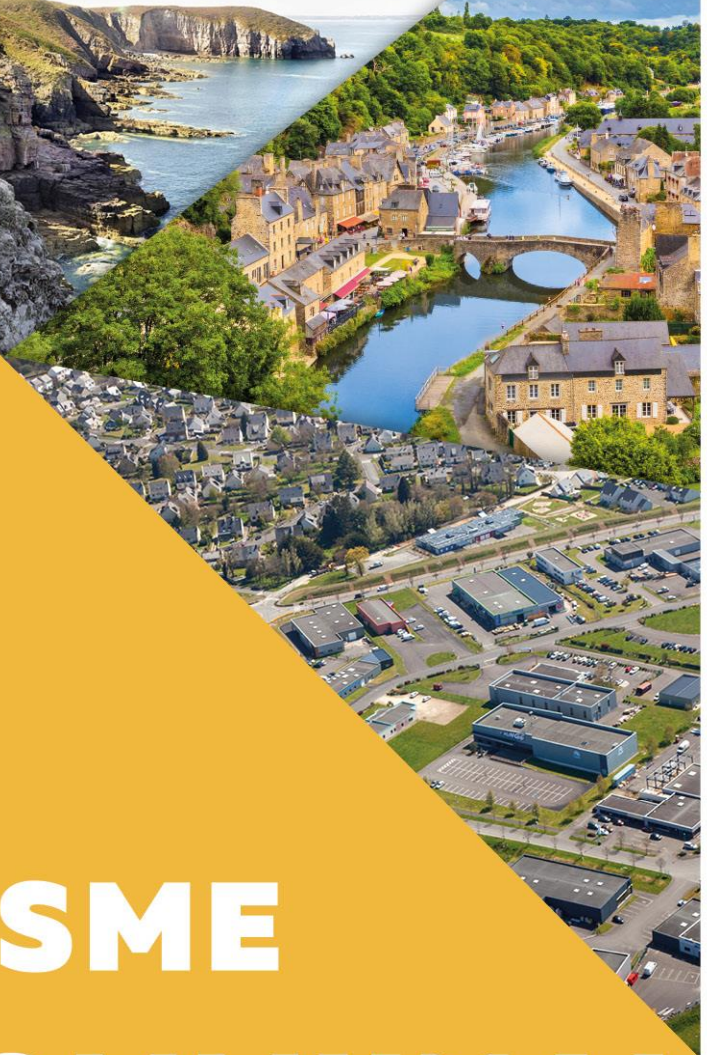


# PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

**PROJET DE MODIFICATION  
de DROIT COMMUN N°2**

**Dossier de Concertation Préalable**

En application de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme



## **Sommaire :**

<b>I.</b>	<b>Préambule</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>Cadre général</b>	<b>2</b>
<b>III.</b>	<b>Les grandes lignes du PLUiH de Dinan Agglomération</b>	<b>3</b>
<b>IV.</b>	<b>Déroulement de la modification du PLUiH</b>	<b>9</b>
<b>V.</b>	<b>Les modalités de la concertation préalable</b>	<b>10</b>
<b>VI.</b>	<b>Présentation des modifications projetées</b>	<b>12</b>
<b>VII.</b>	<b>Liste détaillée des objets de la modification n°2</b>	<b>26</b>

## I. Préambule

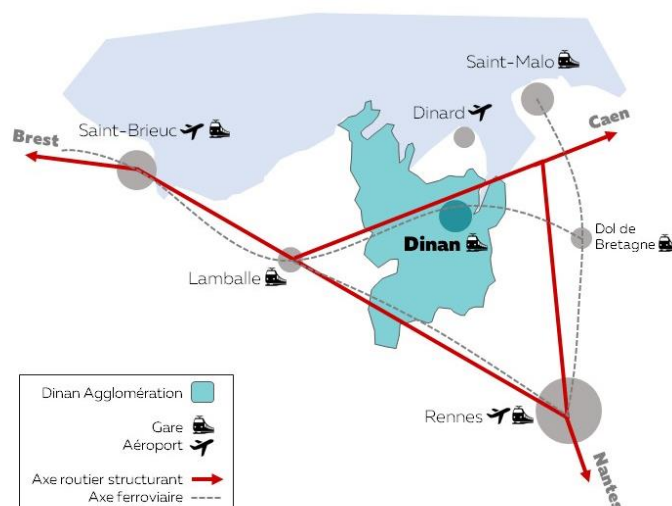
Depuis le 27 janvier 2020, Dinan Agglomération dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Ce document d'urbanisme est un document vivant, appelé à être modifié annuellement afin de s'adapter à des projets urbains compatibles avec les orientations générales du PLUiH, de prendre en compte de nouvelles réglementations et de corriger des erreurs matérielles.

Le présent document constitue un document de synthèse du projet de **modification de droit commun n°2** du PLUiH. Cette procédure est le résultat d'un inventaire des demandes d'évolution du PLUiH effectuée auprès des Communes de Dinan Agglomération au cours de l'automne 2021.

## II. Cadre général

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la fusion de 5 communautés de communes (Dinan Communauté, Pays de Caulnes, CC Plancoët-Plélan, Pays de Matignon, CC Rance-Frémur) et de la dislocation du Pays de Du Guesclin, l'intercommunalité est constituée de 64 communes, avec des typologies très différentes, de 200 habitants à 15 000 habitants.

Dinan Agglomération totalise aujourd'hui près de 100 000 habitants sur un territoire de 932 km<sup>2</sup> représentant 14% du département. Le territoire est riche de sa diversité, comptant à la fois deux façades littorales (la Manche et la Rance maritime) un pôle urbain (Dinan) de près de 15 000 habitants, des polarités secondaires et de nombreuses communes rurales offrant un paysage rural privilégié.



### III. Les grandes lignes du PLUiH de Dinan Agglomération

#### 1. Le contexte du PLUiH

Le PLUiH est un document de planification à une large échelle mais qui, au même titre que le PLU, présente précisément les choix retenus en matière de développement. Ainsi, le PLUiH, qui est un réel outil de gestion du territoire, spatialise :

- les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement, certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.
- le volet Habitat via le Programme d'Orientations et d'Actions.

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal permet de disposer d'un document de planification commun pour l'ensemble des communes. La réflexion autour de l'équilibre des territoires, entre développement urbain et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, est pertinente à l'échelle intercommunale.

Avant l'approbation du PLUiH, les communes du territoire présentaient des cas de figure hétérogènes en matière d'urbanisme. Certaines communes étaient couvertes par des PLU, des POS, des cartes communales et certaines soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU). La mise en place du PLUiH accède à une concordance des politiques d'urbanisme à l'échelle de l'intercommunalité et permet de mettre à niveau l'ensemble des documents sur le territoire, en relation avec les évolutions législatives successives (loi ALUR, loi Macron, Lois Grenelle...) et, avec les documents cadres applicables au

territoire (SCoT du Pays de Dinan, loi littoral, SAGE, SDAGE ...).

Le PLUiH consiste donc également à :

- Permettre aux petites communes de disposer d'un document d'urbanisme opérationnel et stratégique offrant plus de lisibilité et de transparence pour la population.
- Unifier les documents de planification communaux existants.

#### 2. L'armature du territoire

Le PLUiH de Dinan Agglomération est structuré à la fois par :

- les grandes orientations politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- mais également par des dispositions réglementaires (loi-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures, et en particulier le SCoT du Pays de Dinan.

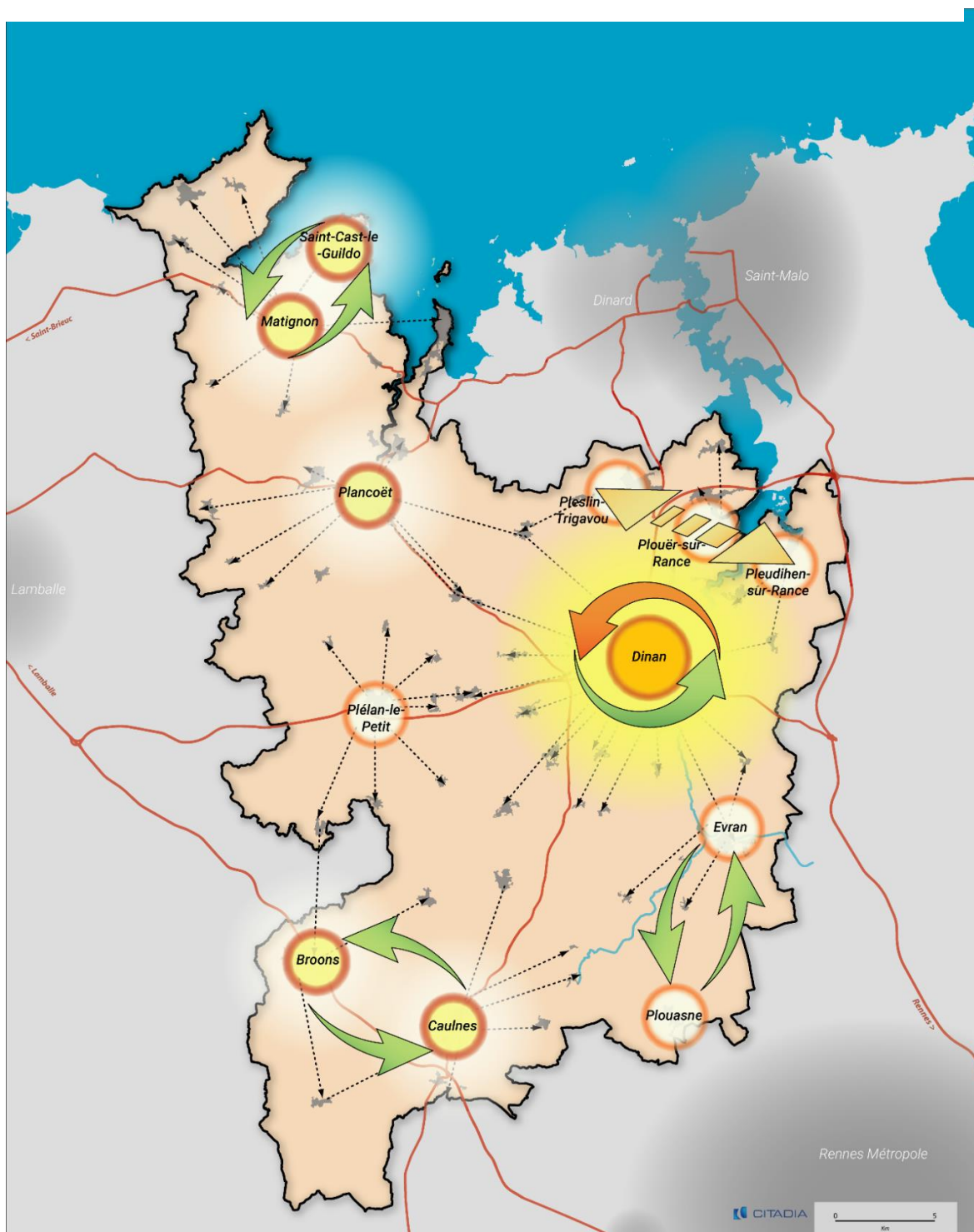
Ces objectifs politiques sont déclinés sur une armature territoriale définie autour de deux niveaux de lecture :

