SYNDICAT D' URBANISME DU PAYS DE VITRÉ

SCoT & AMÉNAGEMENT



RÉUNION SEMESTRIELLE

A CHELUN
PRÉSENTATION DU 5 NOVEMBRE 2026

Ordre du jour



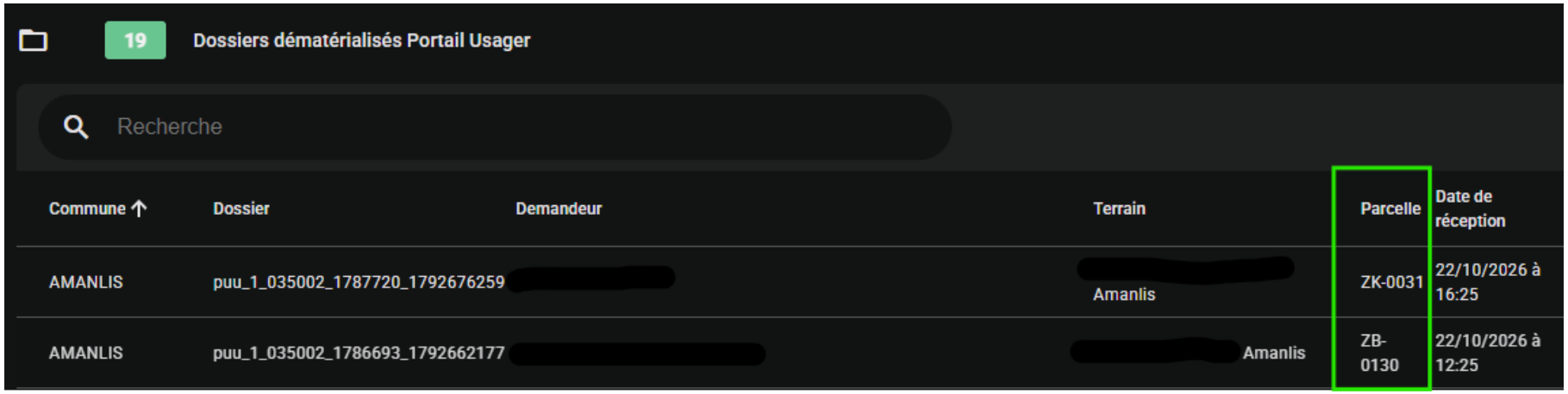
1. Présentation des nouveautés Next'ADS
2. Guichet unique des haies
3. Nouveautés sur les enseignes
4. Actualités législatives et jurisprudentielles
5. Informations & questions diverses

1. Présentation des nouveautés Next'ADS

- **Nouveautés Next'ADS**

☑ Dans la partie « indicateurs » la parcelle apparaît maintenant sur la ligne du dossier déposé en dématérialisé sur le portail de l'usager.

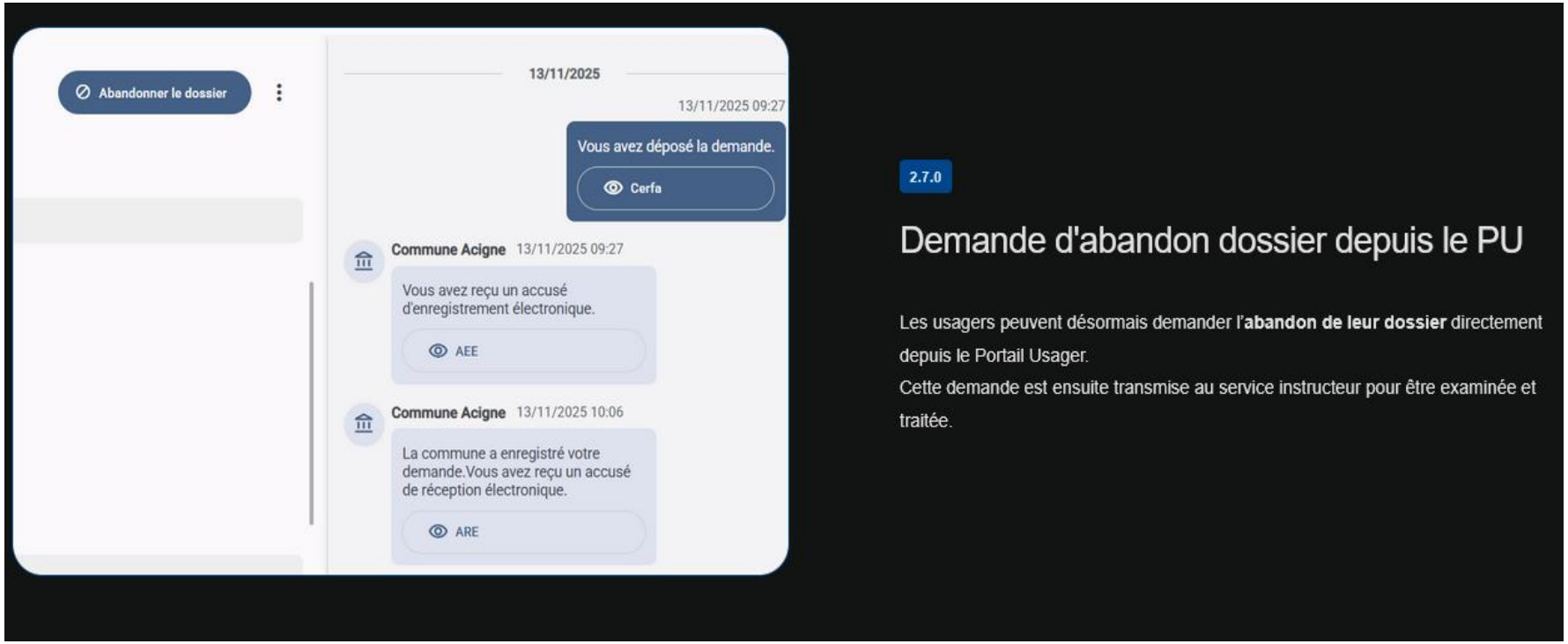


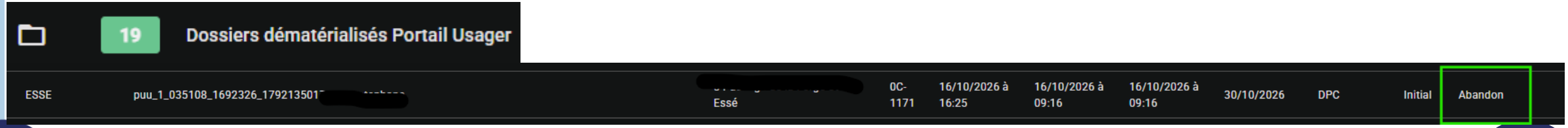


1. Présentation des nouveautés Next'ADS

- **Nouveautés Next'ADS**

☑ Nouvelle fonctionnalité : abandon d'un dossier depuis le portail usager





1. Présentation des nouveautés Next'ADS

- **Nouveautés Next'ADS**

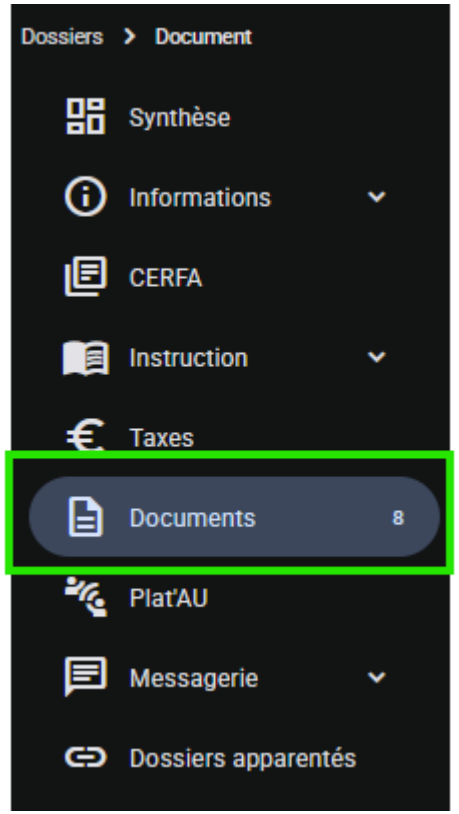
☑ Modernisation de la synchronisation des documents. Il n'y aura plus besoin de SIRAP Sync pour éditer les documents mais d'un navigateur à jour (hors Firefox et Safari).

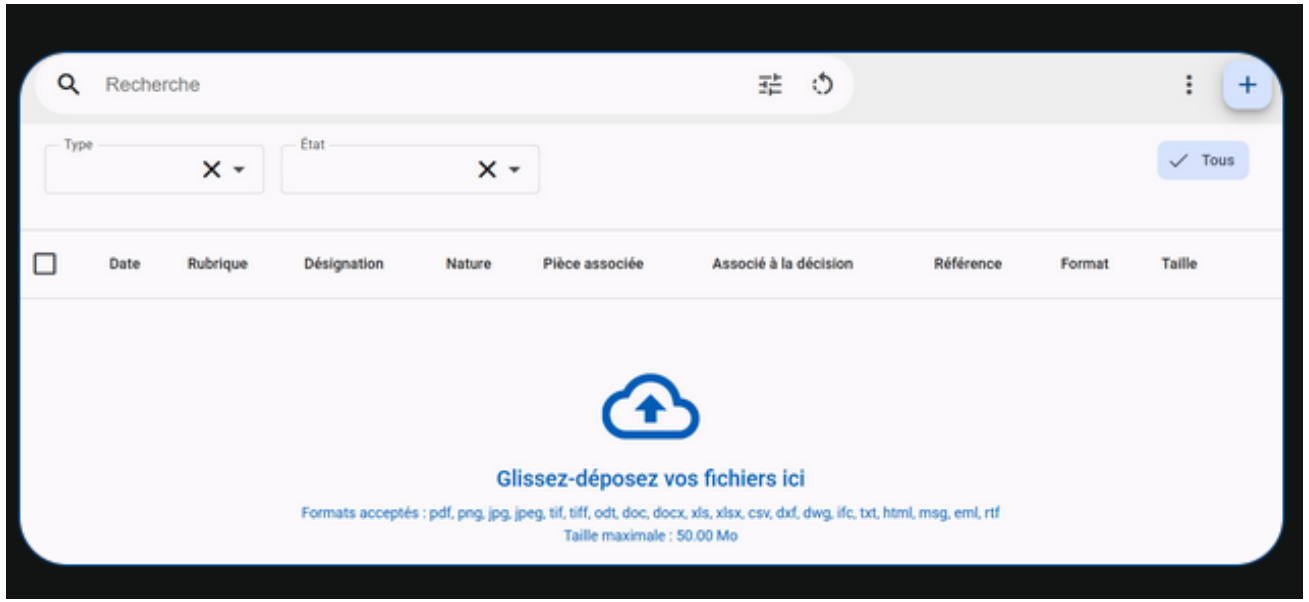


1. Présentation des nouveautés Next'ADS

- **Nouveautés Next'ADS**

☑ Onglet « Document », la page a été simplifiée afin de faciliter son utilisation grâce à un système de « Glissez-déposez ». La fenêtre située au-dessus des documents a été supprimée : **toute la zone délimitée par les pointillées permet désormais de déposer des fichiers.**

