

DINAN
AGGLOMÉRATION

ÉCONOMIE

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AGRICULTURE

PATRIMOINE

ENVIRONNEMENT

PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

**MODIFICATION de DROIT COMMUN
N°3**

**Notice de présentation des ajouts de
bâtiments pouvant faire l'objet d'un
changement de destination**



Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Pièce(s) du PLUiH :

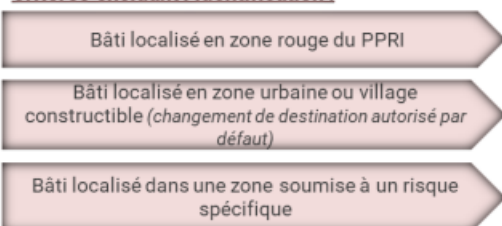
Plan de zonage

Exposé de l'objet de la modification :

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le PLUiH peut désigner dans les zones agricoles, naturelles et forestières, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévus à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ces bâtiments ont été identifiés après concertation avec le milieu agricole et ne concernent en aucun cas les locaux accessoires à l'habitation. Les critères suivants ont guidé les communes dans leur repérage :

Critères excluant l'identification :



Critères définis par Dinan Agglomération :



Critères indicatifs mais ne constituant pas des critères excluant

IMPORTANT : Il n'est pas présagé de l'avenir d'une exploitation. Les exploitations ayant cessé seront identifiées en tant que changements de destination potentiels dans les cadre des modifications opérées au fur et à mesure du PLUi.

Le nombre de bâtiments agricoles recensés avant la modification n°3 du PLUiH dans le cadre de potentiels changements de destinations était de **1467**, soit une moyenne de **22 à 23** bâtiments par communes. 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. Les élus de certaines communes de Dinan Agglomération ont observé l'absence de bâtiments répondant aux critères d'identification définis précédemment.

Ainsi, la présente modification du PLUiH permettra d'ajouter au règlement graphique les bâtiments suivants :

SOMMAIRE :

CAULNES (1 bâtiment)	4
CORSEUL (3 bâtiments).....	5
EVRRAN (1 bâtiment)	8
LANGUENAN (1 bâtiment)	9
PLELAN-LE-PETIT (45 demandes)	10
PLEUDIHEN-SUR-RANCE (21 bâtiments).....	55
PLOREC-SUR-ARGUENON (4 bâtiments).....	71
PLOUER-SUR-RANCE (1 bâtiment)	73
PLUDUNO (1 bâtiment).....	74
SAINT-CAST-LE-GUILDON (1 bâtiment)	75
SAINT-MICHEL-DE-PLELAN (12 bâtiments)	76
GUITTE (2 bâtiments).....	86
LA CHAPELLE BLANCHE (1 bâtiment)	88
BRUSVILY (1 bâtiment).....	89
YVIGNAC-LA-TOUR (1 bâtiment).....	90
PLUMAUGAT (1 bâtiment)	91
LA LANDEC (5 bâtiments).....	92
PLOUASNE (1 bâtiment).....	95
SAINT-JUDOCE (1 bâtiment)	96
TREBEDAN (2 bâtiments)	97
SAINT-ANDRE-DES-EAUX (3 bâtiments).....	98
LES CHAMPS-GERAUX (1 bâtiment).....	99

CAULNES (1 bâtiment)

Parcelle : A793



Avant modification du PLUiH

Commune de CAULNES

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



CORSEUL (3 bâtiments)

Parcelle : ZC46



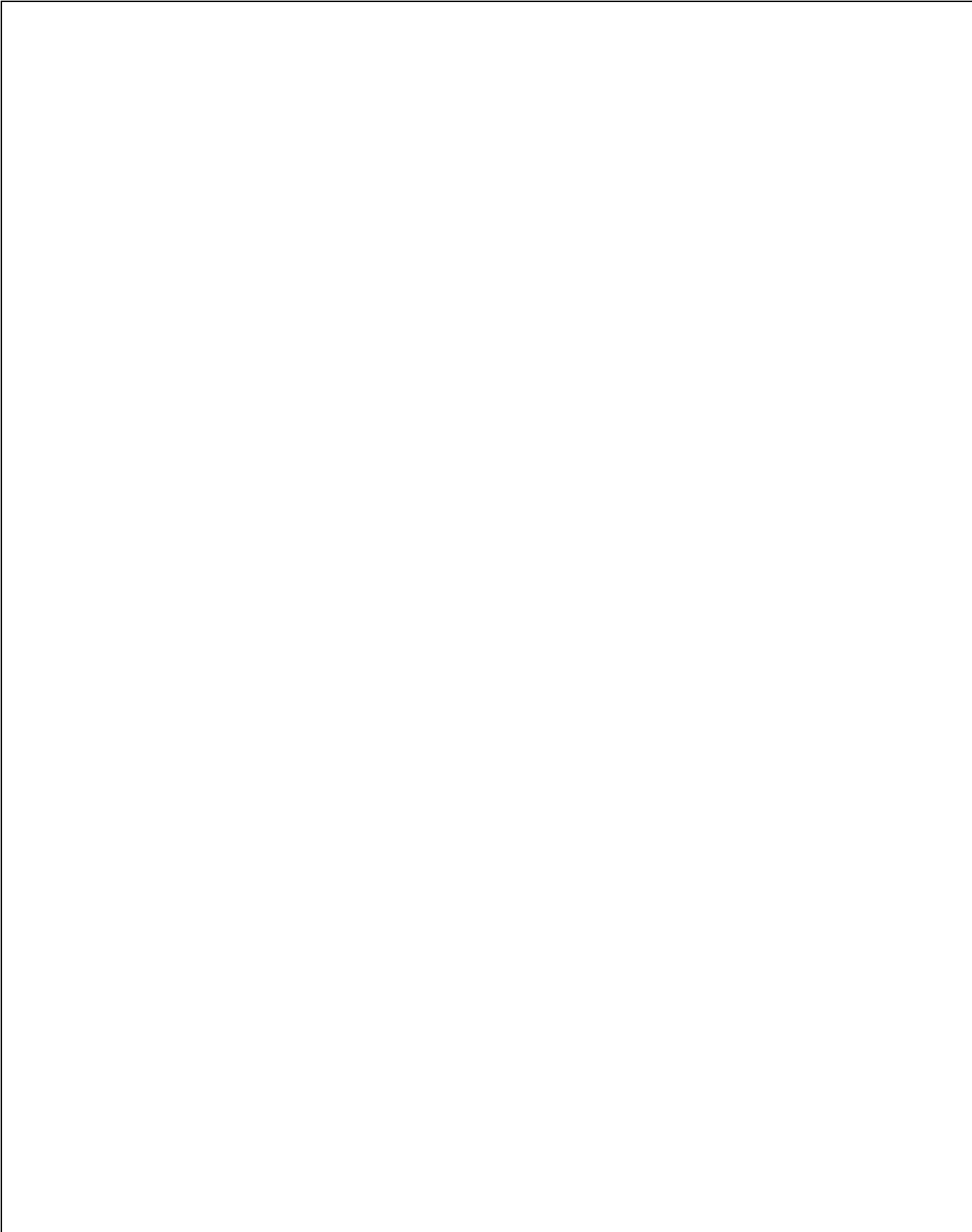
Parcelle : ZC83



Parcelle : ZC44

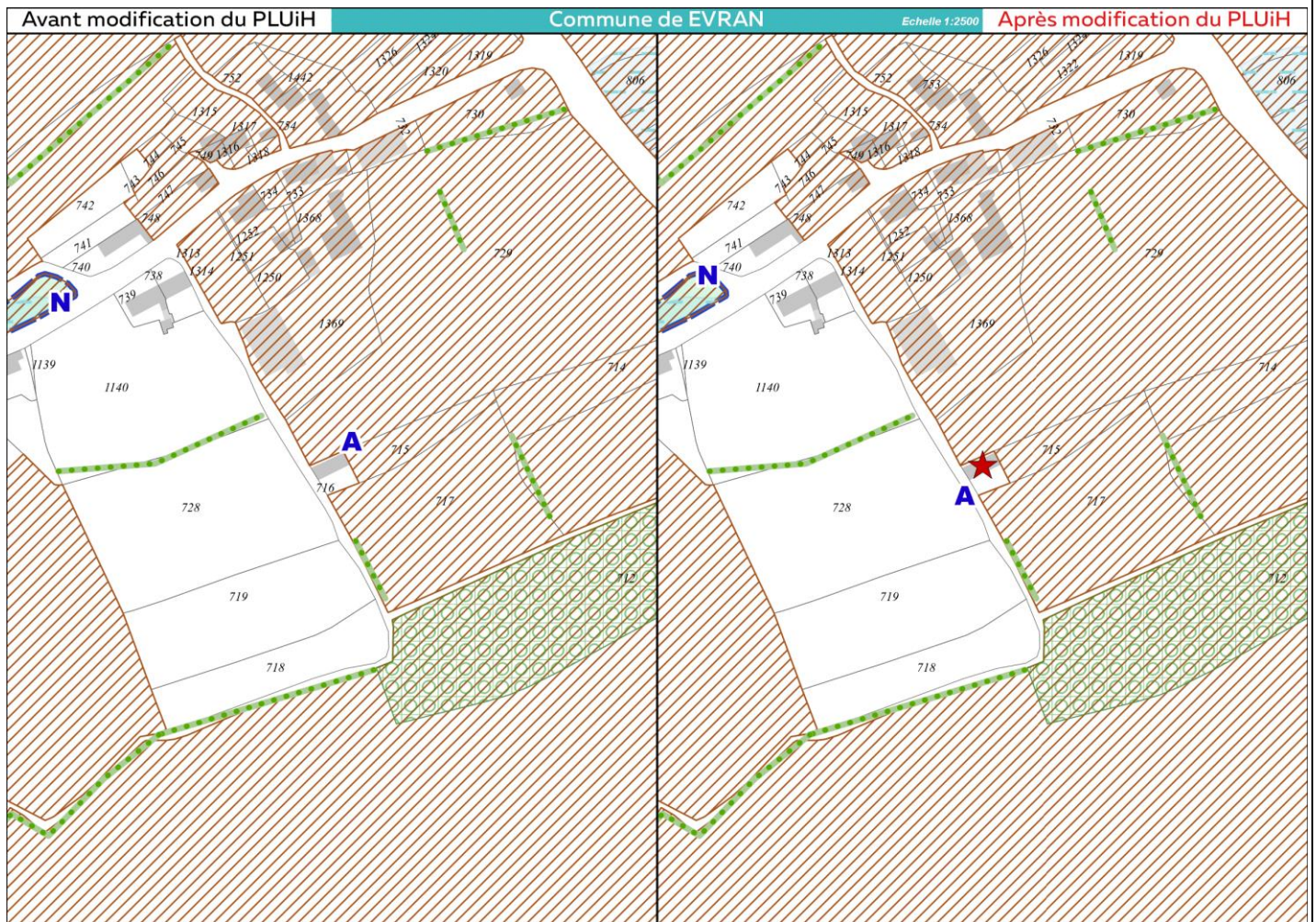






EVRAIN (1 bâtiment)

Parcelle : I716



LANGUENAN (1 bâtiment)

Parcelle : A1049

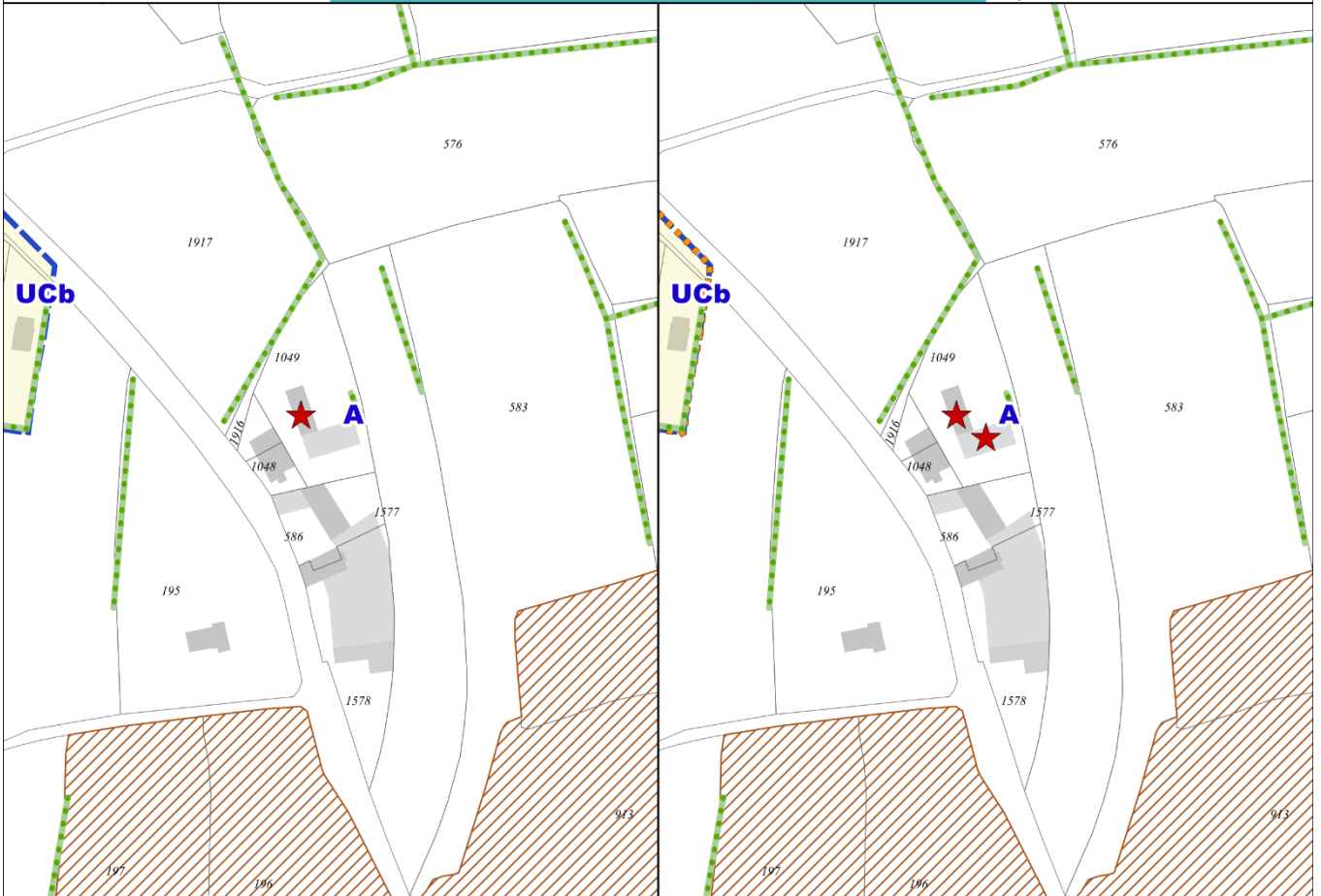


Avant modification du PLUiH

Commune de LANGUENAN

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



PLELAN-LE-PETIT (45 demandes)

Parcelles : WS 108 et WS 109



Avant modification du PLUiH

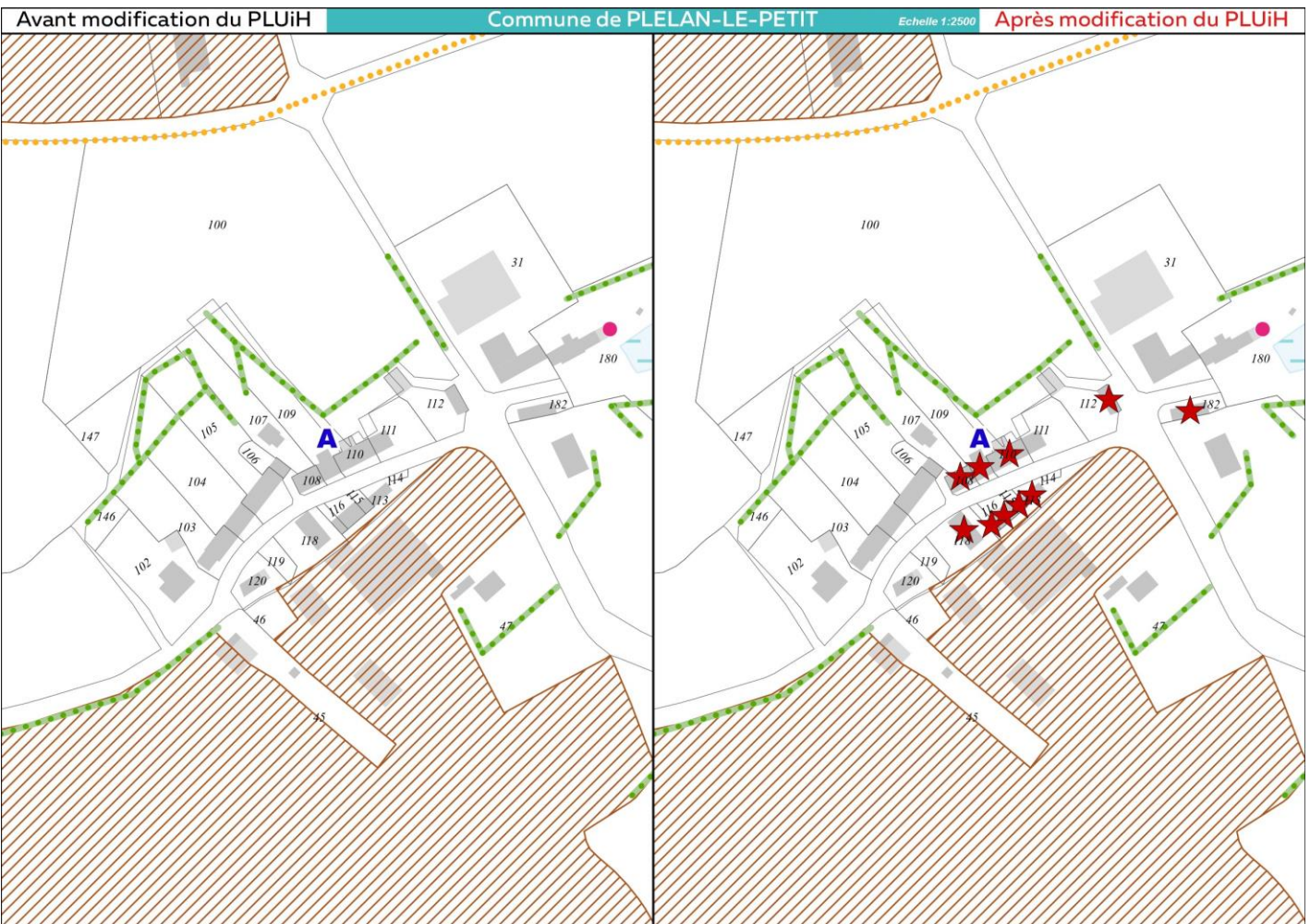
Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

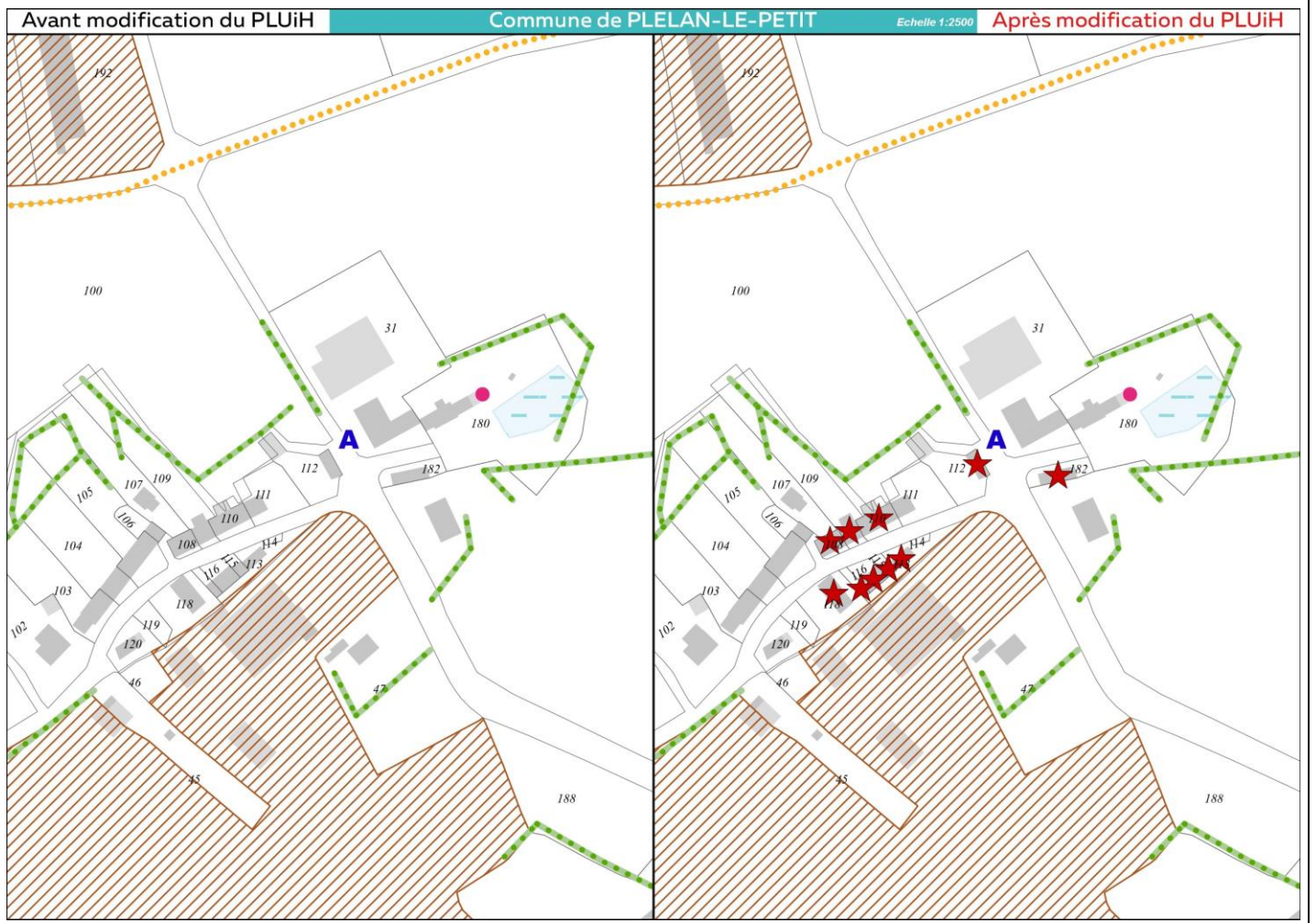
Après modification du PLUiH



Parcelles : WS 113, WS 115, WS 116 et WS 117



Parcelle : WS 110



Parcelle : WS 112



Avant modification du PLUiH

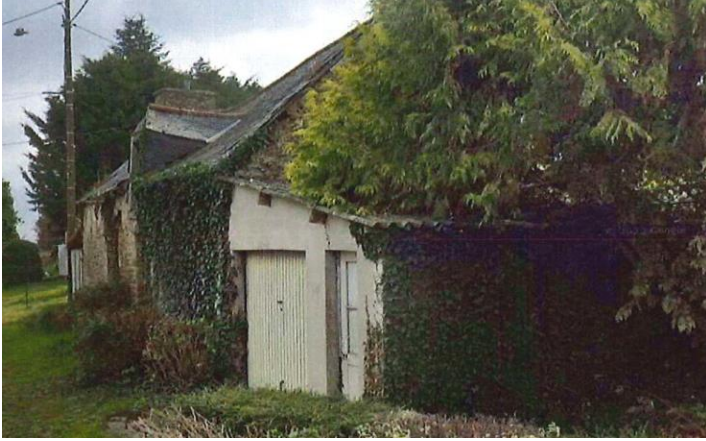
Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelle : WR 182



Avant modification du PLUiH

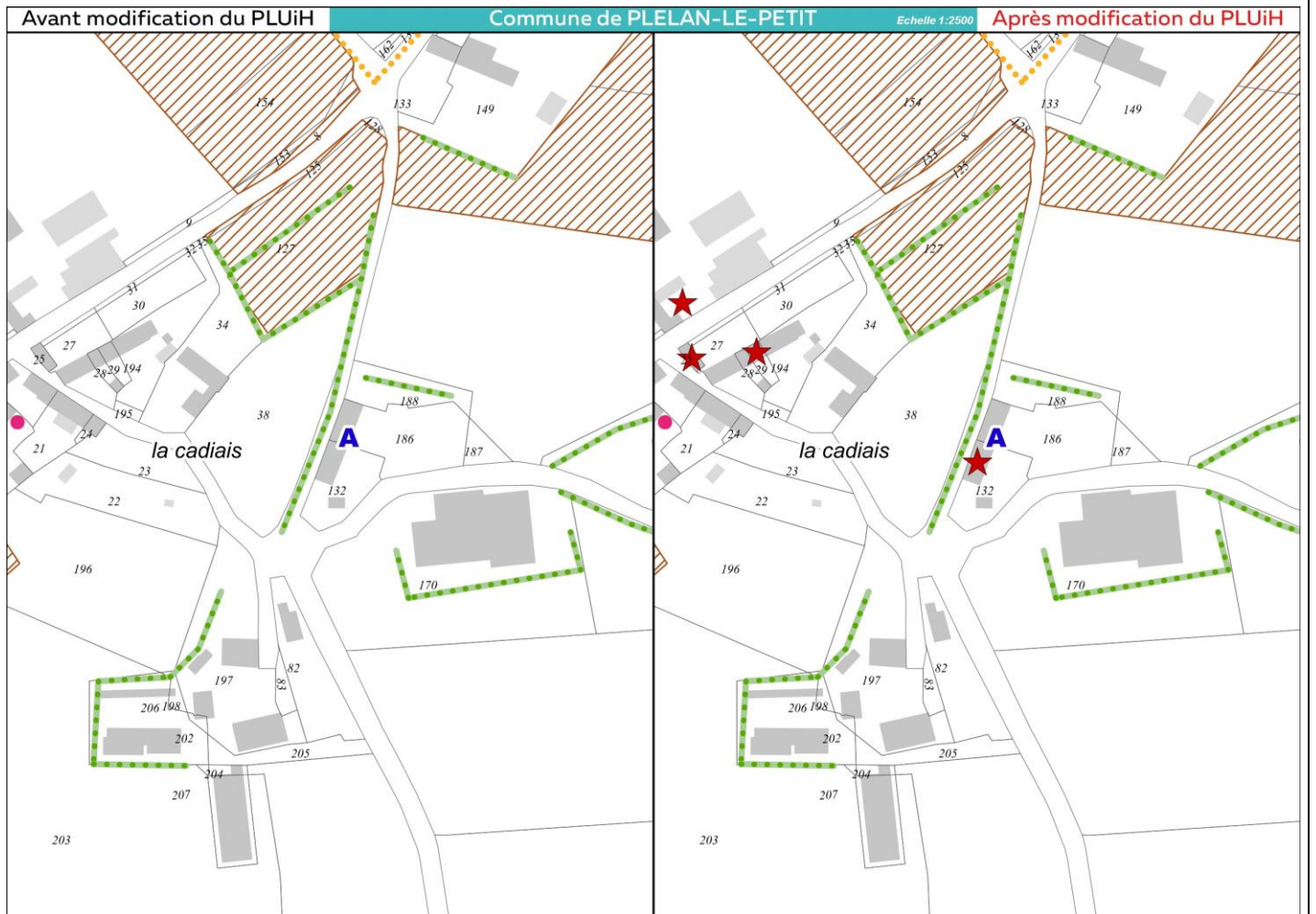
Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