**Les polarités** (définies dans le cadre du SCoT du Pays de Dinan, approuvé en 2014) :





**Les secteurs** : au nombre de 8, qui s'appuient sur les bassins de vie de proximité.





## Armature territoriale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Dinan Agglomération



### Polarités territoriales

-  Pôle de centralité principal
-  Pôle de centralité secondaire
-  Pôle relais
-  Maillage communal

### Principes de développement

-  Soutenir un développement urbain équilibré, en mettant l'accent sur le **renforcement du cœur** de l'agglomération et en **maîtrisant le développement urbain périphérique**
-  **Maîtriser l'attractivité** de Dinard et Saint-Malo et favoriser l'**équilibre intergénérationnel et social**, notamment en facilitant l'accès au logement des **jeunes, des familles et des ménages** à revenus intermédiaires et modestes.

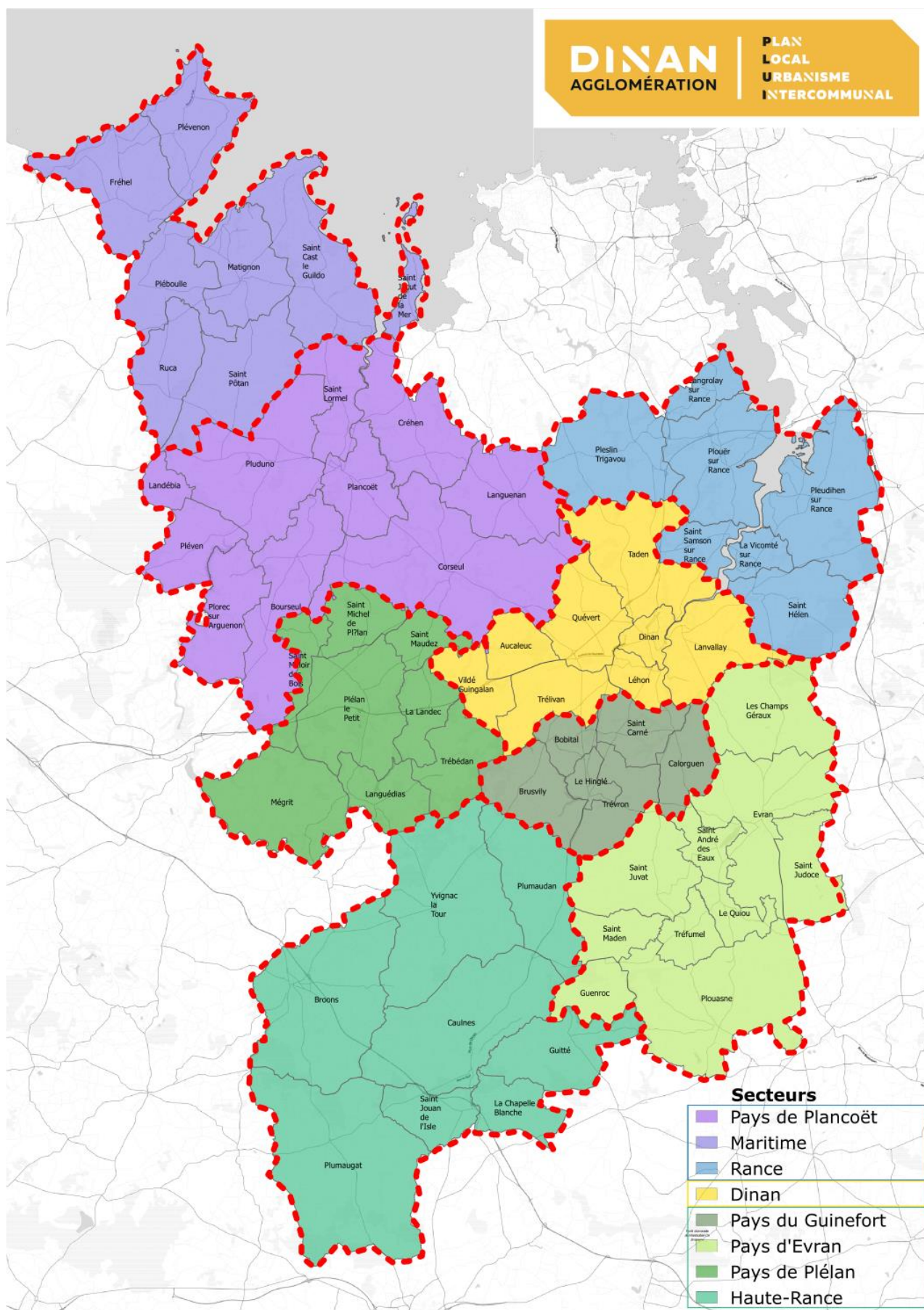


**Encourager les mutualisations** entre les communes, inciter au **renouvellement** urbain pour garantir la **sauvegarde du commerce et des équipements de proximité** en centre-bourg, freiner la hausse de logements vacants et limiter le **phénomène de développement des résidences secondaires** en particulier sur le littoral.



**Organiser et faire vivre** le maillage communal rural autour de leur centre-bourg et **faciliter les liaisons** vers les polarités

## Carte des secteurs définis dans le cadre de la déclinaison des objectifs





### 3. Les éléments constitutifs du PADD

#### Chapitre 1 : Renforcer l'attractivité de Dinan Agglomération

Capitaliser sur les richesses environnementales du territoire

Au travers de l'identification de la Trame Verte et Bleue du territoire, Dinan Agglomération affiche clairement son ambition de préservation de l'ensemble des milieux naturels.

Accompagner les évolutions des paysages emblématiques et ordinaires

Asseoir le développement urbain sur la qualité paysagère

Le PLUiH vise à maintenir les caractéristiques du grand paysage et les éléments ordinaires à l'échelle de chaque projet.

Considérer le tourisme comme un objectif de développement autant qu'un cadre de valorisation

Le tourisme constitue un pan d'activités majeur du territoire, garant de sa renommée. Les projets touristiques s'inscrivant en adéquation avec les orientations développées par le PADD seront accompagnés.

#### Chapitre 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire

Un scénario d'accueil de populations nouvelles ambitieux, réaliste et adapté

L'Agglomération vise à la poursuite d'une dynamique démographique non démentie depuis des décennies. Le PADD fixe un objectif global de maintien du rythme démographique observé sur 2011 – 2016 : Soit **0.7% / an sur la période 2013 – 2032. et donc une population estimée en 2032 de 106 000 habitants** (NB : près de 97 000 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2019).

Une déclinaison spatiale tenant une organisation territoriale renouvelée

La déclinaison spatiale de ce développement répond à **un quadruple objectif de :**

- Modération de la consommation des espaces ;
- Limitation du risque de « dilution » de la centralité le long des voies et dans des villages/hameaux isolés.
- Limitation des nuisances réciproques entre activités agricoles et espaces habités ;
- Compatibilité avec le cadre législatif (loi ALUR notamment)

Une consommation d'espace maîtrisée

Le scénario démographique retenu, couplé à la volonté forte des élus de réduire la consommation foncière observée ces dernières années, permet la définition d'un objectif fixé à **450 hectares « bruts » de consommation d'espace entre 2018 et 2032.**

Un territoire des courtes distances : relier l'urbanisme avec la stratégie mobilité de Dinan Agglomération. Un Plan de Déplacement Communautaire a été réalisé en parallèle du PLUiH.

#### Chapitre 3 : Accompagner le développement pour un territoire à vivre

Un territoire structuré par ses ZAE (Zones d'Activités Economique).

De la même manière que pour le développement résidentiel, des efforts significatifs sont engagés en vue de permettre une consommation d'espace maîtrisée pour le développement économique. Un objectif de **285 hectares maximum** à horizon 2032 est fixé par le PADD. Des actions de requalification/densification des zones d'activités existantes sera à mener.

Une économie maritime préservée

Dotée d'une façade littorale conséquente, le PLUiH vise le maintien des activités maritimes.

Une organisation commerciale révélatrice de fragilités territoriales

Confronté à une évasion commerciale périphérique significative, le PLUiH inscrit **un objectif ambitieux de limitation, voire d'arrêt total, de ce phénomène**. Le développement commercial sera permis aux seules centralités et aux Zones d'Aménagement Commercial existantes.