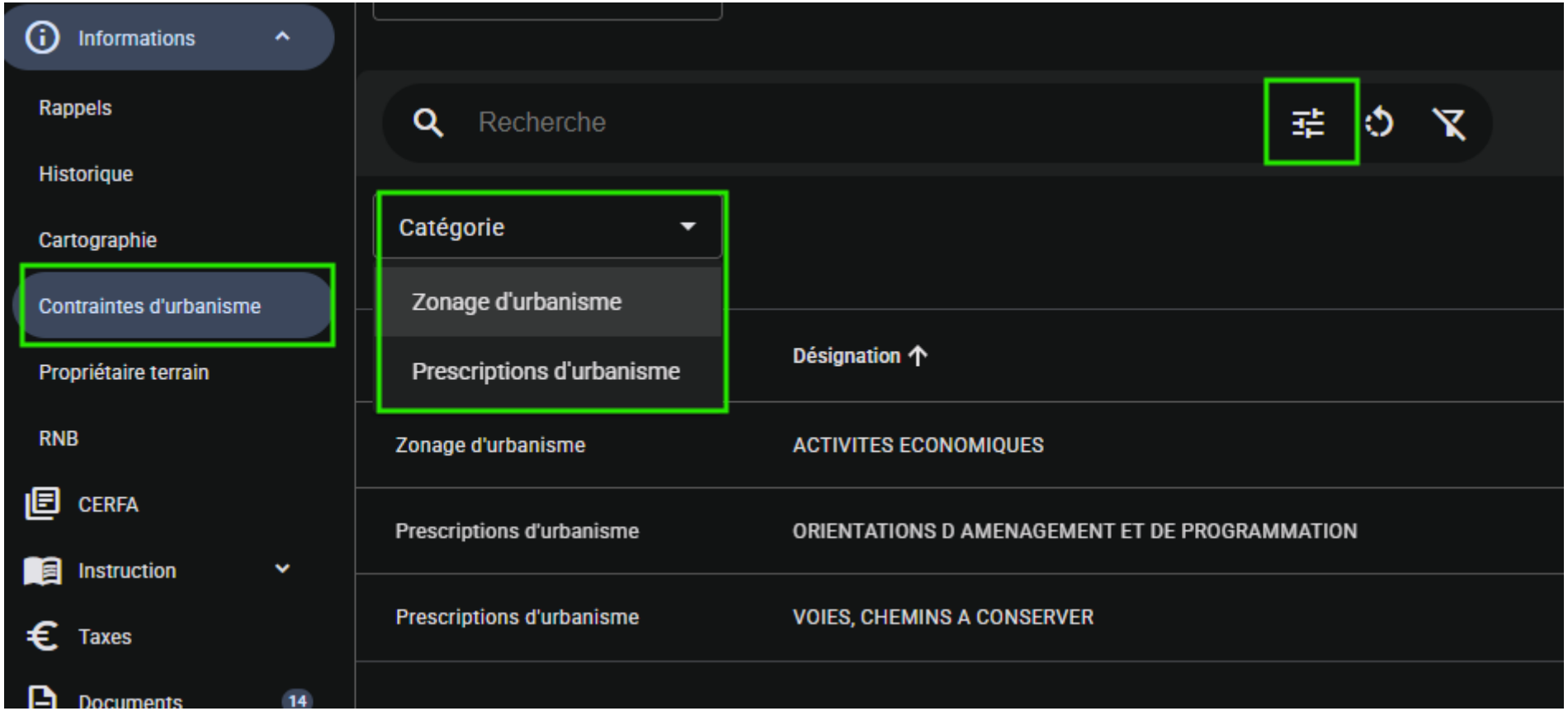




1. Présentation des nouveautés Next'ADS

- **Nouveautés Next'ADS**

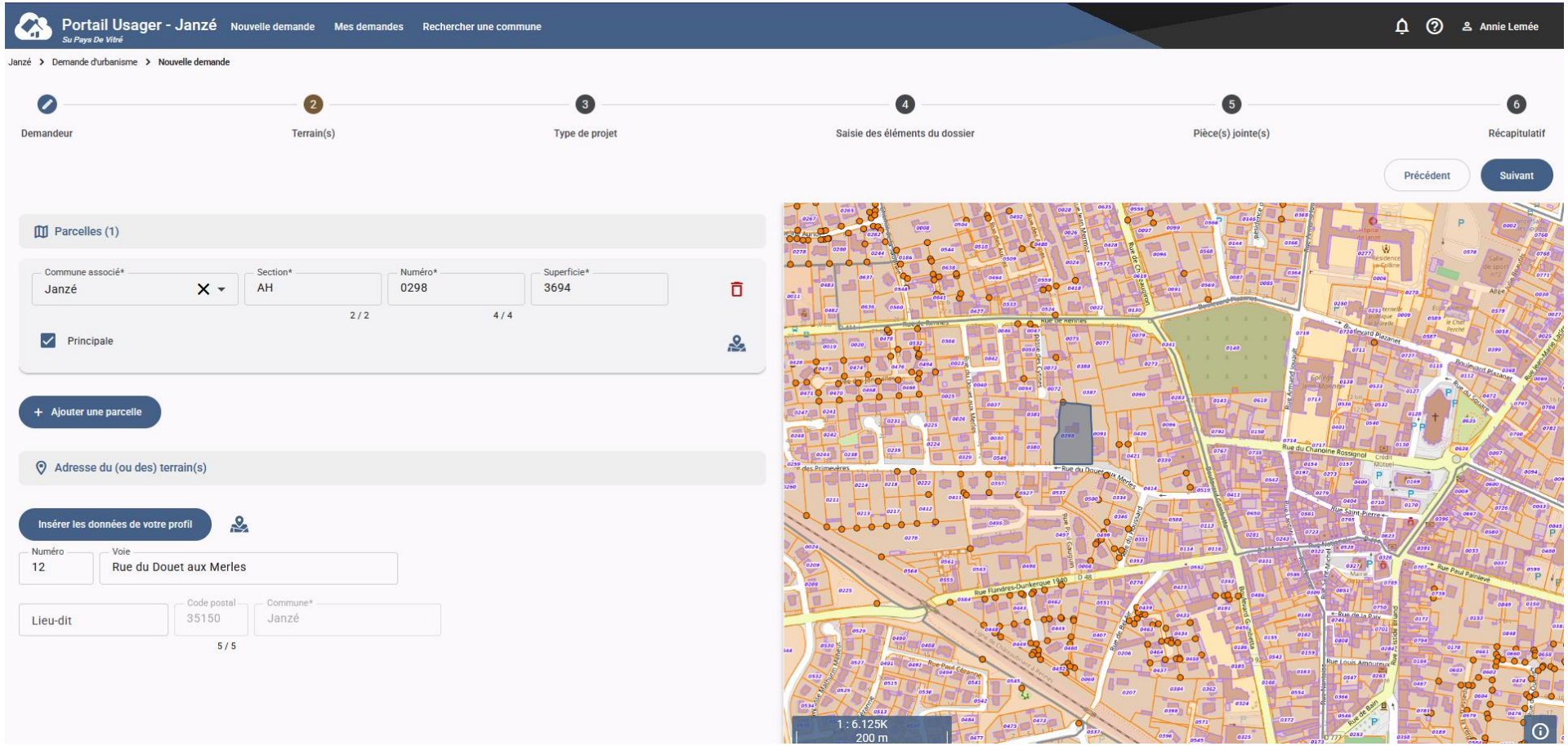
☑ Dans votre « dossier », sélectionnez « contraintes d'urbanisme ». Vous pouvez désormais filtrer les contraintes selon plusieurs critères : la parcelle, la catégorie, la sous-catégorie ou la désignation.



1. Présentation des nouveautés Next'ADS

- **Nouveautés Next'ADS**

☑ Le portail de l'urbanisme permet la sélection rapide des parcelles sur une cartographie.



1. Présentation des nouveautés Next'ADS

- **Nouveautés Next'ADS**

☑ **Modification des modèles de CU (effectuée par le SUPV).**

➢ **Intégration de la participation à la contribution électrique**

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable et sans mention dans l'arrêté ou décision de non opposition à la déclaration préalable :
La contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code (L. 332-17 du code de l'urbanisme).

➢ **Modification concernant le contrôle de l'assainissement collectif (cette partie n'apparaît que pour les communes nous ayant transmis la délibération correspondante)**

Le contrôle de conformité des installations d'assainissement collectif lors d'un changement de propriétaire est obligatoire.

1. Présentation des nouveautés Next'ADS

- **Nouveautés Next'ADS**

Merci de compléter les tableaux

☑ **Arrivée prochaine des DIA sur PLAT'AU**

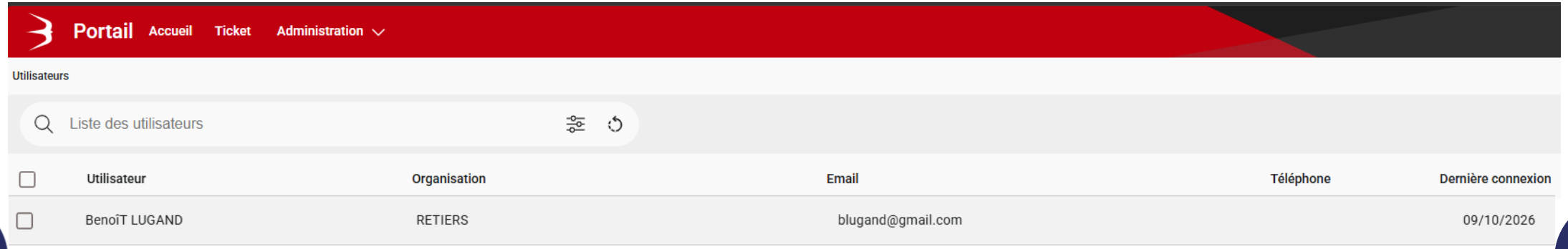
➢ **Renseignements des « Intervenants » dans Next'ADS**

Enregistrement des signataires « foncier » dans Next'ADS

Désignation	Désignation courte	E-mail	Qualité	Catégorie
3ème adjointe au Maire, déléguée à l'urbanisme, Emmanuelle CLOUET		urbanisme@janze.fr	3ème adjointe au Maire, déléguée à l'urbanisme	Signataire ADS
3ème adjointe au Maire, déléguée à l'urbanisme, Emmanuelle CLOUET		urbanisme@janze.fr	3ème adjointe au Maire, déléguée à l'urbanisme	Signataire foncier
L'adjoint à l'urbanisme et de la transition énergétique, Yoann CADO		urbanisme.letheildebretagne@gmail.com	l'adjoint à l'urbanisme	Signataire foncier
L'adjoint à l'urbanisme et de la transition énergétique, Yoann CADO		urbanisme.letheildebretagne@gmail.com	l'adjoint à l'urbanisme	Signataire ADS

➢ **Renseignements des « utilisateurs élus »**

Enregistrement des adresses mails dans Next'ADS puis réaliser la 1ère connexion



2. GUICHET UNIQUE DES HAIES

☑ **Quelles sont les haies concernées par le régime unique ?**

☑ La haie est définie à l'article L.412-21 du code de l'environnement:

« *Une haie est une unité linéaire de végétation, autre que des cultures, d'une largeur maximale de vingt mètres et qui comprend au moins deux éléments parmi les trois suivants :*
1° Des arbustes ;
2° Des arbres ;
3° D'autres ligneux.
❌ *Sont explicitement exclus*

- *Allées d'arbres et alignements d'arbres au sens du L. 350-3 du Code de l'Environnement*
- *Haies en bordure de bâtiment*
- *Haies en bordure de jardin ou parc attenant à une habitation*
- *Haies en bordure de place publique*
- *Haies qui empiètent "sur chemin rural" »*

Ces haies restent soumises au droit constant, et donc à l'ensemble des dispositions non articulées sous la procédure unique.