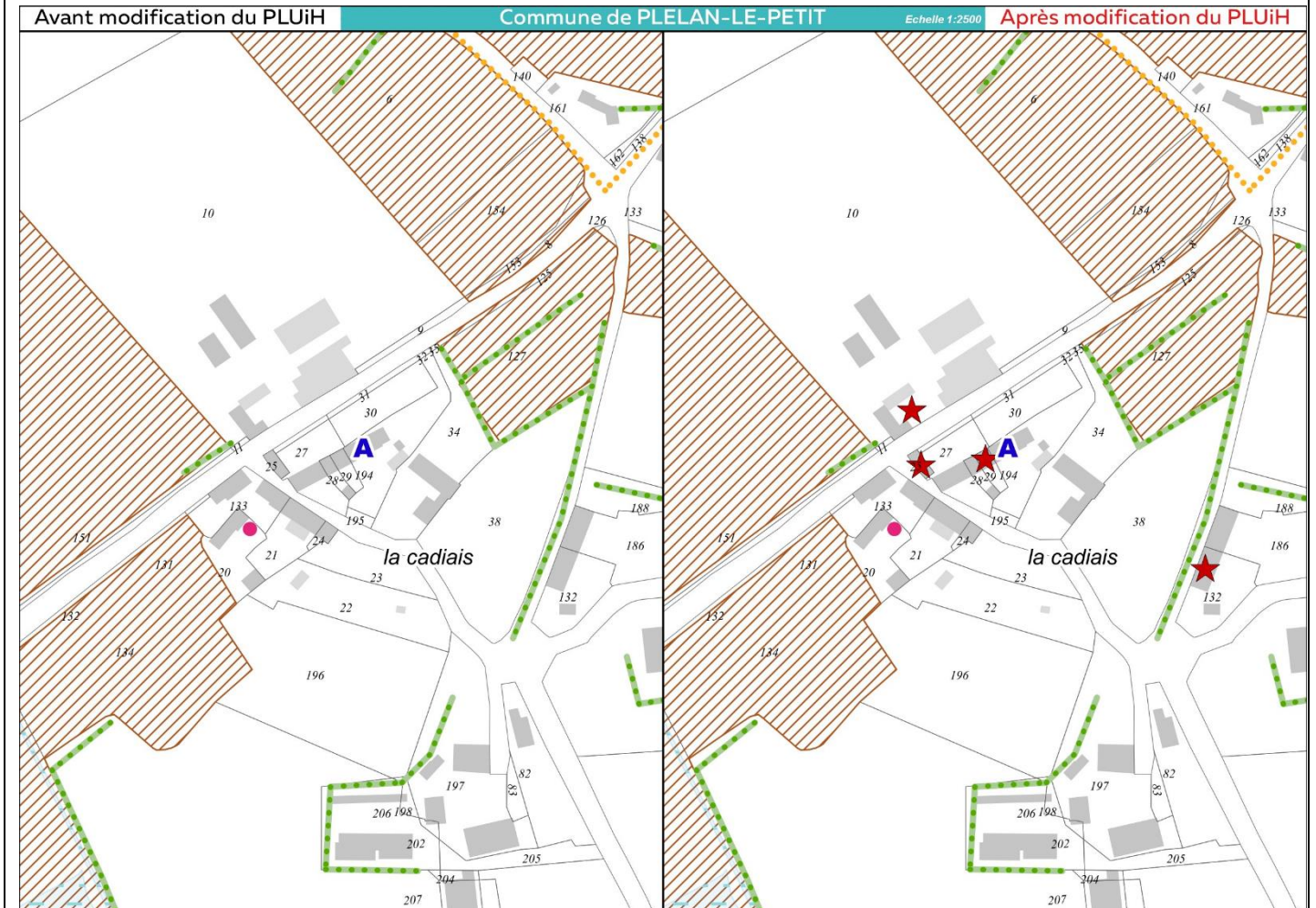
Après modification du PLUiH



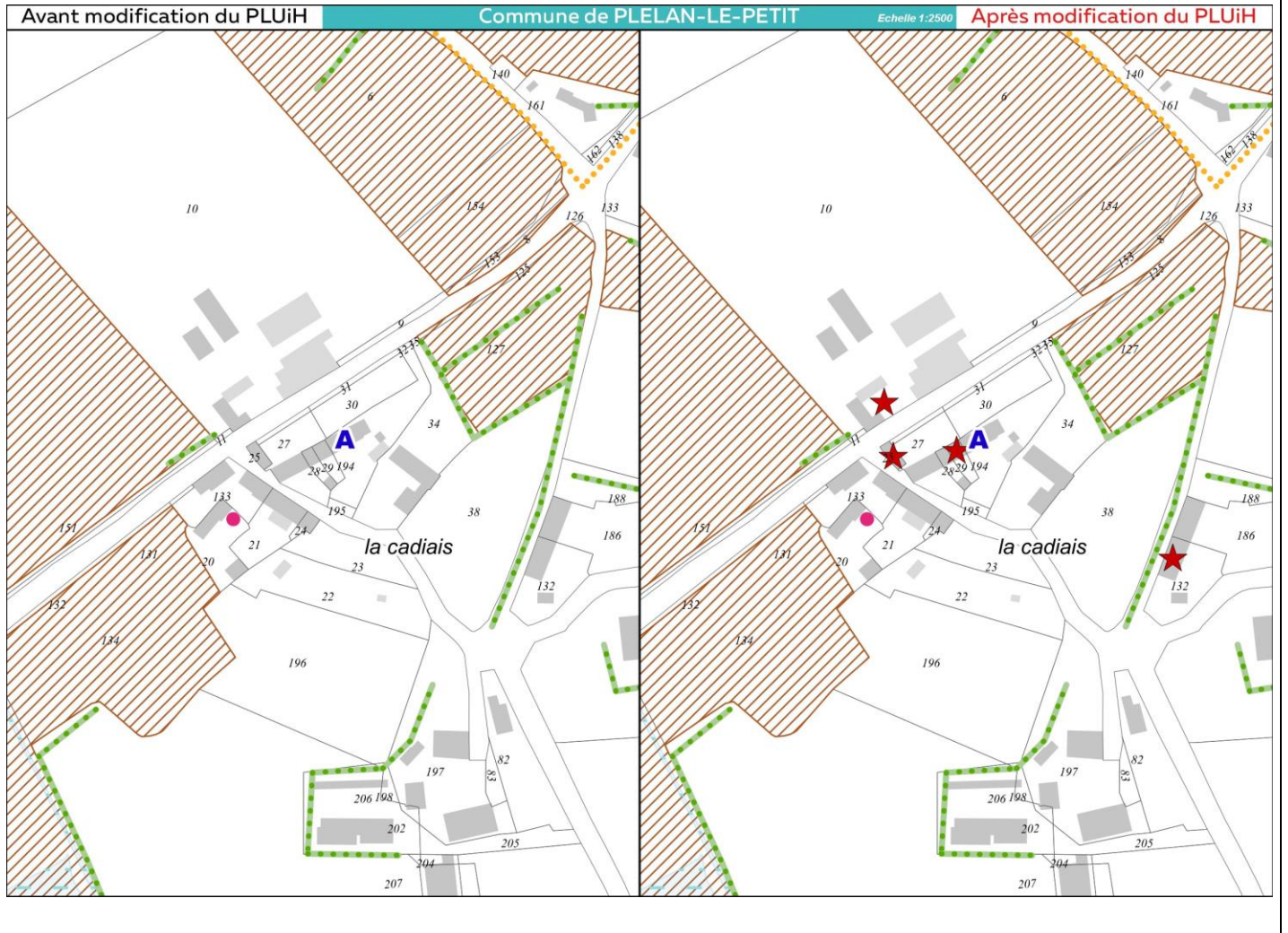
Parcelle : WS 132



Parcelles : WP 28 et WP 29



Parcelle : WP 10



Parcelle : WP 25

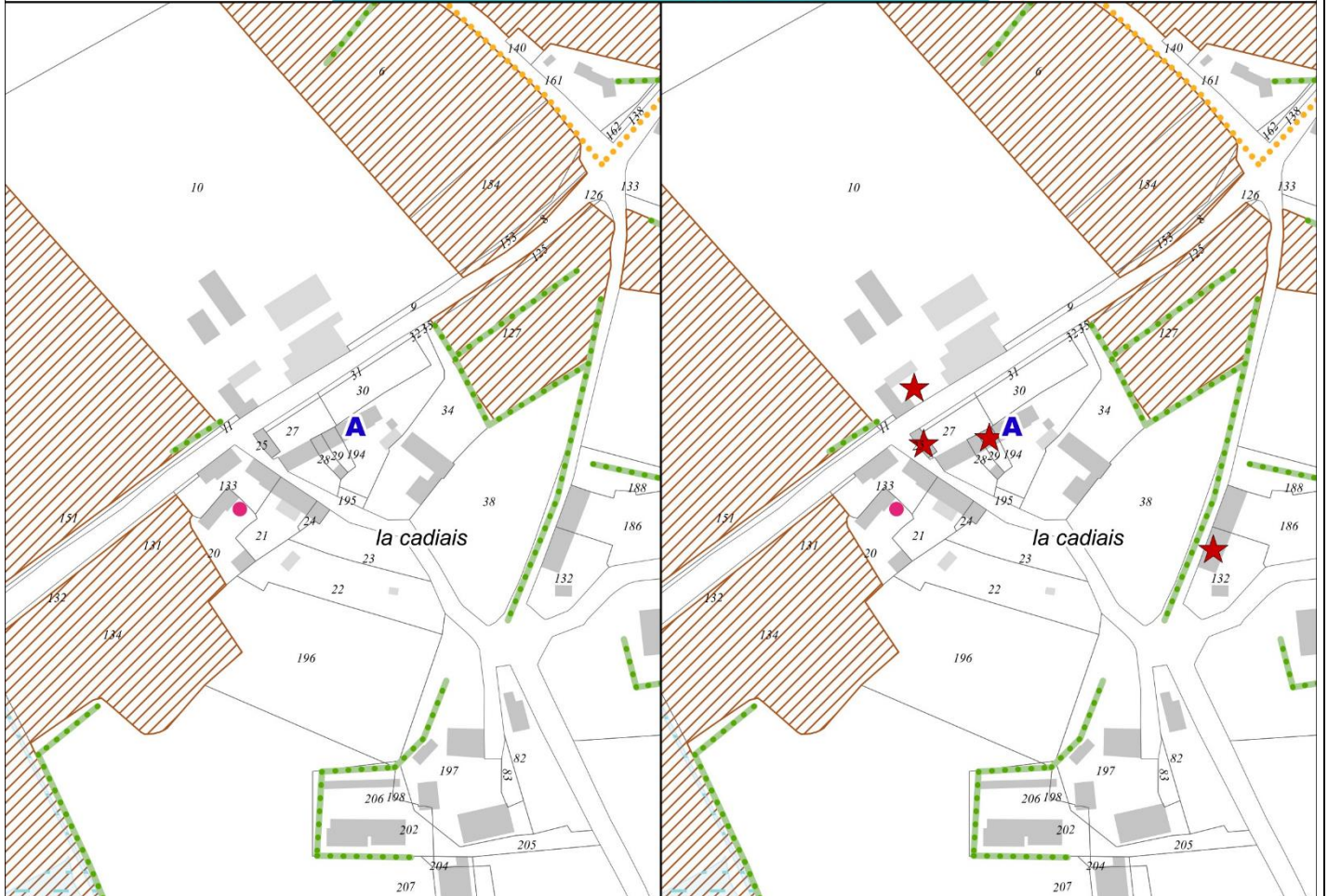


Avant modification du PLUiH

Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelle : WP 193



Avant modification du PLUiH

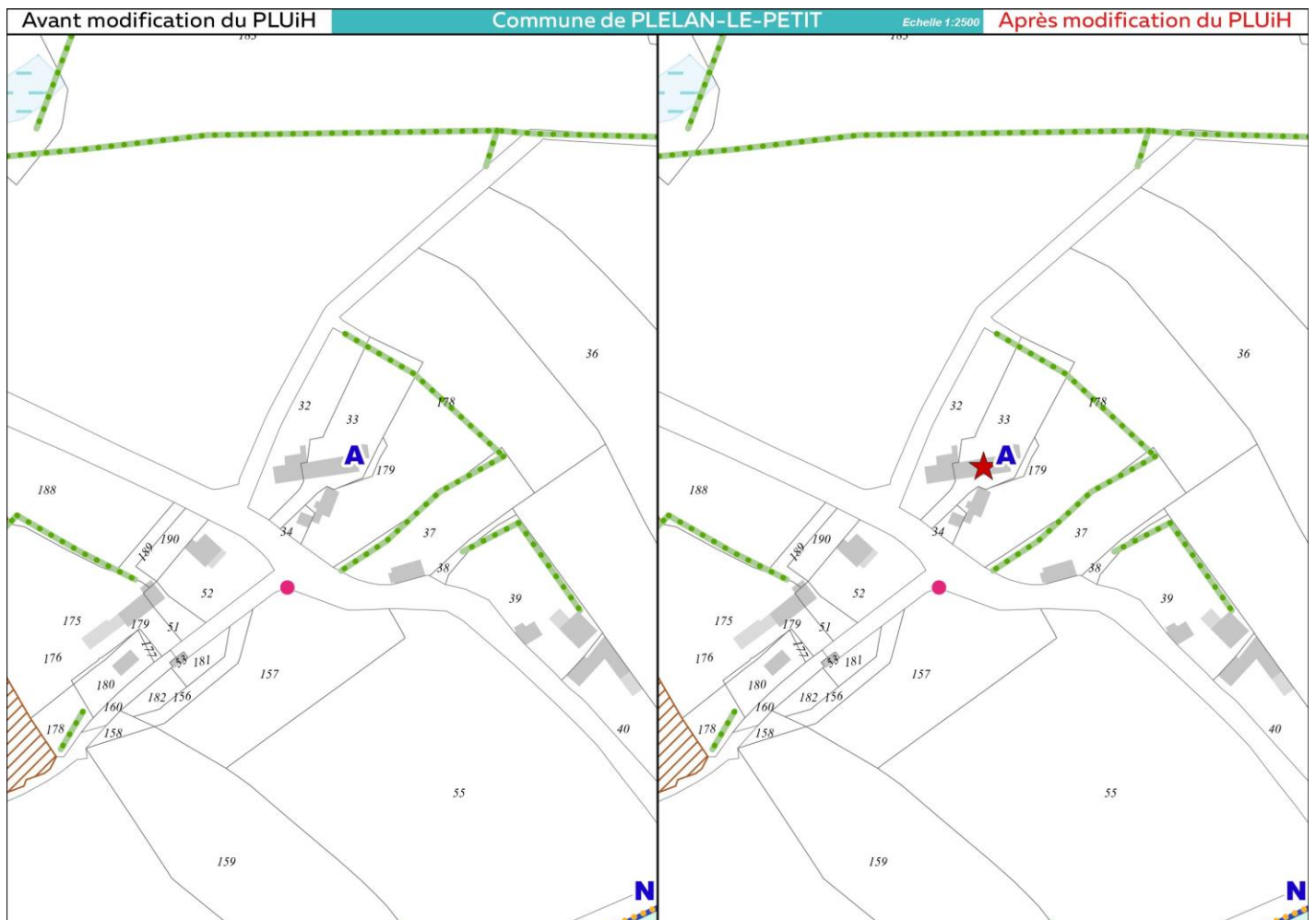
Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

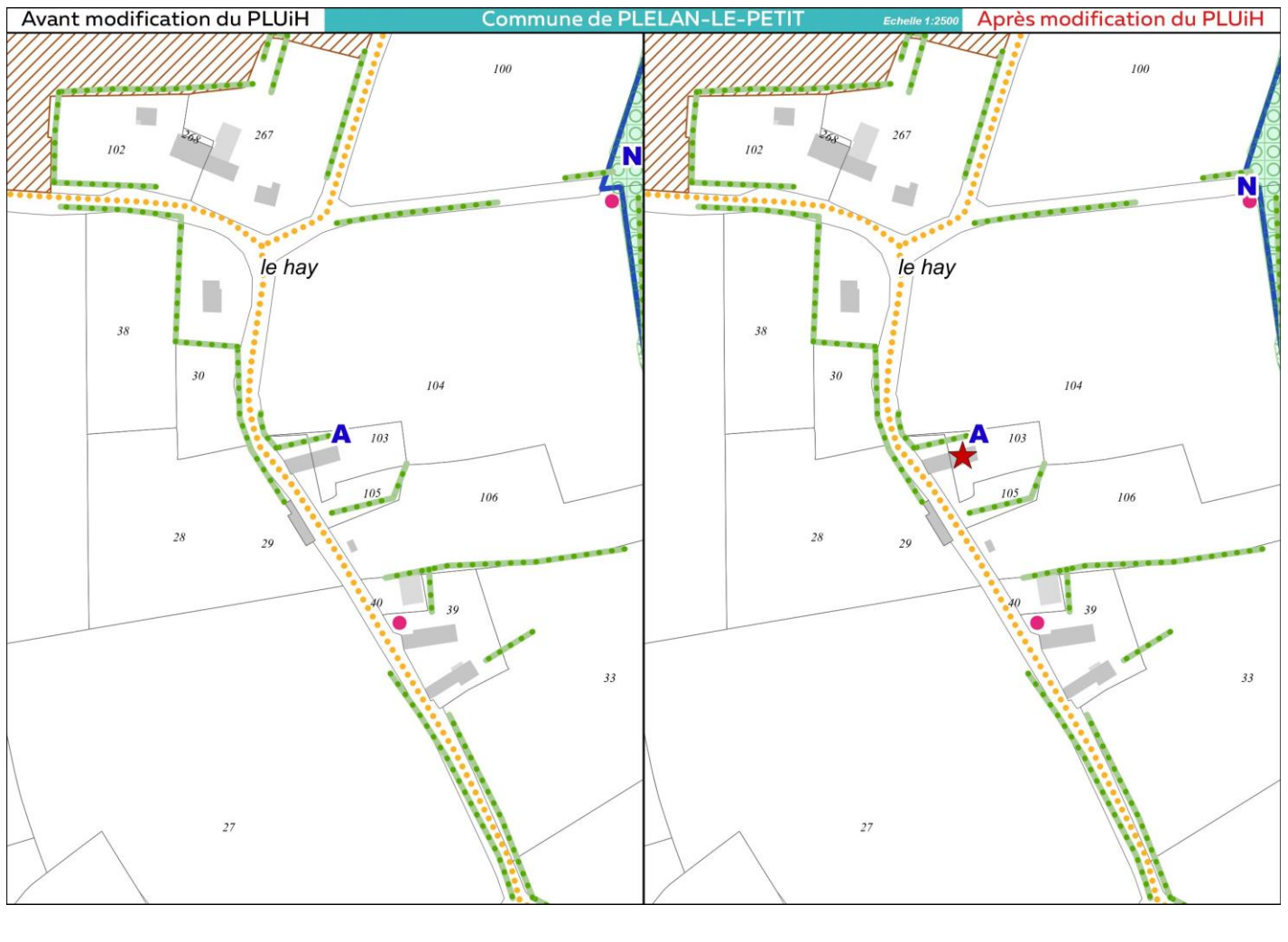
Après modification du PLUiH



Parcelle : WR 33



Parcelle : WD 103



Parcelles : WS 5, WS 175 et WS 176

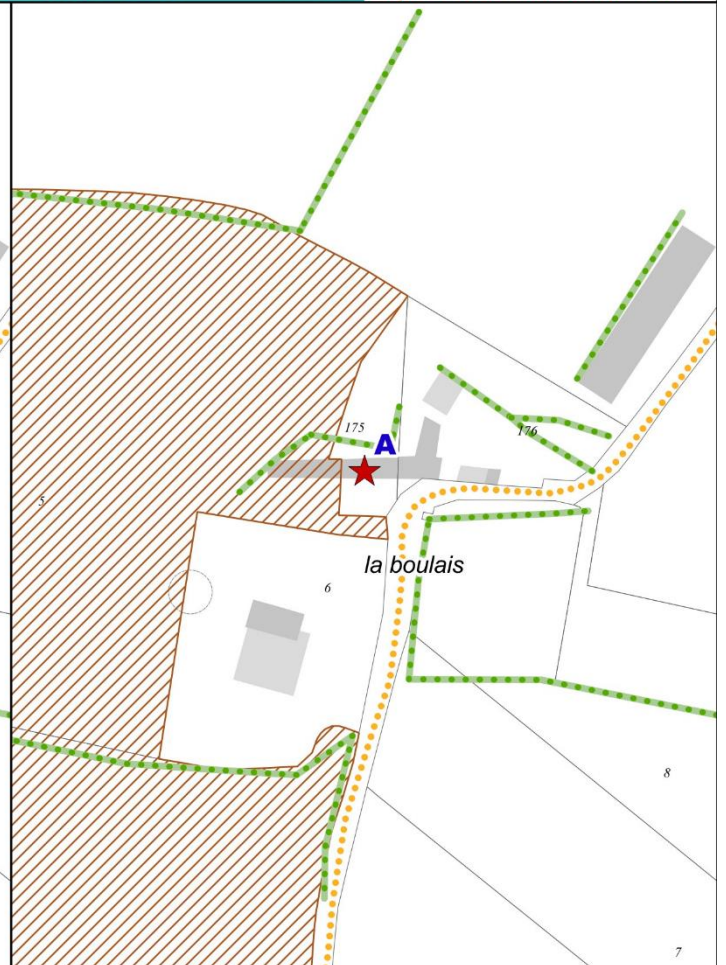
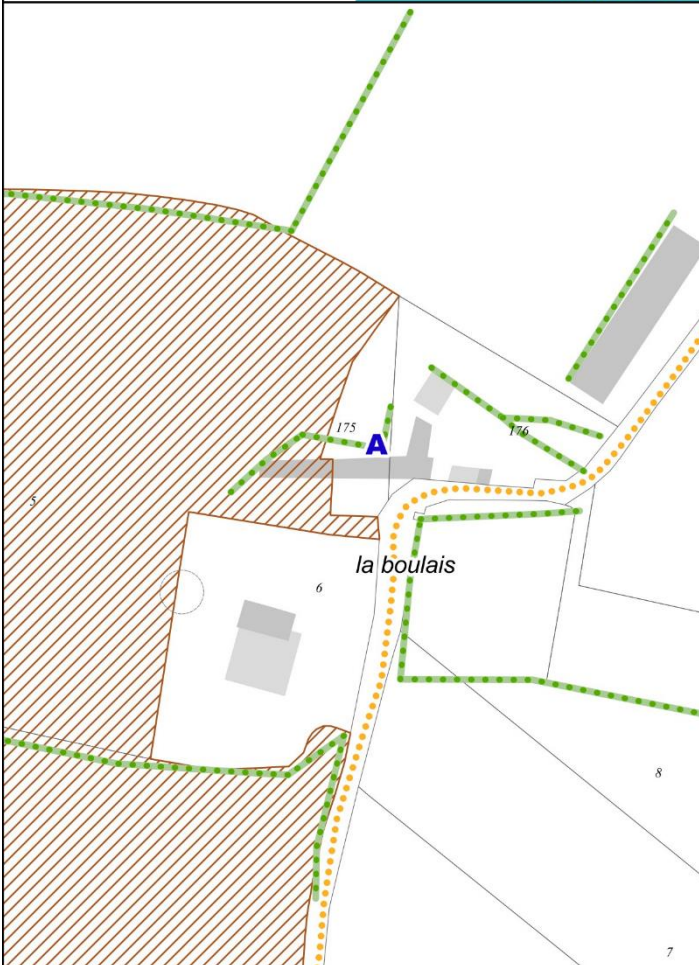


Avant modification du PLUiH

Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelle : WS 77



Avant modification du PLUiH

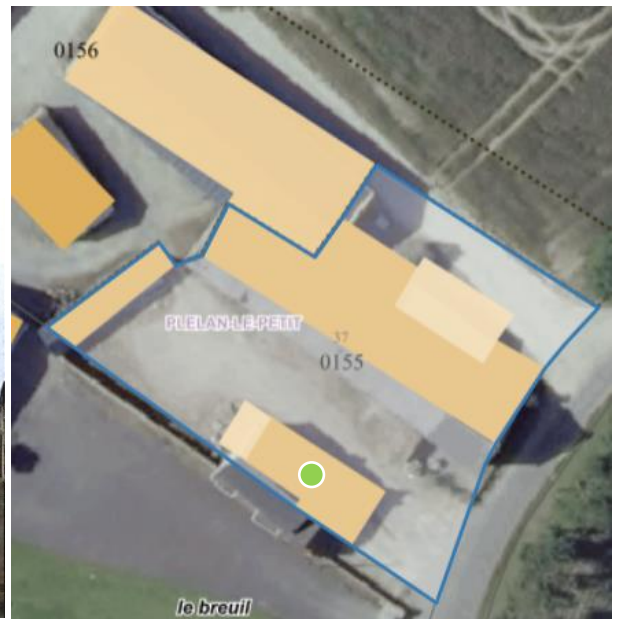
Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelle : WS 155



Avant modification du PLUiH

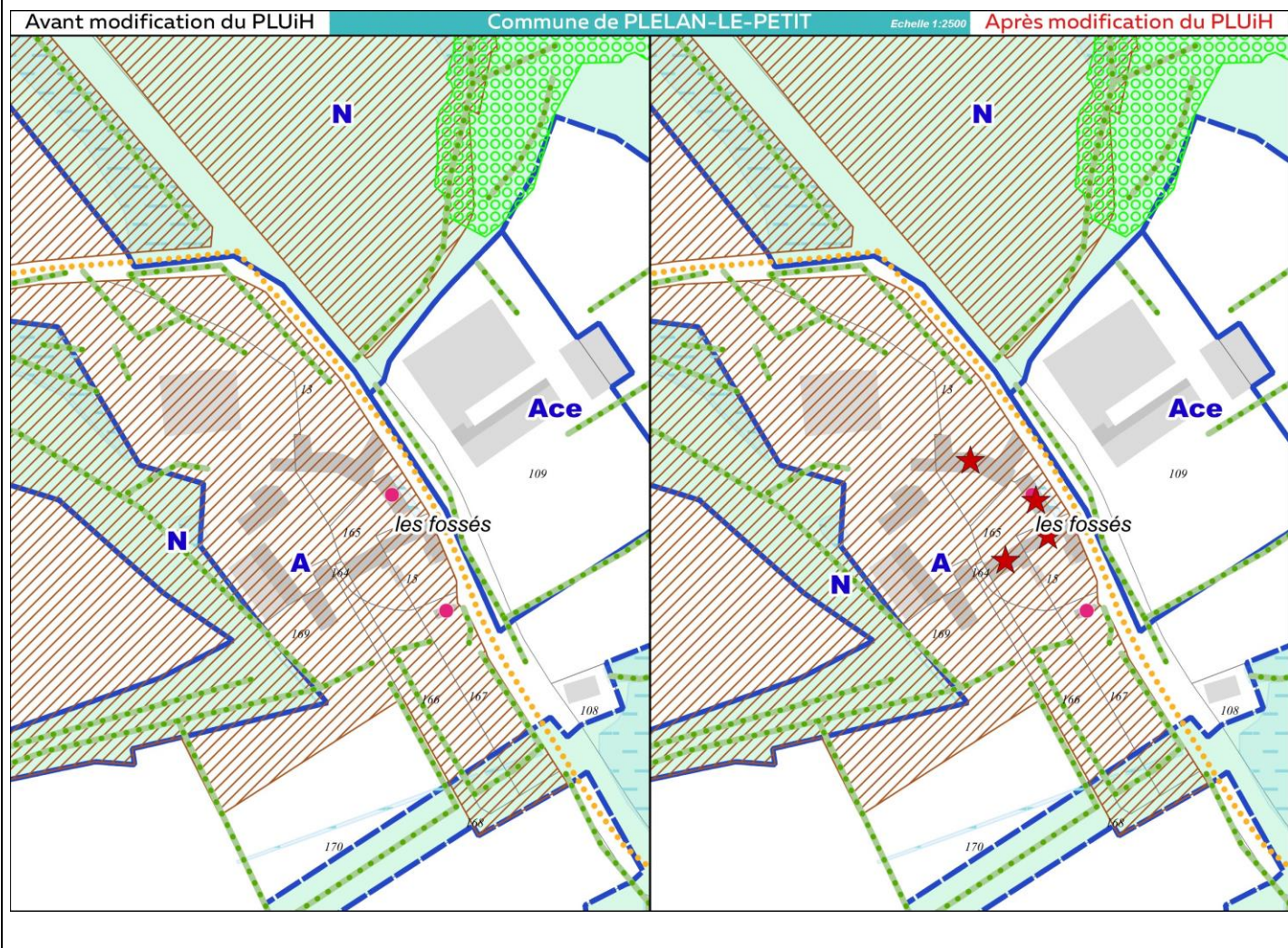
Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

