

DINAN
AGGLOMÉRATION

ÉCONOMIE
HABITAT
DÉPLACEMENTS
AGRICULTURE
PATRIMOINE
ENVIRONNEMENT

PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION de DROIT COMMUN
N°3

Notice de présentation des
modifications en lien
avec les STECAL



Modifications en lien avec les STECAL

M3.A : GUITTE - Extension d'un STECAL Nt en lien avec la reprise du village vacances existant	4
M3.B : CORSEUL – Création d'un STECAL Ne pour une aire de covoiturage.....	7
M3.C : PLESLIN-TRIGAVOU - Création d'un STECAL Nt au château de la Motte Olivet pour permettre le développement d'activités touristiques, artistiques, d'artisanat d'art, etc.	9
M3.D : PLEVENON – Création d'un STECAL Ntl au Fort La Latte pour un projet touristique.....	11
M3.E : PLOUER-SUR-RANCE - Suppression d'un STECAL Nel pour le projet « equiphoria » abandonné.....	14
M3.F : PLOUER-SUR-RANCE – Création d'un STECAL Ngv pour un projet de sédentarisation	15
M3.G : SAINT-ANDRE-DES-EAUX - Création d'un STECAL Nt pour le développement de l'association Hameaux Légers	17
M3.H : SAINT-CAST-LE-GUILDON – Création d'un STECAL Ntl au château de la Vieuxville pour un projet d'hébergement touristique.	20
M3.I : LANGUENAN - Création d'un STECAL Ay pour une entreprise existante.....	22

Modification en lien avec un projet (création de STECAL)

Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Atlas des STECAL

Exposé de l'objet de la modification :

L'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme énonce qu'à titre exceptionnel, le PLUiH peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Ainsi, le PLUiH de Dinan Agglomération identifiera 184 STECAL soit une moyenne d'environ 3 par communes.

Afin de délimiter les secteurs, La Commission Aménagement de Dinan Agglomération s'est réunie le 2 Mai 2023 pour étudier les demandes liées à la création de STECAL et aux modifications règlementaires. 16 demandes ont été présentées à la commission, qui a formulé un avis défavorable sur 8 demandes, un avis favorable sur 7 demandes et un complément d'informations sur une demande.

Les demandes de création de STECAL ont été analysées selon les critères suivants :

- Impact sur l'environnement (zone humide, boisements, biodiversité)
- Impact sur les réseaux (EU, EP, électricité, gaz, voirie, renforcement à prévoir)
- Impact sur l'agriculture (zone d'épandage, proximité d'une exploitation)
- Impact sur le dynamisme du centre-bourg ou centre-ville de la commune
- Viabilité économique du projet
- Impact sur la consommation foncière et l'artificialisation (risque friche)

Finalement, depuis sa création, le nombre de STECAL recensés dans le PLUiH a constamment évolué. En effet, dans chaque modification certains secteurs recensés ont été supprimés et d'autres ont été ajoutées. **Finalement, à l'issu de cette modification Dinan Agglomération devrait comporter 184 STECAL.**

Bilan des STECAL :

	STECAL	Ay et Ayl	Ace et Acel	Nt et Ntl	Ne et Nel	Nhnie	Ngv	Npl	TOTAL
PLUiH 2020	56	16	48	53	1	1	4	179	
PLUiH 2021	57	17	52	56	1	1	4	188	
PLUiH 2022	54	15	60	44	1	1	2	177	
Nombre de nouvelles STECAL 2023	1		5	1		1		8	
Nombre de suppression 2023				1				1	
Avis défavorable de Dinan Agglomération	6		2					8	

Liste des STECAL :

- Ay + Ayl : Activités économiques isolées
- Ace + Acel : Centres équestres
- Nt + Ntl : Activités touristiques
- Ne + Nel : Equipements d'intérêts collectifs (sauf les zones liées aux cimetières, lagunes, STEP et déchèteries)
- Nhnie : Hameau nouveau intégré à l'environnement
- Ngv : Aire d'accueil des gens du voyage
- Npl : Activités portuaires

La lettre « l » indique des droits à construire différent du fait de l'application de la loi littoral. Ainsi, au sein des STECAL littoraux, seules les extensions limitées de bâtiments existants sont autorisées.

Par ailleurs, l'apport récent du Mode d'Occupation des Sols (MOS) permet d'affiner ces chiffres en précisant que sur les 274.1 ha de STECAL, 86.7 ha sont considérés en Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF). **Considérant seulement les STECAL hors communes littorales (c'est-à-dire Ay, Ace, Ne, Nt et Ngv) où la construction de nouveaux bâtiments est autorisée, il en résulte 58.8 ha d'ENAF en STECAL constructibles.**

L'analyse des demandes de STECAL selon les critères cités ci-dessus ont permis de faire apparaître la liste suivante de modification en lien avec un projet :

M3. A : GUITTE - Extension d'un STECAL Nt en lien avec la reprise du village vacances existant

Le projet consiste à la reprise de l'ancien village vacances Ker Lann, construit en 1978, situé à Guitté et l'extension du STECAL afin qu'il corresponde à l'emprise foncière du site.



L'espace central du site en 2010 et aujourd'hui



Le projet s'inscrit dans le mouvement d'écotourisme, l'objectif est de faire de ce lieu, un lieu central d'accueil, d'hébergement et d'activité pour les personnes souhaitant se reconnecter avec la nature, échanger avec les habitants, découvrir le patrimoine.

Ces personnes pourront découvrir la richesse des espaces boisés et rivières environnantes en empruntant les nombreux chemins piétons et cyclables existants, ou bien uniquement faire une étape lors de leur parcours sur l'un des 2 chemins de grande randonnée passant à proximité.

Les parcelles concernées par cette demande viendront compléter l'offre touristique par l'implantation d'un espace aquatique et l'insertion d'hébergements type « écologie ».

Le point central d'hébergement est situé à proximité de nombreux circuits piétons ou cyclables dont un faisant le lien entre le village vacances et le bourg de Guitté.

La création de ce STECAL s'implante sur un STECAL déjà existant pour le village vacances actuel. Néanmoins, le projet proposé par les porteurs de projets nécessite une emprise foncière plus importante.