2. GUICHET UNIQUE DES HAIES

☑ **Pourquoi ce nouveau régime unique ?**

13 législations peuvent s'appliquer à un projet de destruction de haie. La loi du 24 mars 2025 d'orientation pour la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations en agriculture soumet les haies à déclaration unique.

Avant : 13 législations autonomes encadrant la destruction de haies.
Après : 1 régime qui couvre les 13 législations (1 seul dossier, 1 seule réponse).

- ☑ **Le régime unique s'applique aux haies agricoles et non agricoles à compter du 1er octobre 2026.**
- ☑ En cas de projet de destruction d'une haie : **dépôt de dossier unique en ligne**, auprès du guichet unique de la haie.
- ☑ Condition minimale : **compensation systématique minimum 1**, décision du préfet (consultations en cours).
- ☑ **Chaque réglementation continue de s'appliquer** (notamment les règles d'urbanisme : interdictions éventuelles, prescriptions compensatoires).
- ☑ **Réponse unique** de l'administration **après avis conforme du maire.**
- ☑ **Le maire** se prononce **uniquement au titre du code de l'urbanisme.**
- ☑ Le guichet unique assure la consultation des autres services concernés (13 législations).

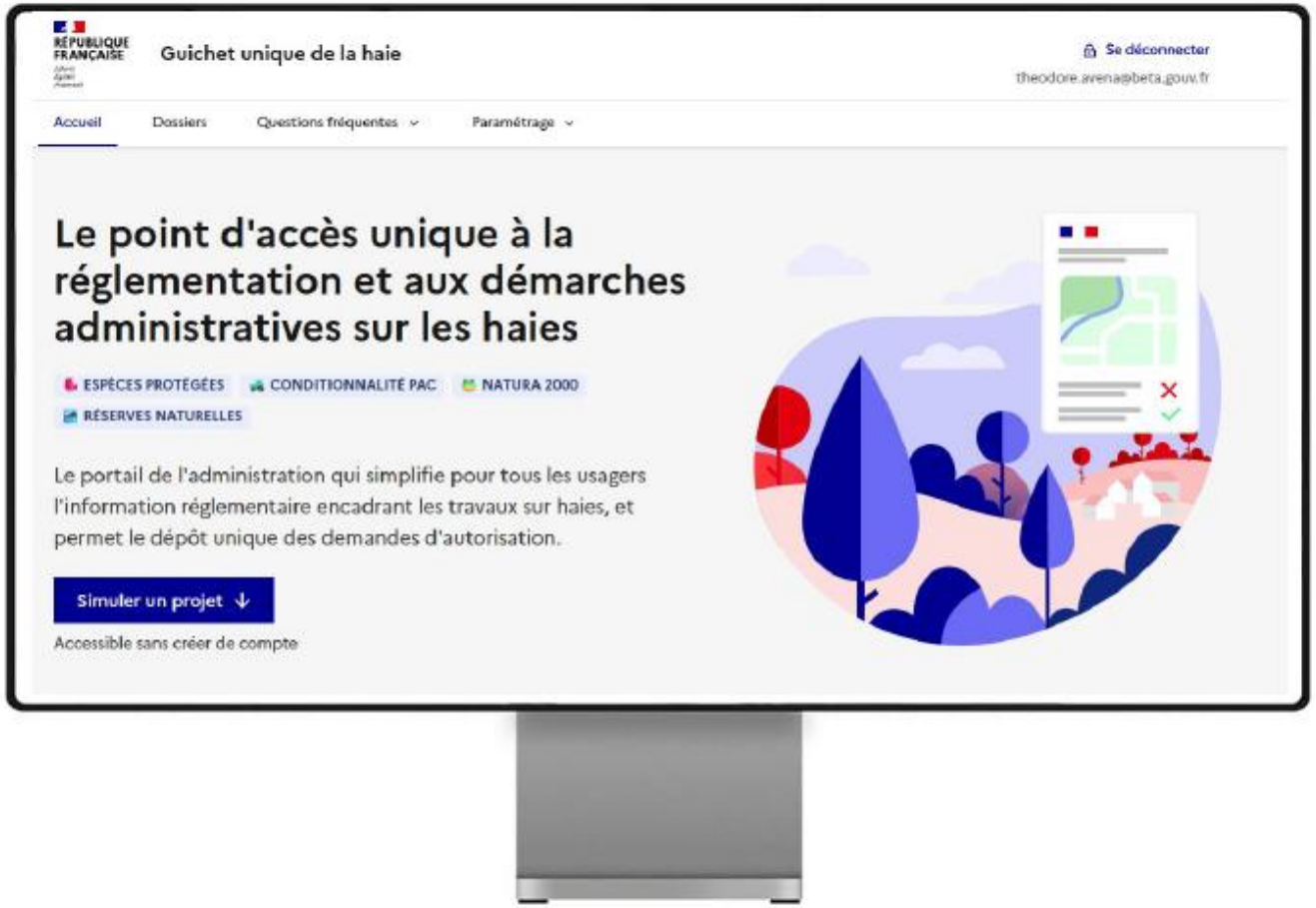
2. GUICHET UNIQUE DES HAIES

☑ **Portail numérique: haie.beta.gouv.fr**

Public du portail numérique
Tout usager portant un projet de destruction de haies : aménageur, exploitant agricole, collectivité, etc.

Quels travaux le portail numérique couvre-t-il ?
☑ Destruction
❌ Entretien → le portail renvoie vers des contacts, de la documentation et les périodes d'interdiction de travaux sur haies

Végétation concernée:
☑ Toutes les haies
☑ Les alignements d'arbres
❌ Les bosquets et autres couverts végétaux non linéaires



2. GUICHET UNIQUE DES HAIES

☑ **Formalités préalables ADS (décret n°2026-829 du 28 août 2026 relatif au régime unique de la haie)**

Dispense de formalité pour les destructions de haies
Nouvel article R 425-29-4 du code de l'urbanisme:
« Lorsque la destruction d'une haie est soumise à la déclaration unique en application de l'article L.412-22 du code de l'environnement, cette déclaration dispense de la déclaration préalable prévue au dernier alinéa de l'article L.421-4 du présent code. »

Dans ce cas, **l'instruction** est réalisée par l'État (**DDTM**) et la **décision** prise par le **préfet**. Dans les cas où la déclaration haie vaut déclaration au titre du L.421-4, le **maire** est consulté pour **avis conforme**. **Il a 45 jours pour émettre son avis**. **A défaut, l'avis est réputé défavorable** (R.412-74 CE et R.181-31-1 CE).

Attention : lorsqu'un permis de construire ou d'aménager vaut déclaration préalable au titre des coupes et abattages d'arbre, le régime unique de la haie n'a pas vocation à s'appliquer.
L'article L.412-24 du code de l'environnement prévoit que "*le présent article ne s'applique pas dans les cas, prévus à l'article L.425-1 du code de l'urbanisme, où un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou une décision prise sur une déclaration préalable, autre que celles mentionnées au 9° du présent article, tient lieu de l'une des décisions énumérées au présent article.*"

2. GUICHET UNIQUE DES HAIES

☑ **Formalités préalables ADS**

A compter du 1er octobre 2026 : pour les projets de simple destruction de haie, le régime unique prévoit que l'avis du maire soit sollicité par le guichet unique.

	Avant	**Après**
Qui saisit votre service ?	L'usager directement	La DDTM via le portail
Délai de réponse	30 jours (DP)	45 jours
Silence vaut…	Accord	⚠ Refus

Il est attendu que le maire se prononce uniquement au regard du code de l'urbanisme. Le guichet unique assure la consultation des autres services concernés, notamment au titre des servitudes d'utilité publique.

Les éléments à fournir au guichet unique sont :

- ❑ **PLU: haie protégée ou non, règle de compensation**
- ❑ **Avis conforme signé du maire**

2. GUICHET UNIQUE DES HAIES

☑ Formalités préalables ADS

Certains usagers viendront d'abord vers vous, sans savoir qu'un guichet unique existe. Dans tous les cas, votre premier réflexe : les orienter vers le portail – tout projet de destruction de haie passe, a minima, par le portail.
Trois situations peuvent se présenter :

1. Déclaration préalable reçue pour la seule destruction de haie soumise au régime unique	**2. Projet plus large soumis à DAU *incluant la destruction d'*une haie soumise au régime unique**	**3. Destruction d'une haie protégée hors régime unique ou alignement d'arbres**
• La DP est désormais caduque pour ce type de projet. R 425-29-4 CU dispense de formalité de DP coupe et abattage de haie	• Vous gardez l'instruction de la DAU: PC, PA, PD, ou DP (ex : extension avec destruction haie) • Double dépôt : en mairie ET sur le portail guichet unique — deux procédures parallèles.	• Double démarche : en mairie ET sur le portail guichet unique — deux procédures parallèles.

Dans tous les cas, le portail indique à l'usager la marche à suivre.

2. GUICHET UNIQUE DES HAIES

☑ Formalités préalables ADS

Mail reçu par le guichet unique des haies :

D

jeu. 08/10/2026 14:33

ddtm-haies - DDTM 35/SEB/P-planif/Biodiv emis par NOBLANC Hugo - DDTM 35/SEB/P-Bio <ddtm-haie

[EXTERNE] Consultation pour avis - Régime unique de la haie

Bonjour,

Le guichet unique de la haie, en charge de l'instruction des projets de destruction de haies, a reçu une nouvelle demande. Nous vous invitons à consulter le dossier et à nous transmettre votre avis par retour d'email en répondant aux deux questions suivantes :

- Les haies concernées relèvent-elles de la réglementation dont vous avez la charge ?
- Quelles prescriptions recommandez-vous le cas échéant ?