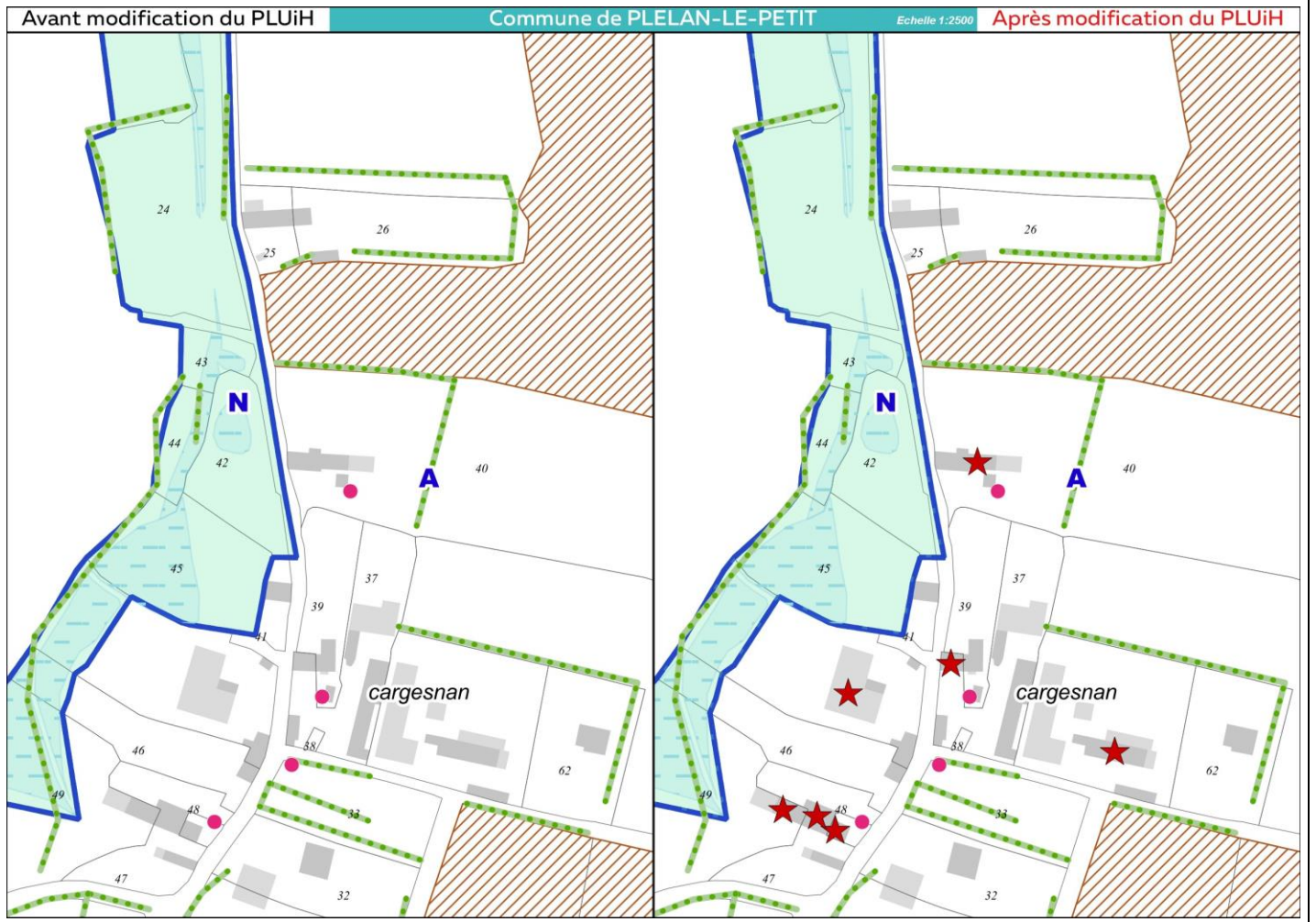
Après modification du PLUiH



Parcelles : WR 13, WR 15 et WR 165



Parcelle : WB 40



Parcelle : WB 50

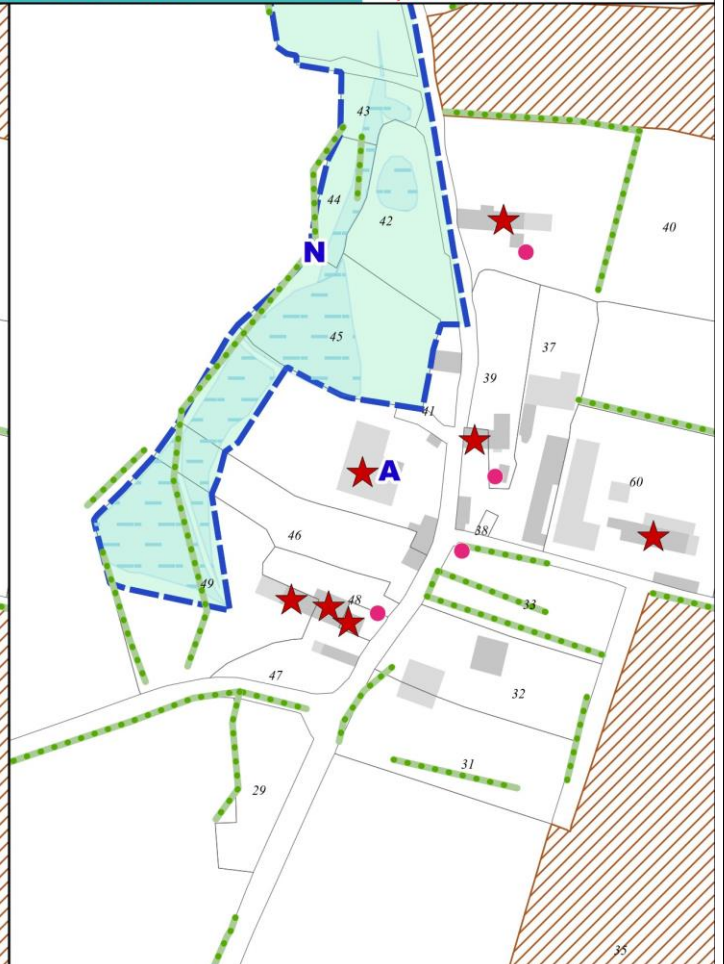
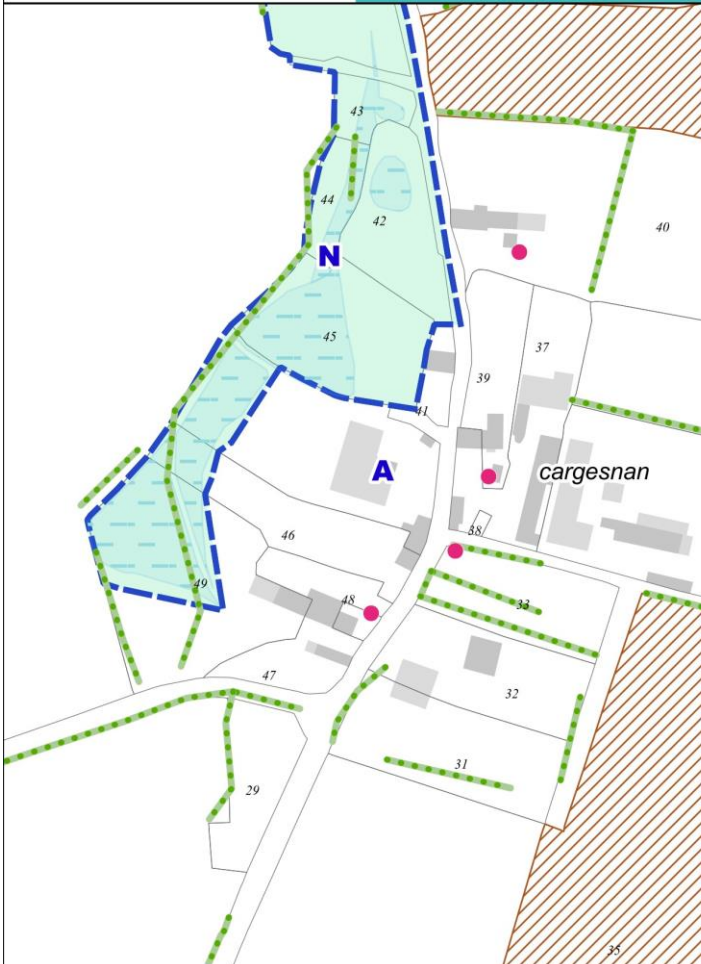


Avant modification du PLUiH

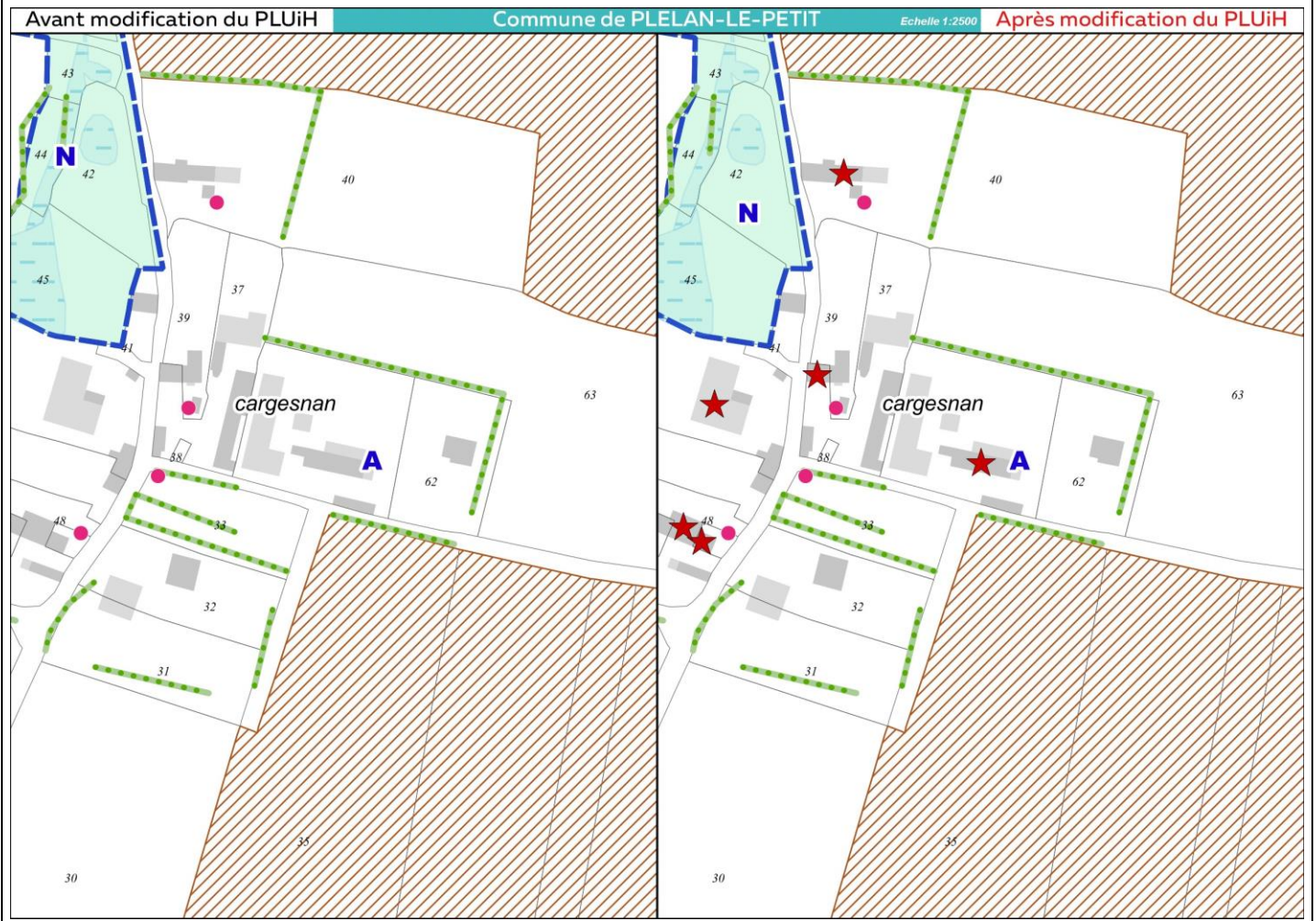
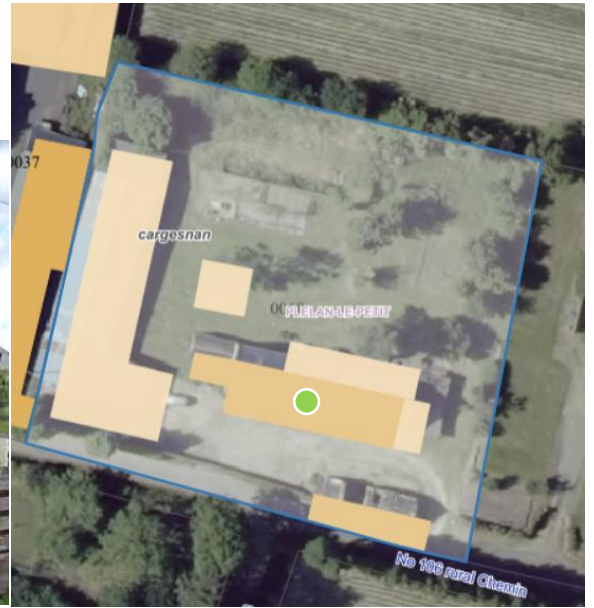
Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelle : WB 60



Parcelles : WB 47, WB 48 et WB 49

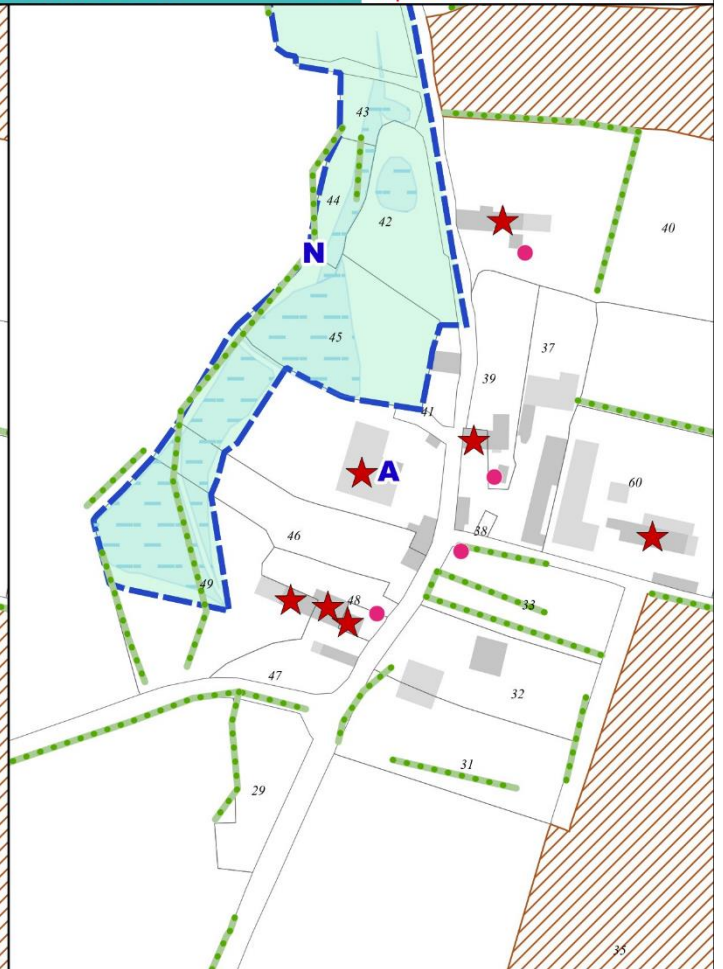
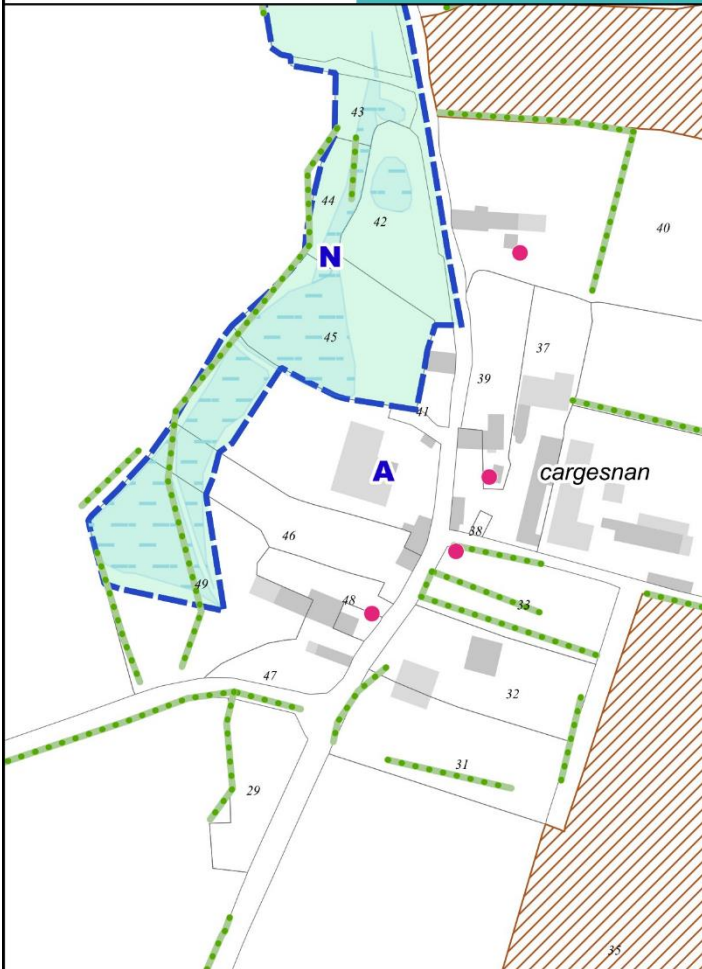


Avant modification du PLUiH

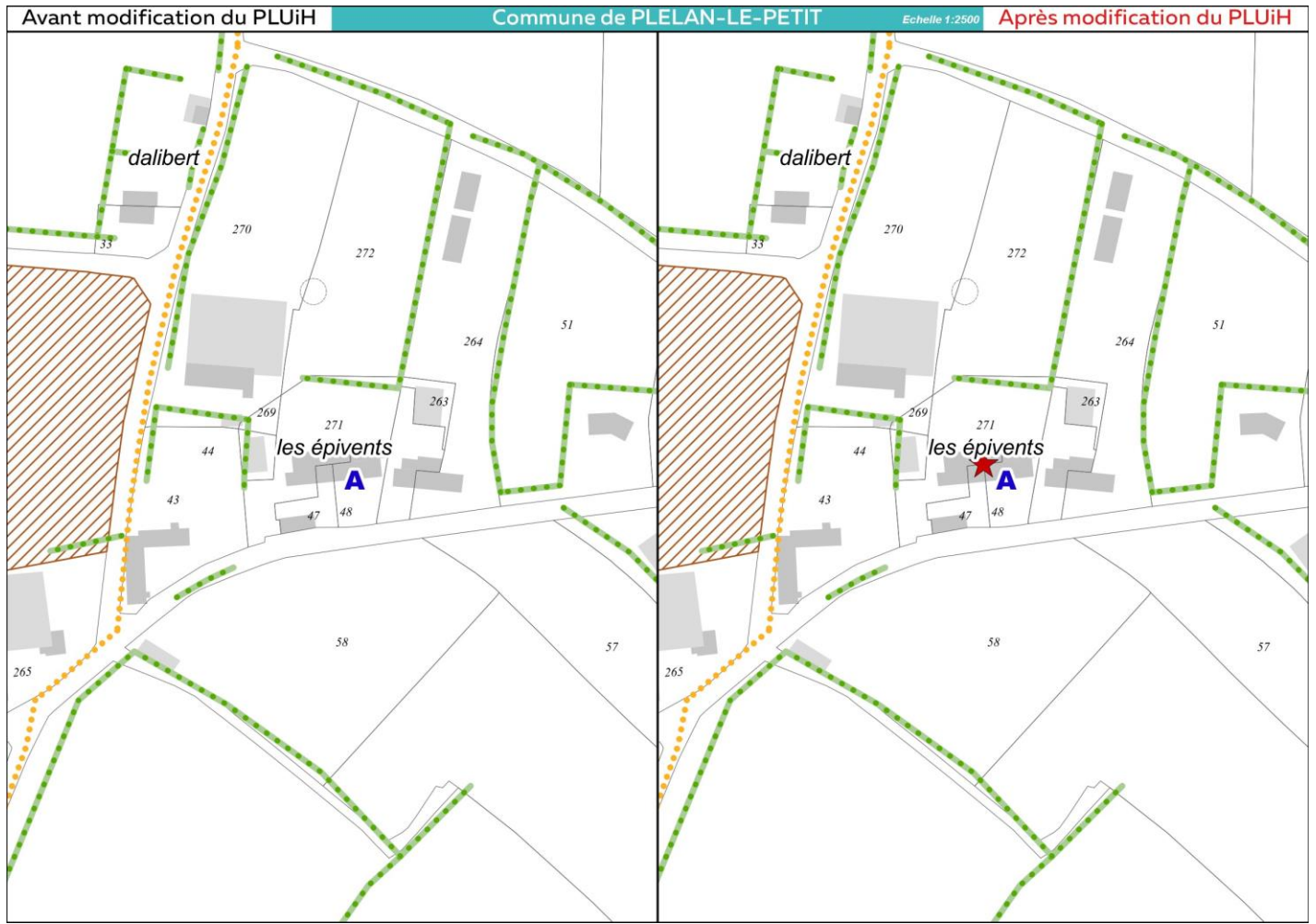
Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelles : WC 47, WC 48 et WC 271



Parcelle : WN 115

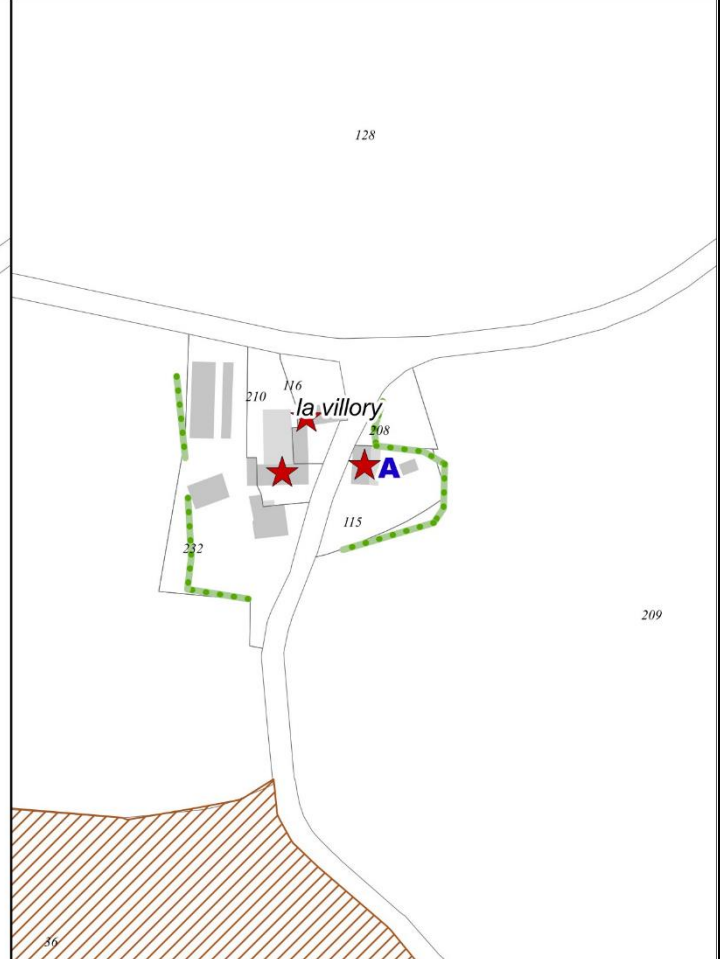
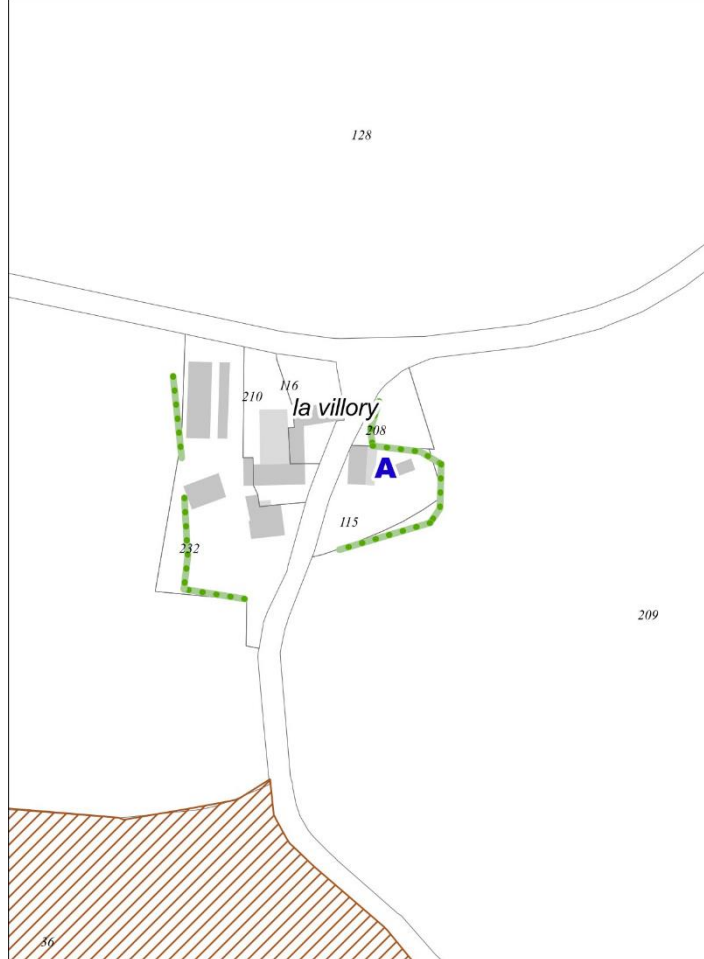