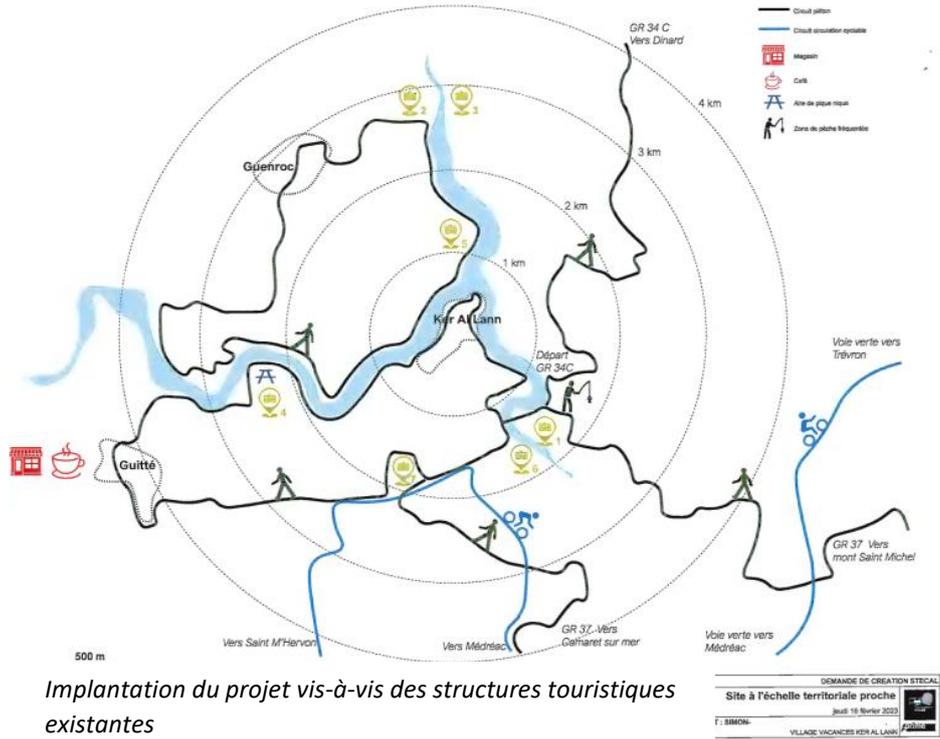
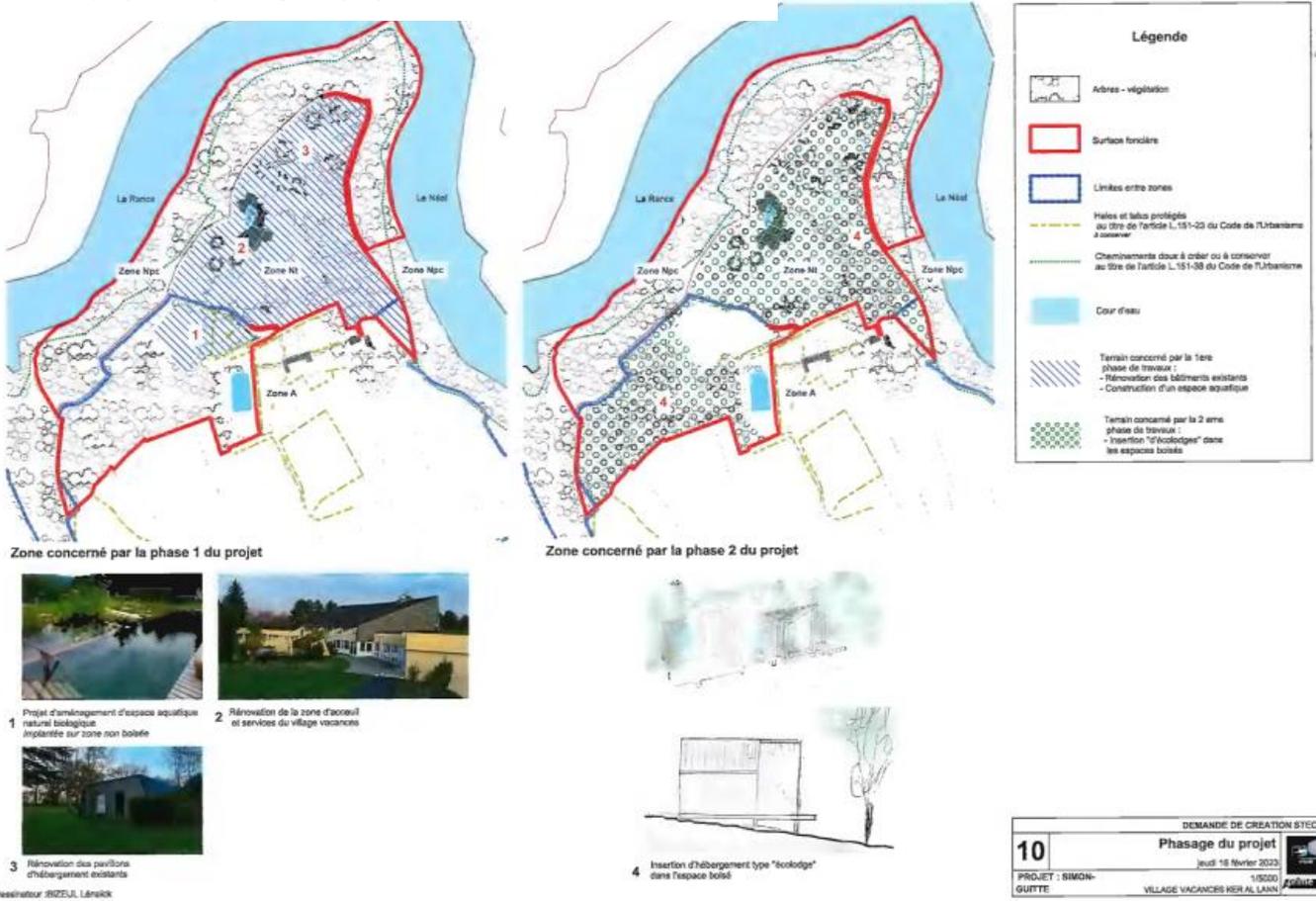


Schéma expliquant le phasage du projet



PLUi Actuel



PLUi après modification (zone Nt en rose)



Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M3.B : CORSEUL – Création d'un STECAL Ne pour une aire de covoiturage

La commune de Corseul envisage de créer un pôle d'échange multimodal (PEM). Ce dernier regroupera :

- une nouvelle aire de covoiturage
- un espace de stationnement minute
- un quai de chargement et de dépose pour les bus
- le passage d'une voie verte en modifiant celle existante afin de créer une liaison entre le bourg et ce nouveau pôle d'échange