L'agriculture en tant qu'activité économique structurante

Le PLUiH tend à accompagner ses évolutions par le biais de la maîtrise de la consommation d'espace.

Accompagner le développement urbain par une politique nouvelle en matière de mobilités  
Les mobilités alternatives à l'automobile, le développement des modes doux et du réseau de transport DINAMO ! sont des axes forts du projet de territoire. Le développement prioritaire des bourgs rejoint l'optique d'un territoire des courtes distances.

#### Chapitre 4 : Assurer un développement démographique et économique intégrateur d'une gestion durable des ressources et des risques

Maîtriser la ressource en eau dans tous ses usages

Le PLUiH se saisit de la question de l'eau en visant à préserver la ressource et éviter les ruissellements.

Limiter la production de déchets et valoriser la ressource

Développer les filières d'énergies renouvelables comme ressources locales

Garantir un cadre de vie de qualité en préservant les biens et la population face aux risques, nuisances et pollutions

#### Chapitre 5 : Répartir la production de logements en limitant l'étalement urbain

Adopter une stratégie de répartition territoriale adaptée

Permettre et favoriser les parcours résidentiels choisis

Pour ce faire Dinan Agglomération fait le choix de plusieurs orientations :

- Une répartition équilibrée de la production de logements à l'échelle de l'armature territoriale et des secteurs.
- Une production de logements qui met l'accent sur la densification, la production en renouvellement urbain ou dans le tissu existant.
- Des parcours résidentiels à travers la production de logements adaptés en typologie, forme, localisation et prix à des demandes diverses.
- Une offre de logement adaptée à la diversité des enjeux identifiés sur le territoire
- Une production sociale pour les plus modestes

#### Chapitre 6 : Développer l'attractivité du parc de logements existants

Recréer les conditions d'attractivité en répondant aux attentes en matière de qualité de logement et de cadre de vie

Lutter contre la dégradation du parc de logements existants

Dinan Agglomération souhaite porter une politique d'accompagnement à la réhabilitation des logements anciens ou à la remise sur le marché des logements vacants.

#### Chapitre 7 : Garantir un logement adapté pour tous

Définir des objectifs de production sociale ambitieux et répartis sur le territoire

Le PLUiH reflète le souci porté par l'Agglomération sur la question sociale et la volonté de répondre aux besoins de chacun, quelles que soient ses conditions de revenus. **L'Agglomération a défini un objectif de production de 100 logements locatifs sociaux par an.**

Prendre en compte les publics spécifiques

Le PLUiH comprend également des orientations à destination des « publics spécifiques » tels que les seniors, les jeunes travailleurs, les travailleurs saisonniers ou les gens du voyage.



#### 4. L'intégration du PADD au sein des pièces réglementaires

Les orientations de développement de Dinan Agglomération énoncées dans le PADD sont traduites sous forme réglementaire dans les documents graphiques et le règlement du PLUiH.

Les documents graphiques comprennent notamment :

- les limites des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ;
- les prescriptions graphiques associées au « zonage »

Le règlement écrit comprend plusieurs types de zones réglementées par 12 articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain,

garantir la cohérence urbaine et gérer la forme de la ville donnée à voir, essentiellement depuis l'espace public. Ces documents sont opposables aux tiers.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par l'Agglomération et les communes.

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du volet « Habitat » du document détaille les objectifs à atteindre en termes d'habitat. Ce document est valable sur 6 ans et fera l'objet d'un bilan triennal. Le PLUiH, quant à lui, est programmé sur 12 ans, soit deux PLH.

## PLUiH

## PADD

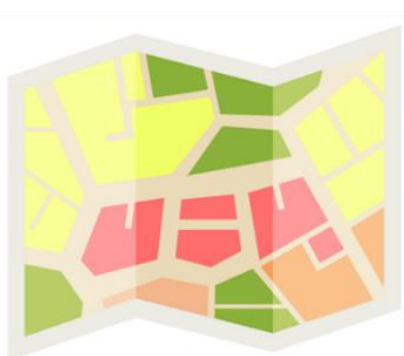
ZONAGE

+

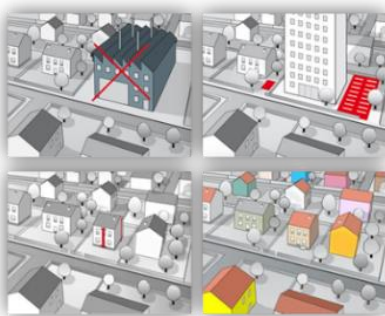
RÈGLEMENT

+

Orientations  
d'Aménagement et  
de Programmation



- Zone urbaine
- Zone à urbaniser
- Zone agricole
- Zone naturelle

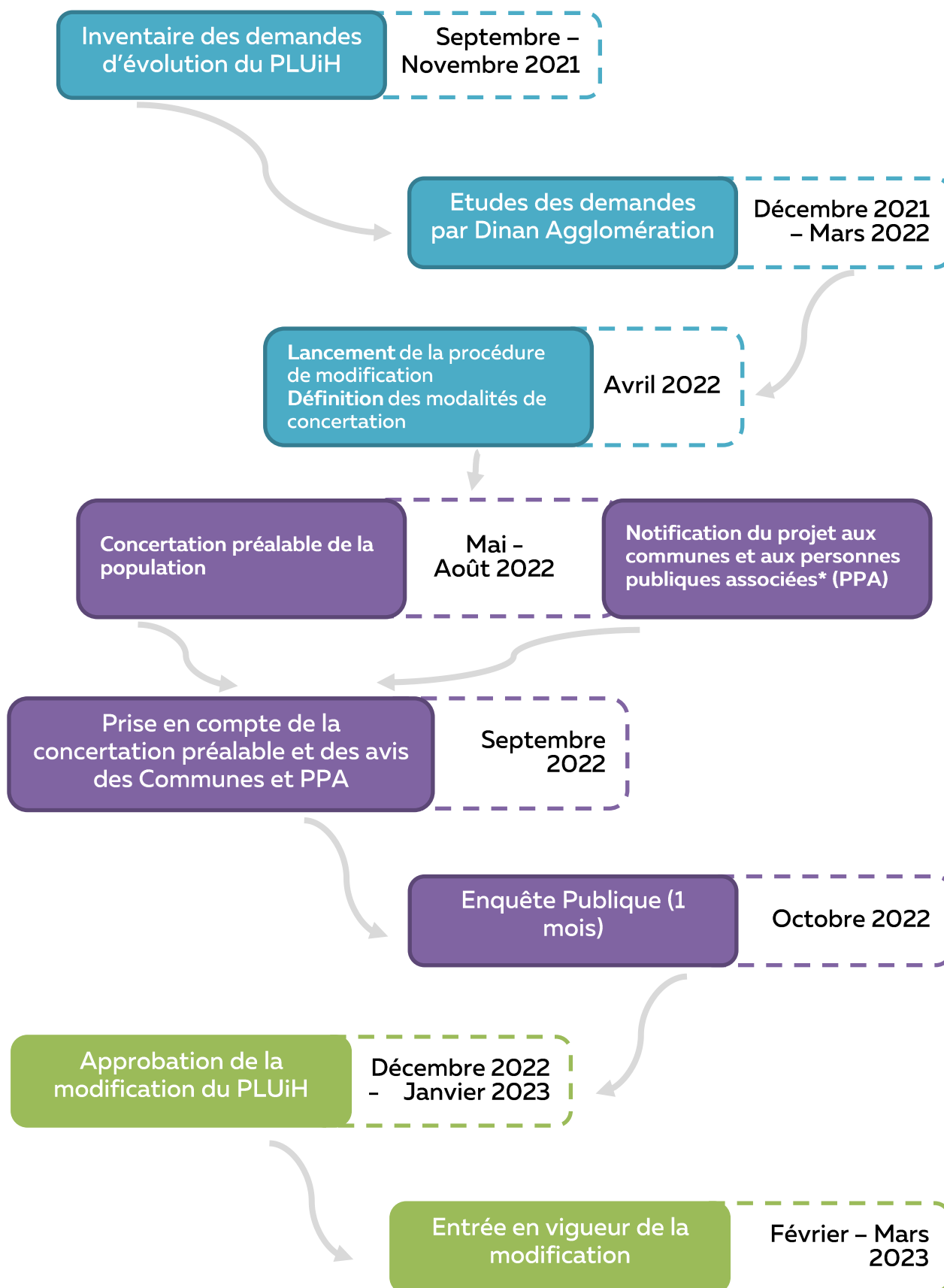


- Quels types de construction sont autorisés et interdits ?
- Quelles sont les règles à respecter sur l'aspect extérieur ?
- Quelle hauteur peut avoir la construction ?
- Combien de places de stationnement sont à prévoir ?



- Sur des sites de projet
- Maîtrise foncière de la collectivité ou non
- Orienter l'aménagement futur

## IV. Déroulement de la modification du PLUiH



## V. Les modalités de la concertation préalable

Au regard de la portée intercommunale du règlement littéral, des objets du projet de modification et de la nécessaire actualisation de l'évaluation environnementale, une concertation préalable à l'enquête publique est organisée, conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, cette concertation préalable a lieu pour une durée de 4 mois, **du 9 mai 2022 au 31 août 2021 inclus**.

La concertation a pour but de permettre aux habitants, acteurs du territoire et toute autre personnes concernée par le projet :

- De prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLUiH
- De donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagée et, le cas échéant, de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications.