🔒 👉 **Cliquez sur ce lien pour accéder au dossier**

Sans retour de votre part dans un délai de 45 jours, votre silence vaudra refus. Le cas échéant, le projet du demandeur sera refusé.

En cas de difficulté d'accès ou de problème avec votre compte, n'hésitez pas à contacter notre support.

Pour toute question sur le dossier, vous pouvez nous les poser directement par retour d'email.

Merci par avance pour votre retour.

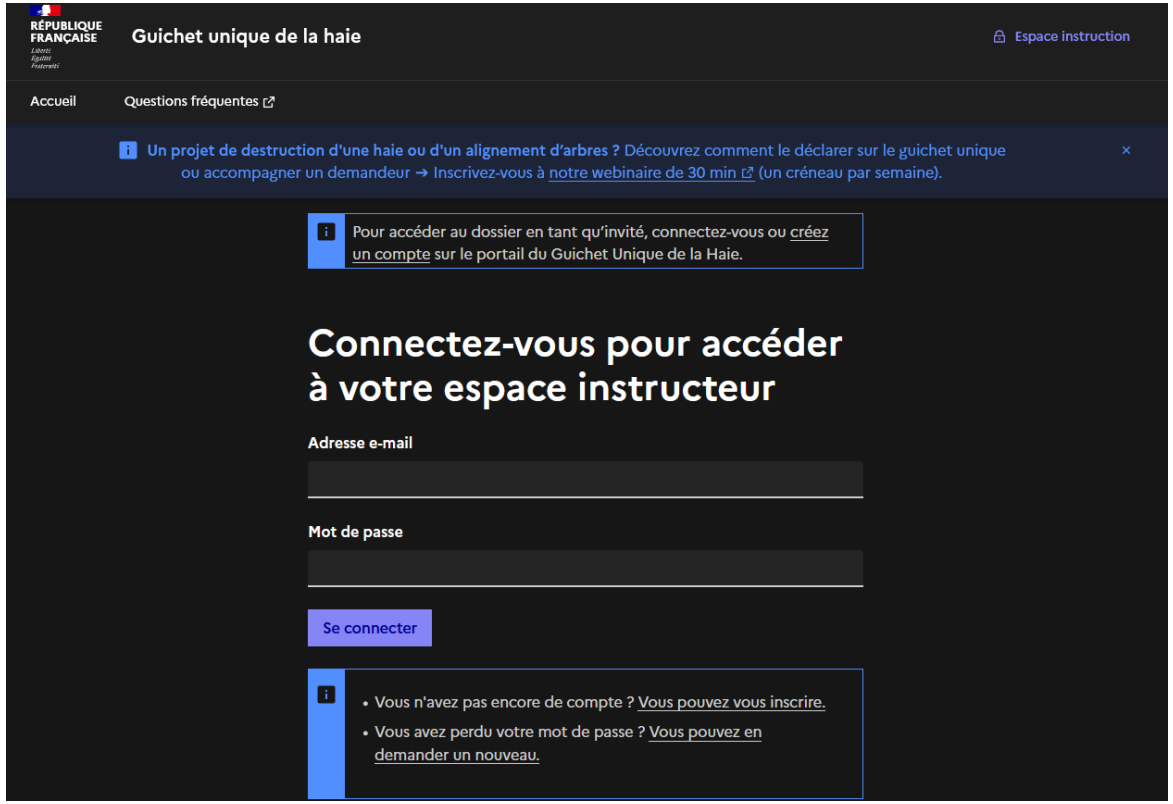
Bien cordialement,

--

Hugo NOBLANC
Guichet unique de la haie et gestion durable des forêts
SEB/P-Bio
Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine

Le Morgat 12 rue Maurice Fabre CS 23167 35031 RENNES CEDEX
Bureau : 221
Tel : 02 90 02 31 54 - Mobile : 06 86 3 5 47 29
www.ecologie.gouv.fr

PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE
Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine



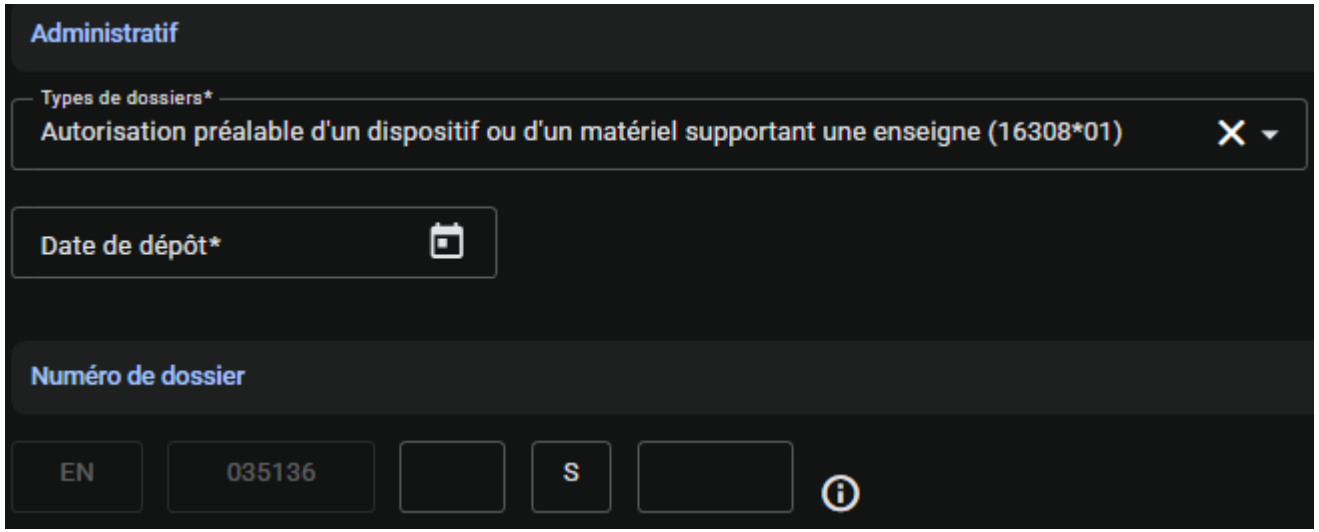
Visio prévue le 12/11 avec la DDTM pour déterminer si la mairie est le contact du guichet unique ou le service instructeur.

3. NOUVEAUTÉS SUR LES ENSEIGNES

- **Enseignes, publicité extérieure**

☑ Nouveau cerfa

Intégration des nouveaux cerfa dans le logiciel :





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

cerfa
N° 16308*01

Demande d'autorisation préalable d'un dispositif ou d'un matériel supportant une enseigne

Ce document est émis par le ministère en charge de l'environnement.

ⓘ Votre demande d'autorisation doit être adressée à la mairie où est envisagée l'implantation de la ou des enseignes :

- Par voie électronique ;
- OU par voie papier, en trois exemplaires.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien

Livre V-Titre VIII-Chapitre 1er- Articles L581-18, R581-9 à R581-13, R581-16 à R581-18 du code de l'environnement.

1 **Suivi de la demande d'autorisation (à remplir par l'administration)**

Cadre réservé à l'administration, au guichet unique de dépôt des autorisations en mairie

Numéro d'enregistrement : E N __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __
Dpt Commune Année N° de dossier

Date de dépôt de la demande d'autorisation au guichet de la commune où est envisagée l'implantation du (des) dispositif(s) : __/__/__/__

Si l'autorité compétente en vertu de l'article L. 581-3-1 du code de l'environnement est le président de l'établissement public de coopération intercommunale auquel la commune appartient[1], le maire lui transmet la demande dans les sept jours suivant le dépôt au guichet unique en mairie (article R. 581-9-1 du Code de l'environnement).

Cadre réservé à l'administration, au service instructeur de l'autorité de police compétente

Dossier transmis à : ☐ ABF ☐ Préfet de région ☐ DSAC Le : __/__/__/__

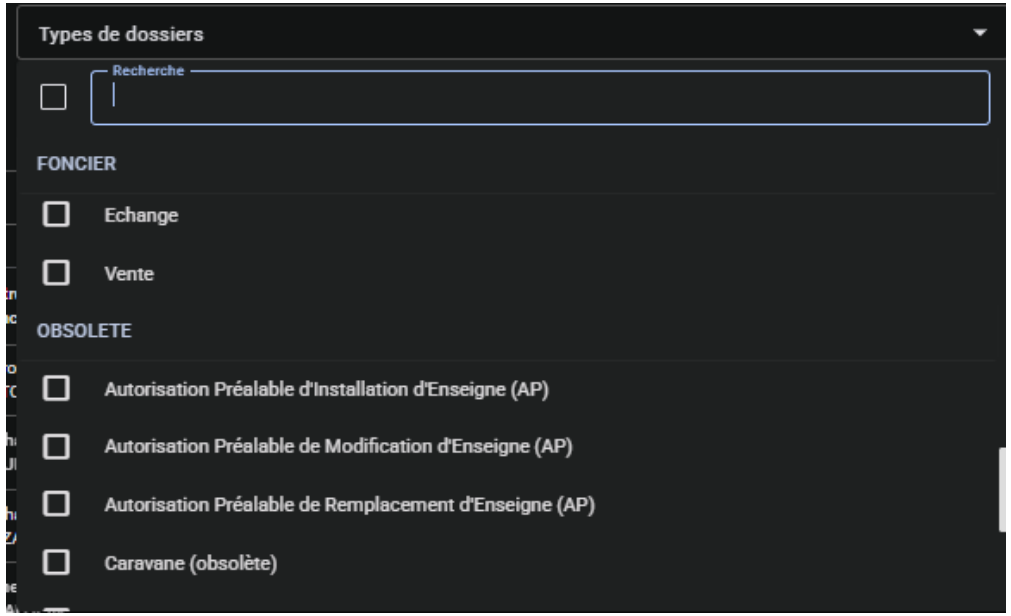
Délai de transmission : au plus tard huit jours après la réception du dossier ou celles des pièces qui le complètent par l'autorité compétente en vertu de l'article L. 581-3-1 du code de l'environnement (article R. 581-12 du Code de l'environnement).