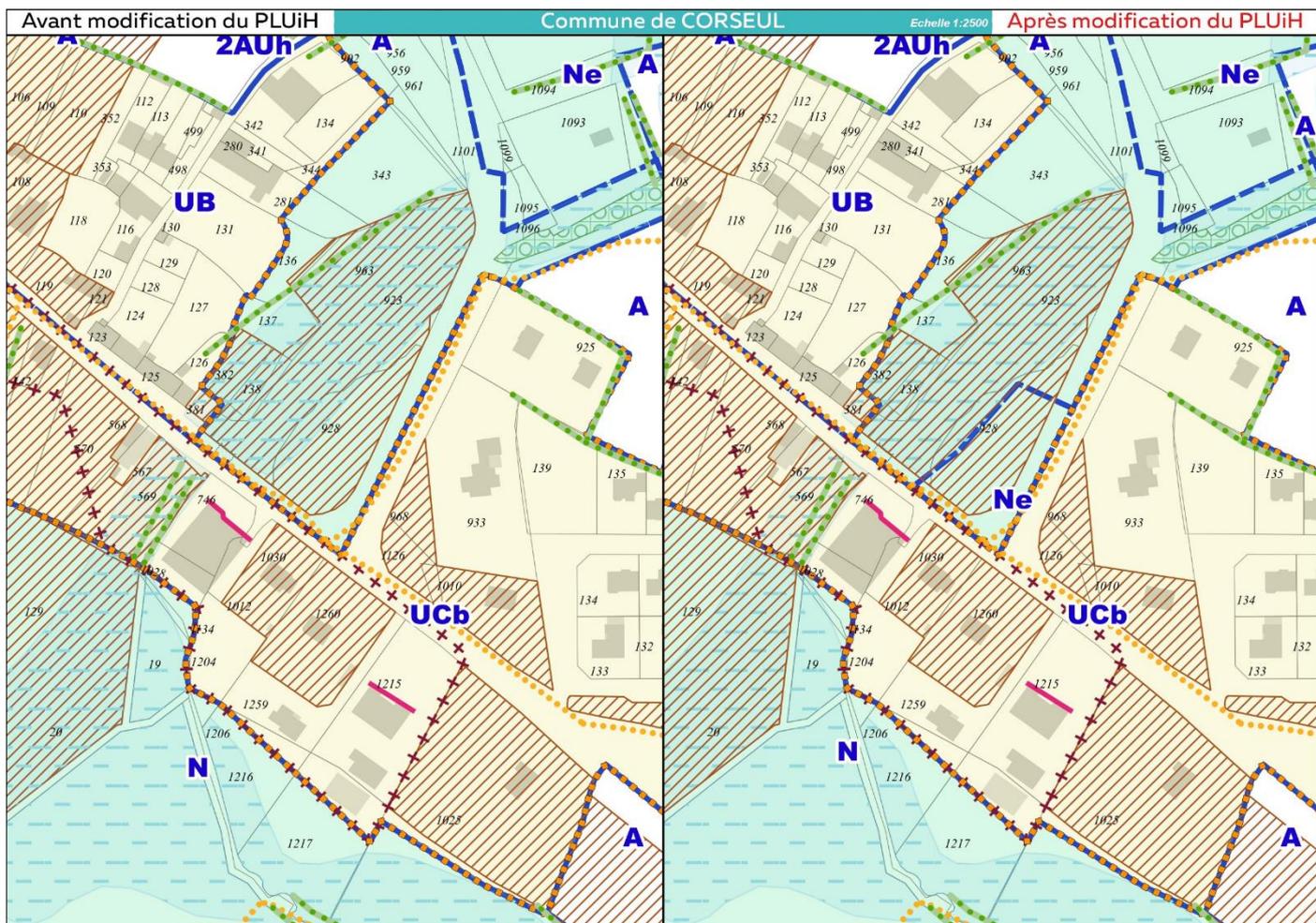
Dans cette zone le cheminement piéton sera également repensé en créant de nouveaux trottoirs ou encore en mettant en place de nouveaux passages piétons.

L'emplacement de ce secteur est idéal pour un pôle d'échange multimodal car il est situé au croisement entre la rue de l'Hôtellerie (RD 791) et la rue de Sonnenbuhl.

La rue de l'Hôtellerie est un axe structurant pour la commune de Corseul car il traverse l'entièreté de la commune et dessert le cœur de bourg. Des tracés de bus fréquentent déjà cet axe et un arrêt nommé « Sonnenbulh » est déjà situé sur le secteur.

Une esquisse de projet a déjà été présentée concernant l'aire de retournement de bus grâce à une étude de giration.





Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale.

M3.C : PLESLIN-TRIGAVOU - Création d'un STECAL Nt au château de la Motte Olivet pour permettre le développement d'activités touristiques, artistiques, d'artisanat d'art, etc.

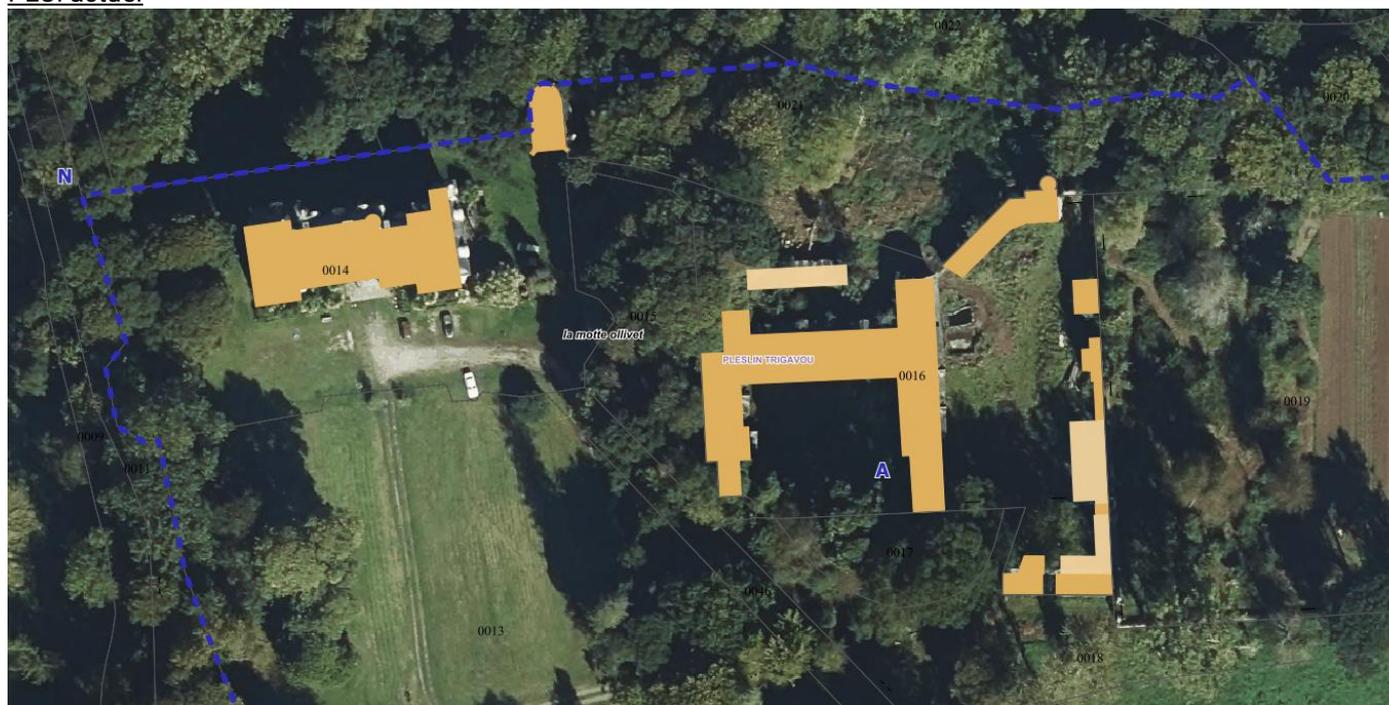
Ce projet de développement d'activités touristiques implanté sur la commune de Pleslin-Trigavou se compose de plusieurs zones avec des objectifs distincts :

- Le bâtiment I comprend : l'ancienne écurie qui fait face au château, le garage, les habitations (pour le fermier et le palfrenier). La destination de cet ensemble est d'en faire un espace de réception et de logements type gîtes, chambres d'hôtes et ainsi de permettre la rénovation profonde des bâtiments avec éventuellement une terrasse en extension tout en respectant le caractère et le charme du lieu.
- L'ensemble II se constitue de « la ferme de la Motte Olivet ». L'objectif dans ce lieu est de créer un espace artisans d'art sous forme de village ou de « pépinière » avec des espaces partagés.
- La zone III, est actuellement un espace de jardin qui à vocation à rester pour devenir un jardin partagé.
- La zone IV permettra quant à elle à recevoir les infrastructures nécessaires pour les zones I, II et III comme le parking (très peu artificialisé), le système de gestion des eaux pluviales, ...