Toute personne intéressée pourra communiquer ses observations :

- Par écrit sur un registre, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public du siège de Dinan Agglomération.
- Par voie électronique, les observations pourront être envoyées à l'adresse suivante : [plui@dinan-agglomeration.fr](mailto:plui@dinan-agglomeration.fr)
- Par voie postale, toute correspondance relative à la concertation préalable devra être adressée à M. le Président de Dinan Agglomération, (Dinan Agglomération : 8, boulevard Simone Veil CS 56 357, 22106 DINAN Cedex)

**Seules les observations relatives aux objets de modification présentés dans ce document pourront être prises en considération.**

Ce dossier de concertation préalable sera actualisé en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet. Il sera consultable pendant toute la durée de la concertation :

- Sur le site internet de Dinan Agglomération à la rubrique « modification du PLUiH »
- Au Siège de Dinan Agglomération, aux jours et heures habituels d'ouverture.

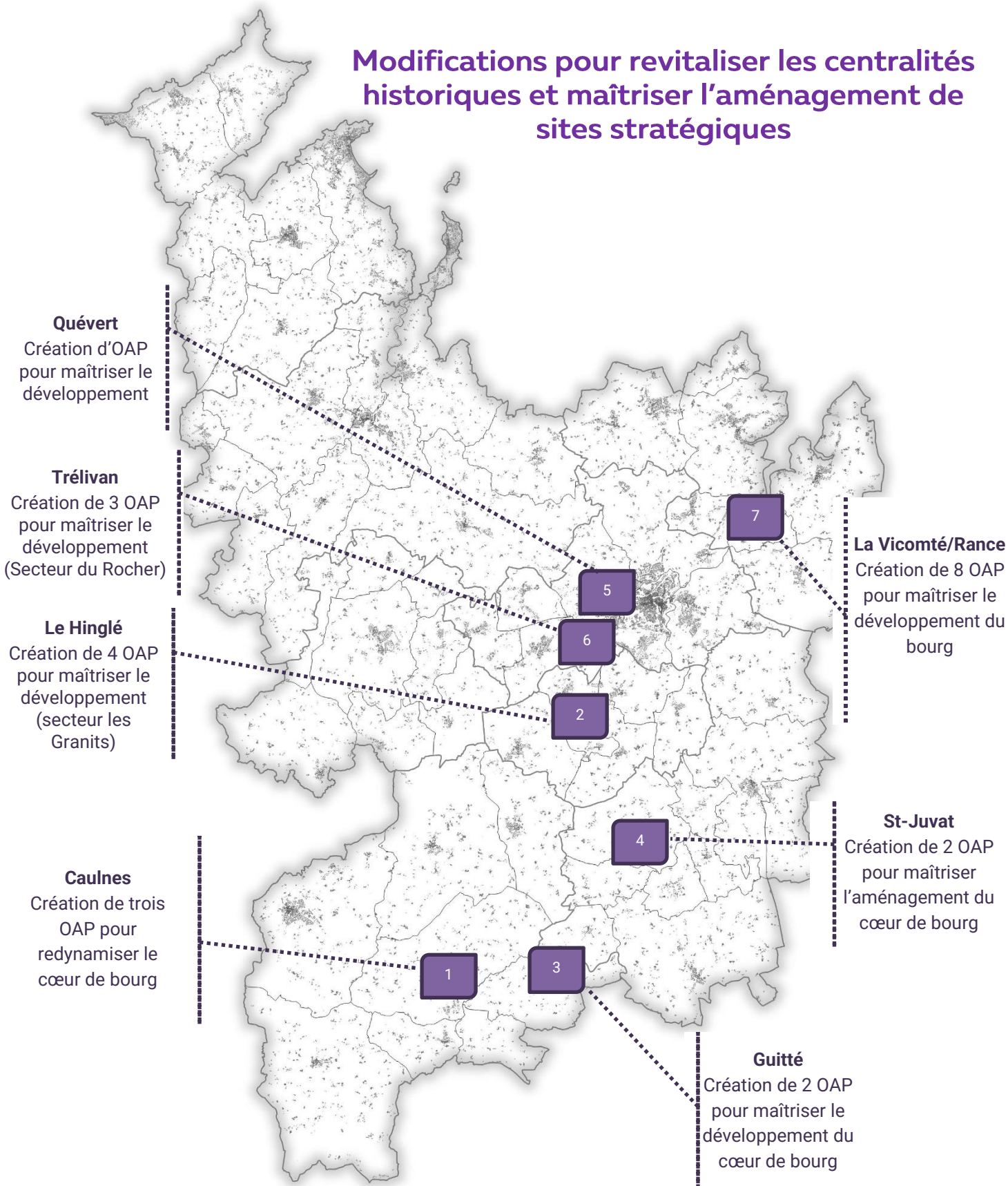
A l'issue de la période de concertation préalable, un bilan sera effectué. Il sera joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Le projet de modification fera l'objet d'une enquête publique d'un mois, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Les modalités de cette enquête publique seront connues quinze jours avant le début de l'enquête.



## VI. Présentation des modifications projetées

### Modifications pour revitaliser les centralités historiques et maîtriser l'aménagement de sites stratégiques



Pilier majeur du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Dinan Agglomération, la revitalisation des centralités constitue un enjeu essentiel pour le devenir des centres-bourgs et centres-villes du territoire. Ainsi, Dinan Agglomération accompagne les Communes volontaires dans des études urbaines visant à définir des stratégies globales d'aménagement et des plans d'actions concrets et adaptés à chaque Commune.

1

## CAULNES :

La Commune de Caulnes a lancé en 2018, une démarche de revitalisation du centre-bourg de la commune. Cette étude urbaine menée par le cabinet Lestoux et Associés a permis à la commune de construire un Plan de Développement à l'horizon 2050, anticipant les opportunités liées à la déviation du bourg du Caulnes et imaginant le bourg de demain. Cette étude se traduit par la démarche opérationnelle de « Petite Ville de Demain », l'obtention du fonds de recyclage des friches, et la traduction règlement dans le PLUiH. Par le biais de plusieurs outils réglementaires tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le périmètre de centralité commerciale et les linaires commerciaux, la commune souhaite maîtriser son développement.

2

## LE HINGLE

Sélectionnée lors de la deuxième édition de l'appel à projet « Dynamisme des centres-villes et des bourgs ruraux en Bretagne », la commune du Hinglé a lancé une étude urbaine visant à définir et aménager une véritable centralité urbaine à l'agglomération des Granits. L'étude urbaine, menée par l'Atelier du Canal, se traduit cette année par l'ajout de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation venant maîtriser les secteurs de projets.



CAULNES 2050



Principe d'organisation

Extrait du plan de développement de Caulnes

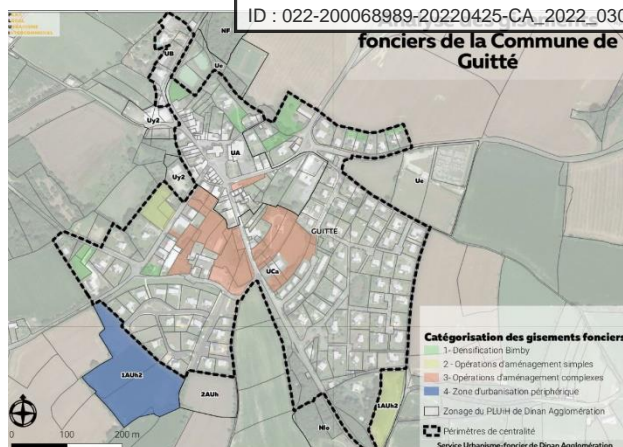


Extrait du plan de développement du Hinglé

3

**GUITTE**

La Commune de Guitté, en lien avec ses partenaires, a réalisé un atlas des gisements fonciers lui permettant d'analyser ses ressources foncières et de définir sa stratégie de développement. Ainsi, la commune travaille pour la réalisation, à court terme, d'un nouveau lotissement au sud du bourg. En parallèle, elle souhaite maîtriser l'aménagement des secteurs d'urbanisation, prévu à plus long terme.



Extrait de l'atlas des gisements fonciers de Guitté

3

**ST-JUVAT**

La Commune a lancé, depuis 2021, une démarche de revitalisation de son centre bourg avec le bureau d'études Atelier d'Ys. L'étude urbaine est toujours en cours mais la municipalité souhaite saisir la procédure de modification afin de traduire les premiers engagements, à savoir : L'optimisation de la ressource foncière en ajoutant 2 OAP.





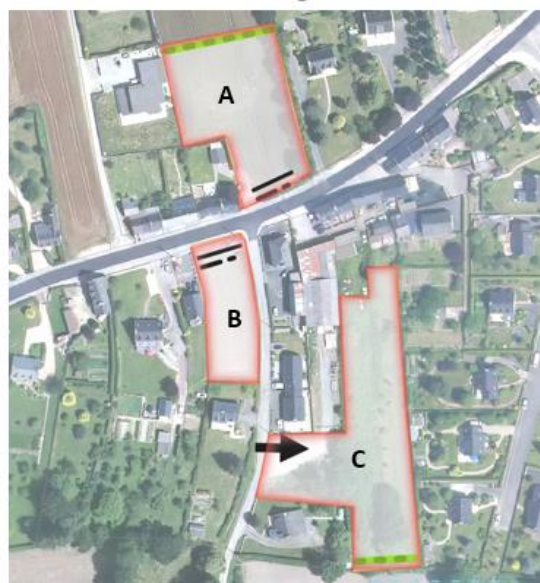
La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 engage les territoires vers une gestion plus économe de l'espace par la mise en place du principe de **zéro artificialisation nette du territoire (ZAN) à court terme**. Cet objectif sera traduit dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Dinan Agglomération et son PLUiH. Attentives à la perspective du ZAN, plusieurs communes, ont souhaité maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques pour leur développement via la procédure de modification du PLUiH. Ces « dents creuses » au sein de l'espace urbanisé constitue autant d'opportunités d'y développer des opérations d'aménagement à proximité des centralités, sans consommer des surfaces agricoles ou naturelles.