Avant modification du PLUiH

Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelle : WN 116

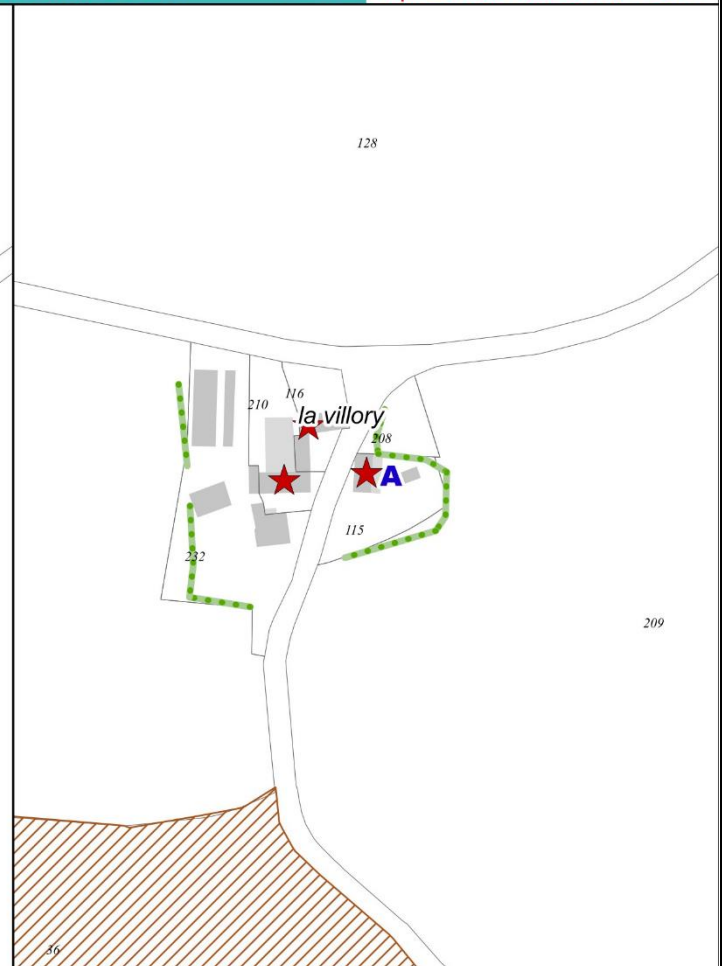
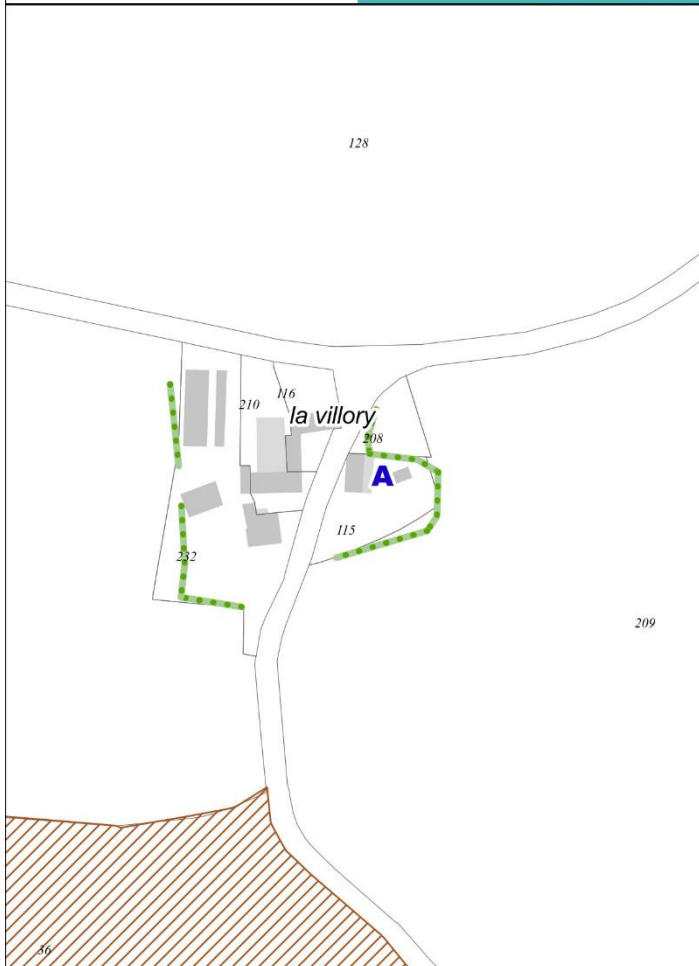


Avant modification du PLUiH

Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelle : WN 210



Avant modification du PLUiH

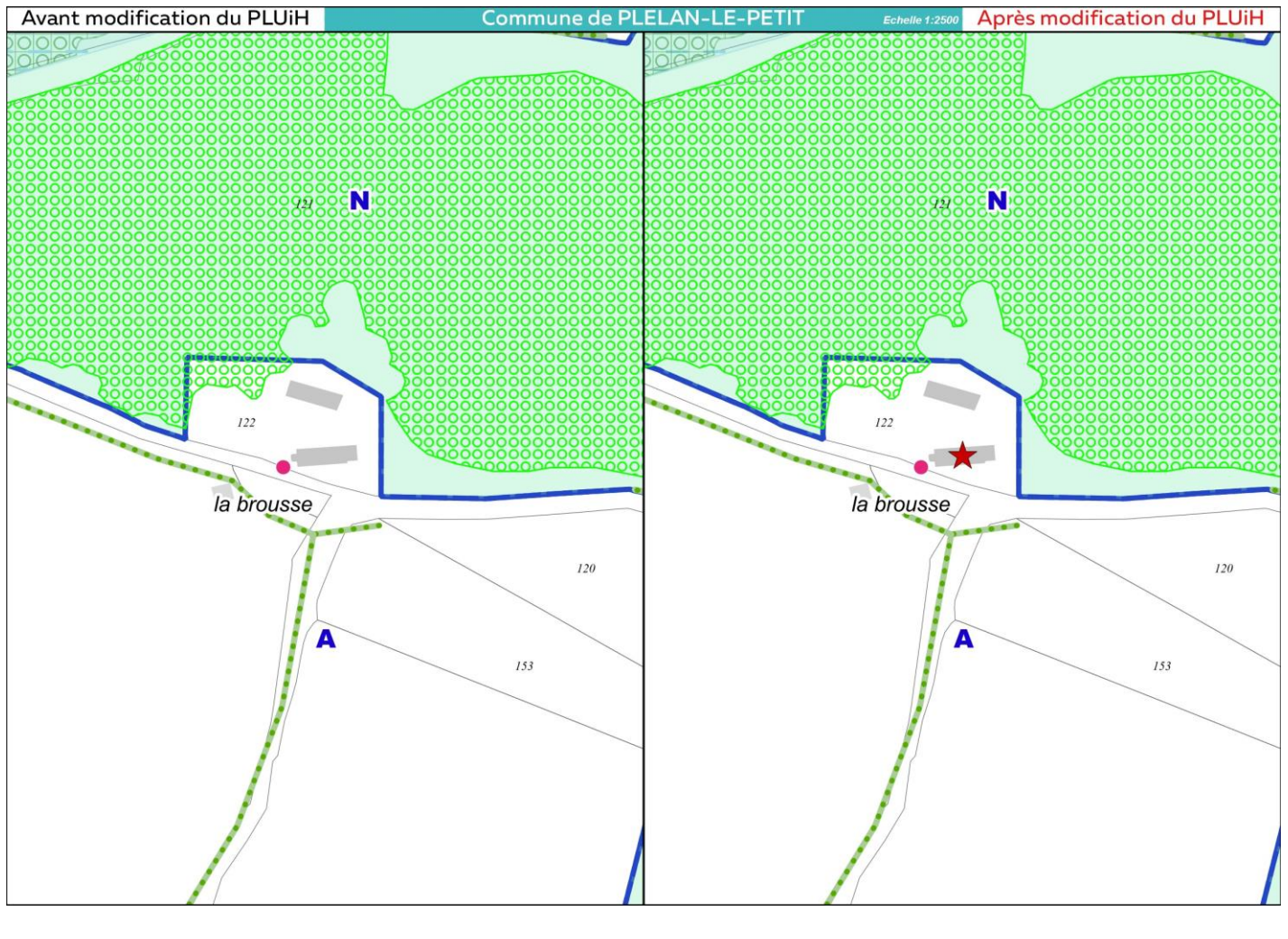
Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelle : WN 122



Parcelles : WE 154 et WE 306



Avant modification du PLUiH

Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelle : WH 40

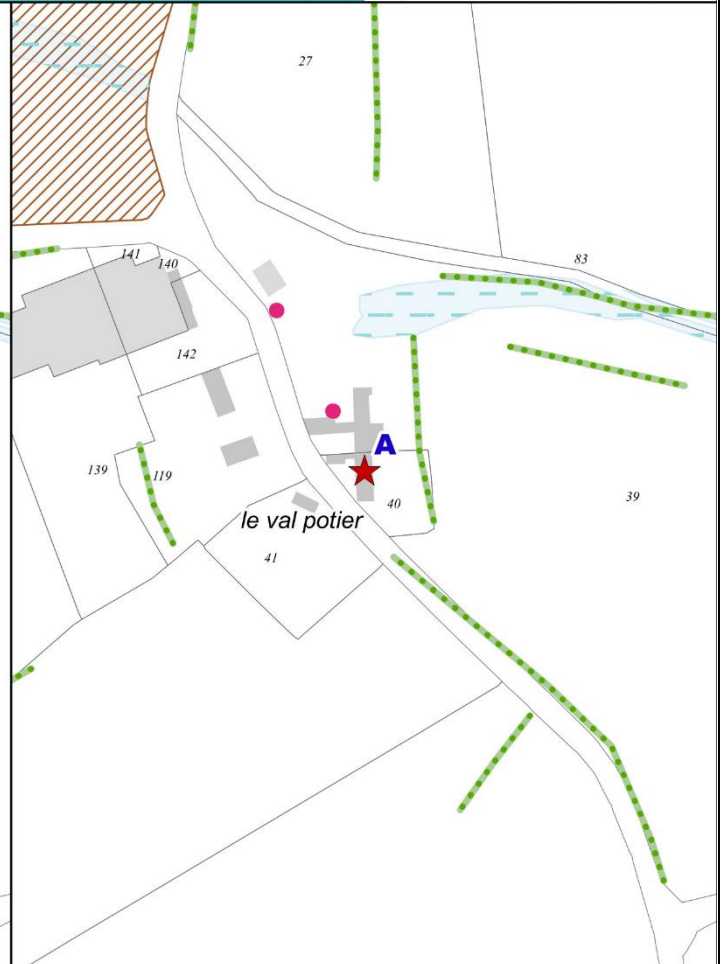
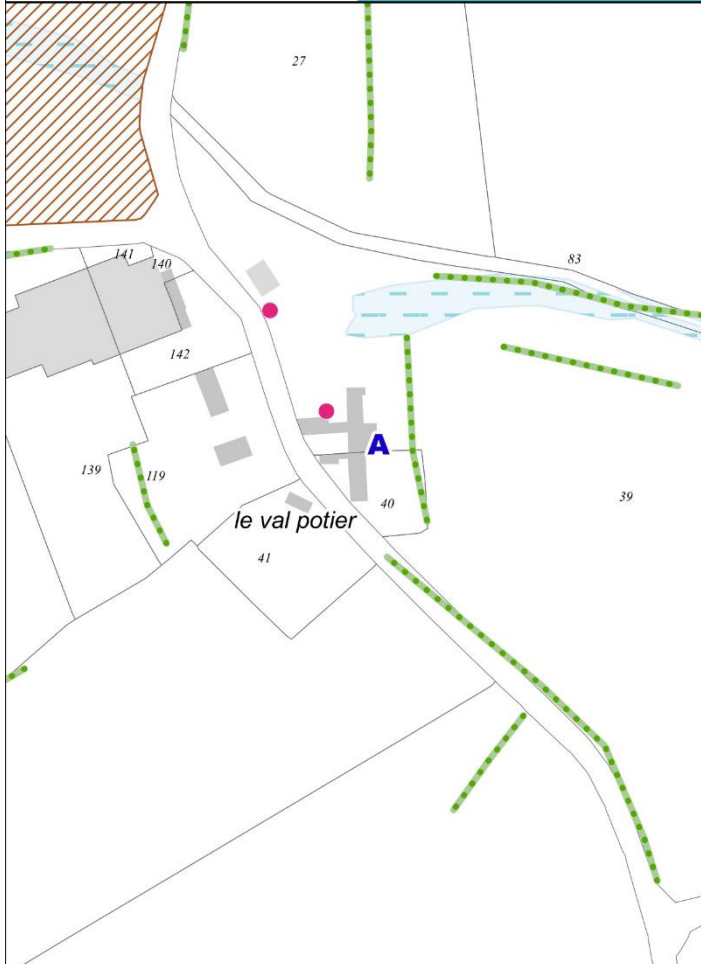


Avant modification du PLUiH

Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelles : WE 201 et WE 202

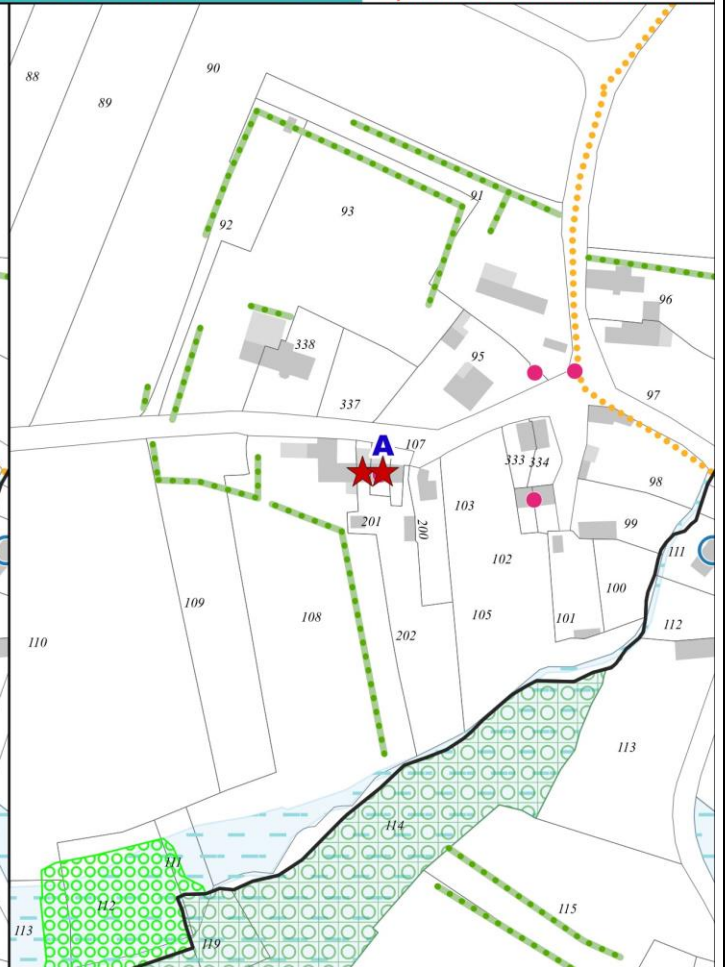


Avant modification du PLUiH

Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelle : WI 64

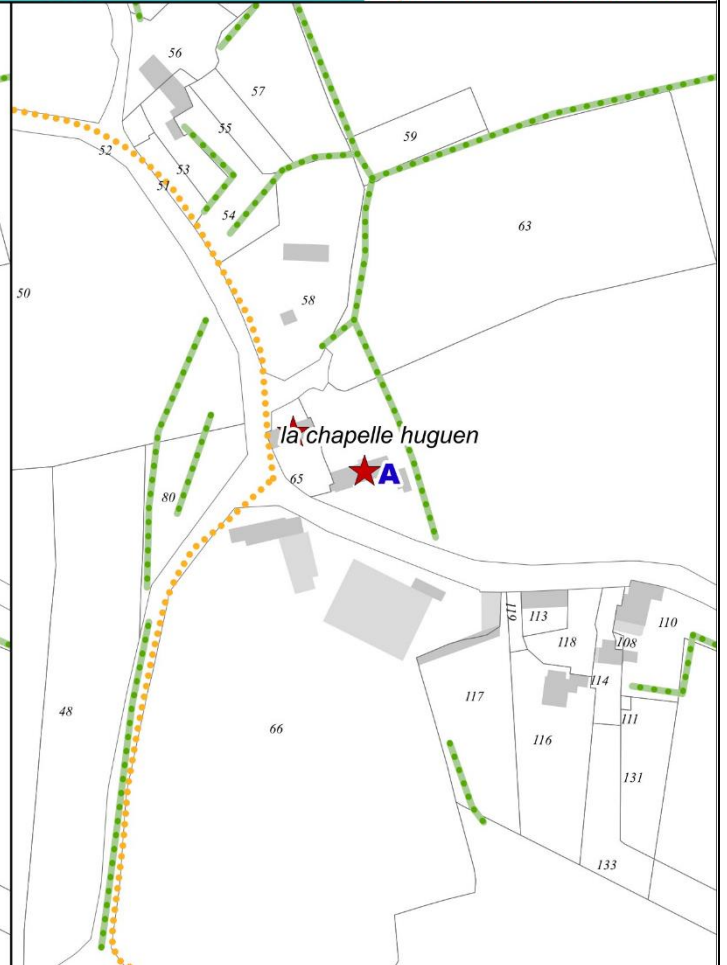
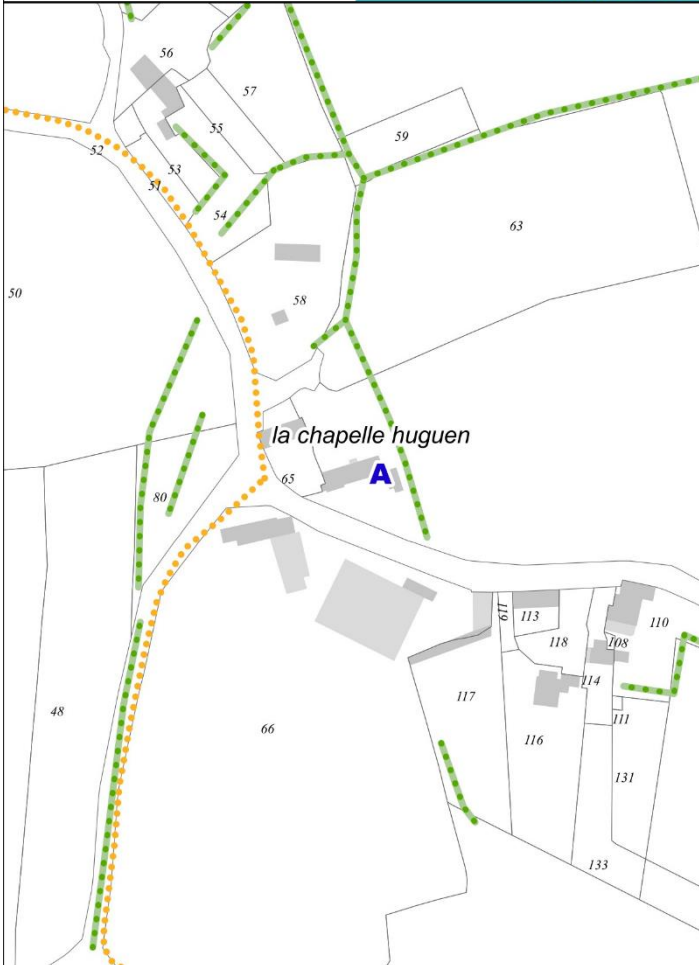


Avant modification du PLUiH

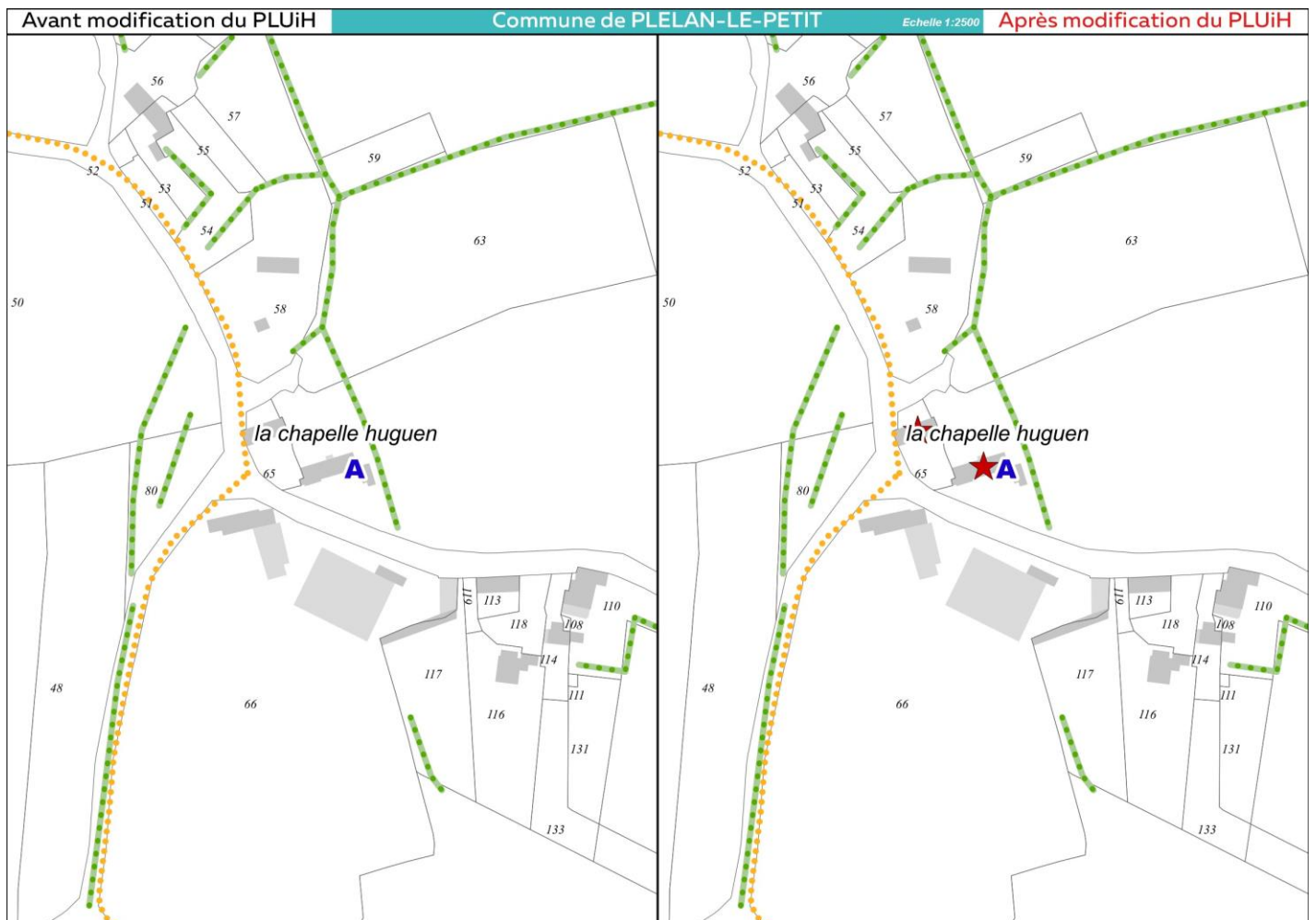
Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

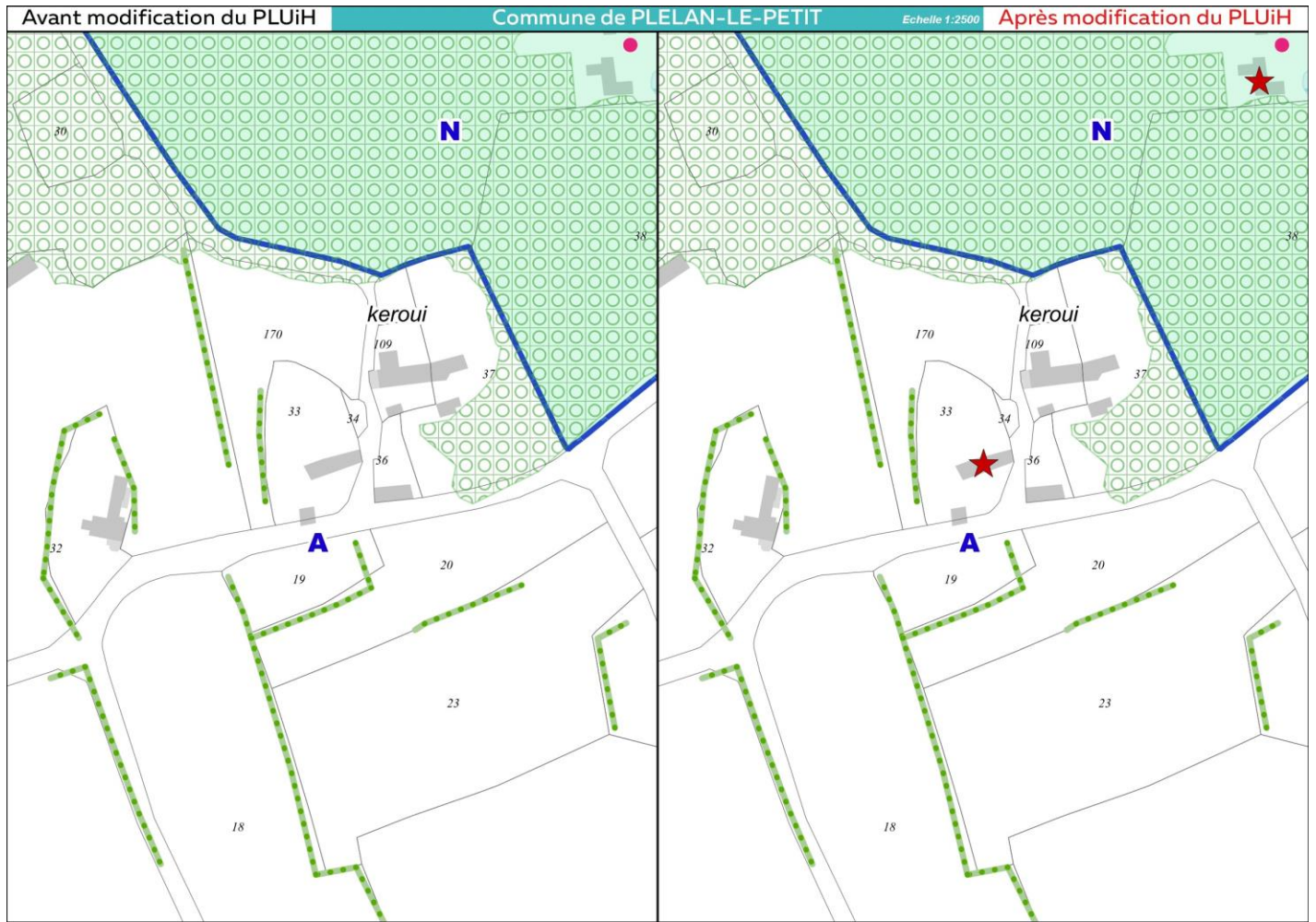
Après modification du PLUiH



Parcelle : WI 65



Parcelle : WO 33



Parcelles : WK 92 et WK 93

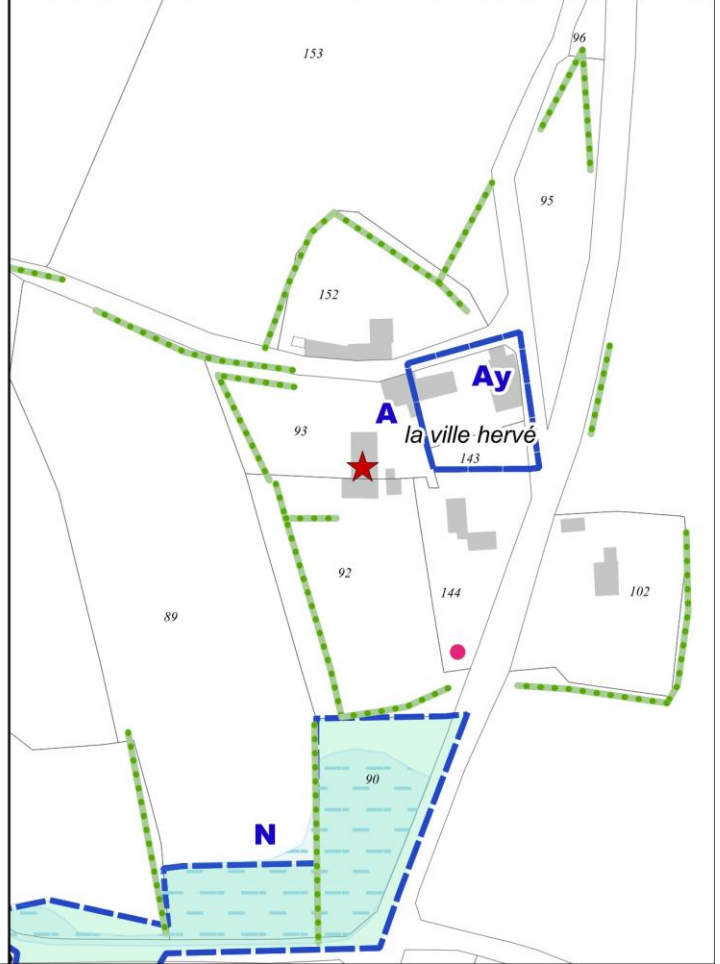
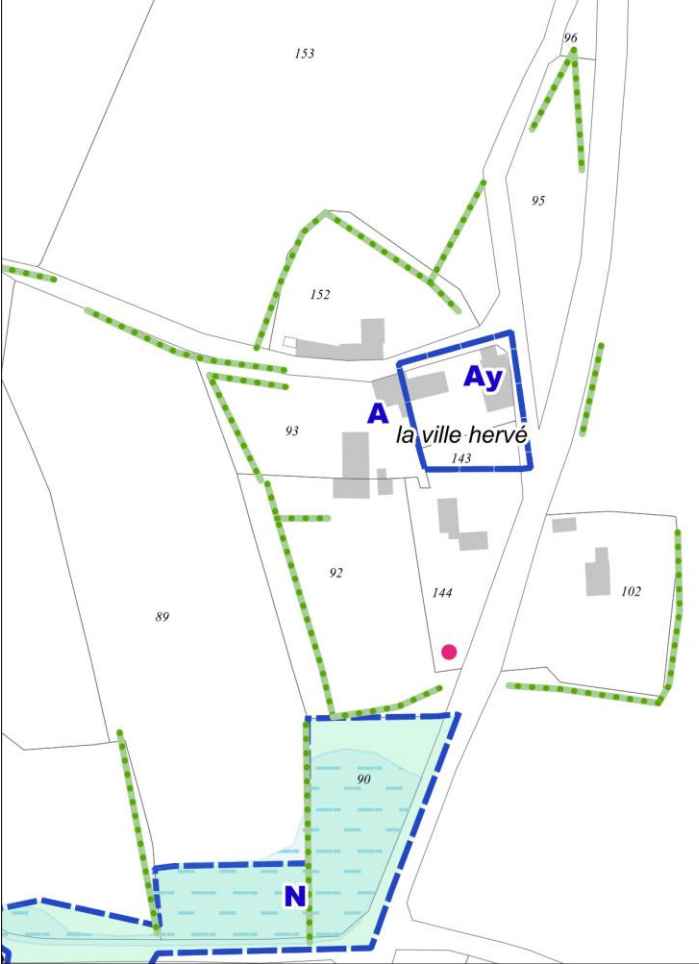