La commune de Pleslin-Trigavou demande alors à créer un STECAL Nt autour du Château de la Motte Olivet afin de permettre à ce projet de voir le jour tout en conservant le château existant.



PLUi actuel



PLUi modifié (zone Nt en rose)



Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

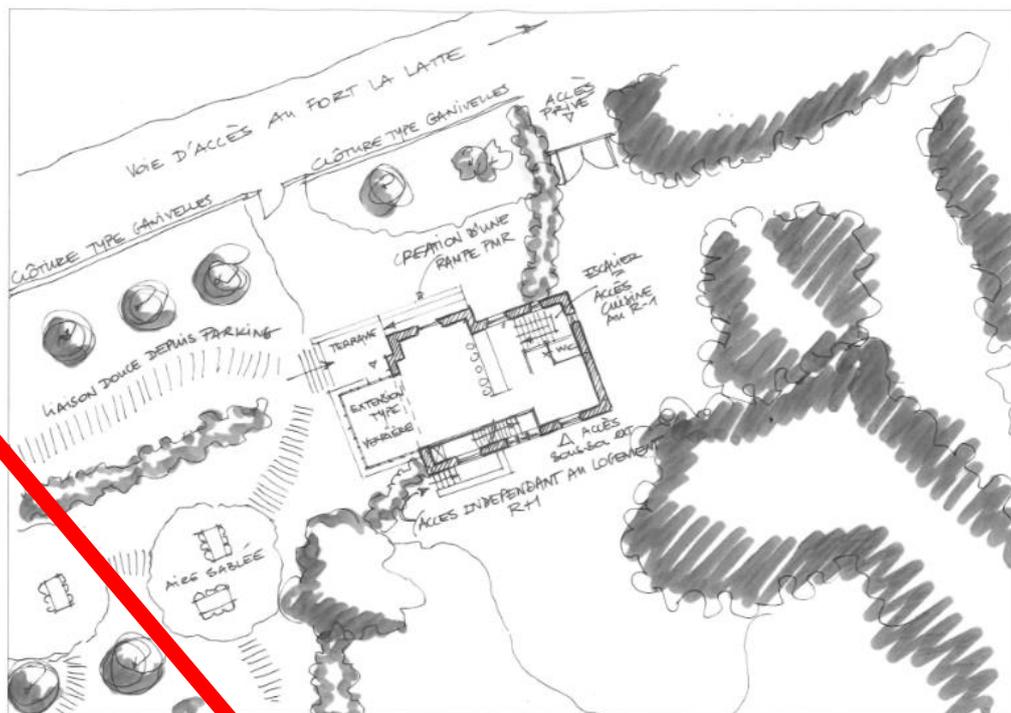
M3.D : PLEVENON - Création d'un STECAL Ntl au Fort La Latte pour un projet touristique

Suite à l'avis négatif des services de l'Etat, le projet de création de STECAL est annulé.

Actuellement gérant d'une boutique de souvenirs située sur la pointe de la Latte, Monsieur Gwendal JOUON DES LONGRAIS souhaite faire une extension de l'objet social de la SARL Fort de La Latte en y intégrant une activité de restauration rapide.

Ce nouvel établissement serait ouvert du mois d'Avril au mois de Septembre (l'ensemble de la structure étant fermée le reste de l'année).

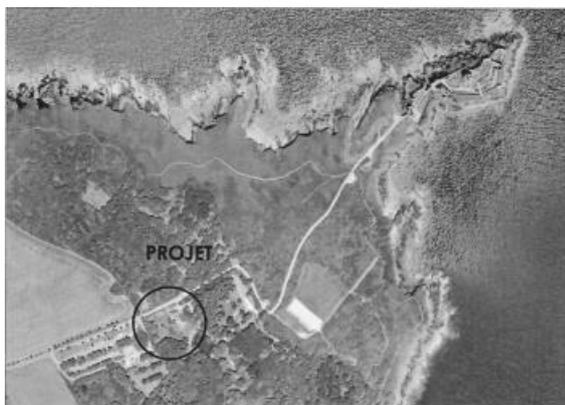
L'activité serait exercée dans un local collé à la structure actuelle qui ferait l'objet de travaux afin de recevoir l'intégralité des agencements intérieurs nécessaires ainsi que la création d'un espace de cuisine et d'une terrasse.



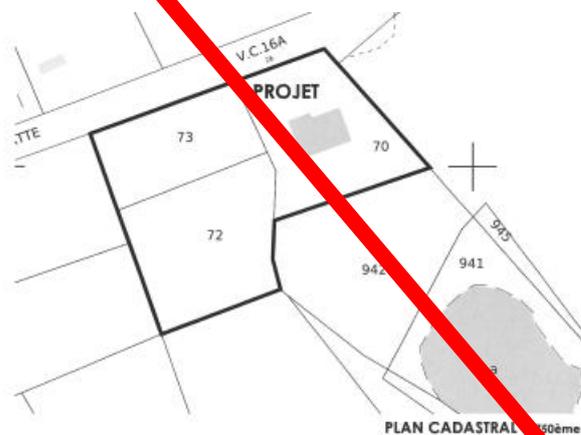
EMPRISE AU SOL DE LA CONSTRUCTION EXISTANTE = 87m²
EMPRISE DE L'EXTENSION 30% (si Zone Ntl) = 26m²

La commune de Plevenon demande alors la création d'un STECAL Ntl sur le Fort La Latte pour la création de ce projet touristique.