5

## QUEVERT

La Commune Quévert souhaite maîtriser le développement urbain du secteur urbain du Plateau de l'Aublette. La création de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permet à la Commune d'accompagner le développement de ce secteur en optimisant la ressource foncière.

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°364-8



Localisation des nouvelles OAP à Trélivan – Secteur du Rocher

6

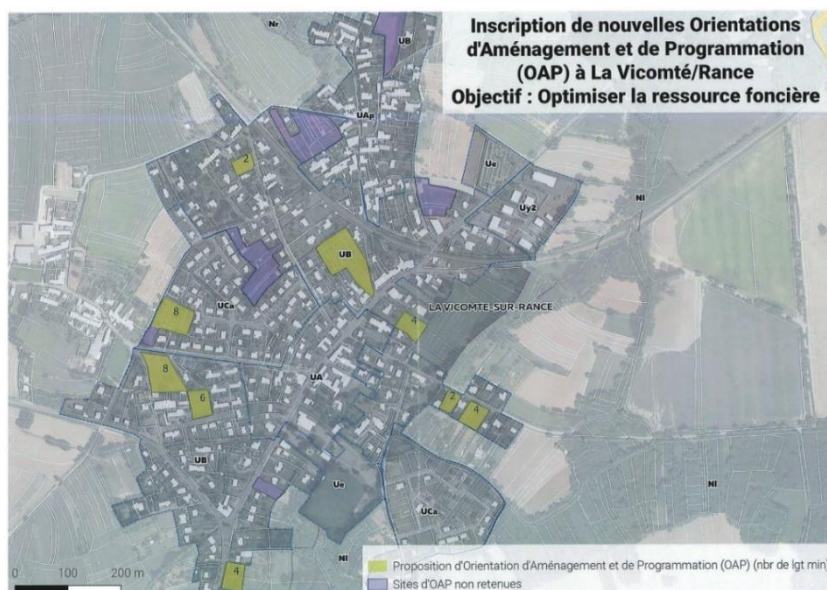
## TRELIVAN

La Commune souhaite maîtriser l'aménagement de plusieurs secteurs stratégiques via la création de quatre nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du Rocher, au sein de la zone agglomérée de Dinan.

7

## La VICOMTE-SUR-RANCE

La Commune souhaite maîtriser l'aménagement de plusieurs secteurs stratégiques via la création de huit nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour optimiser les nombreuses ressources foncières du bourg.



Localisation des nouvelles OAP à La Vicomté sur Rance – Secteurs en jaune

## Modifications pour maîtriser le développement commercial périphérique et réduire la consommation foncière

**Quévert**  
Evolution d'une zone à urbaniser à vocation commerciale (1AUyc) vers une zone à urbaniser à vocation Habitat (1AUh1)

**Plouër/Rance**  
Evolution d'une zone à urbaniser à vocation commerciale (1AUyc) vers une zone à urbaniser à vocation d'activités (1AUy1)

**Taden**  
Déclassement d'une zone à urbanisation à long terme à vocation commerciale (2AUy)

**Lanvallay**  
Déclassement d'une zone à urbanisation à long terme à vocation équipement (2AUe)



Le PLUiH de Dinan Agglomération est un document vivant, appelé à évoluer afin de prendre en compte les nouvelles dynamiques du territoire. Ainsi, sur le sujet des implantations de commerces ou d'équipements en périphérie des agglomérations, le territoire avait déjà limité fortement ce modèle de développement en établissant dans le premier SCoT, puis dans le PLUiH, une liste fermée des zones d'aménagement commerciales (ZACOM). La présente procédure de modification n°2 du PLUiH vient marquer une nouvelle étape en fermant aux commerces les deux dernières zones à urbaniser à vocation commerciale et en déclassant deux zones à urbaniser à long terme, qui rebasculeront en zone agricole.

1

## QUEVERT

La Commune, en partenariat avec Dinan Agglomération, souhaite évoluer la zone 1AUyc, située sur l'avenue de l'Aublette, vers une zone à vocation Habitat afin de pouvoir développer une offre en logements, aux formes urbaines diversifiées et respectueuses de l'environnement.



Localisation de l'actuelle zone 1AUyc, avenue de l'Aublette à Quévert

2

## PLOUER/RANCE

La Commune, en partenariat avec Dinan Agglomération, souhaite faire évoluer la zone 1AUyc de Plouër/Rance vers une zone 1AUy1 dédiée uniquement au développement d'activités économiques : industrielles ou artisanales. La zone d'activités déjà existante verra son zonage évoluer afin de limiter de nouvelles implantations commerciales en périphérie du bourg.



Localisation de l'actuelle zone 1AUyc à Plouër/Rance

3

## TADEN

La Commune, en partenariat avec Dinan Agglomération, souhaite déclasser la zone à urbaniser à long terme, à vocation économique, afin de stopper l'étalement urbain commercial au Nord de Dinan et préserver la Vallée de l'Argentel.

4

## LANVALLAY

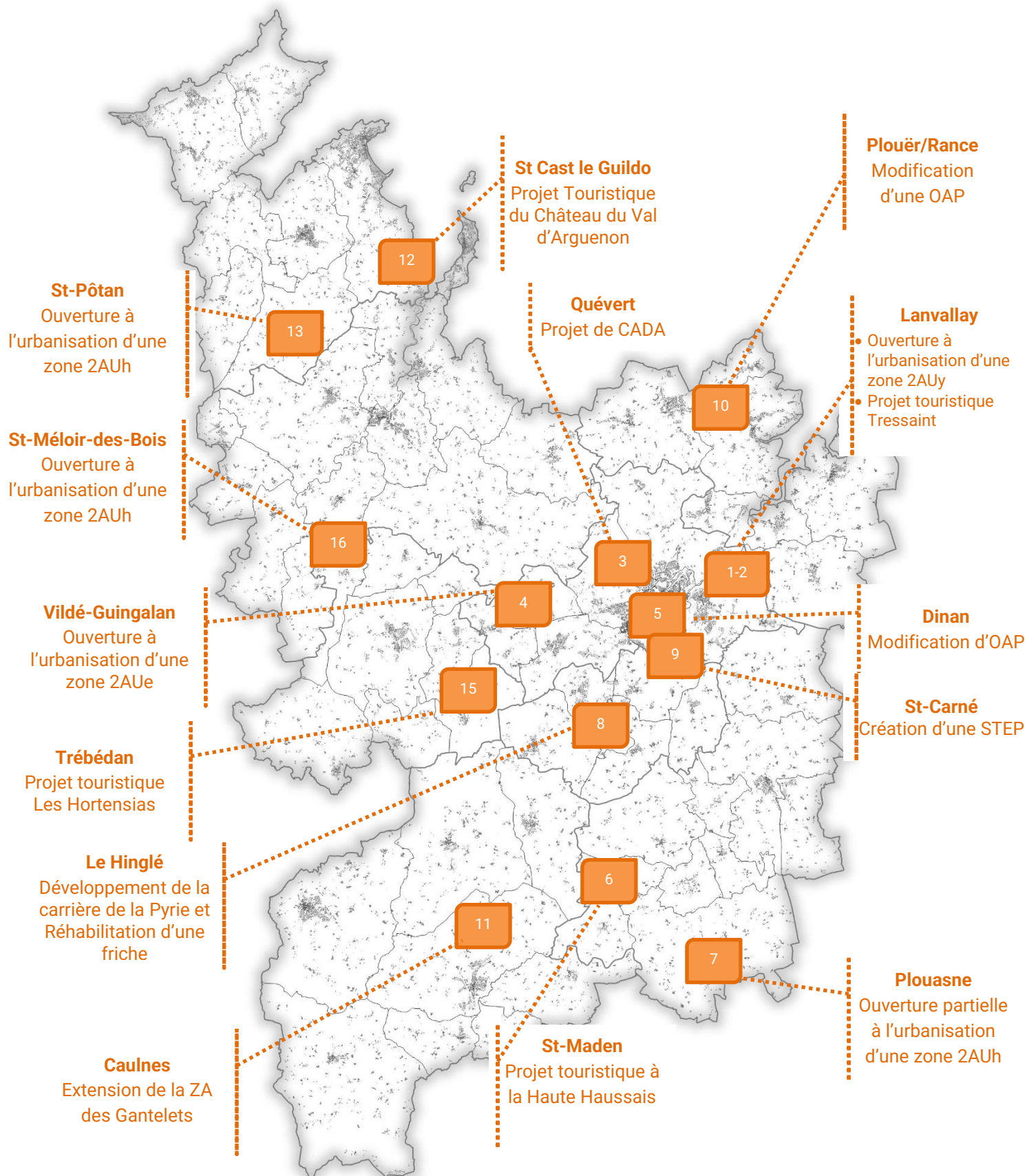
La Commune souhaite déclasser la zone d'urbanisation future à vocation d'équipement (2AUe) de 6 ha vers une zone agricole. Le projet porté par la commune comportera du maraîchage permettant notamment d'approvisionner le restaurant scolaire et le restaurant de l'EHPAD, l'installation d'une productrice de fleurs coupées et une pépinière citoyenne.



Panneau d'information du projet de maraîchage à Lanvallay



## Modifications en lien avec des projets



1

### LANVALLAY

Projet touristique à Tressaint, Chemin du Bas Bourg.

2

### LANVALLAY

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy, au nord de la ZA de la Jaunaie pour un projet industriel

3

### QUEVERT

Projet d'un Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asiles (CADA), en lieu et place d'un ancien hôtel.