Avant modification du PLUiH

Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelles : WS 78 et WS 79



Avant modification du PLUiH

Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelles : WO 166 et WO 167



Avant modification du PLUiH

Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelle : WM 110

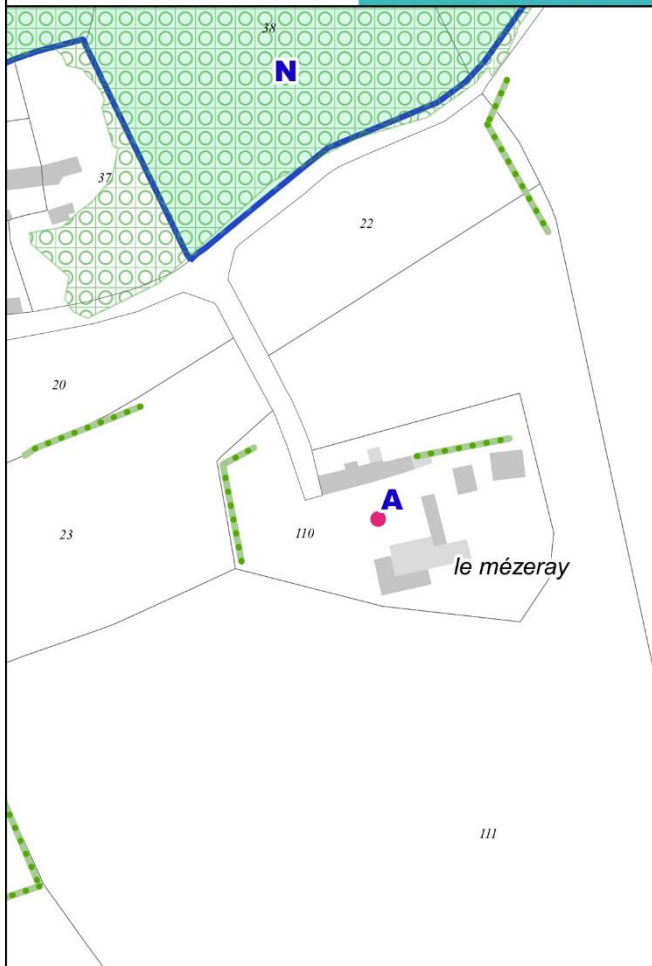


Avant modification du PLUiH

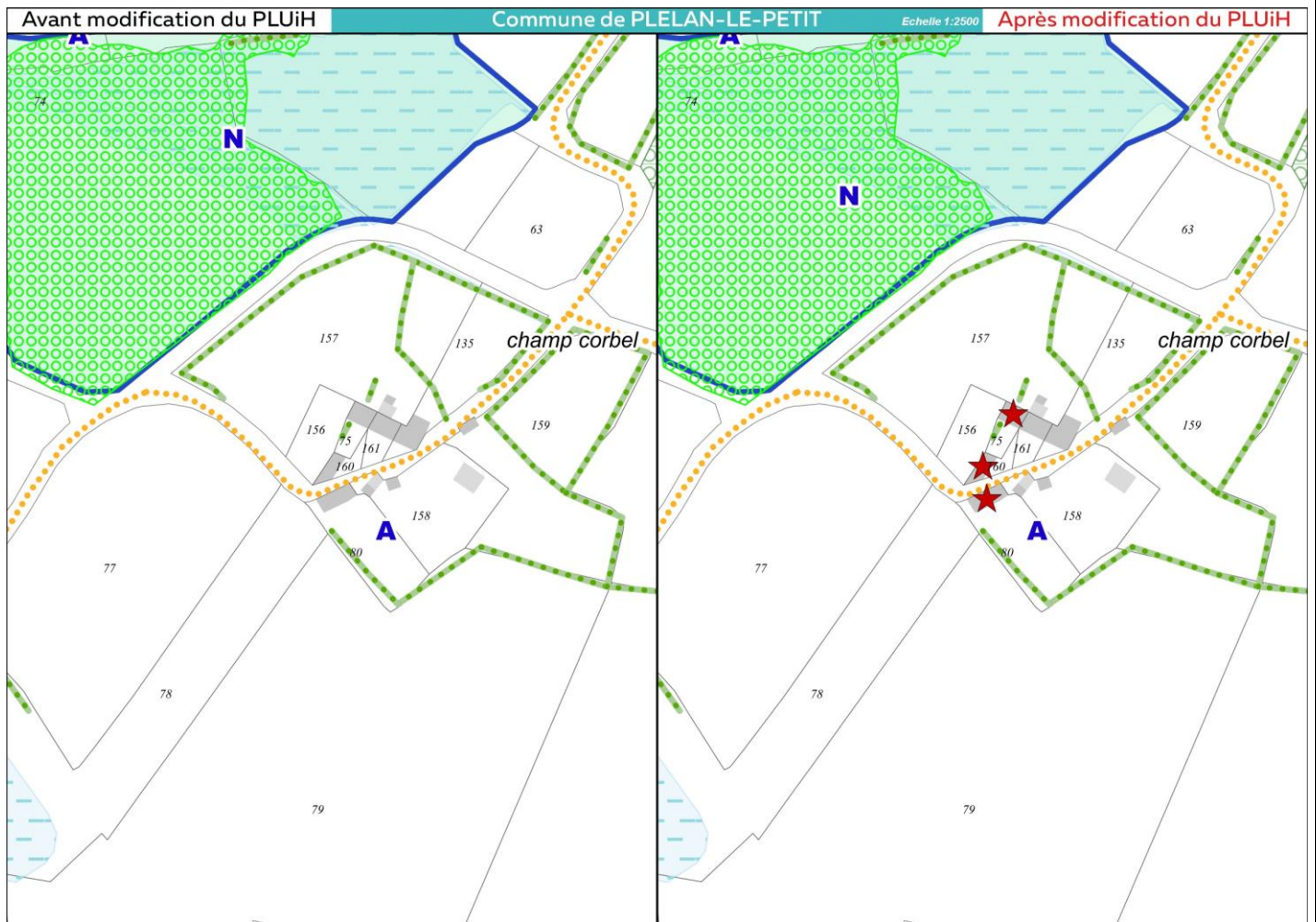
Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelle : WK 160



Parcelle : WI 43

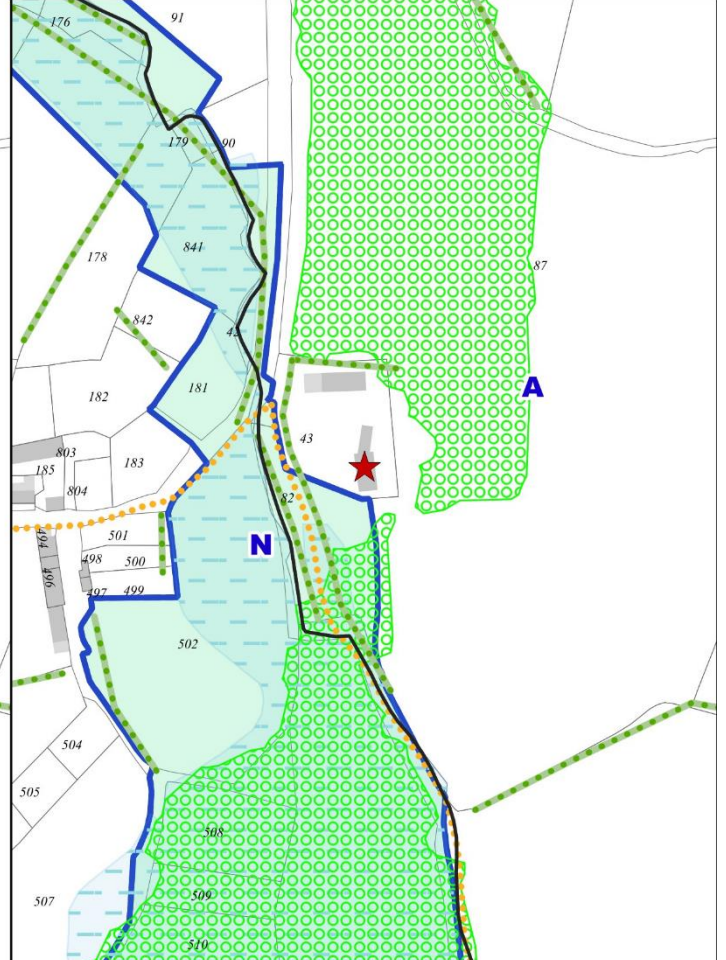
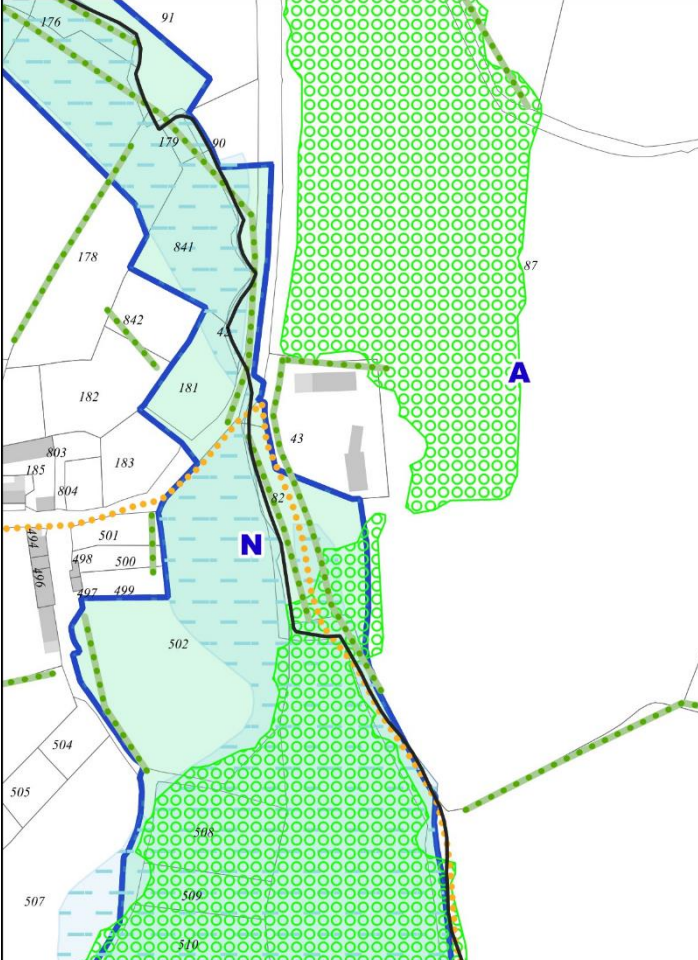


Avant modification du PLUiH

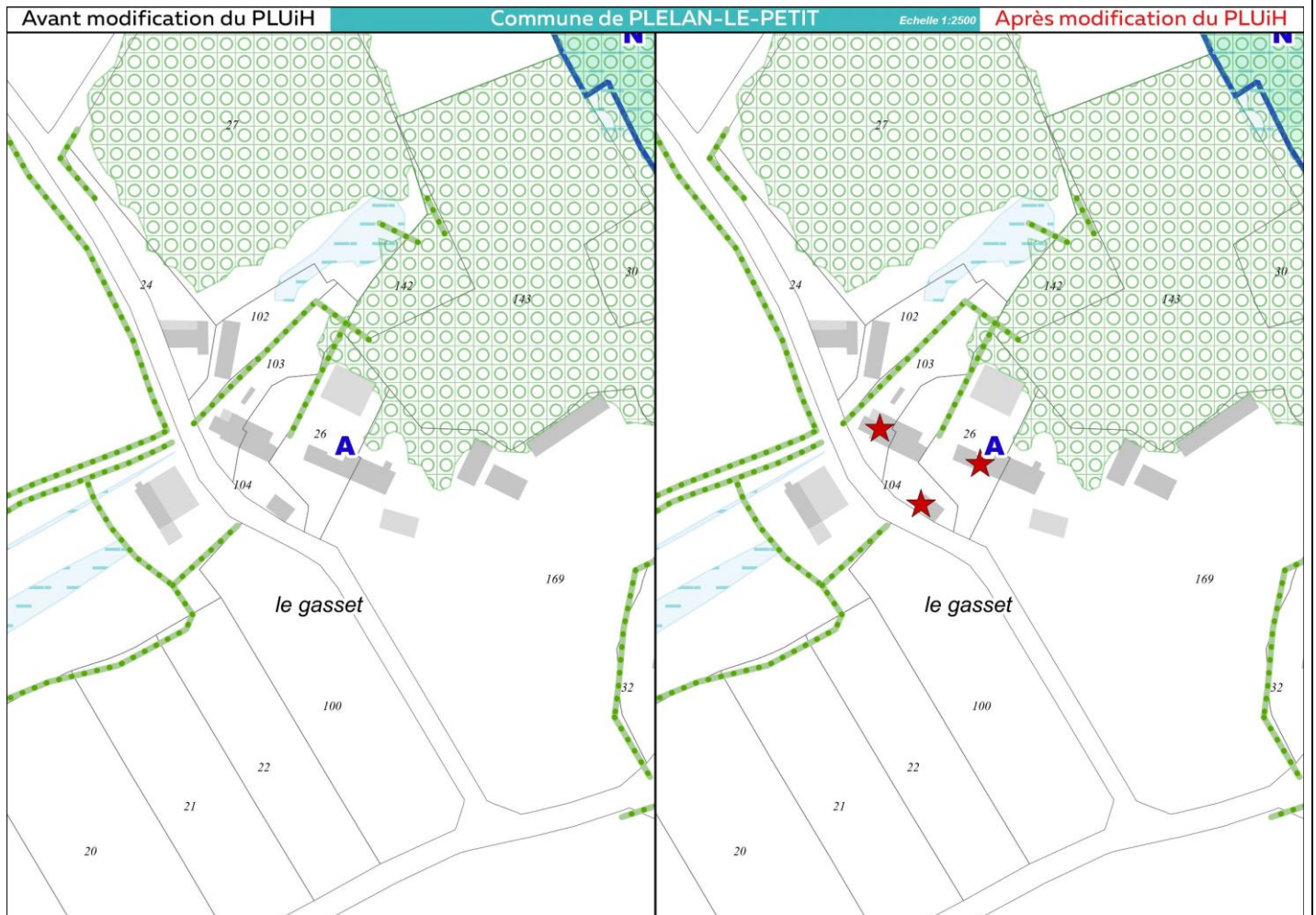
Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelle : WO 26



Parcelle : WO 104



Parcelle : WO 103

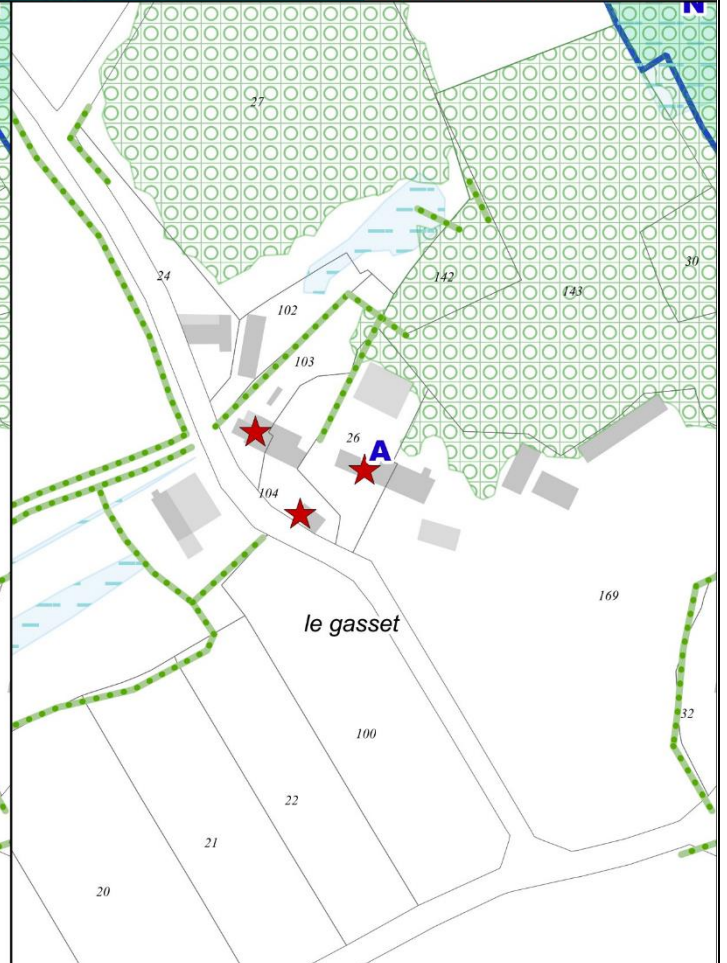
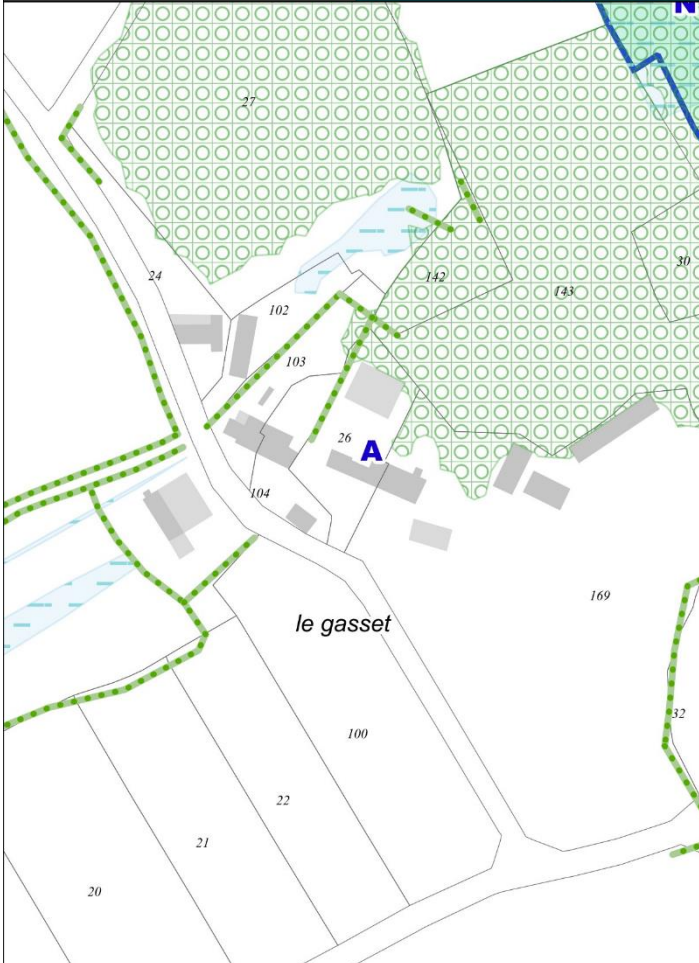


Avant modification du PLUiH

Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelle : WK 145

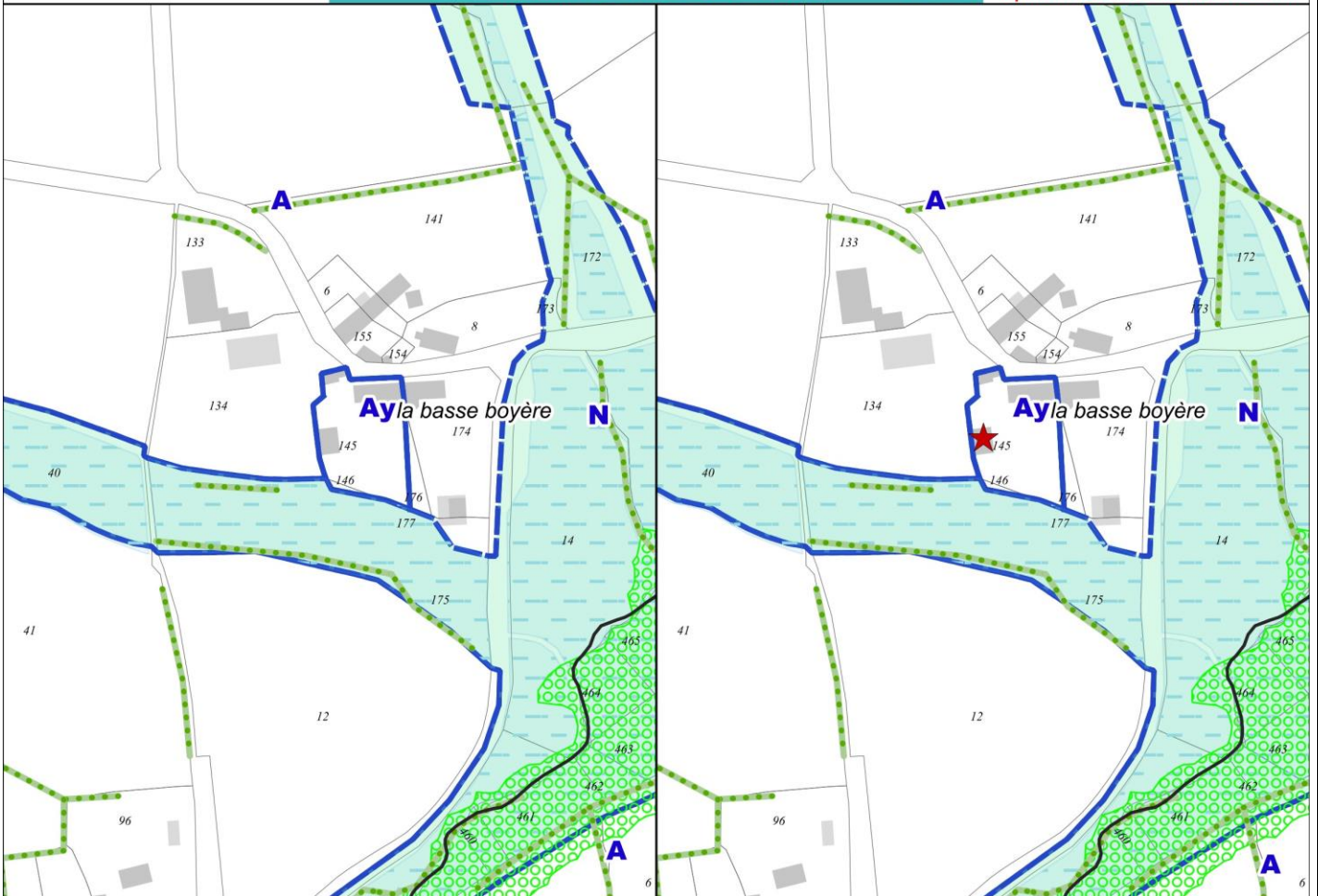


Avant modification du PLUiH

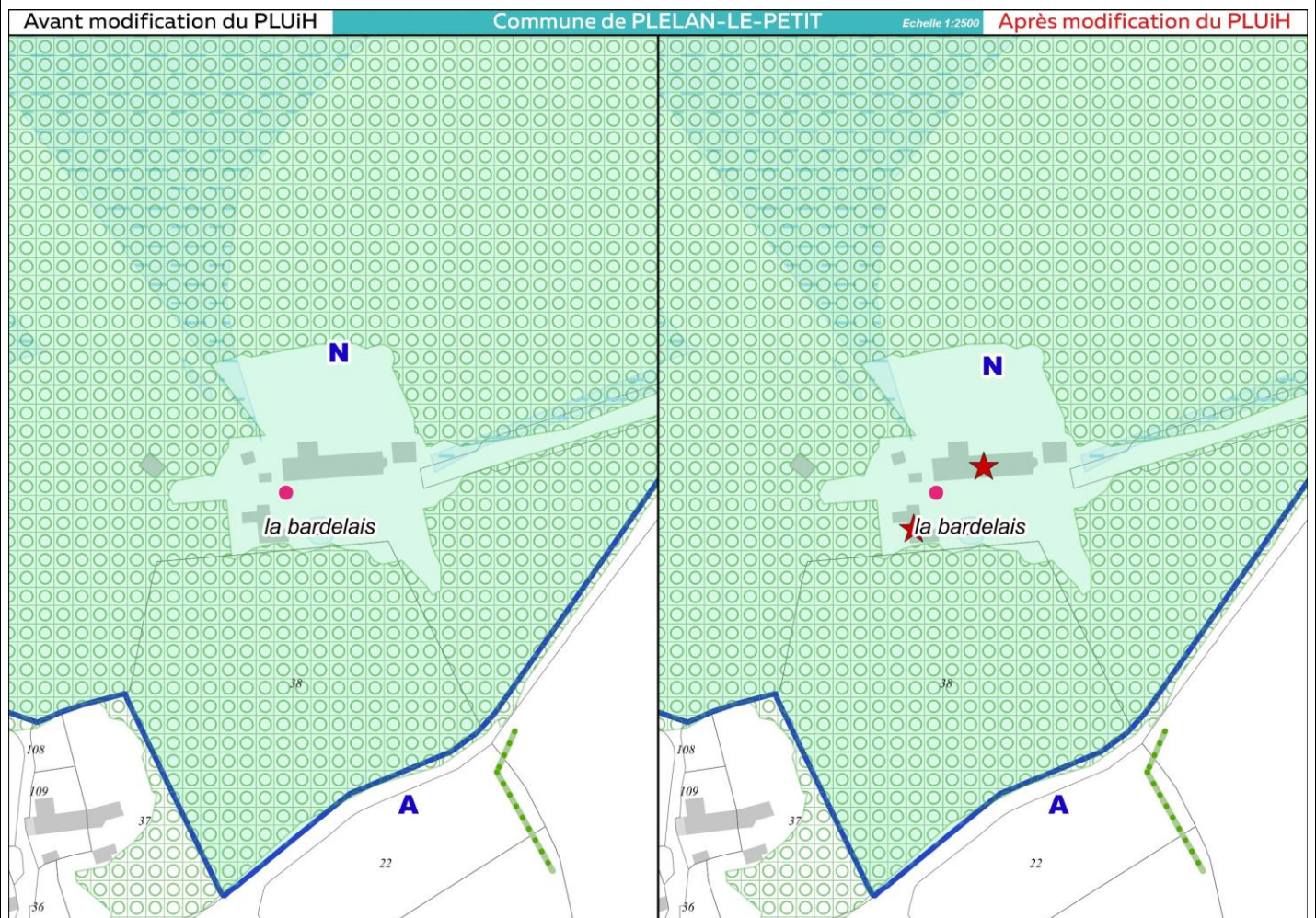
Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