3. NOUVEAUTÉS SUR LES ENSEIGNES

- **Enseignes, publicité extérieure**

☑ **Nouveau cerfa**

L'intégration des nouveaux cerfa a cependant un impact lors de la recherche des anciennes autorisations préalables. Dans la partie « type de dossiers » dans votre tableau de bord, il faut aller dans la partie « obsolète » (et non dans la partie « enseigne ») :



4. ACTUALITÉS LÉGISLATIVES ET JURIDIQUES

☑ **Dérogations au PLU** : L. 152-6 du code de l'urbanisme:

- ✓ « 2e: **Déroger** au règlement mentionné au premier alinéa (déroger à la hauteur maximale du règlement dans la limite de la construction contiguë existante) pour **autoriser la surélévation** d'une **construction achevée depuis plus de deux ans**, lorsque la surélévation a pour objet la **création de logements ou un agrandissement de la surface de logement**.
- ✓ 5ebis: **Déroger** aux obligations de création **d'aires de stationnement** applicables aux logements pour les travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire supérieure à 30 % de la surface existante ;
- ✓ Pour les opérations de réhabilitation d'immeubles en centre-ville, la collectivité compétente peut, par délibération motivée, déroger à l'obligation de création de places de stationnement prévue par le règlement du plan local d'urbanisme. »

☑ **Dérogations au PLU** : L. 151-33 du code de l'urbanisme: **aire de stationnement mutualisée** possible pour véhicule motorisé pour la création d'au plus 10 logements par le biais d'une concession longue durée de places dans un parc privé ou public. Ces aires de stationnement ne peuvent pas être prises en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

☑ **Dérogations au PLU** pour le logement des étudiants, pour le logement des agents publics, pour la proportion de logements d'une taille minimale…

Nouvelles pièces dans les demandes de PC

4. ACTUALITÉS LÉGISLATIVES ET JURIDIQUES

Dérogations aux règles du PLU relatives aux changements de destination

Référence juridique	Règles du PLU	Zonage	Désignation du bâtiment	Destination initiale	Nouvelle destination	Consultations	Conditions	Motivation de la décision
L.151-11	Droit commun	A/N hors STECAL	oui	toutes	toutes	Avis conforme CDPENAF (A) ou CDNPS (N)	Ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site	Non
L.152-6 2°	Dérogation aux règles du PLU	tout	non	toutes	logement	-	Surélévation d'une construction achevée depuis plus de 2 ans La surélévation a pour objet la création de logements ou un agrandissement de la surface de logement	Non (L.424-3)
L.152-6-4 4°	Dérogation aux règles de destination du PLU	GOU et secteur d'interven-tion d'une ORT	non	toutes	toutes	-	Dès lors que le projet contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné	Oui (L.152-6-4)
L.152-6-5	Dérogation aux règles de destination du PLU (+ règles sur la proportion des logements L.152-6-6)	tout	non	toutes (sous réserve de l'application du L.152-6-9)	destination principale d'habitation	Avis conforme de l'autorité compétente en matière de PLU	Dérogation peut être refusée au regard des risques de nuisances pour les futurs occupants, de l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle	Le refus doit être motivé (L.152-6-5 al 2)
L.152-6-7	Dérogation aux règles de destination du PLU (+ règles relatives à l'emprise au sol, retrait, gabarit, hauteur, aspect extérieur et stationnement)	Dans le périmètre d'une zone d'activité économique définie à l'article L.318-8-1	non	toutes	réalisation de logements ou d'équipements publics	-	Dérogation peut être refusée au regard des enjeux d'intégration paysagère et architecturale du projet, de l'insuffisante accessibilité de la zone par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des possibles nuisances et risques provoqués par les installations et bâtiments voisins, notamment du fait d'une incompatibilité avec des activités industrielles, ainsi que, pour les logements, de l'absence de services publics à proximité.	Oui (L.152-6-7)
L.152-6-8	Dérogation aux règles du PLU	U/AU	non	toutes	opérations de logements destinés spécifiquement à l'usage des étudiants	-	-	Oui (L.152-6-8)
L.152-6-9	Dérogation aux règles de destinations du PLU	tout	non	bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière	toutes	- Avis conforme de l'autorité compétente en matière de PLU - Avis conforme CDPENAF (A) ou CDNPS (N)	Dans les zones A et N hors STECAL, les bâtiments doivent avoir cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans Pour mémoire, l'article L.121-12-2 renvoie également aux dispositions de l'article L.152-6-9.	Oui (L.424-3)
L.152-6-11	Dérogation aux règles de destination du PLU (+ règles sur la proportion des logements L.152-6-6)	U/AU	non	toutes	destination principale d'habitation	-	- le terrain est détenu par une personne publique ou une entreprise publique ou cédé par celles-ci à un tiers en vue de loger ou d'héberger les agents publics et salariés mentionnés au I de l'article L. 442-7 du code de la construction et de l'habitation ; - et la moitié au moins des locaux d'habitation ainsi créés est réservée au bénéfice des agents publics et salariés mentionnés au même article.	Oui (L.152-6-11)

Tableau issu de la formation actualité du droit de l'urbanisme - CNFPT

4. ACTUALITÉS LÉGISLATIVES ET JURIDIQUES

☑ **Dérogations au PLU** – L. 152-5 du code de l'urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le PC ou le PA et prendre la décision sur une DP peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, **déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme** relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions **afin d'autoriser** :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement;
5° L'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable, définie à l'article L. 211-2 du code de l'énergie (énergie renouvelable), ou d'équipements de réseaux de chaleur ou de froid efficaces, au sens de la directive (UE) 2023/1791 du Parlement européen et du Conseil du 13 septembre 2023 relative à l'efficacité énergétique et modifiant le règlement (UE) 2023/955;
6° L'installation de revêtements réflectifs en toiture.

Le présent article n'est pas applicable :
a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

4. ACTUALITÉS LÉGISLATIVES ET JURIDIQUES

☑ **Article 40** de la **Loi APER** et **article L. 111-19-1** du code de l'urbanisme **modifiés** :

- **Obligation d'ombrage** sur les **parkings** de plus de 1 500 m² : mixité possible pour combiner ombrières photovoltaïques et couverture arborée/végétalisée.
- L'application des **règles des PLU ne peut** avoir pour effet **d'interdire ou de limiter l'installation des dispositifs** mentionnés au L 111-19-1 du CU (ombrière, aménagement hydraulique, revêtement de surface, dispositif végétalisé…).
- Les nouveaux bâtiments de plus de 500m² au **1er juillet 2026** doivent intégrer sur au moins **40 %** de leur **toiture** des procédés de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation.

- A compter de 2027 : nouveau changement en raison de la directive européenne qui vise à uniformiser les normes de performances énergétiques des bâtiments en Europe. (130m² au lieu de 500m² actuellement)

4. ACTUALITÉS LÉGISLATIVES ET JURIDIQUES

☑ **Décret n°2026-674 du 27 juillet 2026** :

- ✓ Modification du R. 421-19 du code de l'urbanisme:

« Doivent être précédés de la délivrance d'un **permis d'aménager** :

a) Les lotissements qui prévoient la **création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis** et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ; [...] »

- ☑ Applicable au 28 septembre 2026
- ➢ Les PA « division de lot » en ABF n'existent plus s'il n'y a pas de création ou d'aménagement d'équipements communs=DP.

☑ **Loi n°2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique :**

- ✓ Nouvelle article L. 111-11-1 du code de l'urbanisme:

« L'article L. 111-11 n'est pas applicable aux demandes d'autorisation relatives au raccordement au réseau public de distribution des **antennes de radiocommunication mobile** présentées à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2026-403 du 26 mai 2026 de simplification de la vie économique ».

- ➢ Sécurisation du raccordement des antennes de téléphonie mobile.

5. Informations & questions diverses

Annexe à l'article R122-2

EN VIGUEUR DEPUIS LE 29 JUILLET 2026

Modifié par Décret n°2026-674 du 27 juillet 2026 - art. 18 (V)

- **Installation classée pour l'environnement (ICPE)**

Extrait de l'annexe du code de l'environnement pour la partie « agricole » des ICPE :

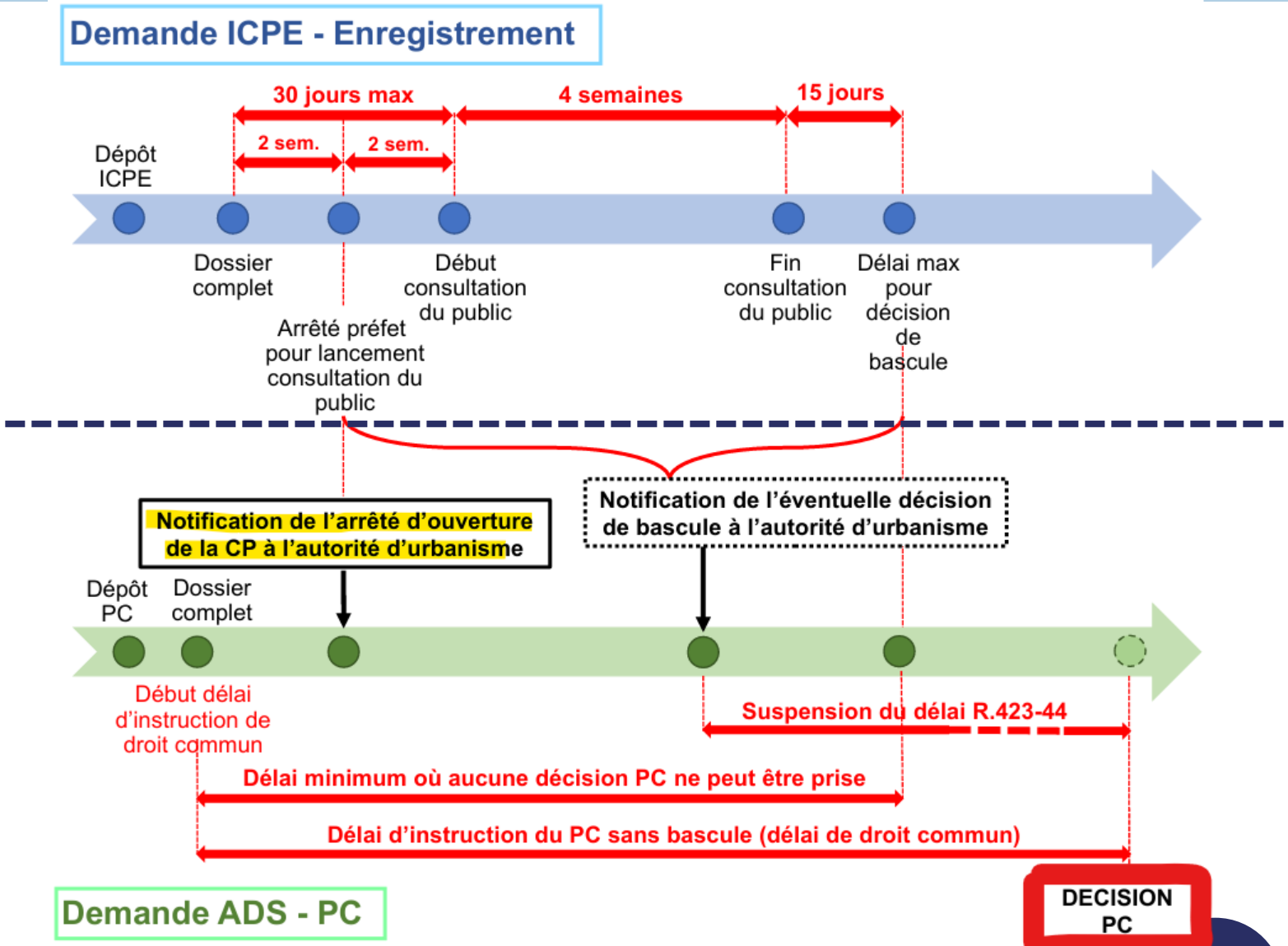
Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale	Projets soumis à examen aux cas par cas
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		
1. Installations classées pour la protection de l'environnement	a) Installations mentionnées à l'article L. 515-28 du code de l'environnement, à l'exception des élevages intensifs de volailles ou de porcs mentionnés par la rubrique 3660 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.	a) Autres installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. b) Autres installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement (pour ces installations, l'examen au cas par cas est réalisé dans les conditions et formes prévues aux articles L. 512-7-2 et R. 512-46-18 du code de l'environnement.
	b) Création d'établissements entrant dans le champ de l'article L. 515-32 du code de l'environnement, et modifications faisant entrer un établissement dans le champ de cet article (*).	
	e) Elevages intensifs mentionnés par la rubrique 3660 de la nomenclature des installations classées : -de plus de 85 000 emplacements pour les poulets et 60 000 emplacements pour les poules ; -de plus de 3 000 emplacements pour les porcs de production (de plus de 30 kg) ; -de plus de 900 emplacements pour les truies.	