Localisation géographique du projet de café-restaurant :



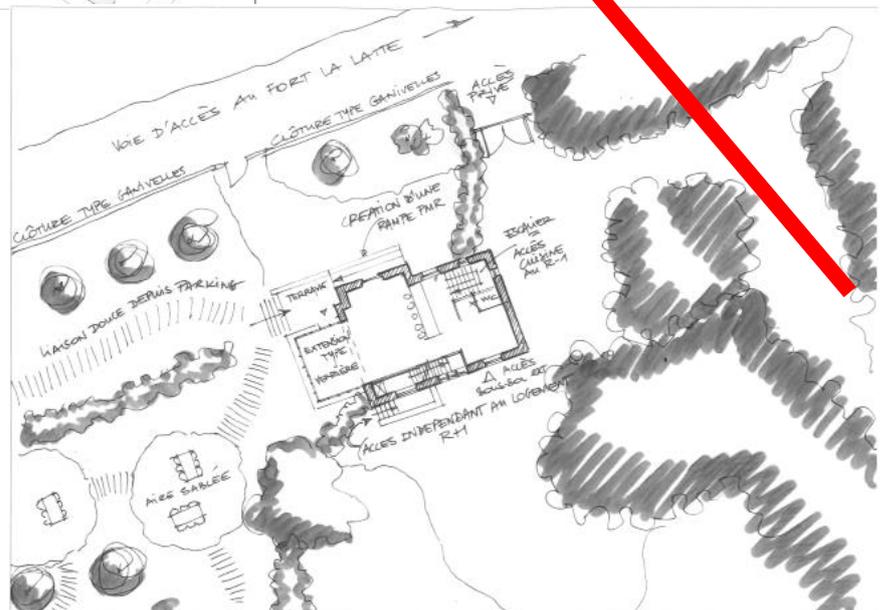
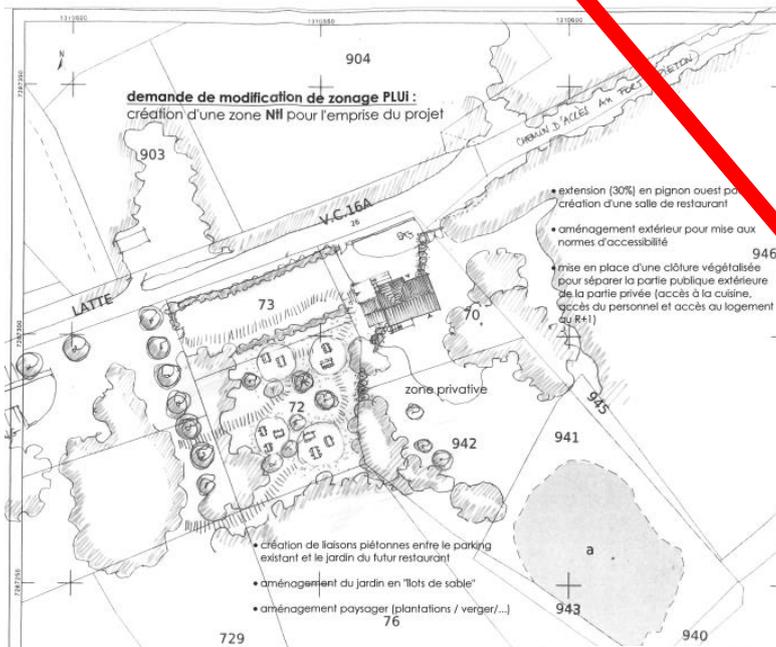
Situation 2

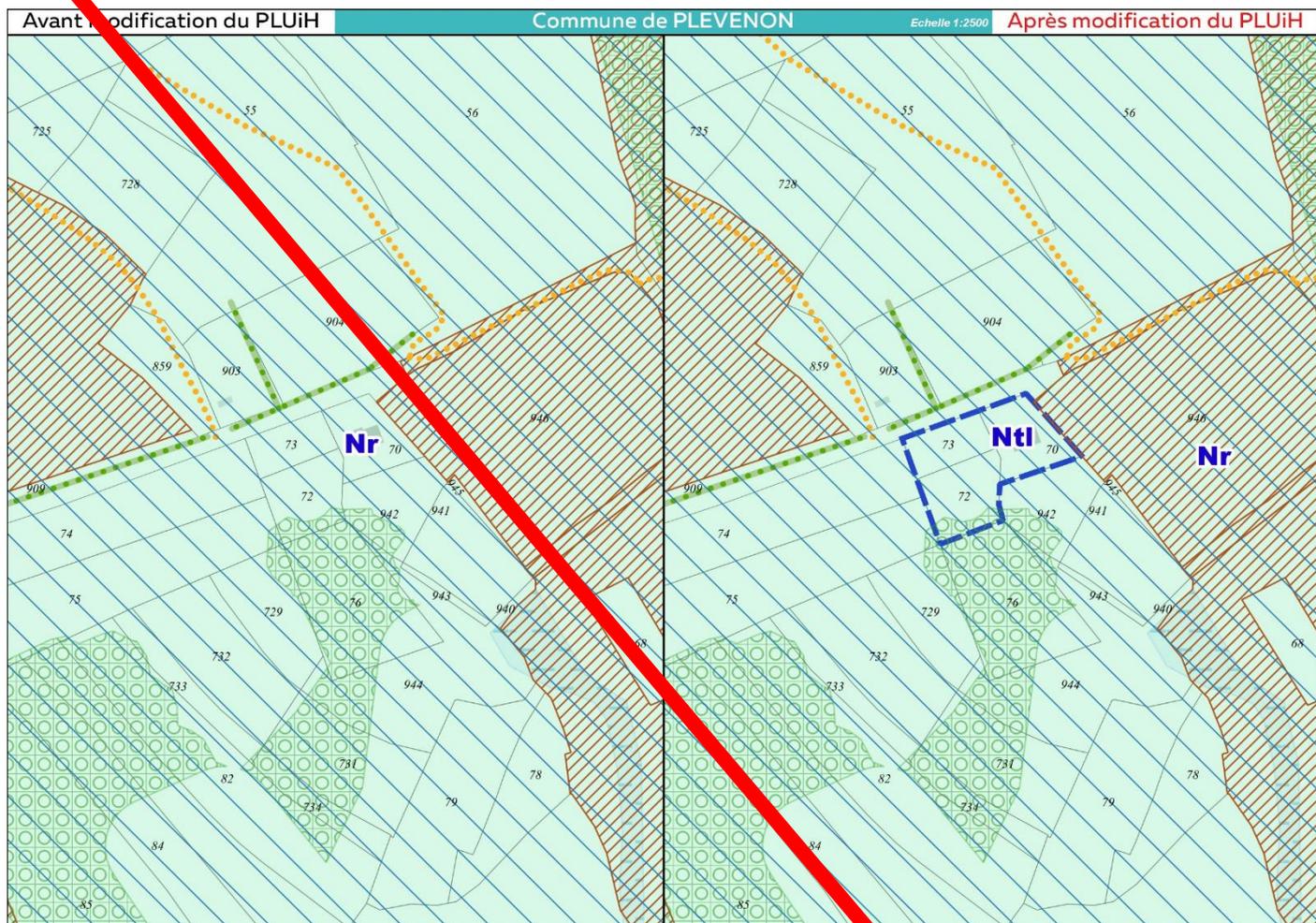


Photos actuelles de la maison :



Schémas présentant le projet et les nouveaux aménagements créés :