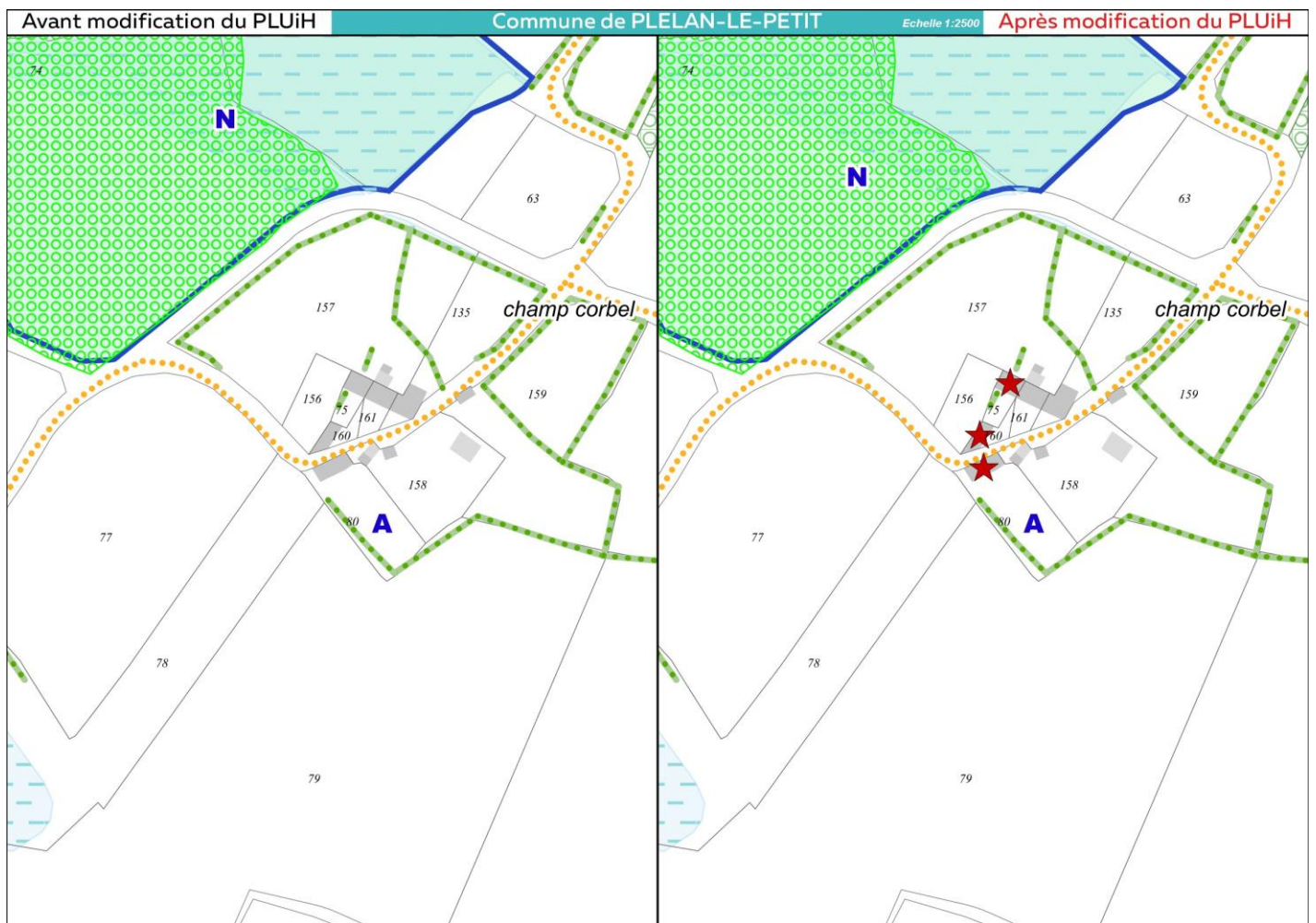
Après modification du PLUiH



Parcelle : WB 37



Parcelle : WK 75



Parcelle : WO 155

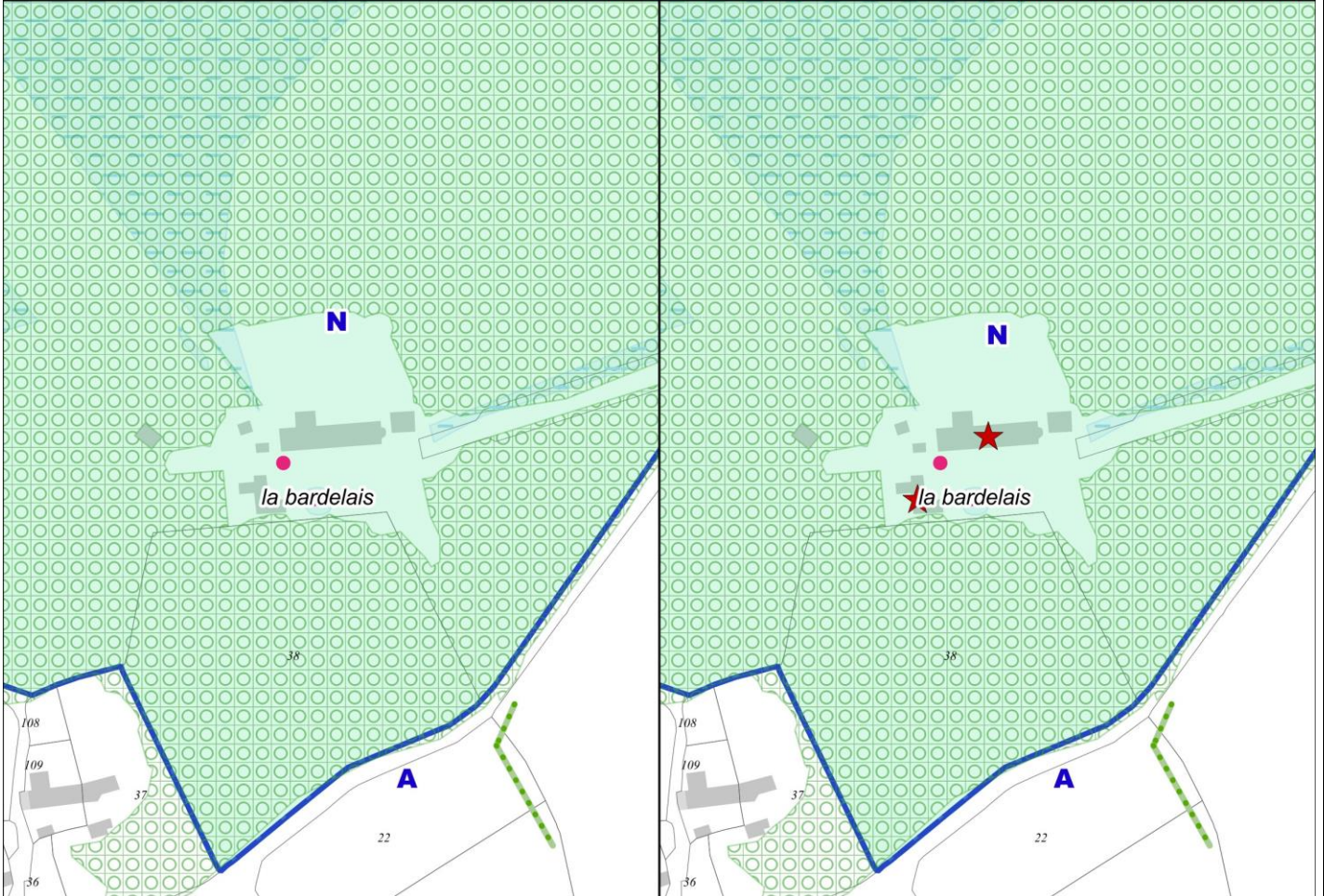


Avant modification du PLUiH

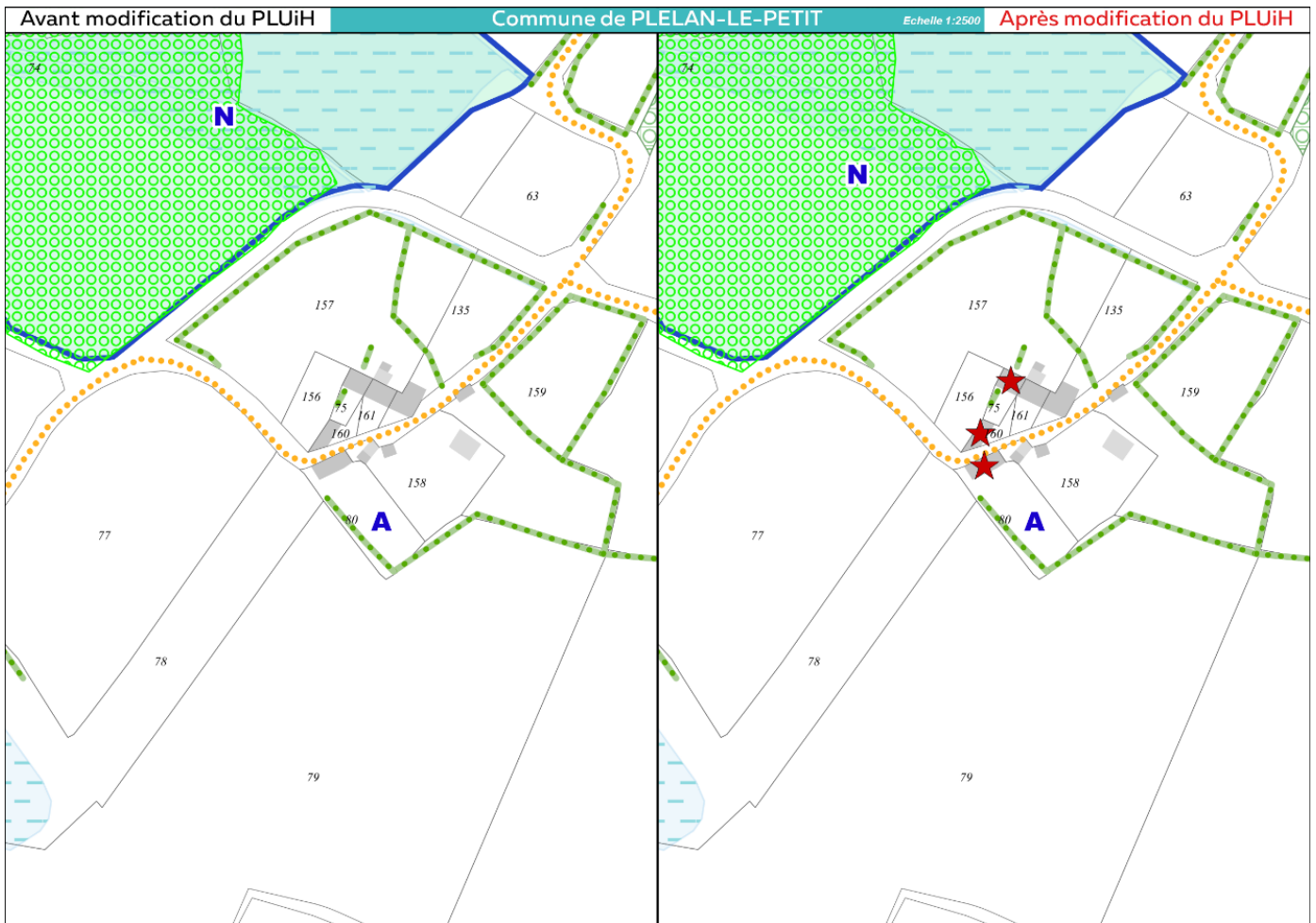
Commune de PLELAN-LE-PETIT

Echelle 1:2500

Après modification du PLUiH



Parcelle : WK 80



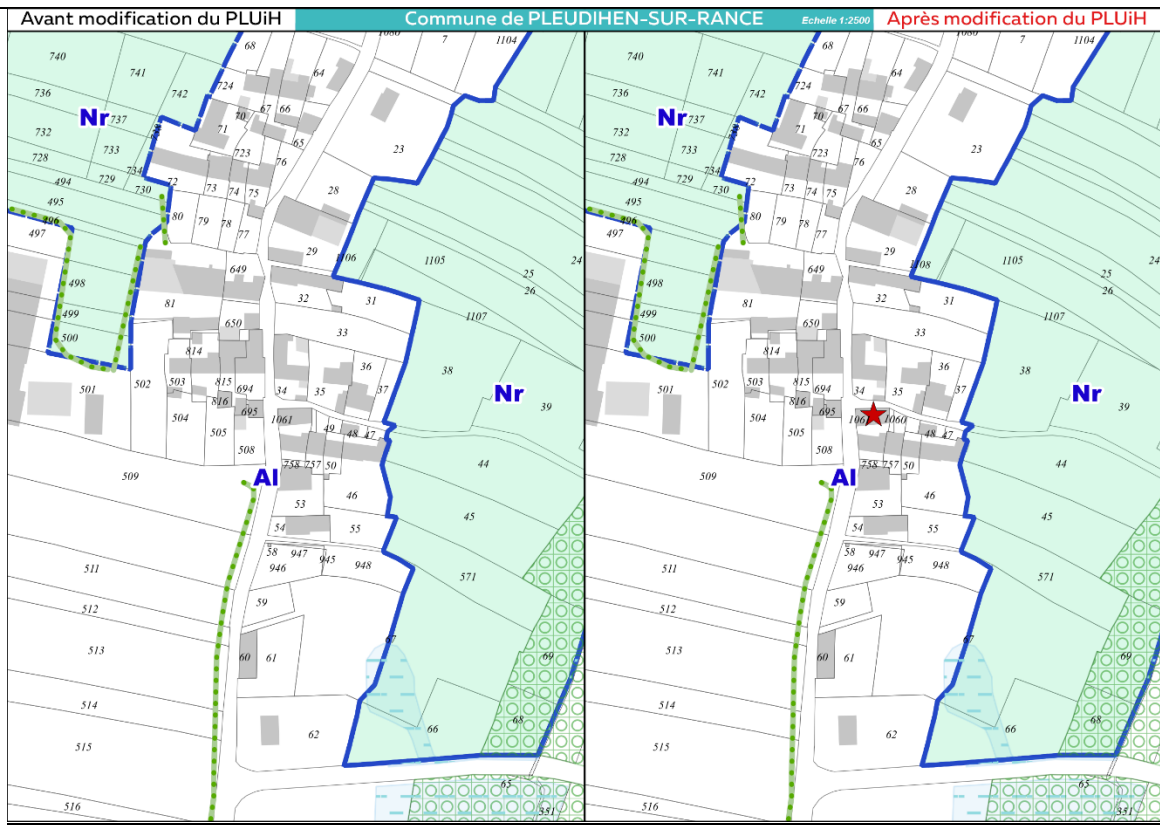
PLEUDIHEN-SUR-RANCE (21 bâtiments)