5. INFORMATIONS & QUESTIONS DIVERSES

- **Installation classée pour l'environnement (ICPE)**

Merci de nous transmettre tous éléments reçus de la Préfecture ou de la DREAL (service installations classées pour l'environnement) concernant les installations classées sur vos communes.

Certains dossiers pourraient être amenés à être retirés si le projet venait à basculer en ICPE autorisation.

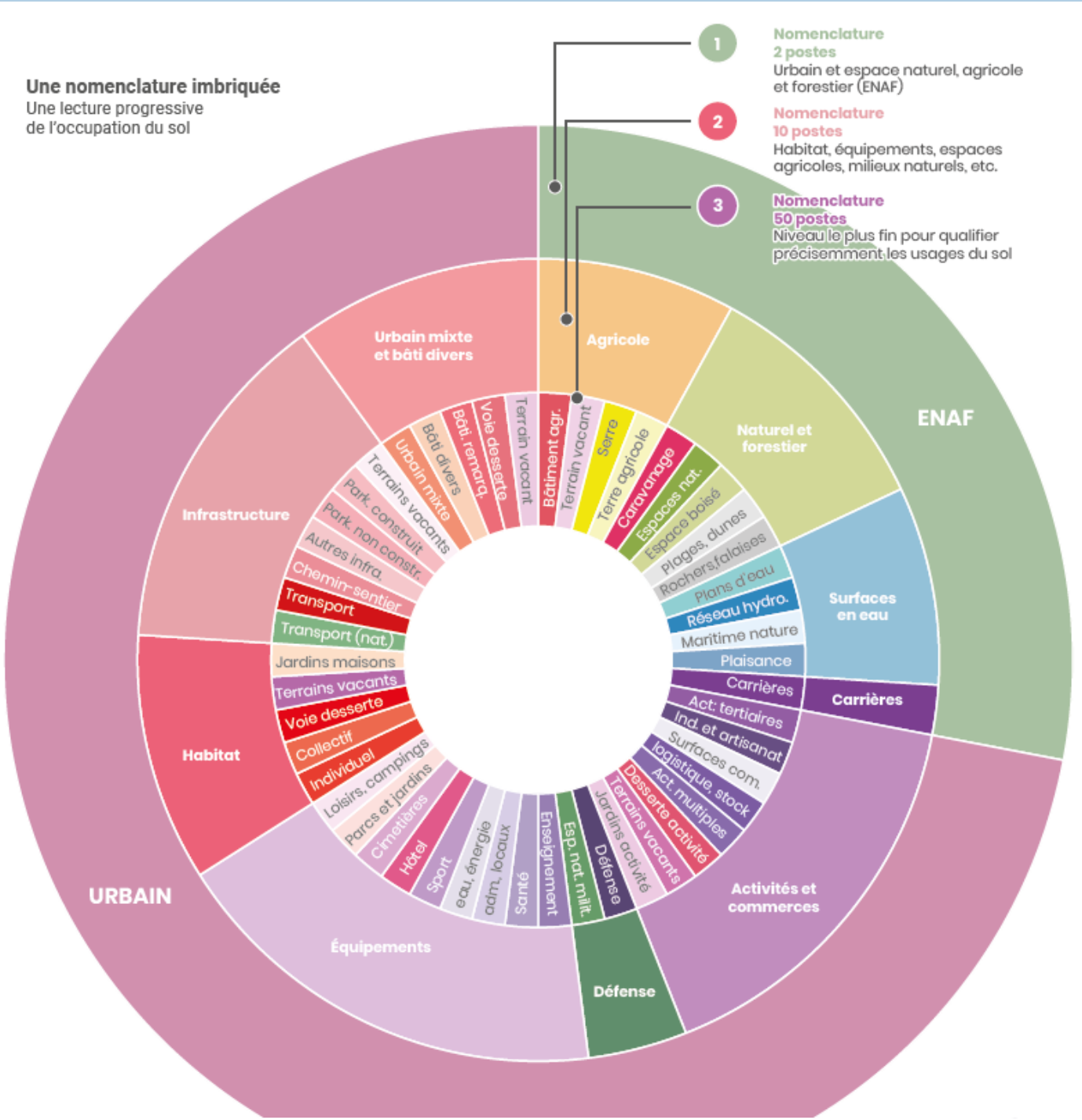


5. INFORMATIONS & QUES

- **Observatoire ADS pour le MOS (mode d'occupation des sols)**

Quimper Cornouaille Développement a réalisé un numéro thématique planification spécial « comprendre le MOS et utiliser les données d'occupation des sols »

Ce document est téléchargeable sur le site internet du SUPV.



5. INFORMATIONS & QUESTIONS DIVERSES

- **Observatoire ADS pour le MOS (mode d'occupation des sols)**

Le logiciel Next'ADS va désormais permettre le suivi de la consommation des ENAF (Espaces naturels, agricoles et forestiers) et ainsi faciliter la réalisation du bilan nécessaire au prochain rapport triennal de suivi de l'artificialisation des sols (= 2027).

Merci de bien penser à compléter les éléments ci-dessous :

- la partie Décision
- la partie Décision « pétitionnaire » s'il y a un abandon de projet/retrait de projet
- Enregistrer les DOC et DAACT (attention si votre dossier est clôturé sur le logiciel, vous ne pourrez pas réceptionner la DAACT depuis le portail d'urbanisme. nous vous conseillons de ne clôturer le dossier qu'après réception de la DAACT.)

5. INFORMATIONS & QUESTIONS DIVERSES

- **La trajectoire ZAN dans les documents d'urbanisme: échéances et incidences**

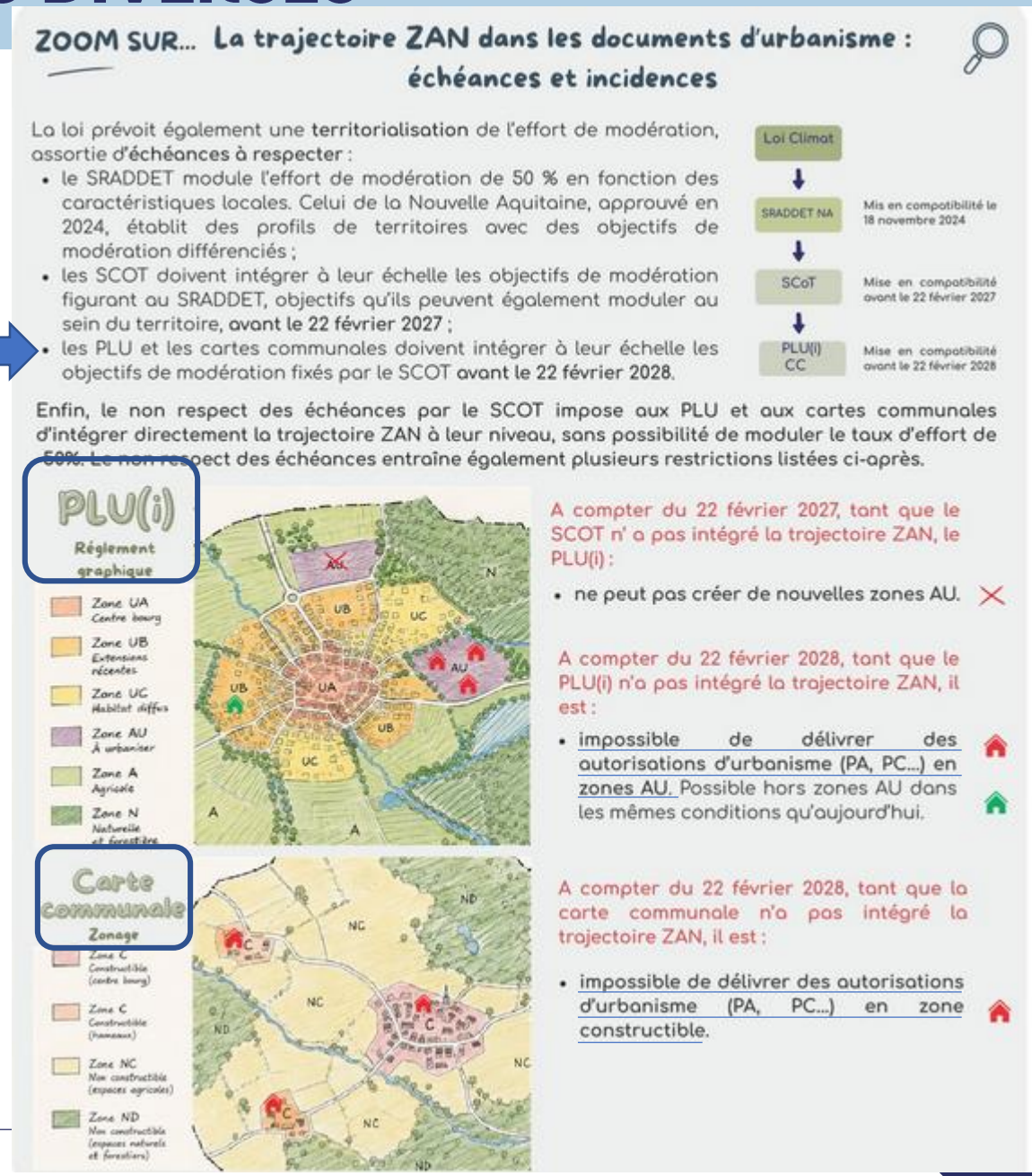
Urba-Mag du mois de septembre 2026 (DDTM Charente Maritime) propose un rappel illustré des échéances et incidences de la mise en application de la trajectoire ZAN.