4

### VILDE-GUINGALAN

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe pour la création d'un terrain de football.

5

### PLOUASNE

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh.

6

### DINAN

Modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en faveur d'un nouveau projet urbain.

7

### ST-MADEN

Projet touristique « Fleur de Jour », à la Haute Houssais.

8

### LE HINGLE

Création d'un dossier de dérogation à la loi Barnier pour un projet de développement de la carrière de la Pyrie au Hinglé.



Projet de développement de la carrière de la Pyrie

9

### ST-CARNE

Création d'une zone Ne (Naturelle Equipement) pour un projet de station d'épuration (STEP)

10

### PLOUER-SUR-RANCE

Modification d'une OAP....

11

### CAULNES

Modification du dossier de dérogation à la loi Barnier pour l'extension de la zone d'activité des Gantelets.

12

### SAINT-CAST-LE-GUILDON

Projet de développement touristique du Château du Val d'Arguenon.

13

### ST-POTAN

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh.



Projet urbain de St-Pôtan

14

### TREBEDAN

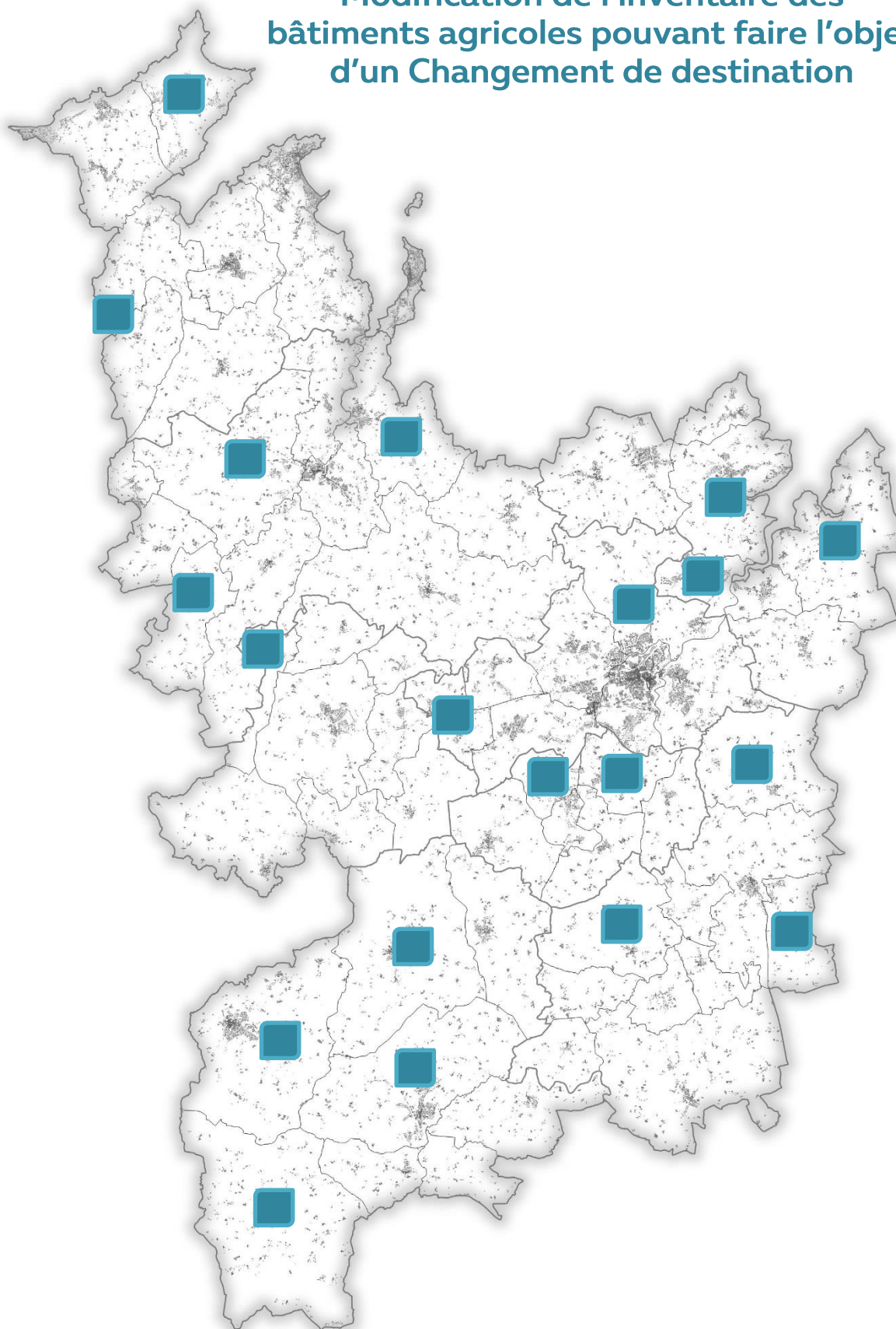
Projet touristique des Hortensias

15

### ST-MELOIR-DES-BOIS

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh.

## Modification de l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un Changement de destination







## Inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

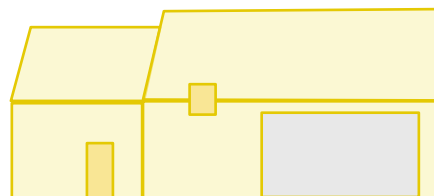
La transformation d'un bâtiment agricole en habitation est possible à condition qu'il soit identifié sur les plans du PLUiH et que la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (pour la zone agricole) ou la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (pour la zone naturelle) émettent un avis favorable au moment du permis de construire.

Ainsi, le PLUiH de Dinan Agglomération identifie 1279 bâtiments, soit une moyenne de 20 bâtiments par commune. Ces bâtiments répondent à l'objectif énoncé dans le PADD, à savoir : **Préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel (Chapitre 1 du PADD)**.

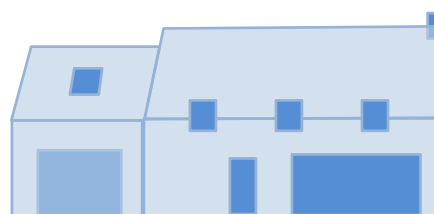
Lors de l'élaboration du PLUiH, le repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisé par les élus locaux par un travail de terrain, cartes à l'appui. Depuis l'approbation du document le 27/01/2020, de nombreuses communes ont observé l'absence de plusieurs bâtiments répondant aux critères d'identification précédemment définis.

Ainsi, environ 18 communes souhaitent saisir la présente procédure de modification du PLUiH afin d'ajouter ou de supprimer des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

### Ancien bâtiment agricole



Changement de destination



### Habitation

#### Critères excluant le changement de destination :

Bâti localisé en zone rouge du PPRI

Bâti localisé en zone urbaine ou village constructible

Bâti localisé dans une zone soumise à un risque spécifique

#### Critères définis par la commission :

Emprise au sol minimale = 60m²

Distance maximale d'une autre construction = 50m

Caractère patrimonial de la bâtisse = **Vu en commission patrimoine**

Présence d'activités agricoles = **Pas de changement de destinations dans les sièges en activité**

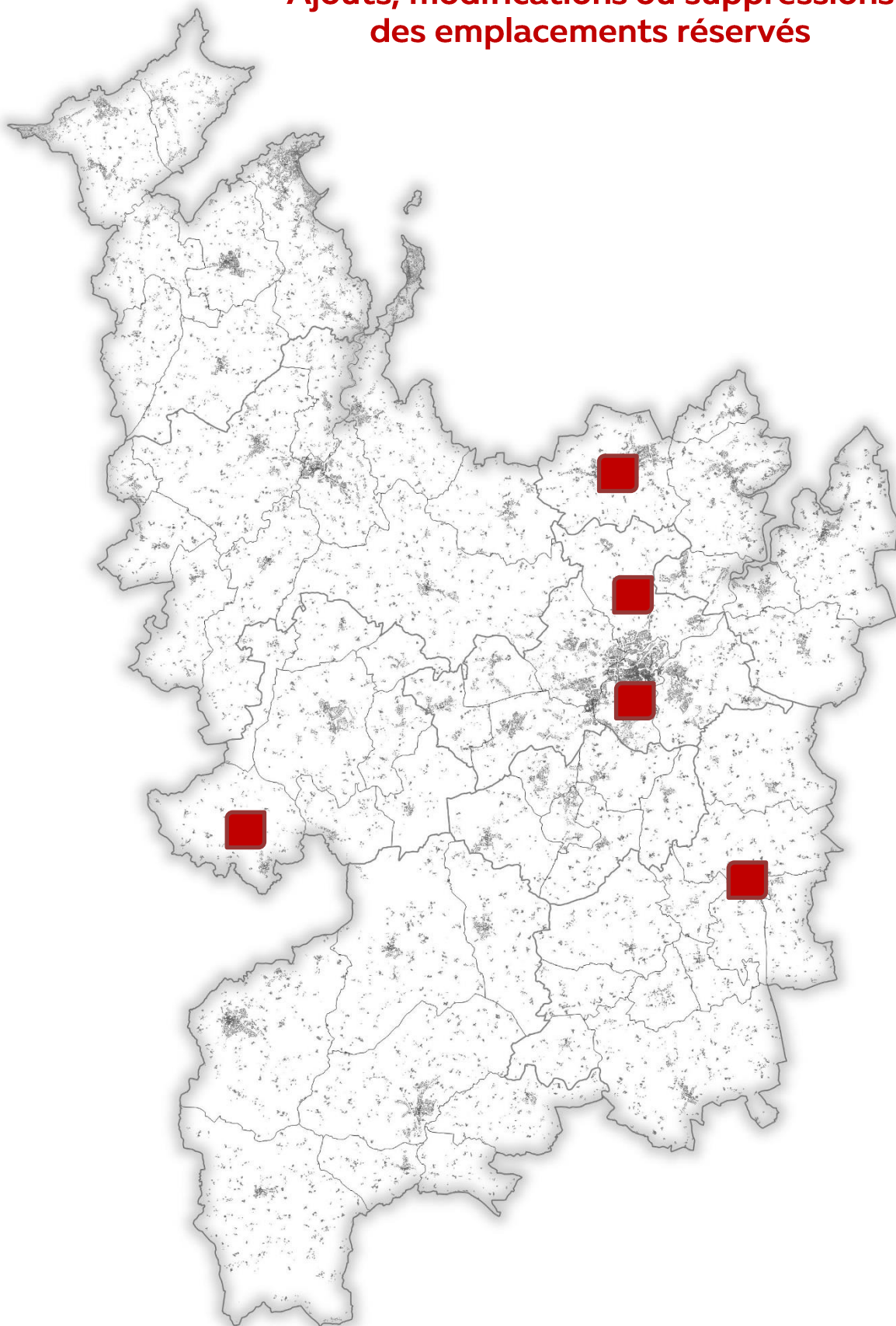
Desserte en réseaux = **Raccordement aux réseaux obligatoires**