Parcelle : M 1061

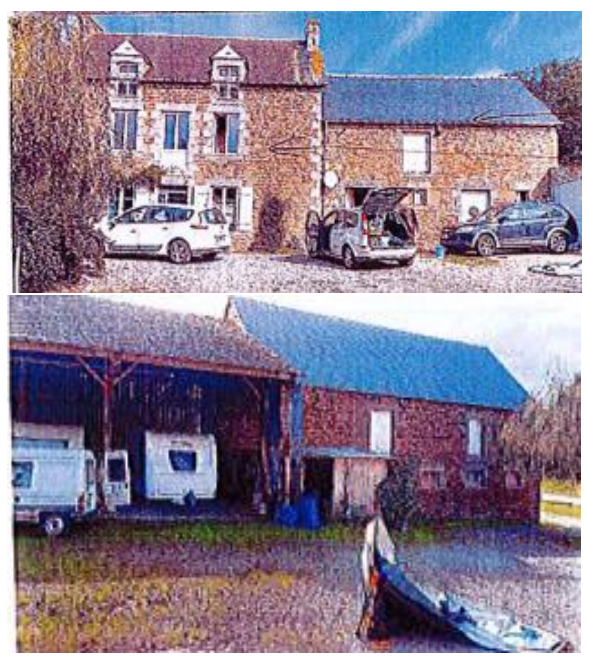


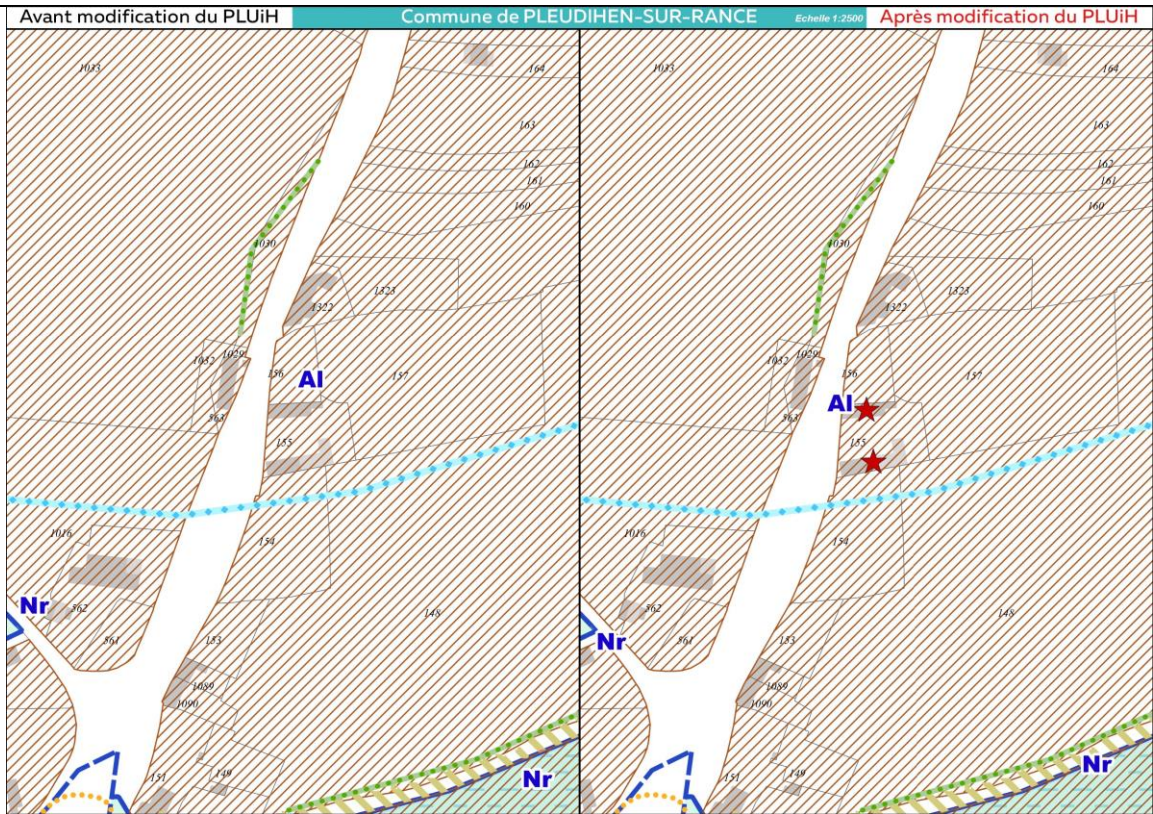
1061 cadastre



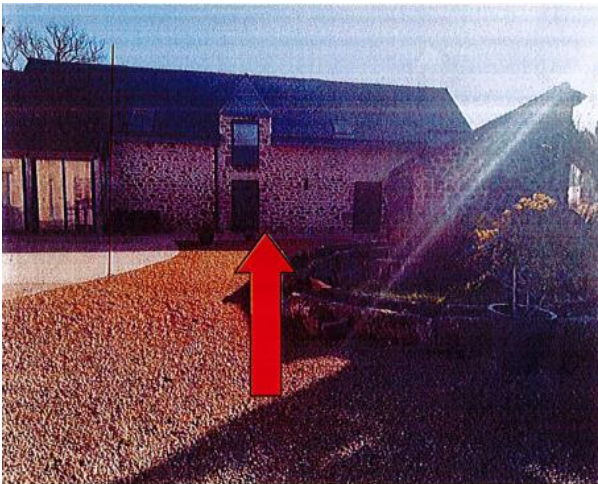


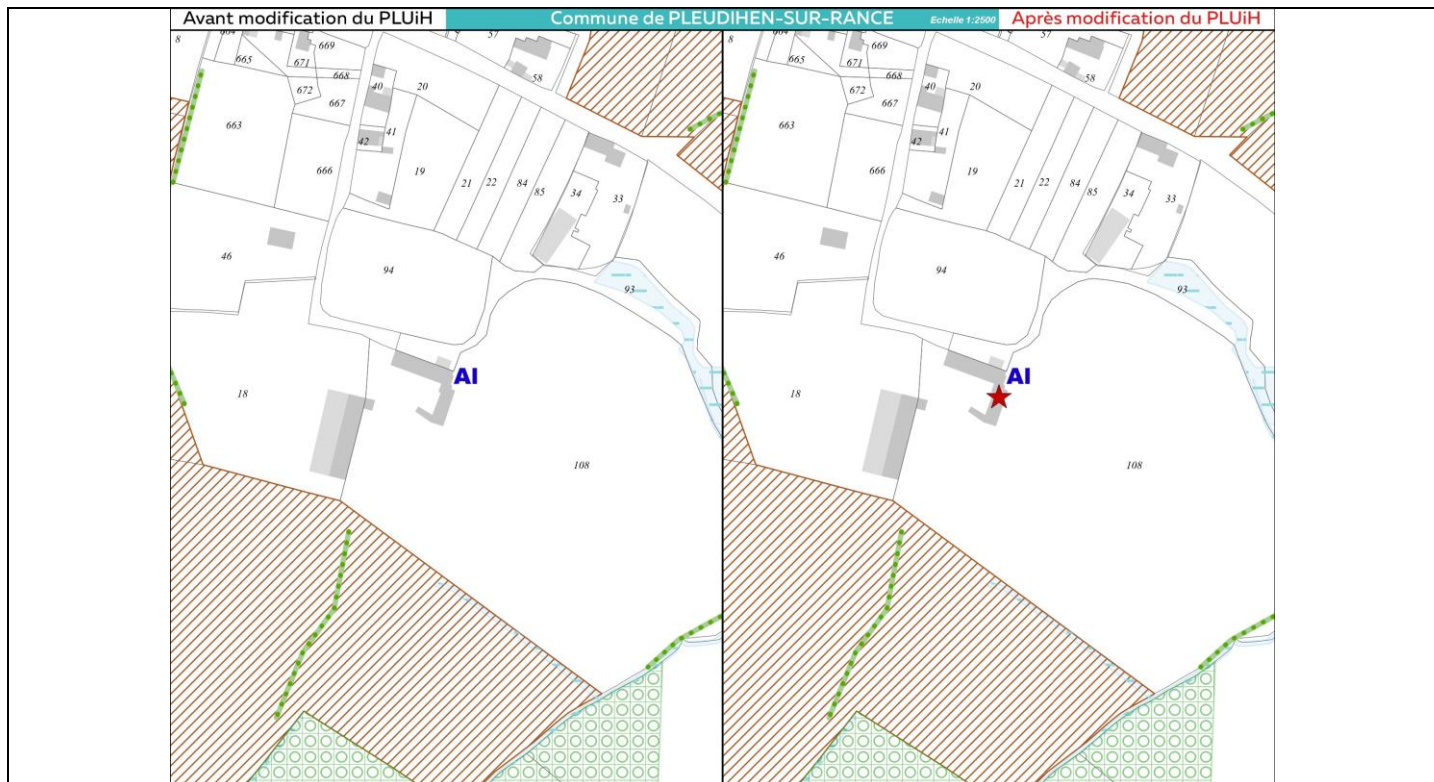
Parcelle : C 155



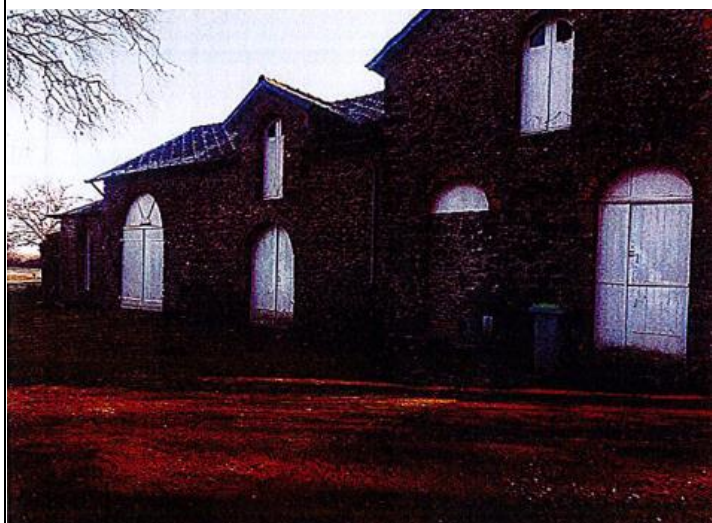


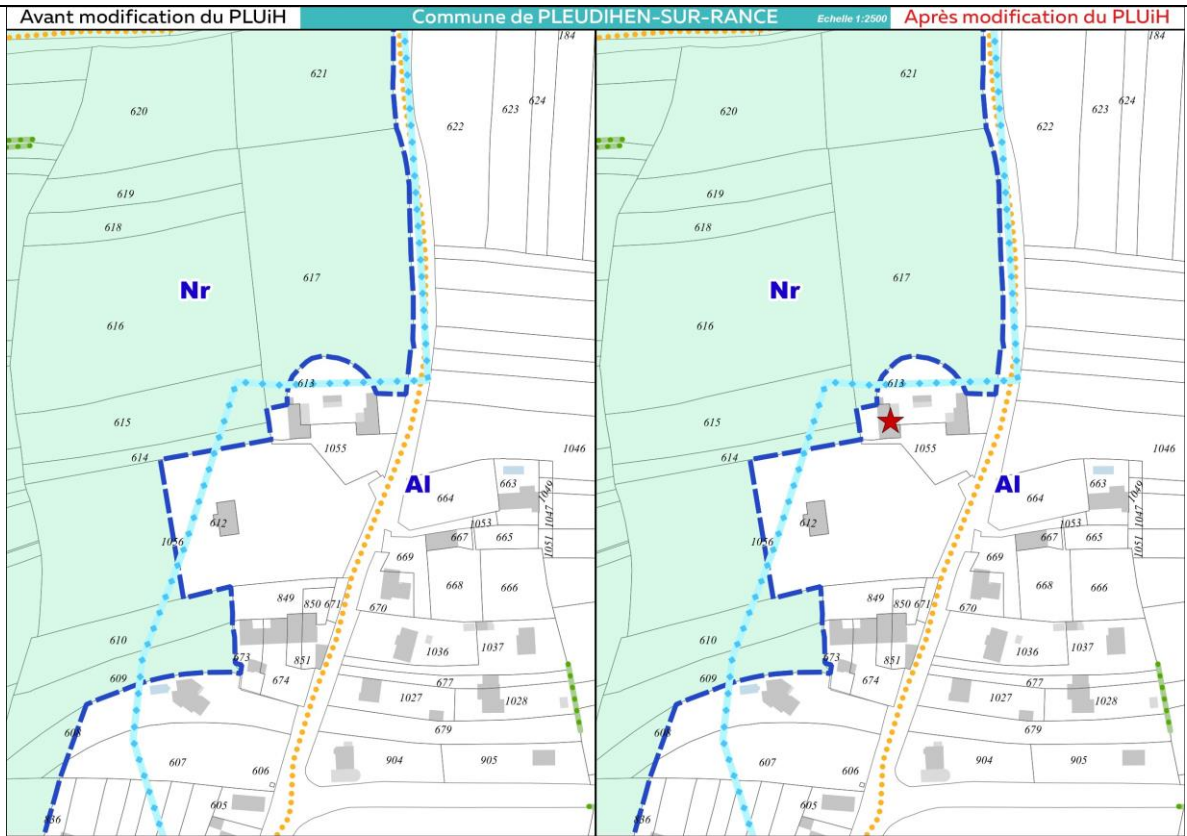
Parcelles : ZB 94, ZB 95 et ZB 106





Parcelles : L 613 et L 617

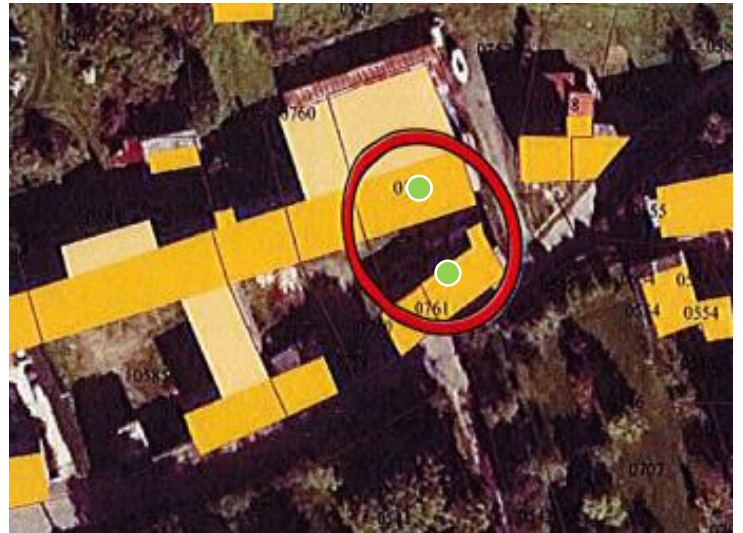


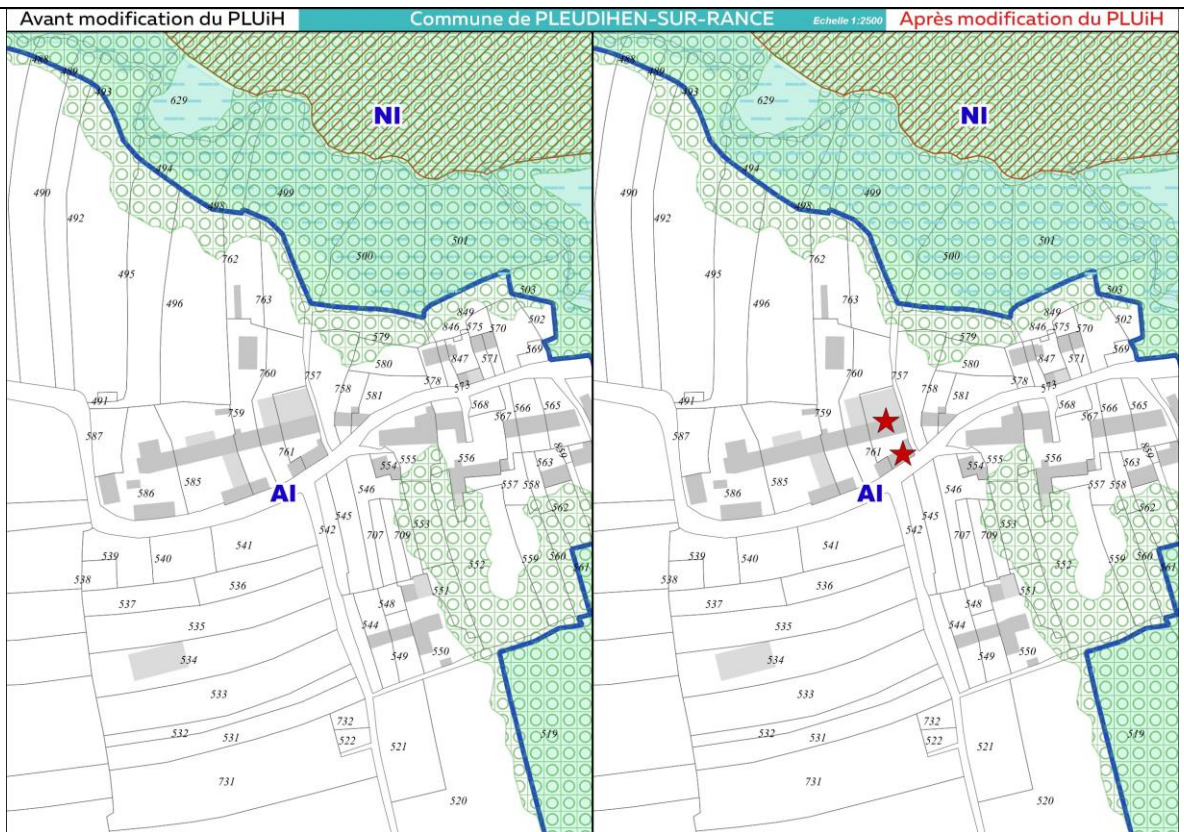


Parcelle : G 761



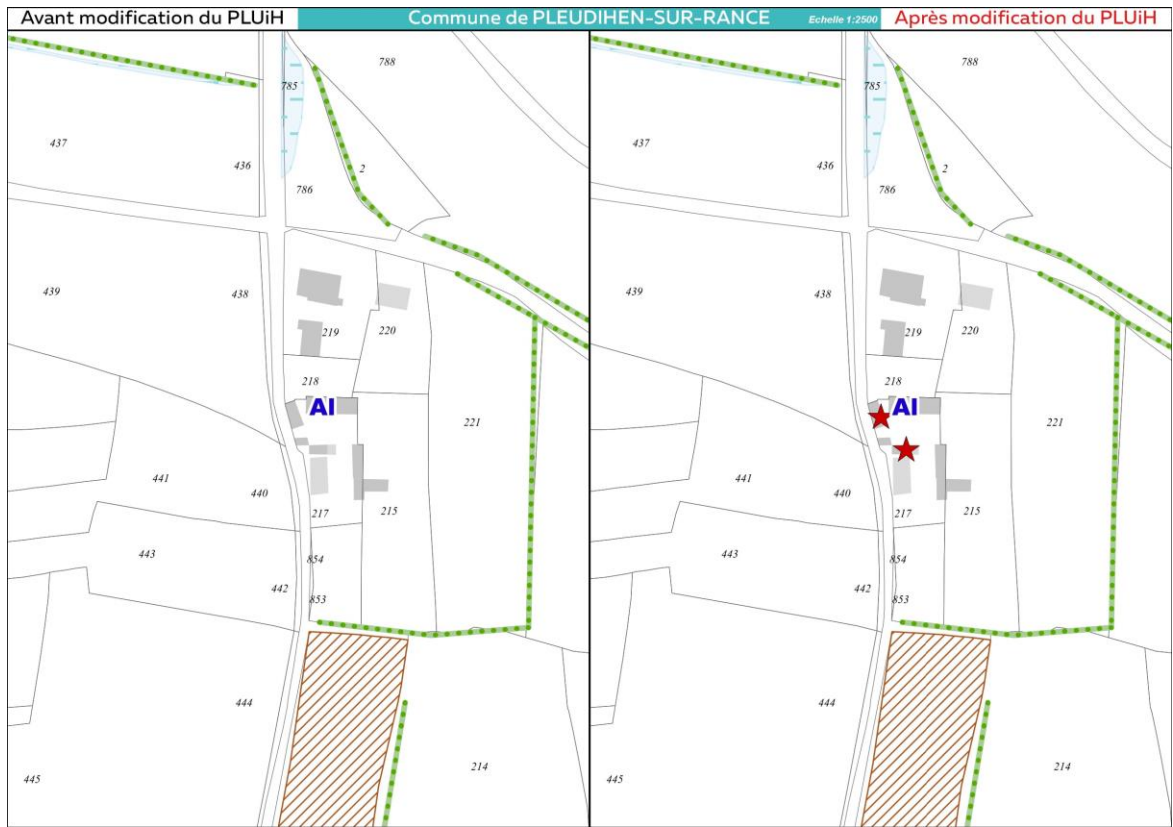
Première Bâtisse : *Facade
Ancienne Etable*



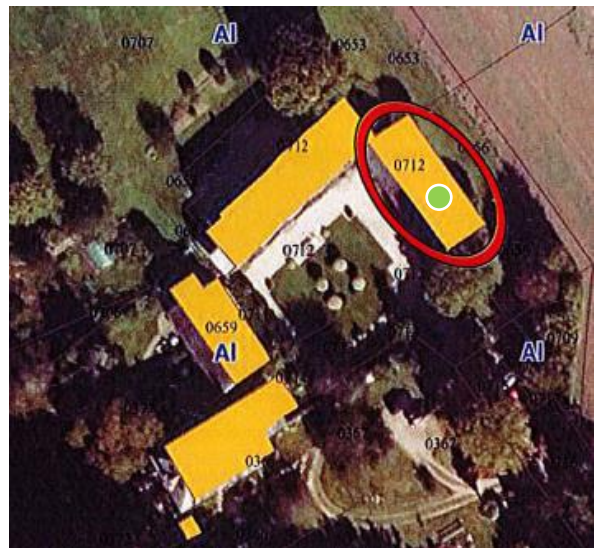


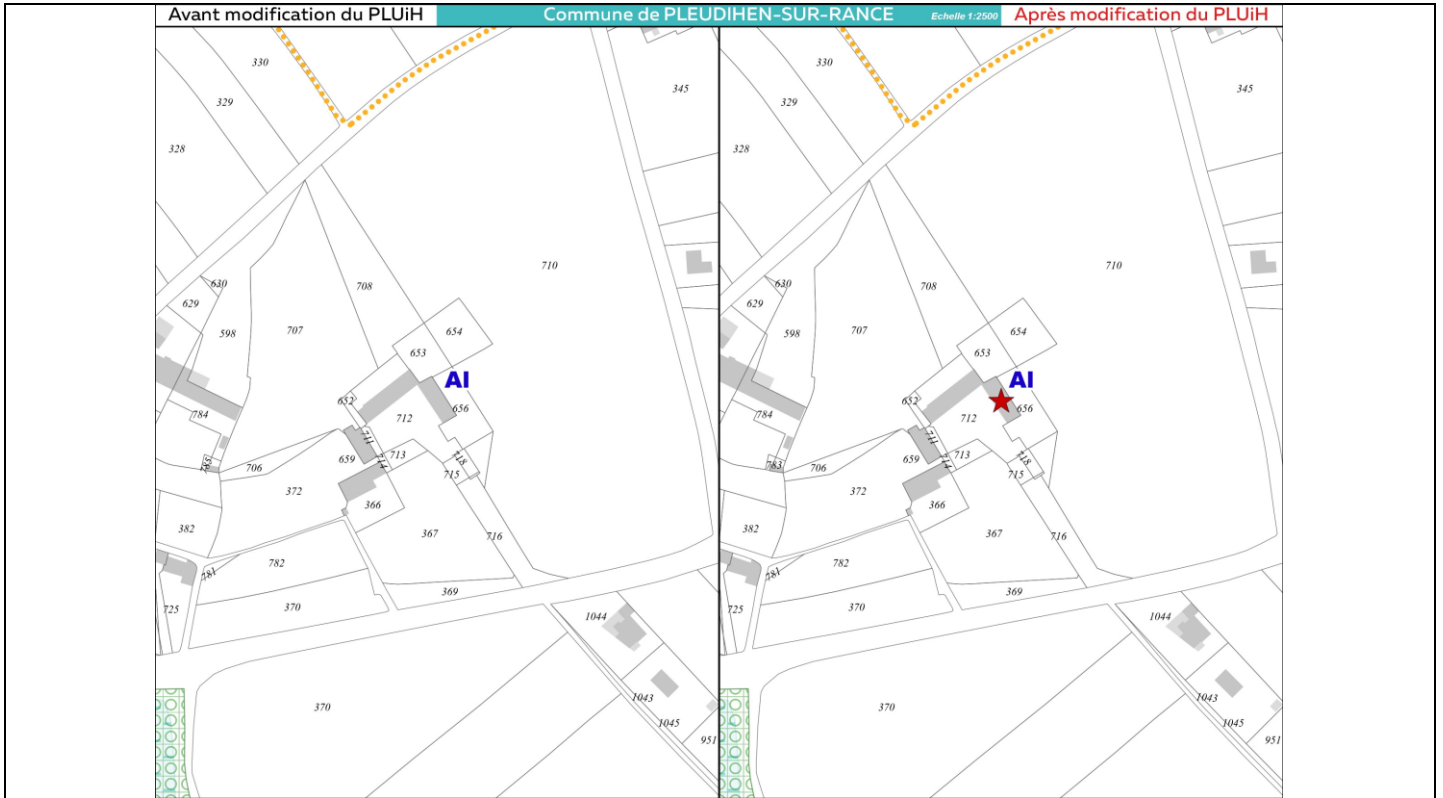
Parcelle : F 217-3





Parcelles : K 653, K 656 et K 712





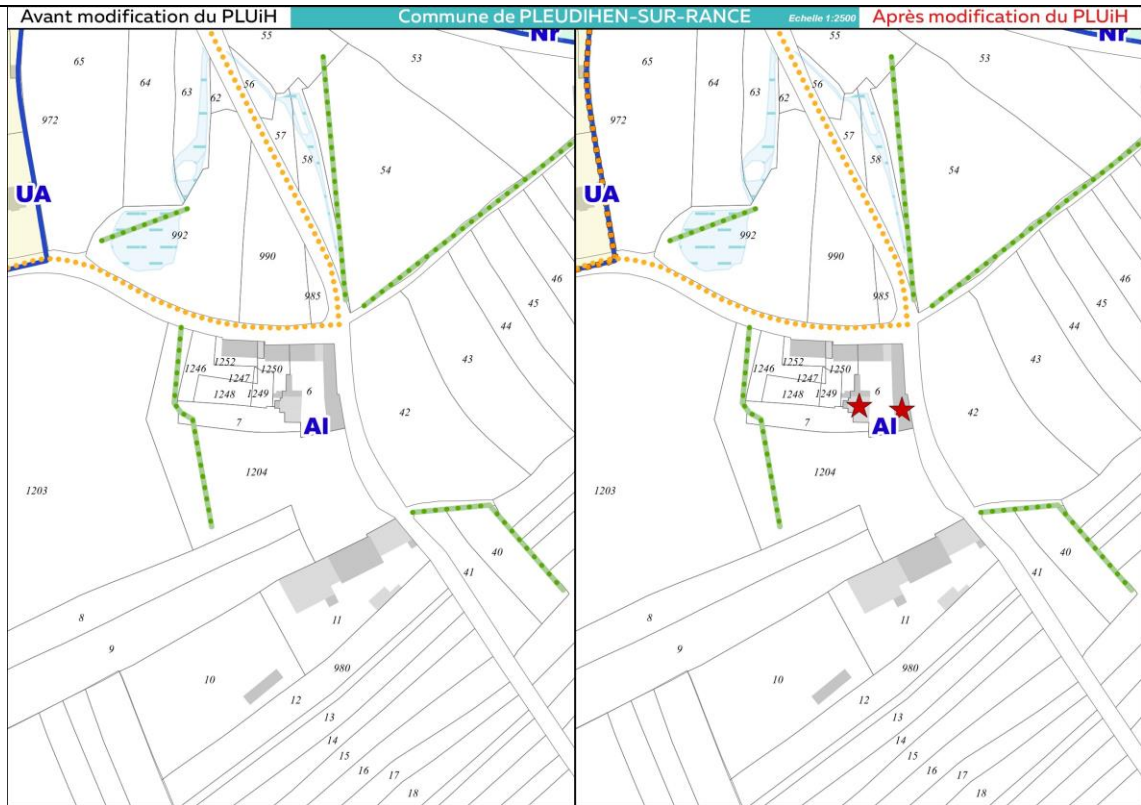
Parcelle : J 6



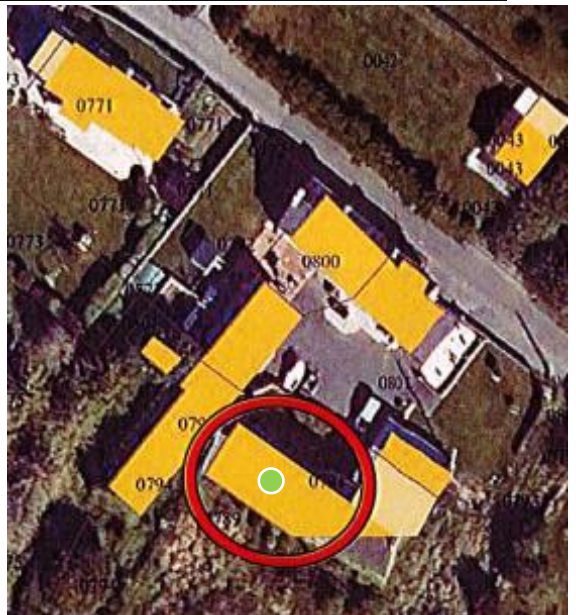


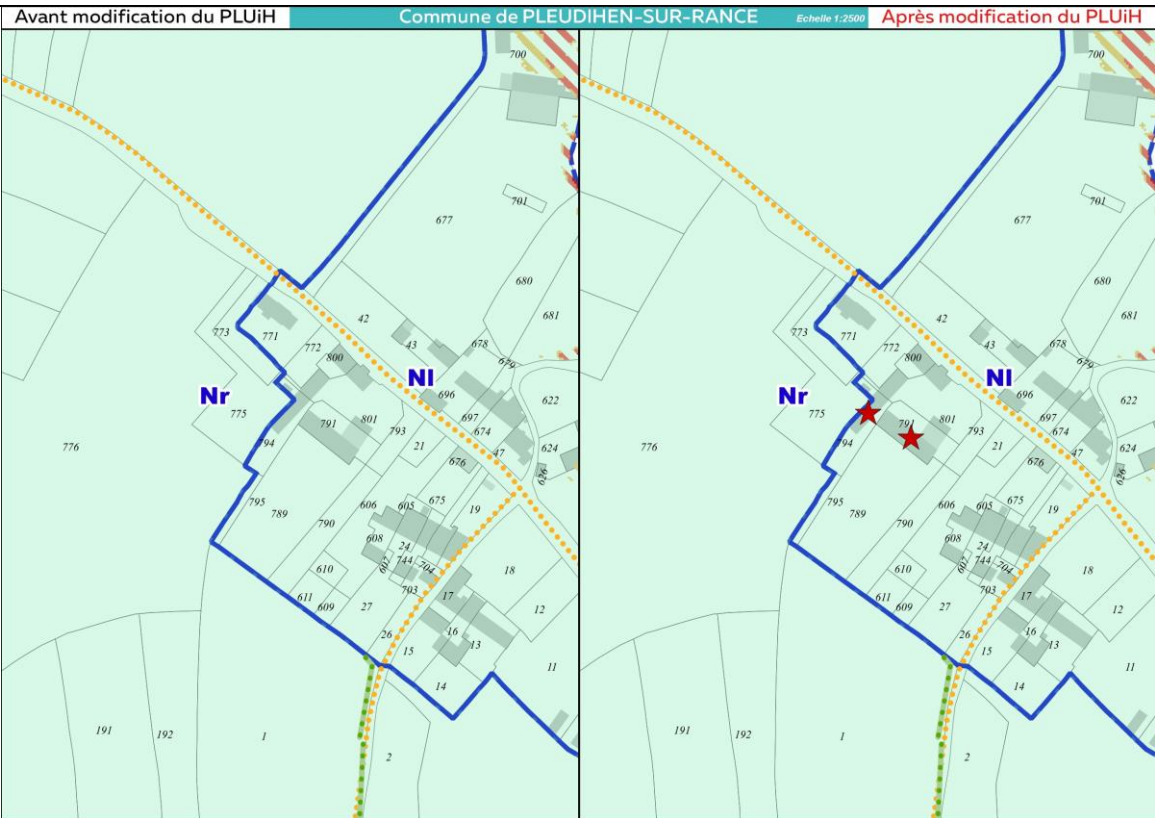
Parcelles : B 673 et B 20





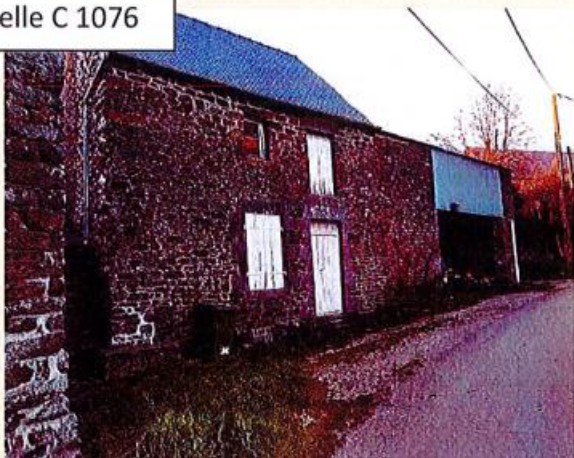
Parcelle : K 791



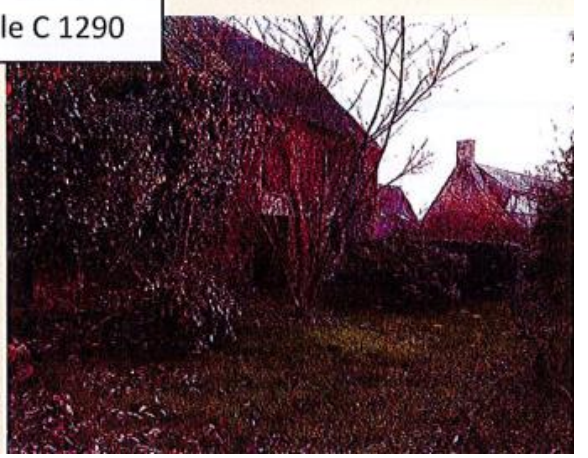


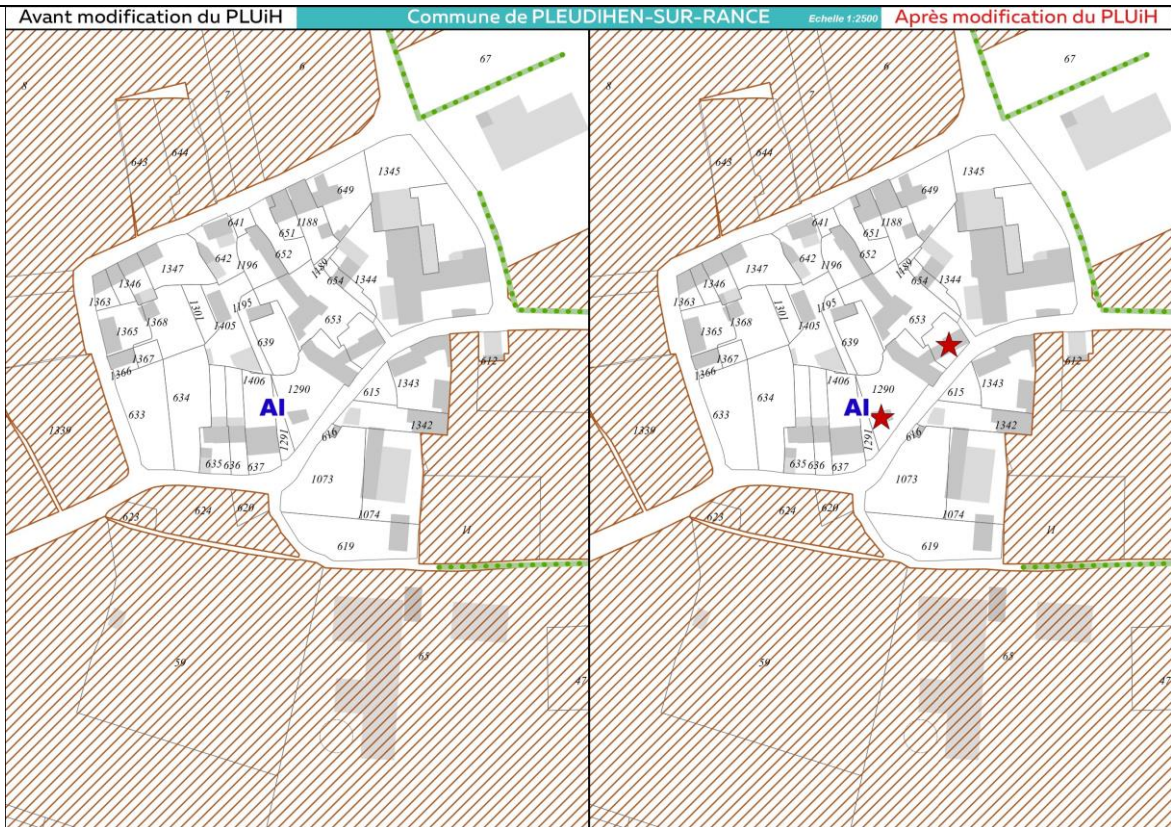
Parcelle : C 1076 et C 1290

Parcelle C 1076



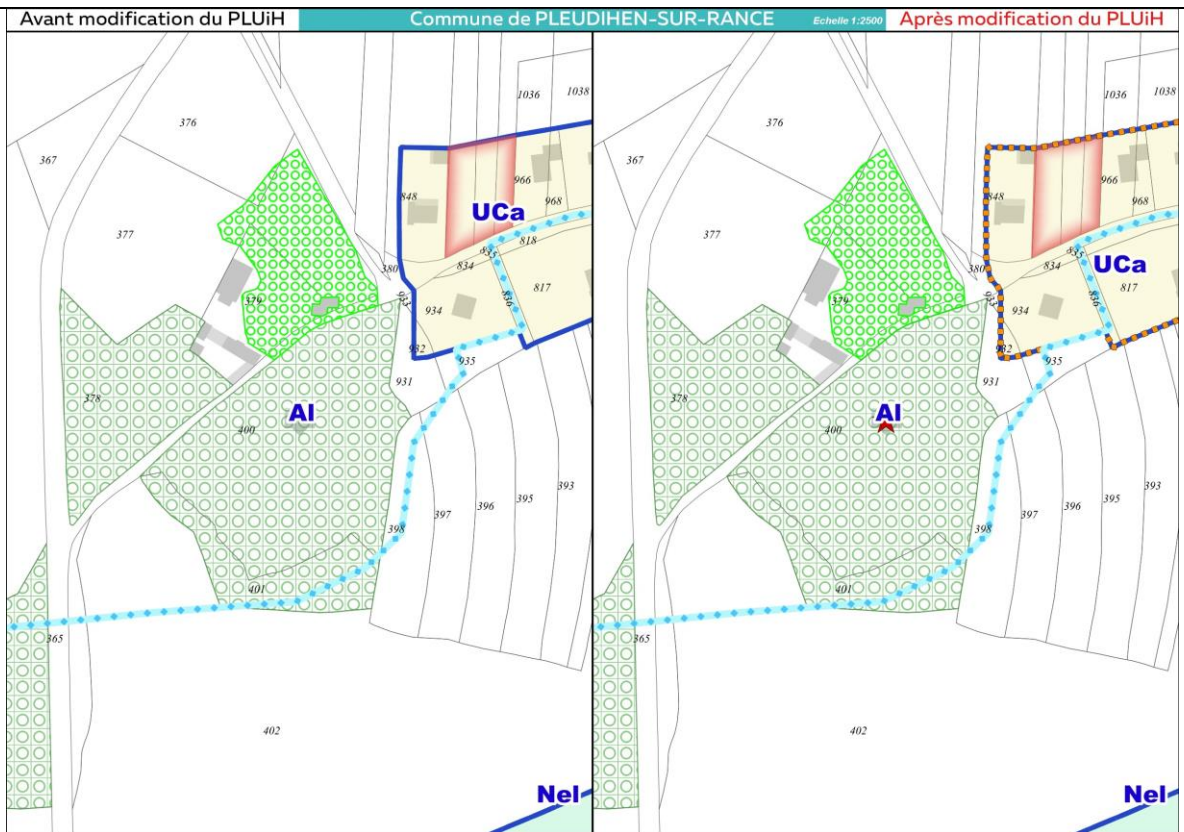
Parcelle C 1290



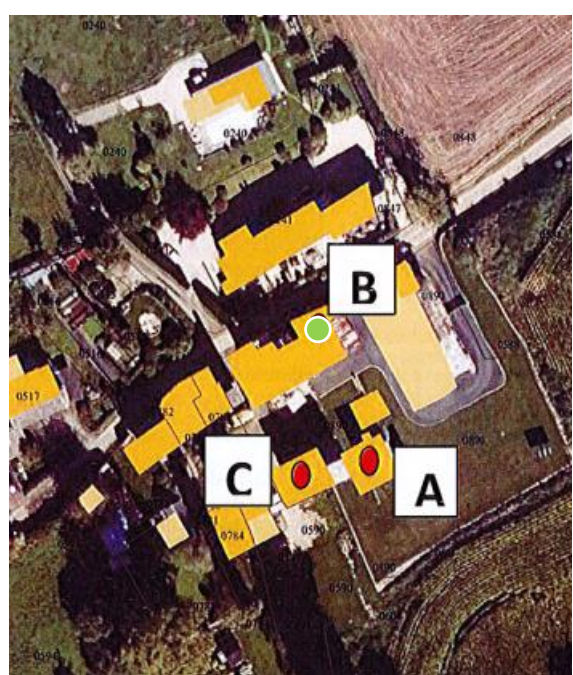
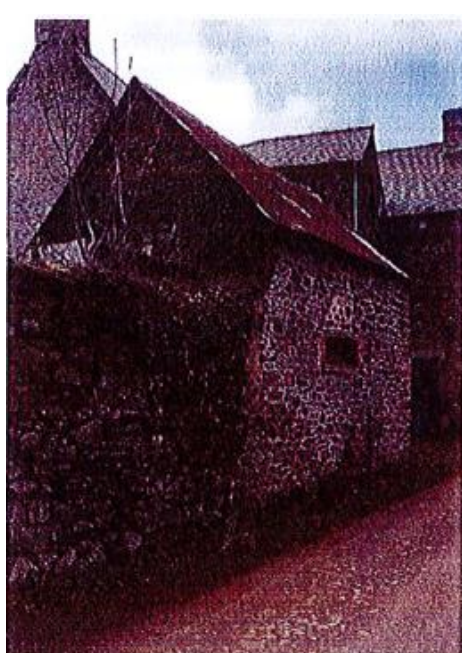