ZOOM SUR... La trajectoire ZAN dans les documents d'urbanisme : échéances et incidences

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe comme objectif national l'absence d'artificialisation nette du territoire à échéance 2050. Elle s'inscrit dans le droit fil des précédentes grandes lois d'aménagement qui posent le principe d'une gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (loi SRU notamment). Elle rappelle le caractère fondamental de la préservation des fonctions écologiques des sols et oblige les décideurs à mieux se pencher sur les fonciers d'ores et déjà mobilisables au sein des espaces bâtis et à calibrer les perspectives de consommation foncière en fonction des besoins réels.

Pour atteindre le ZAN, la trajectoire prévoit 3 périodes décennales, assorties d'objectifs de modération :

- pour la 1ère période 2021/2031, la consommation d'espace agricoles naturels et forestiers (ENAF) devra diminuer de moitié par rapport à celle des années 2011/2021 ;
- pour la 2ème période 2031/2041, l'artificialisation nette des sols (c'est-à-dire en retranchant la désartificialisation, par exemple la renaturation d'espaces préalablement bâtis) devra diminuer par rapport à la décennie précédente. L'objectif national de modération n'est pas encore fixé ;
- pour la 3ème période 2041/2050, l'artificialisation nette devra continuer à diminuer pour aboutir à zéro en 2050.



ZOOM SUR... La trajectoire ZAN dans les documents d'urbanisme : échéances et incidences

La loi prévoit également une territorialisation de l'effort de modération, assortie d'échéances à respecter :

- le SRADDET module l'effort de modération de 50 % en fonction des caractéristiques locales. Celui de la Nouvelle Aquitaine, approuvé en 2024, établit des profils de territoires avec des objectifs de modération différenciés ;
- les SCOT doivent intégrer à leur échelle les objectifs de modération figurant au SRADDET, objectifs qu'ils peuvent également moduler au sein du territoire, avant le 22 février 2027 ;
- les PLU et les cartes communales doivent intégrer à leur échelle les objectifs de modération fixés par le SCOT avant le 22 février 2028.

Loi Climat → SRADDET NA (Mis en compatibilité le 18 novembre 2024) → SCoT (Mise en compatibilité avant le 22 février 2027) → PLU(i) CC (Mise en compatibilité avant le 22 février 2028)

Enfin, le non respect des échéances par le SCOT impose aux PLU et aux cartes communales d'intégrer directement la trajectoire ZAN à leur niveau, sans possibilité de moduler le taux d'effort de -50%. Le non respect des échéances entraîne également plusieurs restrictions listées ci-après.

PLU(i) Règlement graphique

Zone UA Centre bourg
Zone UB Extensions récentes
Zone UC Habitat diffus
Zone AU À urbaniser
Zone A Agricole
Zone N Naturelle et forestière

A compter du 22 février 2027, tant que le SCOT n' a pas intégré la trajectoire ZAN, le PLU(i) :

- ne peut pas créer de nouvelles zones AU.

A compter du 22 février 2028, tant que le PLU(i) n'a pas intégré la trajectoire ZAN, il est :

- impossible de délivrer des autorisations d'urbanisme (PA, PC...) en zones AU. Possible hors zones AU dans les mêmes conditions qu'aujourd'hui.

Carte communale Zonage

Zone C Constructible (centre bourg)
Zone C Constructible (hameaux)
Zone NC Non constructible (espaces agricoles)
Zone ND Non constructible (espaces naturels et forestiers)

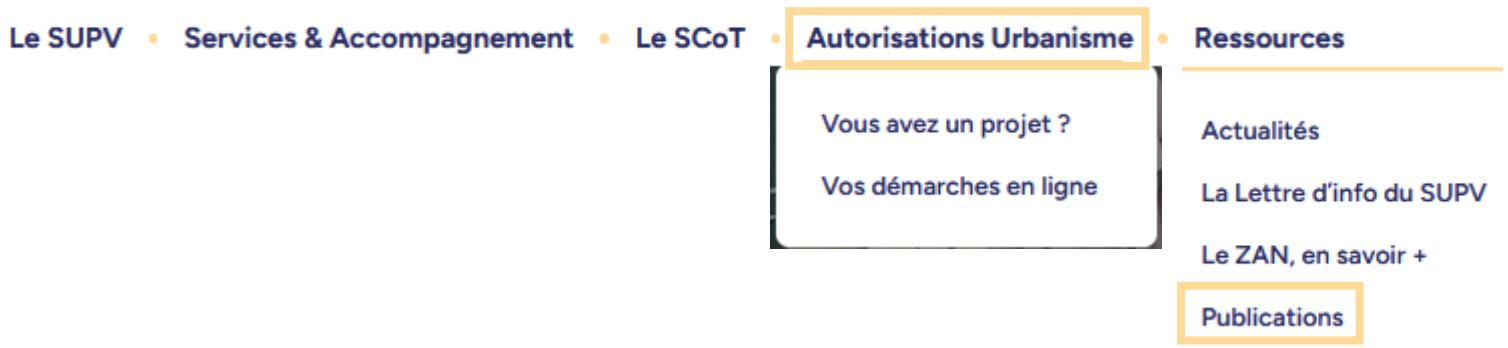
A compter du 22 février 2028, tant que la carte communale n'a pas intégré la trajectoire ZAN, il est :

- impossible de délivrer des autorisations d'urbanisme (PA, PC...) en zone constructible.

5. INFORMATIONS & QUESTIONS DIVERSES

- **Site internet du SUPV**

➢ **https://www.supv.bzh/**





Lettre d'info « à la carte » disponible sur le site internet. Souhaitez-vous la recevoir en direct?

5. INFORMATIONS & QUESTIONS DIVERSES

Etablissement recevant du public 5e catégorie sans locaux à sommeil

- Question écrite N° 08632 du 7/05/2026

Le décret n° 2025-1100 du 19 novembre 2025 ne modifie pas le régime de contrôle applicable aux établissements recevant du public de 5e catégorie sans locaux à sommeil.

En effet, en application des articles R. 143-14 et R. 143-38 du code de la construction et de l'habitation (CCH), lesquels n'ont pas été modifiés par le décret précité, ces établissements n'étaient pas soumis, antérieurement, à instruction préalable de la commission de sécurité. Ni l'autorisation de travaux ni l'autorisation d'ouverture n'étaient exigées pour ces établissements. Au contraire, de nombreuses fermetures administratives, décidées par des maires au motif de l'absence d'instruction préalable de ces établissements à leur ouverture, ont été annulées par le juge administratif (à titre d'exemples : CAA Douai, 5 déc. 2019, n° 17DA02354, CAA Lyon, 19 déc. 2019, n° 22LY00300 et CE, 15 octobre 2021, n° 436725).

Dans un objectif de lisibilité du droit et afin de répondre à une incompréhension des acteurs de terrain, le décret précité est venu harmoniser la rédaction des articles R. 122-5 et R. 122-7 du CCH avec celle des articles R. 143-14 et R. 143-38 du même code. En outre, afin d'améliorer le suivi des établissements de 5e catégorie sans locaux à sommeil par les maires et les préfectures, le décret n° 2025-1100 a introduit l'obligation, pour les exploitants de ces établissements, de **déposer une description succincte des travaux envisagés**. Celle-ci ne donne toutefois pas lieu à instruction. Elle permet simplement une meilleure connaissance par les autorités publiques des établissements présents sur leur territoire. Par ailleurs, le maire peut, au titre de ses pouvoirs de police spéciale, solliciter des visites inopinées de la commission de sécurité, y compris en l'absence d'autorisation préalable, afin de vérifier la conformité des établissements aux dispositions de sécurité. Enfin, il convient de rappeler que l'exploitant demeure tenu de respecter les règles de sécurité applicables (articles R. 143-2 et suivants du CCH). Le cas échéant, il engage sa responsabilité.

5. INFORMATIONS & QUESTIONS DIVERSES

- **Rappel : Avis du Maire**

Il nous a été précisé que **la partie « observations du Maire » n'était pas paramétrable.**

Deux possibilités : soit continuer à utiliser le **modèle classique prérempli (1)** mais **disponible sur Next'ADS** (informations /synthèse /rédiger), soit utiliser la **partie prévue dans le logiciel (2)** qui se décompose en 5 onglets :

- ✓ Projet dans son environnement (PLU/MH/PPR/Nuisances diverses/Ligne EDF/Projet agricole : ICPE et présence de tiers).
- ✓ Equipement desservant le terrain (voirie/AEP/électricité/assainissement/sécurité-incendie/équipements collectifs).
- ✓ Participations urbanisme (PEPE/PFAC/construction en ZAC/voirie et réseau/PUP/PNRAS).
- ✓ Projet de construction (maintien des arbres/plantation nouvelle/aire de jeu).
- ✓ Avis du Maire (avis + -/sursis à statuer/date/avis ABF remarques-motivations).

La fonction « Export PDF » vous permet d'éditer l'avis du Maire.
Il ne reste plus qu'à le faire signer et à le réintégrer dans les « Documents ».

2


Logo

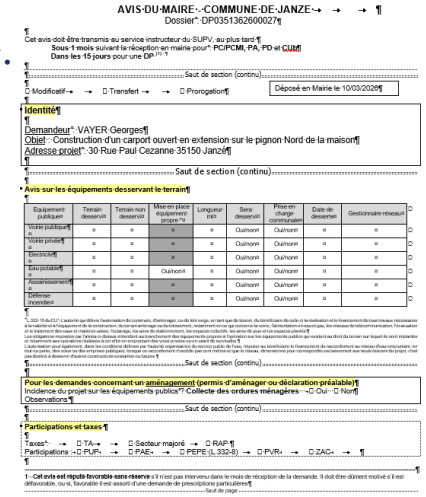
Observations du Maire

Commune de [redacted]
Dossier [redacted]

Projet dans son environnement	
POS / PLU	
Commune avec POS / PLU	Oui
Equipement desservant le terrain	
Voirie	
Desservi par une voie	Oui
AEP	
Desservi par un réseau AEP	Oui
Electricité	
Desservi par un réseau AEP	Oui
Equipement collectifs	
Collecte des OM	Oui
Avis du Maire	
Avis	Défavorable
Date de l'avis	30/09/2025

Signature du maire ou de son représentant

1


AVIS DU MAIRE - COMMUNE DE JANZE

Dossier n° DP035136260002 7

Cet avis doit être transmis au service instructeur du SUPV, au plus tard le
Sous 1 mois suivant la réception en mairie pour : PC/PCMI, PA, PD et CUMI
Dans les 15 jours pour une DP (1) ?