Desserte en réseaux = **voie conditionnée pour l'usage**

Critères indicatifs, ne constituant pas des critères excluant

**IMPORTANT** : on ne présage pas à ce stade de l'avenir d'une exploitation. Les exploitations ayant cessé seront identifiées en tant que changements de destination potentiels possibles dans les cadre des **modifications opérées au fur et à mesure du PLUi**.

## Ajouts, modifications ou suppressions des emplacements réservés



## Ajouts, modifications ou suppressions des emplacements réservés

Les plans graphiques du PLUiH délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, ils désignent les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu. La majorité des emplacements réservés est définie pour :

- la création d'accès ou des aménagements routiers au sens large (parkings, élargissements de voirie ou carrefours) ;
- la création de cheminements doux ;
- la réalisation d'équipements collectifs ...

Un emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière au bénéfice des collectivités. En contrepartie, les propriétaires des unités foncières classées en emplacement réservé peuvent à tout moment faire valoir leur droit de délaissement. Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une numérotation sur les plans de zonage. Le tableau figurant sur plan associé exprime la destination de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de la réserve.

**PLESLIN-TRIGAVOU** : Création d'un ER pour la création d'un bassin d'orage.

**TADEN** : Création d'un ER pour la desserte d'une zone à urbaniser à vocation économique.

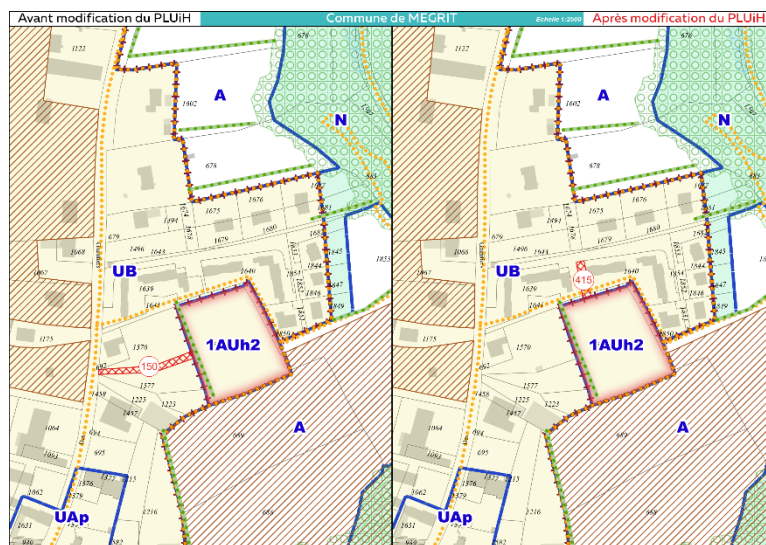
**DINAN** : Modification des

**EVRAU** : Modification

**MEGRIT** : Suppression de l'ER n°150 et ajout d'un nouvel ER.

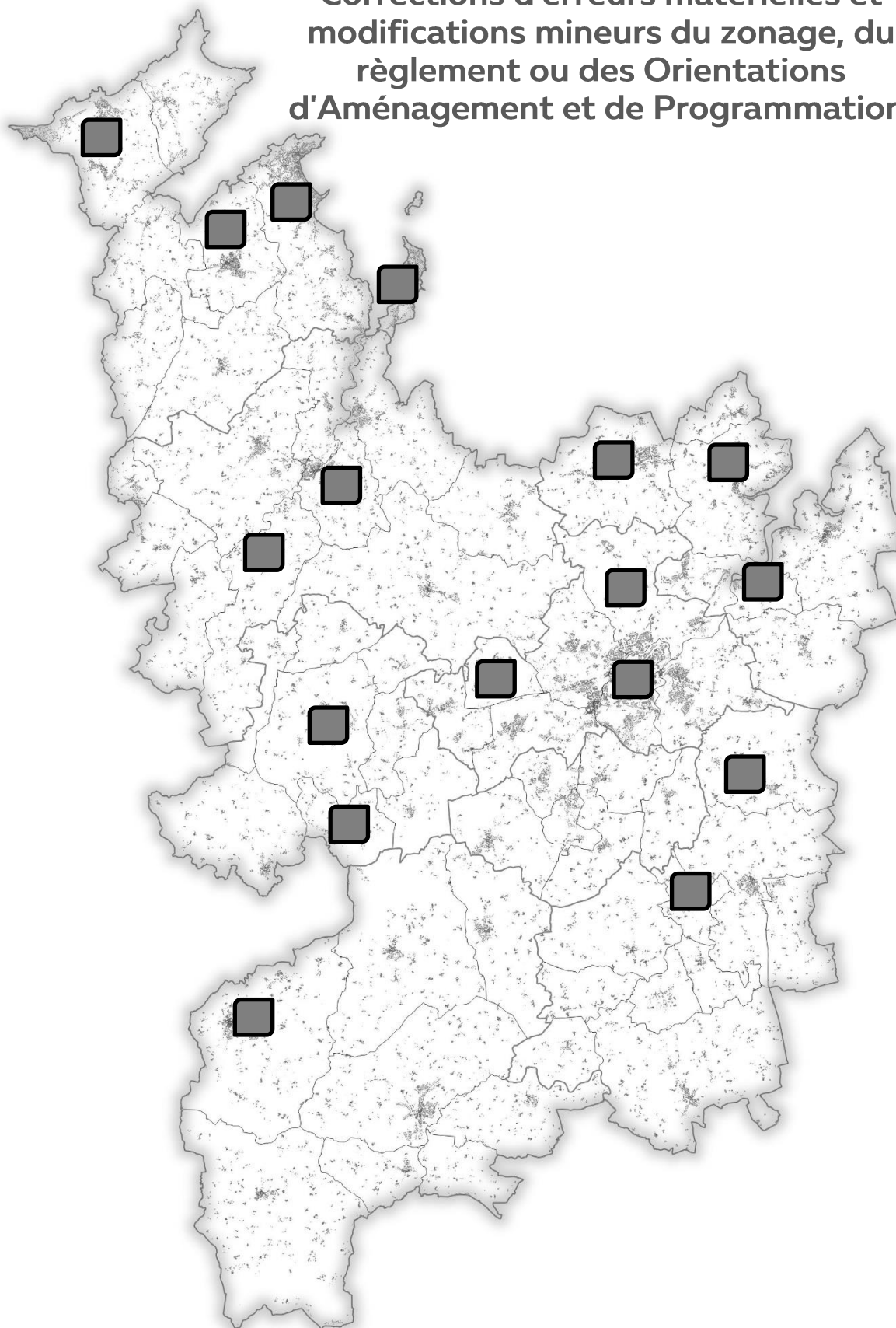
### Exemples (extraits des plans graphiques du PLUiH) :

*Suppression de l'ER n°150 et ajout de l'ER n°415 pour créer un accès à une zone à urbaniser*



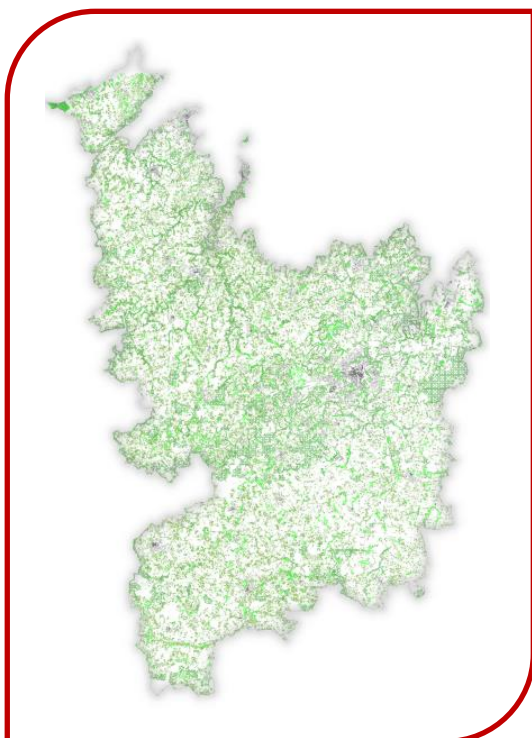
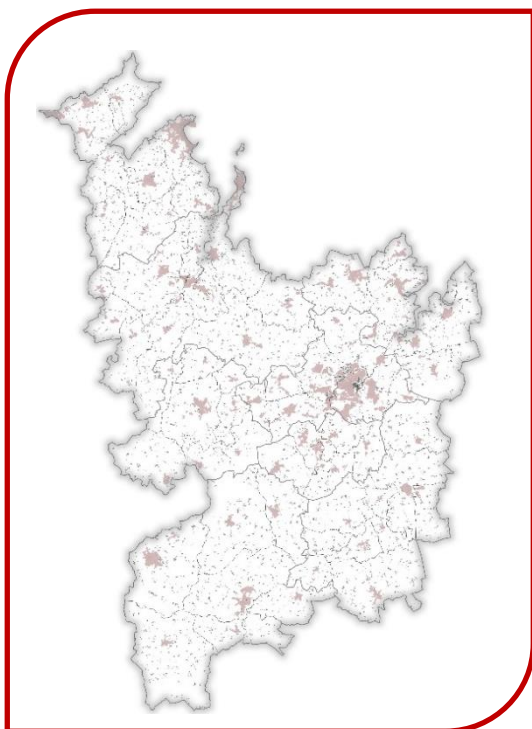


## Corrections d'erreurs matérielles et modifications mineurs du zonage, du règlement ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation.