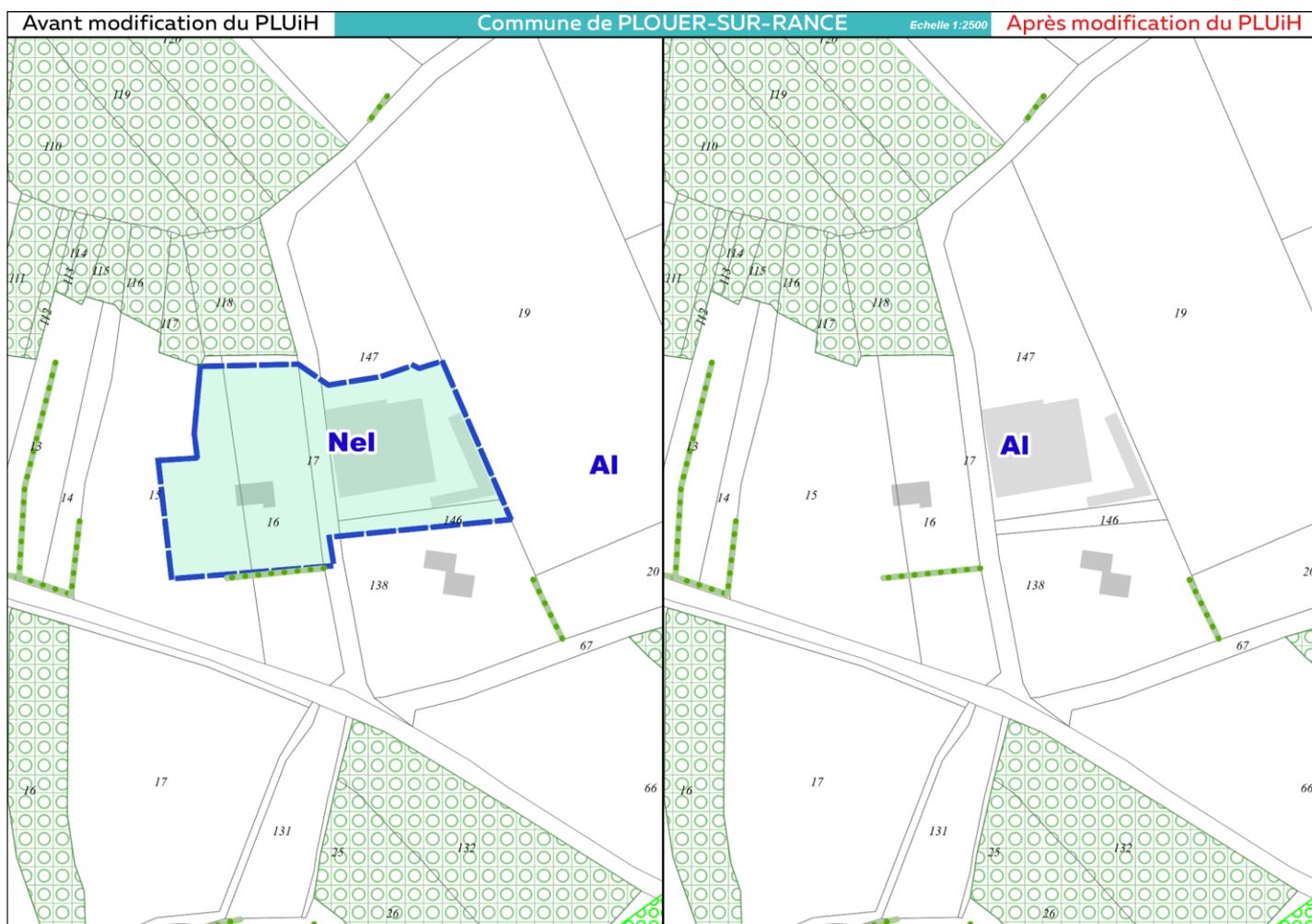
Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M3.E : PLOUER-SUR-RANCE - Suppression d'un STECAL Nel pour le projet « equiphoria » abandonné

La création de ce STECAL avait été justifié par un projet d'installation d'un centre d'équithérapie pour personnes en situation de handicap et d'un pôle de recherche en neuroscience, sur le site d'un élevage de chevaux dans le secteur de Lesmots.

Le projet de centre d'équithérapie est désormais abandonné. Le site a alors vocation à rester un site d'élevage de chevaux.



Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M3.F : PLOUER-SUR-RANCE – Création d'un STECAL Ngv pour un projet de sédentarisation

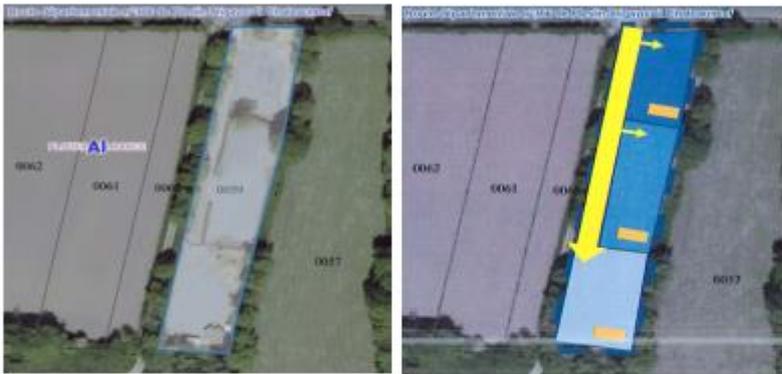
Depuis 10 ans, un aménagement provisoire à été réalisé sur la parcelle. Considérant l'enjeu de l'accueil des Gens du Voyage sur le territoire, et la nécessité d'accompagner certaines démarches de sédentarisation conformément aux préconisations du schéma départemental. Considérant également la nécessité de proposer des aménagements adaptés aux usages des familles et surtout de permettre la mise en place de systèmes d'assainissement sur le site.

La commune de Plouër-sur-Rance souhaite la création d'un STECAL spécifique offrant la possibilité de créer des aménagements légers et l'intégration d'une approche paysagère afin de réduire l'impact visuel de cette implantation.

Le modèle de construction est expliqué sur la figure suivante :



Suite aux avis des Personnes Publiques Associées, il est proposé de compléter la création du STECAL par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Plouër/rance	
Localisation et schéma d'aménagement	Aire d'accueil de gens du voyage
	Surface : 1.47 ha Zonage : Ngv Objectif de l'OAP : <ul style="list-style-type: none">- Permettre la reconnaissance de l'état actuel du site nécessitant des aménagements adaptés et la mise en place d'un système d'assainissement.- Limiter 3 terrains familiaux maximum- Assurer une intégration paysagère limitant l'impact visuel du STECAL- Maîtriser l'usage du site à long terme.

Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M3.G : SAINT-ANDRE-DES-EAUX - Création d'un STECAL Nt pour le développement de l'association Hameaux Légers

Déjà implanté à Saint-André-des-Eaux, l'association Hameau Léger souhaite développer un éco-centre de l'habitat réversible et un lieu de démonstration, d'expérimentation et de formation à propos des techniques écologiques dans le domaine de la construction réversible, de l'énergie, de l'eau, du jardin et de l'alimentation. En d'autres termes, un espace pour découvrir, se questionner, apprendre et agir pour habiter son territoire de manière plus écologique et solidaire.