Saut de section (continu)

☐ Modificatif → ☐ Transfert → ☐ Prorogation

Déposé en Mairie le 10/03/2026

Identité

Demandeur : VAYER Georges
Objet : Construction d'un carport ouvert en extension sur le pignon Nord de la maison
Adresse projet : 30 Rue Paul Cezanne 35150 Janzé

Saut de section (continu)

Avis sur les équipements desservant le terrain

Equipement public/privé	Terrain desservi	Terrain non desservi	Mise en place équipement propre (1)	Longueur mini	Sera desservi	Prise en charge communale	Date de desserte	Gestionnaire réseau
Voirie publique	☐	☐	☐	☐	Oui/non	Oui/non	☐	☐
Voirie privée	☐	☐	☐	☐	Oui/non	Oui/non	☐	☐
Electricité	☐	☐	☐	☐	Oui/non	Oui/non	☐	☐
Eau potable	☐	☐	Oui/non	☐	Oui/non	Oui/non	☐	☐
Assainissement	☐	☐	☐	☐	Oui/non	Oui/non	☐	☐
Défense incendie	☐	☐	☐	☐	Oui/non	Oui/non	☐	☐

(1) Si OUI : L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou du lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tout nouveau réseau ou branchement de réseau public d'électricité, d'eau potable ou d'assainissement nécessaire à la viabilité des constructions projetées, ainsi que, le cas échéant, le renforcement de ceux existants. Il en va de même pour les réseaux de télécommunications. L'exécution et le traitement des eaux de matière vertes, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.
Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus n'interdisent pas le branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en remplacement des voies privées ou en usant de servitudes.
L'autorisation pourra également, dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau, imposer au bénéficiaire le financement du raccordement au réseau d'eau non potable, ou à défaut au réseau d'eau potable, des immeubles situés à l'intérieur du périmètre d'irrigation que ces derniers soient ou non reliés à ces réseaux. Ce financement pourra correspondre exclusivement aux seuls travaux de projet, c'est-à-dire à la création d'une canalisation contenant ces travaux.

Saut de section (continu)

Pour les demandes concernant un aménagement (permis d'aménager ou déclaration préalable)
Incidence du projet sur les équipements publics ? Collecte des ordures ménagères : → ☐ Oui - ☐ Non
Observations :

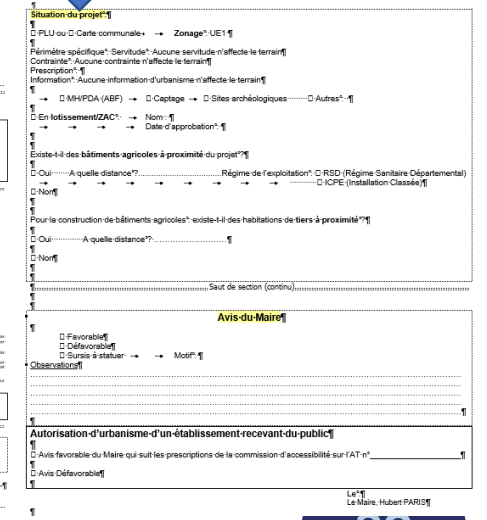
Saut de section (continu)

Participations et taxes

Taxes : → ☐ TA → ☐ Secteur majoré → ☐ RAP
Participations : → ☐ PUP → ☐ PAE → ☐ PEPE (L.332-8) → ☐ PVR → ☐ ZAC → [illegible]

1 - Cet avis est réputé favorable sans réserve s'il n'est pas intervenu dans le mois de réception de la demande. Il doit être dûment motivé s'il est défavorable, ou si, favorable il est assorti d'une demande de prescriptions particulières

Saut de page


Situation du projet

☐ PLU ou ☐ Carte communale → Zonage : UE1

Périmètre spécifique : Servitude : Aucune servitude n'affecte le terrain
Contrainte : Aucune contrainte n'affecte le terrain
Prescription : ¶
Information : Aucune information d'urbanisme n'affecte le terrain

→ ☐ MH/PDA (ABF) → ☐ Captage → ☐ Sites archéologiques ☐ Autres :

☐ En lotissement/ZAC : → Nom : → Date d'approbation :

Existe-t-il des bâtiments agricoles à proximité du projet ?
☐ Oui A quelle distance ? Régime de l'exploitation : ☐ RSD (Régime Sanitaire Départemental) ☐ ICPE (Installation Classée)
☐ Non

Pour la construction de bâtiments agricoles : existe-t-il des habitations de tiers à proximité ?
☐ Oui A quelle distance ?
☐ Non

Saut de section (continu)

Avis du Maire

☐ Favorable
☐ Défavorable
☐ Sursis à statuer → Motif :
Observations

Autorisation d'urbanisme d'un établissement recevant du public

☐ Avis favorable du Maire qui suit les prescriptions de la commission d'accessibilité sur l'AT n°
☐ Avis Défavorable

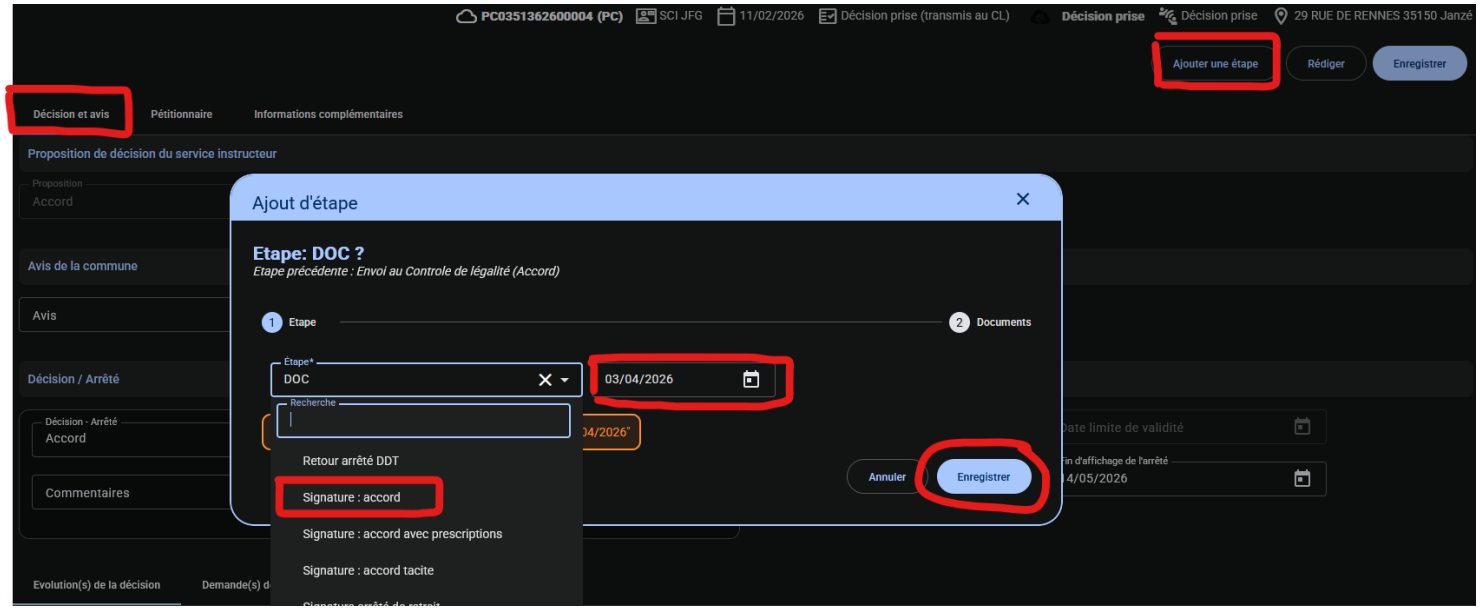
Le
Le Maire, Hubert PARIS

5. INFORMATIONS & QUESTIONS DIVERSES

- **Rappel**

Envoi à **SITADEL** : depuis le 1er septembre 2022, les taxes dues au titre des autorisations d'urbanisme sont liquidées par les services de la DGFIP et les données d'urbanisme saisies dans la base Sit@del constituent la base de détection des changements pour l'administration fiscale.

Lors de l'enregistrement de la **décision** sur le logiciel Next'ADS : **obligation** d'ajouter une étape :



Informations concernant les délibérations relatives à la taxe d'aménagement: ici (actualité juridique: fiche Finances Publiques).

5. INFORMATIONS & QUESTIONS DIVERSES

- **Taxe d'aménagement**

Le procès verbal d'infraction est un outil indispensable pour le droit de reprise de l'administration fiscale.

- **Pourquoi les maires doivent absolument se saisir du procès-verbal d'infraction ?**

En cas d'infraction aux règles d'urbanisme, le procès-verbal (PV) n'est pas seulement un acte pénal : il constitue un **élément déterminant du droit de reprise de l'administration fiscale**.

Le **code général des impôts** le rappelle expressément. **CGI – article 1635 quater F I. 4°** :

« Le fait générateur de la taxe est, selon le cas : 4° En cas de constructions ou d'aménagements sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, ***la date du procès-verbal constatant l'achèvement*** *ou, à défaut d'un tel procès-verbal, la date d'achèvement des constructions ou des aménagements en cause. »*

- **Le procès-verbal permet de :**

☑ Interrompre le délai de prescription pénale, laissant au Procureur le temps nécessaire pour engager des poursuites pénales ;

☑ Sécuriser le recouvrement de la taxe d'aménagement, même lorsque l'infraction a été régularisée par la suite et que le délai de six ans courant à compter de la commission de l'infraction est expiré.

Source: Linkedin Guillaume PELLETIER

5. INFORMATIONS & QUESTIONS DIVERSES

- **Rappel**

- Envoi à **PLAT'AU** : vous avez la possibilité d'envoyer les dossiers d'urbanisme aux services consultés ainsi qu'au contrôle de légalité par le biais de PLAT'AU (pas d'envoi papier). Merci de déposer vos dossiers dans PLAT'AU **avant toute clôture d'un dossier dans le logiciel.**

- **Dépôt de pièces complémentaires** en format **papier** dans un dossier : merci de nous transmettre un **message** dès que vous enregistrez des pièces dans un dossier. Le service instructeur ne reçoit pas de notification comme lors d'un dépôt de complétude sur le portail de l'urbanisme (dossier dématérialisé). Le dossier ne pourra pas être instruit !

- Merci de nous préciser lorsqu'un **dossier** déposé est **identique** à un autre déjà déposé (ce qui nous permet d'être à jour pour la **facturation**). C'est important, notamment en période de remplacement.

- Merci de nous transmettre également les arrêtés de délégation de signature des élus en charge de l'urbanisme, ainsi que ceux relatifs au traitement des **déclarations d'intention d'aliéner (DIA).**

5. Informations & questions diverses

- **Informations**

☑ **Congés et absence**

➢ Service ADS du SUPV fermé du 28/12/26 au 02/01/2027.

☑ **Facturation**

➢ Transmission des factures suite à la réunion de ce jour, **merci de les vérifier avant mandatement.**

➢ Rappel facturation totale du service ADS « 2026 » en janvier 2027.

QUESTIONS DIVERSES



SYNDICAT D' URBANISME DU PAYS DE VITRÉ

SCoT & AMÉNAGEMENT



MERCI DE VOTRE ATTENTION !
MERCI à CHELUN POUR SON ACCUEIL !

1 b allée des Cèdres
35500 VITRÉ

02 99 00 91 11
syndicat.urbanisme@supv.bzh

www.supv.bzh