La modification du PLUiH est l'occasion de corriger des erreurs matérielles et d'effectuer des modifications mineures du règlement littéral, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou du zonage. Ainsi, la procédure de modification viendra corriger plusieurs erreurs :

- Identification de boisements à protéger
- Absence de zonage spécifique à des équipements publics
- Absence d'un périmètre de protection de captage d'eau potable.
- Etc..



La présente modification du PLUiH viendra également effectuer des modifications mineures des pièces du PLUiH telles que :

- Modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : nbr de logement, accès, etc.
- Changement mineur d'un zonage : passage d'une zone UCb en UCa.
- Modification mineure du règlement de la zone UCsc (zone Urbaine de St Cast le Guildo)
- Etc...

## Ajuster le règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre

Le PLUiH de Dinan Agglomération est un document récent, approuvé le 27/01/2020. Sa mise en œuvre opérationnelle a mis en exergue plusieurs dysfonctionnements et incohérences qui émanent du règlement littéral. La présente modification du PLUiH viendra notamment apporter les évolutions suivantes :

**1- Evolution des droits à construire dans les zones urbaines mixtes.** La procédure de modification viendra :

- Modifier les règles d'implantation par rapport aux voies pour la zone UB
- Clarifier les règles concernant les toitures et les clôtures.

**2- Evolution des droits à construire dans les zones urbaines et à urbaniser spécifiques.** La procédure de modification viendra :

- Modifier les règles relatives aux constructions autorisées, autorisées sous conditions ou interdites dans les zones Uy et AUy.

**3- Mise à jour des protections des haies bocagères.** La procédure de modification viendra ajouter les haies plantées ces dernières années et supprimer la protection concernant des haies inexistantes ou légalement abattues.

## VII. Liste détaillée des objets de la modification n°2

### Secteur de Dinan

**M1 : DINAN** - Modification des OAP n°050-3, n°050-6 et n°050-7 et création d'une nouvelle OAP

**M2 : LANVALLAY** – Création d'une zone Naturelle Tourisme (Nt)

**M3 : LANVALLAY** – Evolution d'une zone 2AUe vers une zone Agricole (A)

**M4 : LANVALLAY** – Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUy (La Jannaie)

**M5 : QUEVERT** – Evolution d'une zone Naturelle Tourisme (Nt) vers une zone Naturelle Equipement (Ne)

**M6 : QUEVERT** – Evolution d'une zone 1AUyc vers une zone 1AUh1 et création d'une nouvelle OAP

**M7 : QUEVERT** - Modification des OAP n°259-2 et n°259-3 et création de deux nouvelles OAP

**M8 : TADEN** – Evolution d'une zone 2AUy vers une zone Agricole (A)

**M9 : TADEN** - Création, modification et suppression d'emplacements réservés

**M10 : TRELIVAN** – Création de trois nouvelles OAP (Secteur du Rocher)

**M11 : VILDE-GUINGALAN** – Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe

**M12 : TADEN, VILDE-GUINGALAN** - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

**M13 : AUCALEUC, DINAN, et TADEN** - Modifications mineures et corrections d'erreurs matérielles (*Réduction d'une zone Naturelle Tourisme (Nt), correction de zonage Ue vers UBd1, Ue vers UBd2, Ue vers UBd3, UCb vers UBd3, suppression de lignes de gabarits, ajouts d'arbres remarquables à protéger, réduction d'une zone 1AUh1*)

### Secteur d'Evran

**M14 : PLOUASNE** – Ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh

**M15 : ST-MADEN** – Création d'une zone Naturelle Tourisme (Nt)

**M16 : ST-JUVAT** – Création de deux nouvelles OAP

**M17 : EVRAN** : Modification de l'OAP 056-1 et création d'un emplacement réservé.

**M18 : EVRAN, ST ANDRE DES EAUX** : Modifications mineures et corrections d'erreurs matérielles (*Suppression d'une zone Ace (Agricole – centre équestre) et de deux zones Ay (Agricole - Activités économiques, ajout de boisements loi Paysage périmètre de protection d'un point de captage d'eau potable.)*)

**M19 : LES-CHAMPS-GERAUX, ST-JUDOCÉ et ST-JUVAT** - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

### Secteur du Guinefort

**M20 : LE HINGLE** - Création de quatre nouvelles OAP

**M21 : LE HINGLE** - Projet Urbain de dérogation à la loi Barnier – Carrière de la Pyrie et Réhabilitation de la Maison des Granitiers.

**M22 : BOBITAL, ST-CARNE** - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

**M23 : ST-CARNE** - Création d'une zone Naturelle Equipement (Ne)

### Secteur Haute-Rance

**M24 : BROONS** – Création d'une zone Ay (Agricole – Activités Economiques)

**M25 : CAULNES** – Modification du Projet Urbain de dérogation à la loi Barnier – Extension de la ZA des Gantelets

**M26 : CAULNES** – Création de 3 nouvelles OAP et Modification des OAP n°032-2 et n°032-4

**M27 : CAULNES** – Réduction du périmètre de centralité, modification des linéaires commerciaux et évolution du zonage Uy4 vers Uy2

**M28 : BROONS, CAULNES, PLUMAUGAT et YVIGNAC LA TOUR** - Ajout de bâtiments



pouvant faire l'objet d'un changement de destination

**M29 : GUITTE** – Création de 2 nouvelles OAP

**M30 : PLUMAUGAT** – Réduction d'une zone Ay, création d'une zone Ace

#### Secteur Littoral

**M31 : ST-POTAN** - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh

**M32 : ST-CAST-LE-GUILD** - Création d'une zone Naturelle Tourisme (Ntl)

**M33 : ST CAST LE GUILD** - Evolution d'une zone UCa vers Nj (*secteur parc de la Colonne*).

**M34 : PLEVENON/PLEBOULLE** - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

**M35 : FREHEL, MATIGNON, ST CAST LE GUILD, ST JACUT DE LA MER** : Modifications mineures et corrections d'erreurs matérielles (*Suppression d'une zone Ayl, ajout de bâtiments remarquables et d'éléments du petit patrimoine à protéger, évolution d'une zone UCb vers UCa, Ut vers UB, modification des linéaires commerciaux, suppression d'interdiction de changement de destination, correction livret UAp(sj)*)

**M36 ST-CAST-LE-GUILD** : Modification du règlement de la zone UCsc

#### Secteur de Plancoët

**M37 : CREHEN, PLEVEN, PLUDUNO** - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

**M38 : PLANCOET, BOURSEUL** : Corrections d'erreurs matérielles (*Création d'une zone Naturelle Equipement (Ne), modification du zonage UA*)

#### Secteur de Plélan

**M39 : ST-MELOIR-DES-BOIS** : Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh

**M40 : TREBEDAN** – Création d'une zone Naturelle Tourisme (Nt)

**M41 : MEGRIT** – Création, modification et suppression d'emplacements réservés

**M42 : ST-MELOIR-DES-BOIS** - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

#### **M43 : LANGUEDIAS, PLELAN LE PETIT**

Corrections d'erreurs matérielles (*Ajout d'un élément du petit patrimoine à protéger, de boisements à préserver au titre de la loi Paysage*)

#### Secteur de la Rance

**M44 : PLOUËR/RANCE** : Modification de l'OAP n°213-2

**M45 : PLOUËR/RANCE** : Evolution d'une zone 1AUyc vers une zone 1AUy1, réduction de la zone Uyc et modification d'une OAP.

**M46 : LA VICOMTE/RANCE** – Création de 8 nouvelles OAP et modification de l'OAP n°385-2

**M47 : PLESLIN-TRIGAVOU, PLOUËR/RANCE ET LA VICOMTE/RANCE** – Modification mineures et corrections d'erreurs matérielles - (*ajout de boisements loi Paysage, réduction de trois zones XXX, modification du périmètre de centralité, évolution du zonage Ue vers UCa*)

**M48 : ST SAMSON/RANCE, PLEUDIHEN/RANCE, PLOUËR/RANCE, et ST HELEN** - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

#### Dinan Agglomération (Objets de modification qui concernent tout le territoire intercommunal)

**M49 : DINAN AGGLOMERATION** – Mise à jour des haies protégées

**M50 : DINAN AGGLOMERATION** – Modification de l'article 4 du règlement littéral : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies dans les zones urbaines mixtes.

**M51 : DINAN AGGLOMERATION** – Modification de l'article 7 du règlement : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**M52 : DINAN AGGLOMERATION** – Modification des articles 1 et 2 du règlement littéral : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions dans les zones urbaines spécifiques et les zones à urbaniser spécifiques.

**M53 : DINAN AGGLOMERATION** – Passage de 1AUh en UCa pour les projets urbains terminés.

**M54 : DINAN AGGLOMERATION** –  
Ajustement et correction de formes