L'association porteuse du projet :

L'association Hameaux Légers œuvre depuis 2017 pour permettre à toutes et à tous d'habiter de manière durable et solidaire grâce à de l'habitat réversible. Reconnue d'intérêt général et à but non lucratif, l'association remplit sa mission à travers des actions de sensibilisation, de transmissions et d'accompagnement. Née en Ardèche, elle se développe depuis 2019 à l'échelle nationale, et son siège se déplace en Bretagne en 2020, près de Dinan, où sont installés bon nombre de ses membres et où fleurissent de nombreux projets de hameaux légers, en partenariat avec des communes et EPCI volontaires.

Qu'est-ce que l'habitat réversible ?

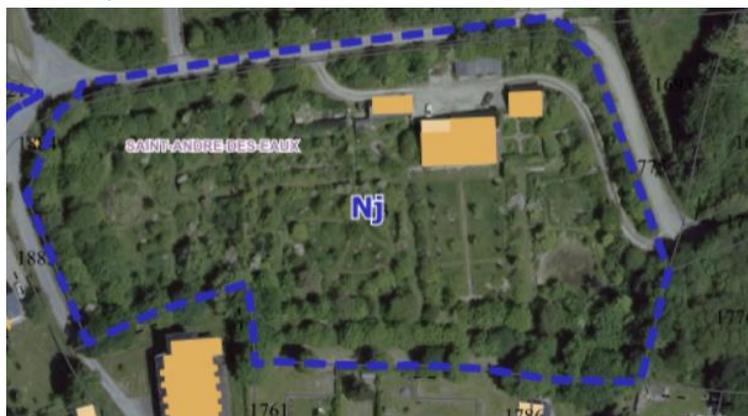
Un habitat réversible est un habitat qui peut être déplacé, démonté ou composté, lié à un mode de vie fondé sur le respect de l'environnement, la sobriété et l'autonomie. Installé sur des fondations légères (pilotis, pierres sèches, vis de fondations, pneus ...), il permet au terrain qui l'accueille de revenir dans son état initial après son passage. Les avantages de ce type de constructions sont nombreux : préservation des sols, accessibilité financière, empreinte carbone, réduction des déchets, ...

La réglementation :

La réglementation d'urbanisme relative à l'habitat réversible, aussi appelé habitat léger, est récente (loi ALUR de 2014) et souvent méconnue. Ainsi, ils peuvent être considéré comme un logement dès lors qu'ils constituent l'habitation principale de leurs utilisateurs, ou bien un hébergement touristique lorsqu'ils sont installés pour de l'hébergement temporaires.

Les objectifs du projet d'éco-centre « Hameaux Légers » sont les suivants :

- Organiser des animations et des actions de sensibilisation à destination de différents publics
- Expérimenter une large palette de solutions d'autonomie vis-à-vis des réseaux
- Exposer des habitats réversibles innovants
- Proposer des stages sous forme de modules courts
- Accueillir les bureaux et le siège national de l'association



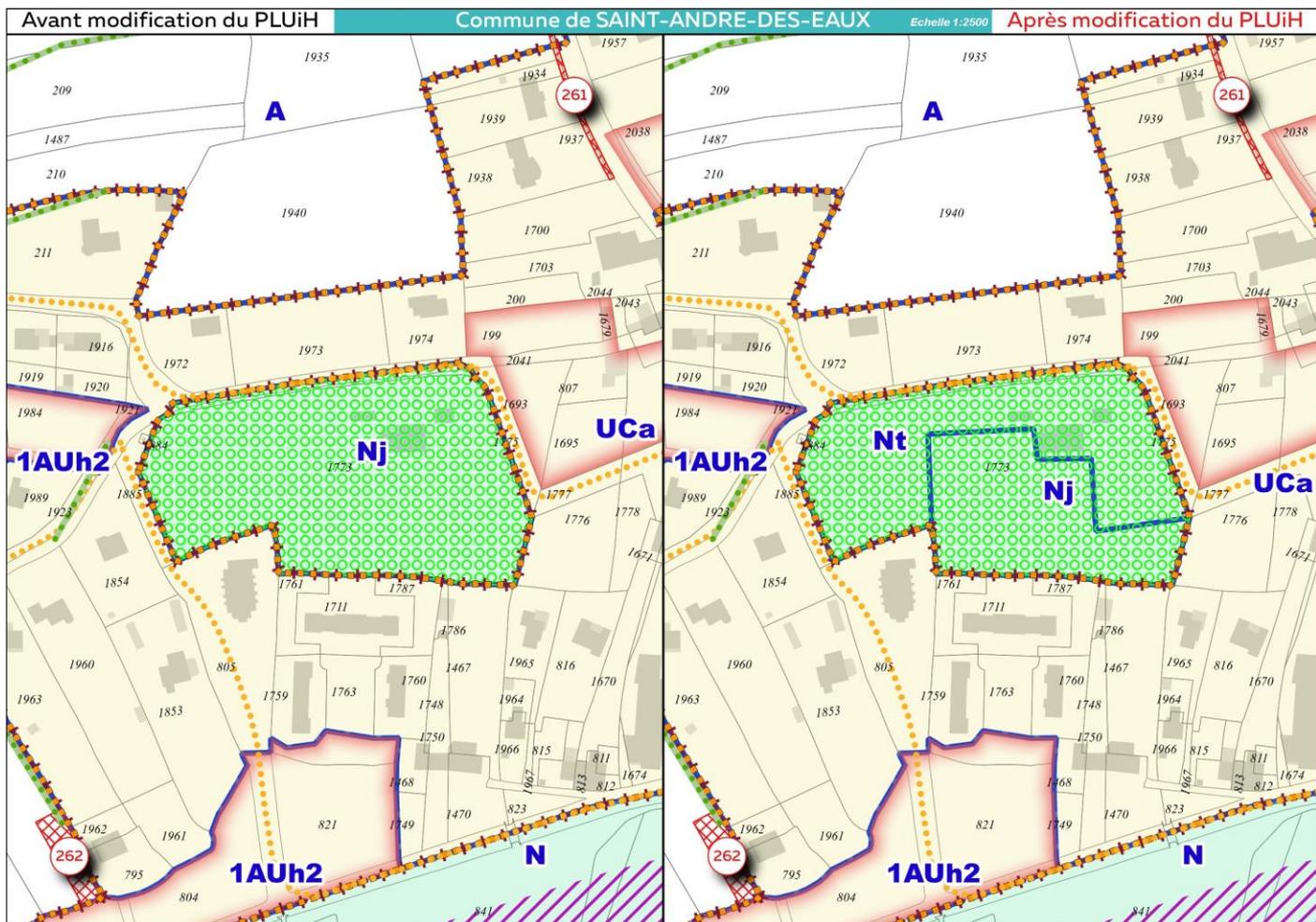
Le lieu, bien que situé dans le cœur de bourg, est classé Nj en raison de son jardin remarquable, qui sera conservé lors de l'élaboration du projet. L'objectif de l'association est d'installer 6 à 8 habitats réversibles pour de l'hébergement temporaire, dans les espaces laissés libres par le jardin, en les intégrant au mieux dans ce dernier. Pour cette raison, la commune de Saint-André-des-Eaux demande le reclassement d'une partie de la parcelle en zone Nt afin que l'activité de l'association puisse s'y développer.

Le projet d'implantation habitats et annexes sont présentés par l'association Hameaux Légers comme suit :

- Les habitats légers de loisir seront installés sur le secteur dans le respect de la végétation existante
- La bâtisse principale aura vocation à devenir un espace d'accueil des visiteurs. L'association compte d'ailleurs y installer des bureaux
- Le parking au nord de la bâtisse pourra accueillir quelques infrastructures légères (ex : abris vélo)

Plan prospectif du site après les aménagements





Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M3.H : SAINT-CAST-LE-GUILD0 – Création d'un STECAL Ntl au château de la Vieuxville pour un projet d'hébergement touristique.

Le Château de la Vieuxville comprenant le manoir et ses 8 dépendances est inclus dans un vaste domaine de 11 hectares à la qualité paysagère et historique remarquable. La création d'un STECAL type Ntl permettrait de valoriser ce site en permettant l'accueil d'une activité liée au tourisme ou à l'hôtellerie qui serait profitable à l'attractivité et au développement économique de la commune. L'affectation d'un nouvel usage pour ces bâtiments permettrait de redynamiser le site, et ainsi de pérenniser son histoire, en encourageant la réhabilitation des bâtiments existants, et en permettant son ouverture sur le monde extérieur (accès au public). Le STECAL s'inscrit dans un périmètre correspondant à l'enceinte du château de la Vieuxville. Les espaces proches sont essentiellement constitués d'espaces d'agrément et d'espaces non affectés à l'usage agricole.

La création d'un STECAL avec la possibilité de créer une activité liée au tourisme ou à l'hôtellerie serait profitable à l'attractivité et au développement de la station balnéaire de Saint-Cast-le-Guildo. Il est d'ailleurs à noter un déficit de l'activité hôtelière sur la commune.



Les dispositions d'urbanisme (extensions limitées, interdiction du changement de destination, ...) aujourd'hui applicables sur les parcelles ne peuvent pas permettre la réalisation d'un projet viable sur ce site. Le risque est que ce domaine devienne, faute d'acquéreur, un site en friche.

Le projet de création d'un STECAL destiné à valoriser ce site est soutenu par la commune en réhabilitant le château pour en faire un projet hôtelier.

Zonage actuel



Zonage modifié (secteur Ntl en rose)



Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale actualisée.

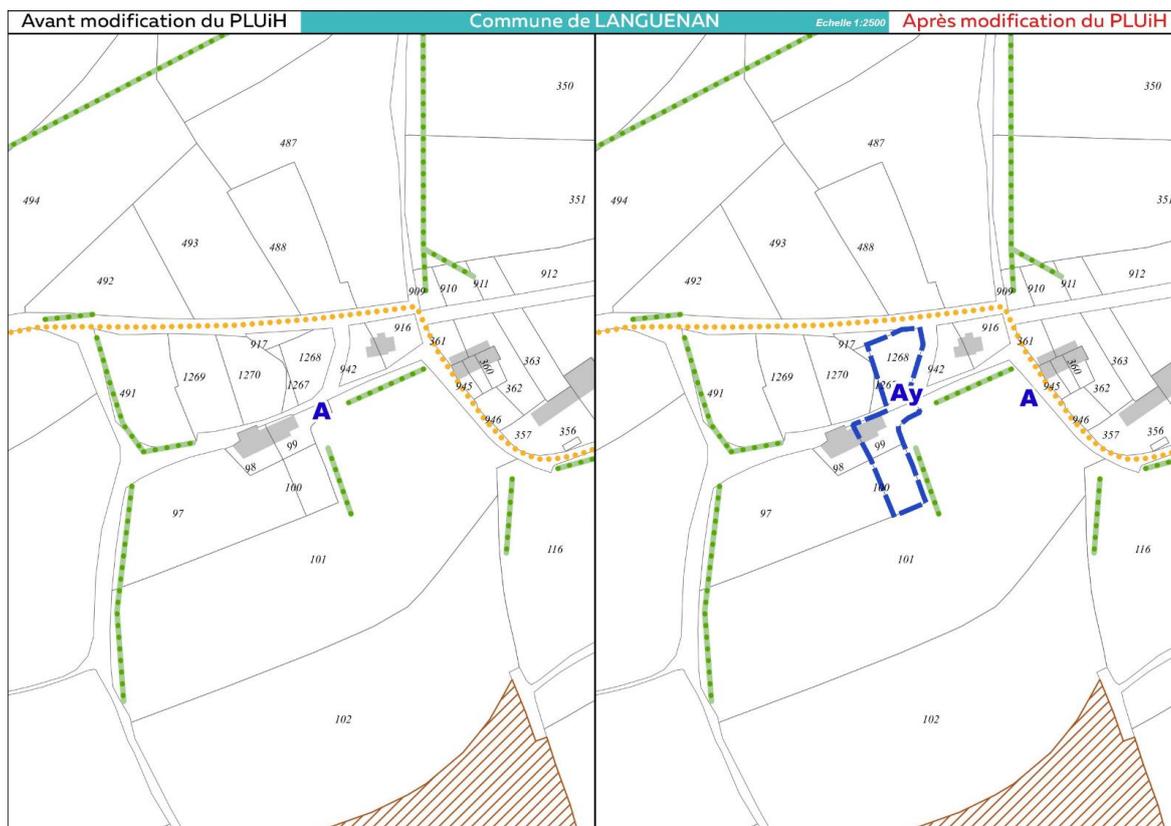
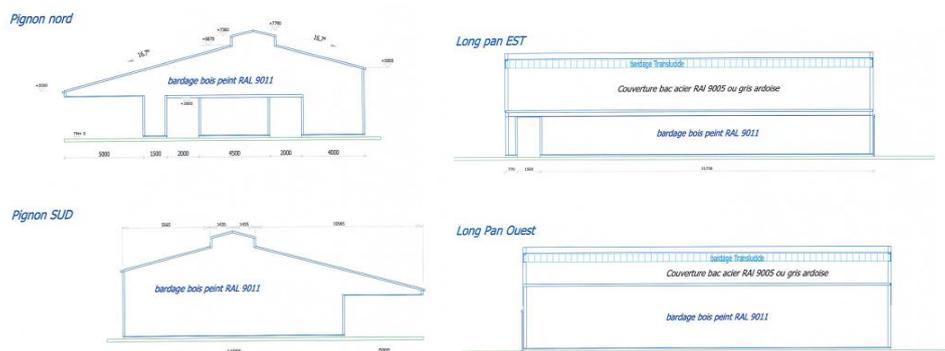
M3.I : LANGUENAN - Création d'un STECAL Ay pour une entreprise existante

Cette société créée en 2014 est une distillerie fabricant du whisky à base de produit issus de l'agriculture locale. Son objectif est de développer une production raisonnée tout en respectant l'environnement. La distillerie existait durant la précédente élaboration du PLUiH mais elle a été oubliée l'élaboration du zonage.

Pour la commune de Languenan, cela représente un enjeu économique important.



Esquisses du projet d'extension :



Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.