Parcelles : M 900, M 901, M 1038, M 400 et M 1036 (bâtiment à étoiler seulement sur la parcelle M 400)

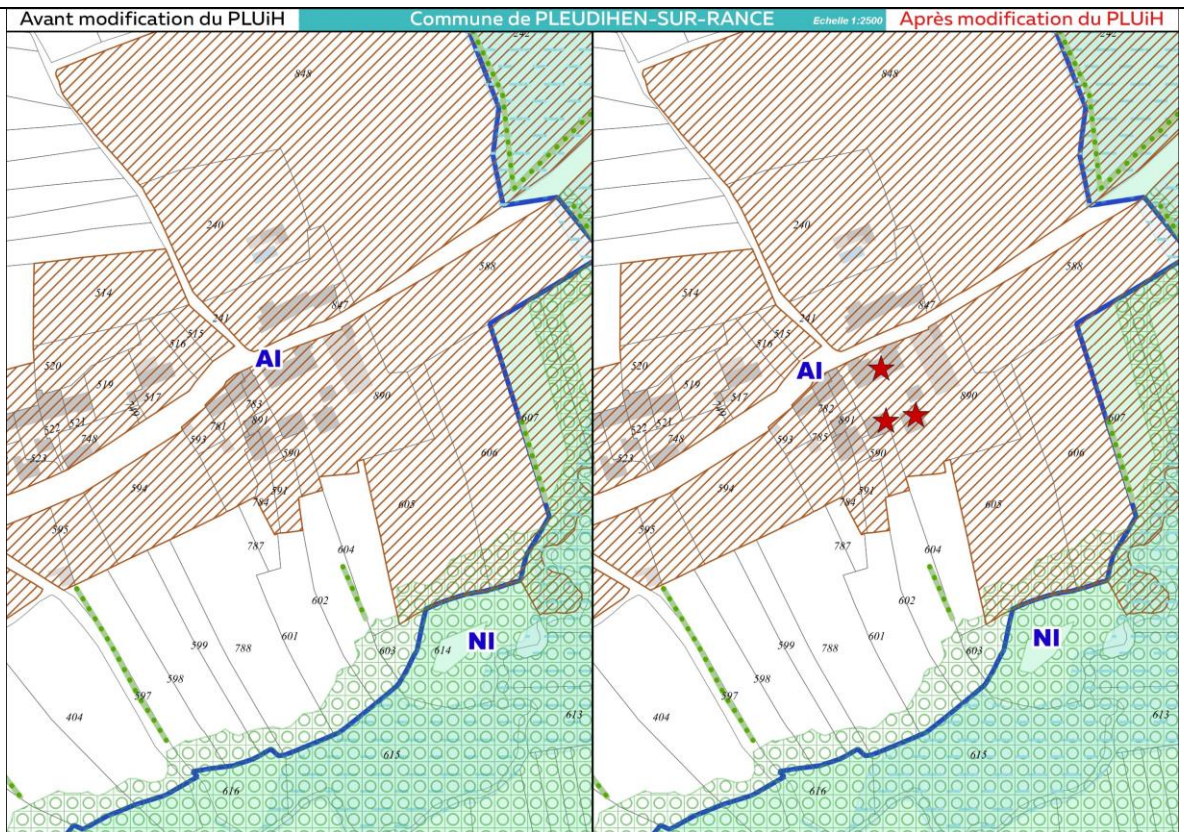




Parcelle : D 890



Changement de destination seulement autorisé pour le bâtiment B (avec la pastille verte).



Parcelles : B 51, B 52 et B 53



Changement de destination seulement possible pour le bâtiment numéroté A (avec la pastille verte).



Parcelles : K 802 et K 805

Etoilement Février 2023
Anne Lemée
24 la ville Ger
Pleudihen sur Rance

Maison à rénover

Maison à rénover

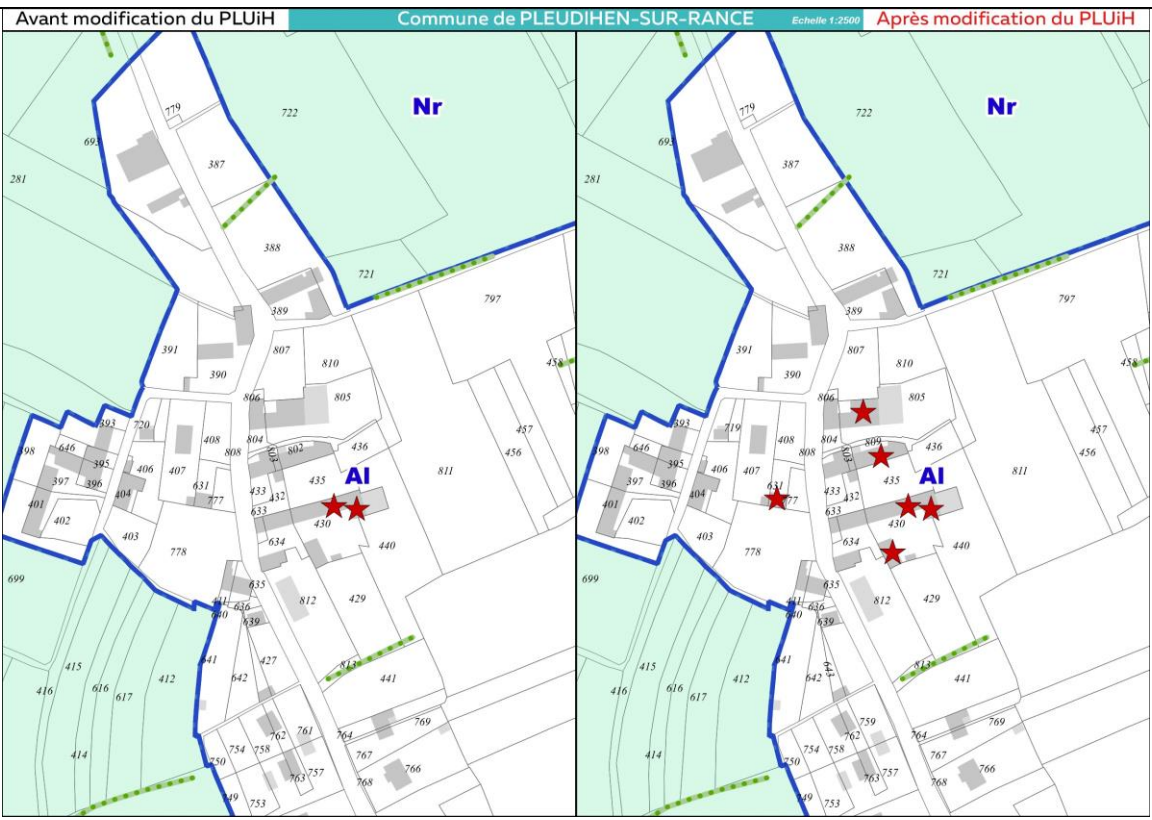
Hangar

Hangar

Appentis

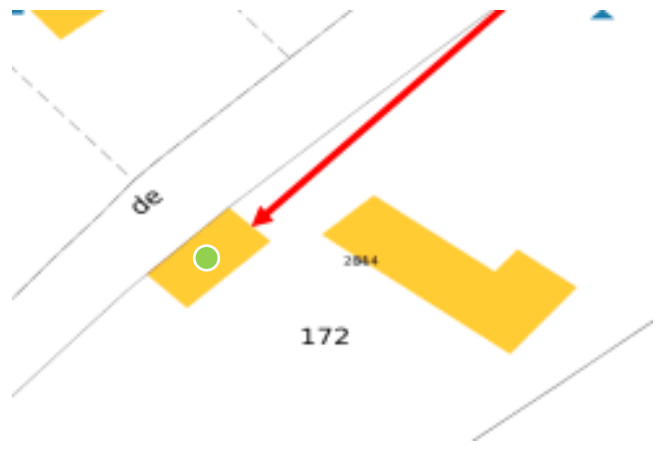
Bâtiment à rénover

Plusieurs bâtiments à identifier. La maison à rénover, l'appentis et le bâtiment à rénover peuvent faire l'objet d'un changement de destination. En revanche le hangar ne dispose pas d'intérêt patrimonial particulier et ne pourra donc pas changer de vocation.



PLOREC-SUR-ARGUENON (4 bâtiments)

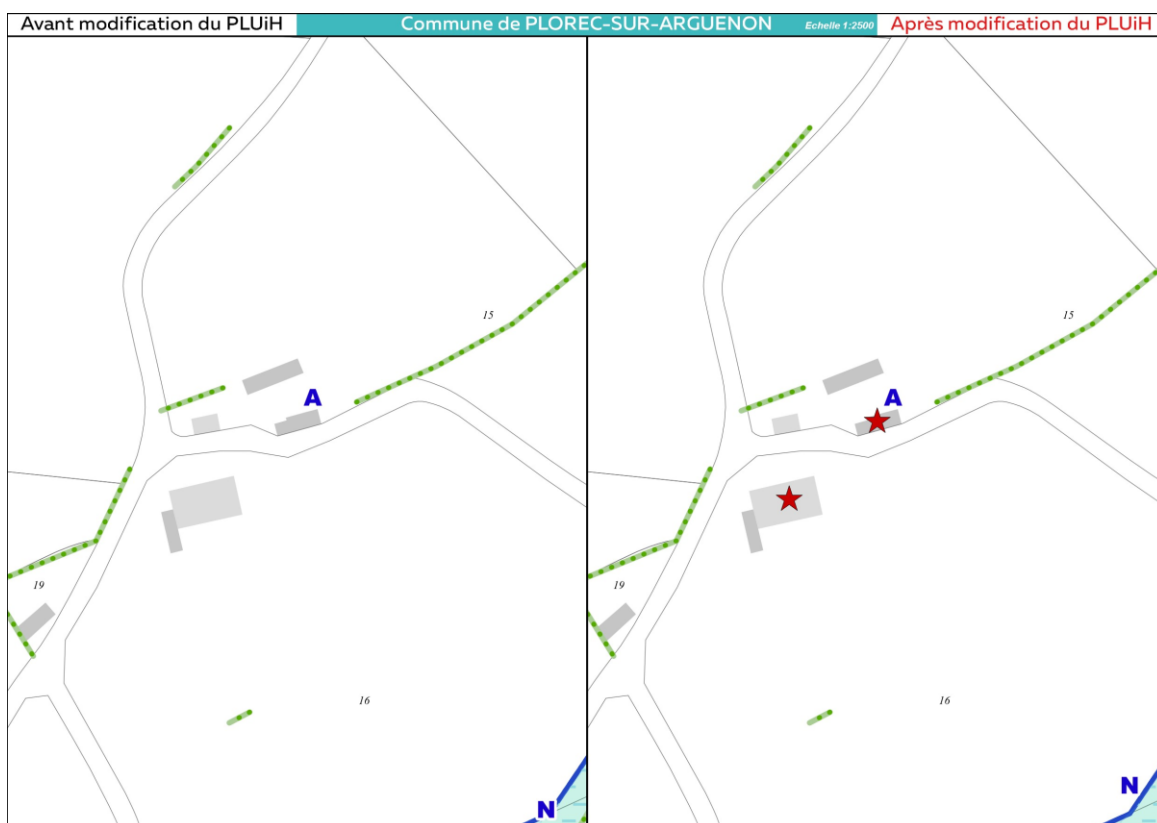
Le Geai, 284 Route de la Ville Neuve (ancienne grange-écurie)



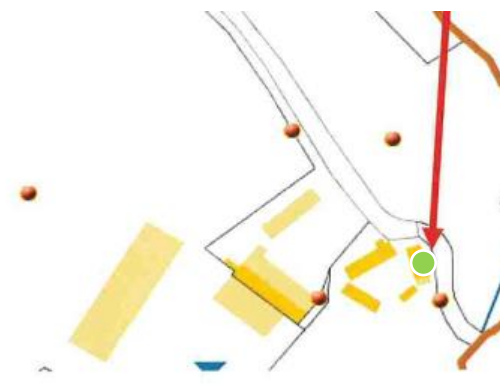
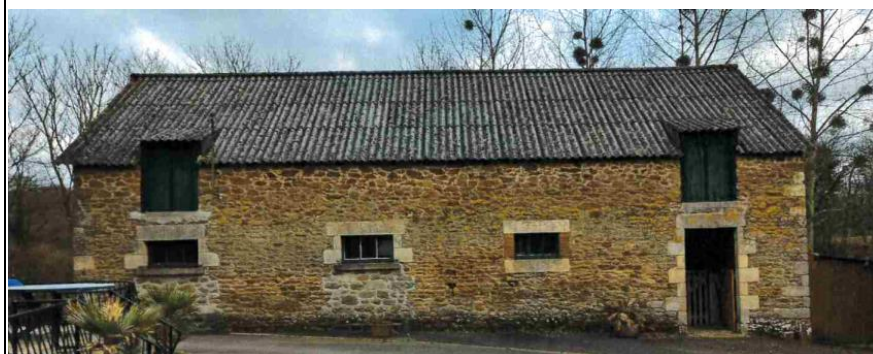
Le Geai, 284 Route de la Ville Neuve (hangar)

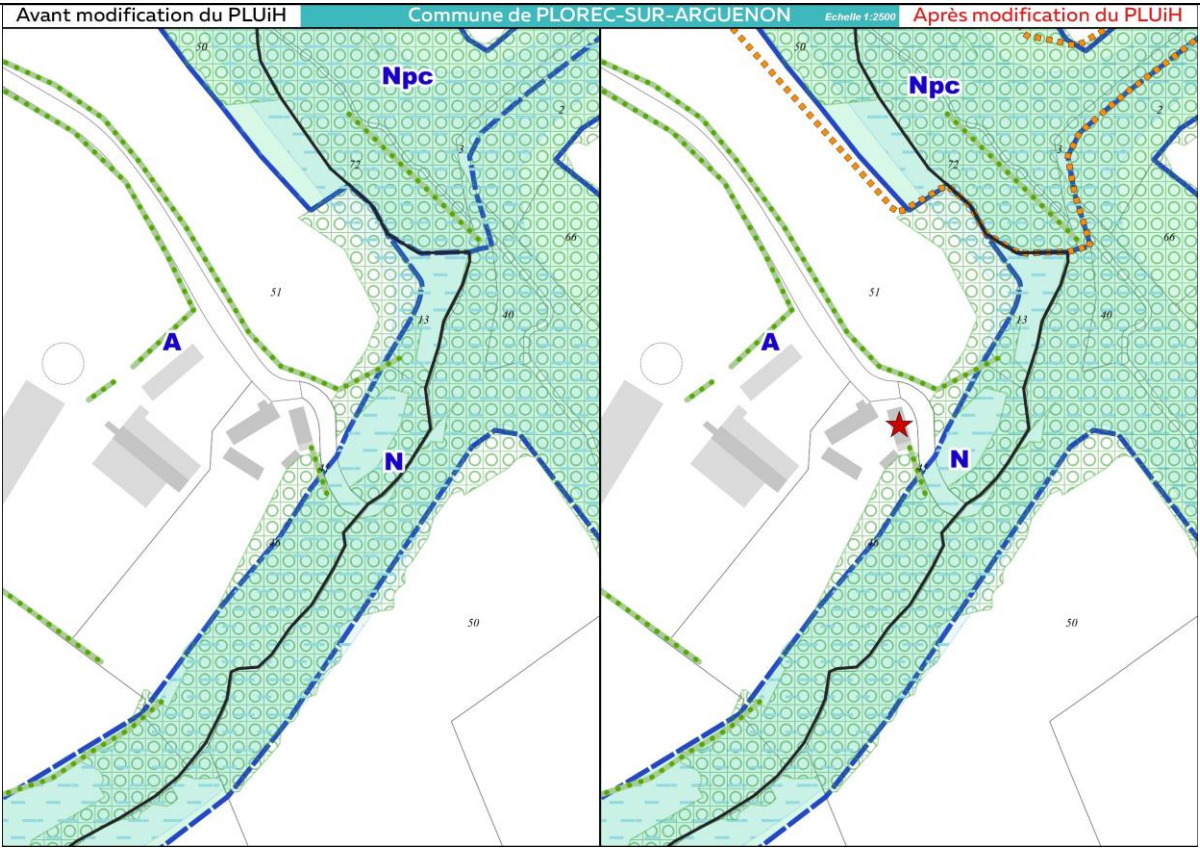


Le Geai, 284 Route de la Ville Neuve (dépendance, ancien garage)



La Ville Rault

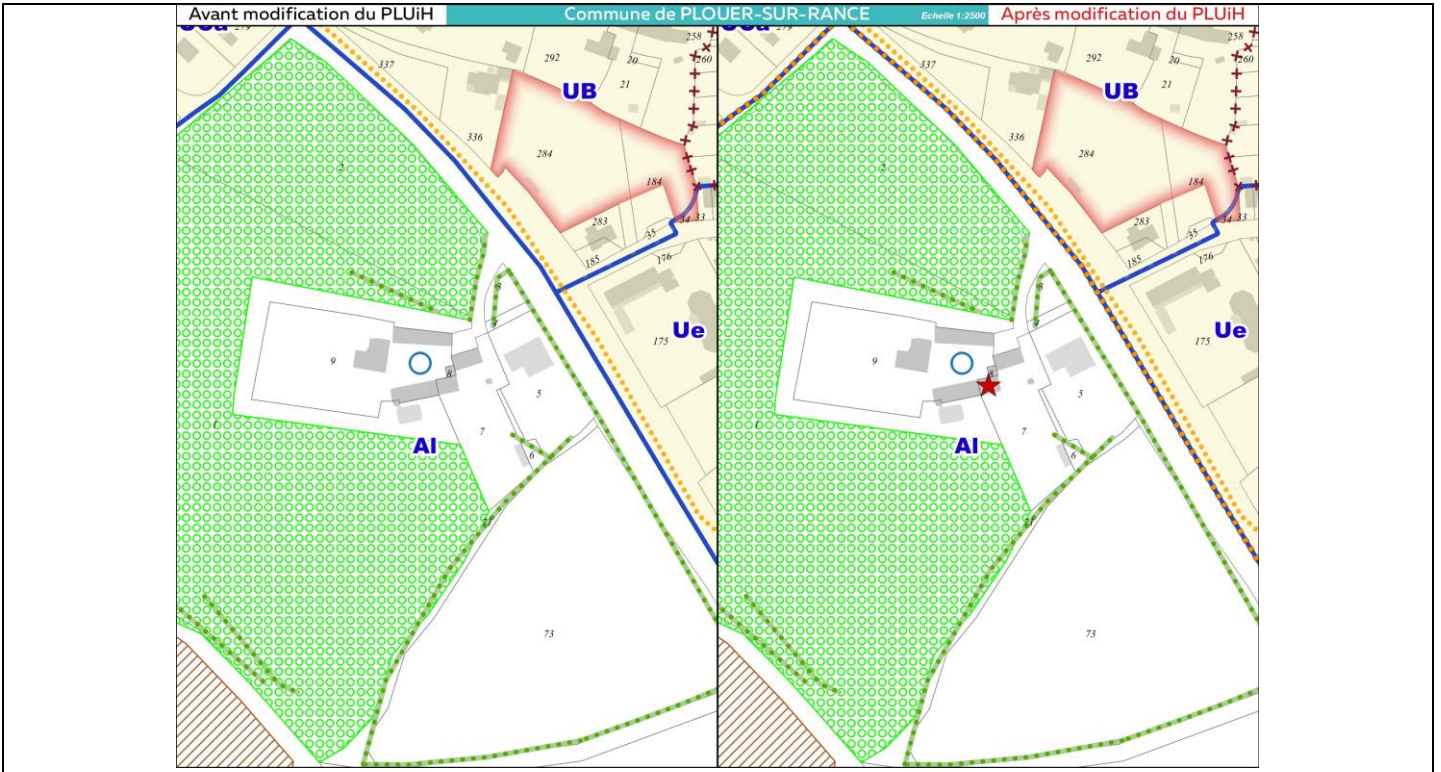




PLOUER-SUR-RANCE (1 bâtiment)

Parcelle : AD 7

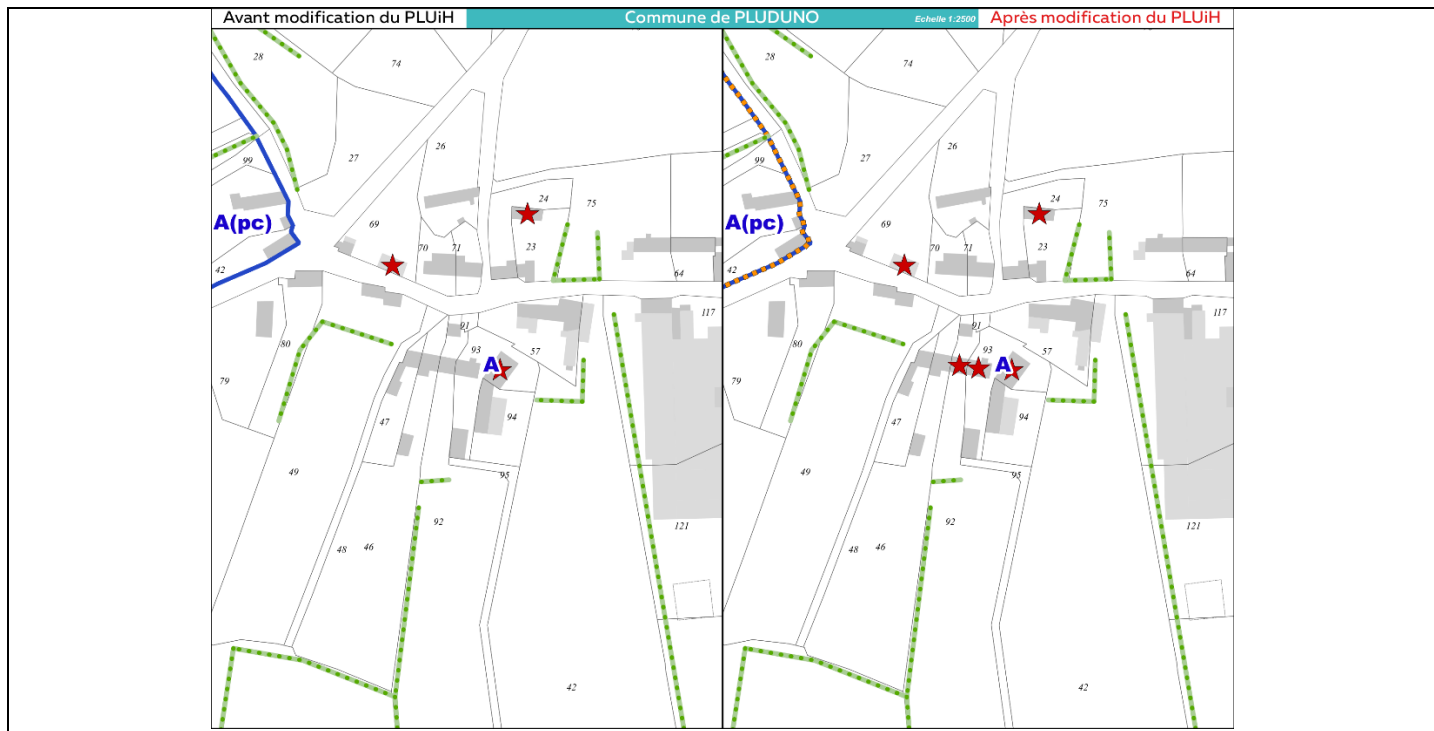




PLUDUNO (1 bâtiment)

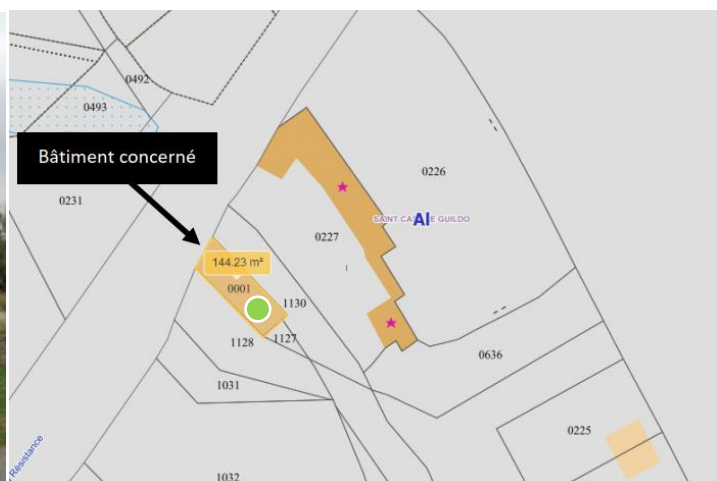
Parcelles : ZT 92 et ZT 93

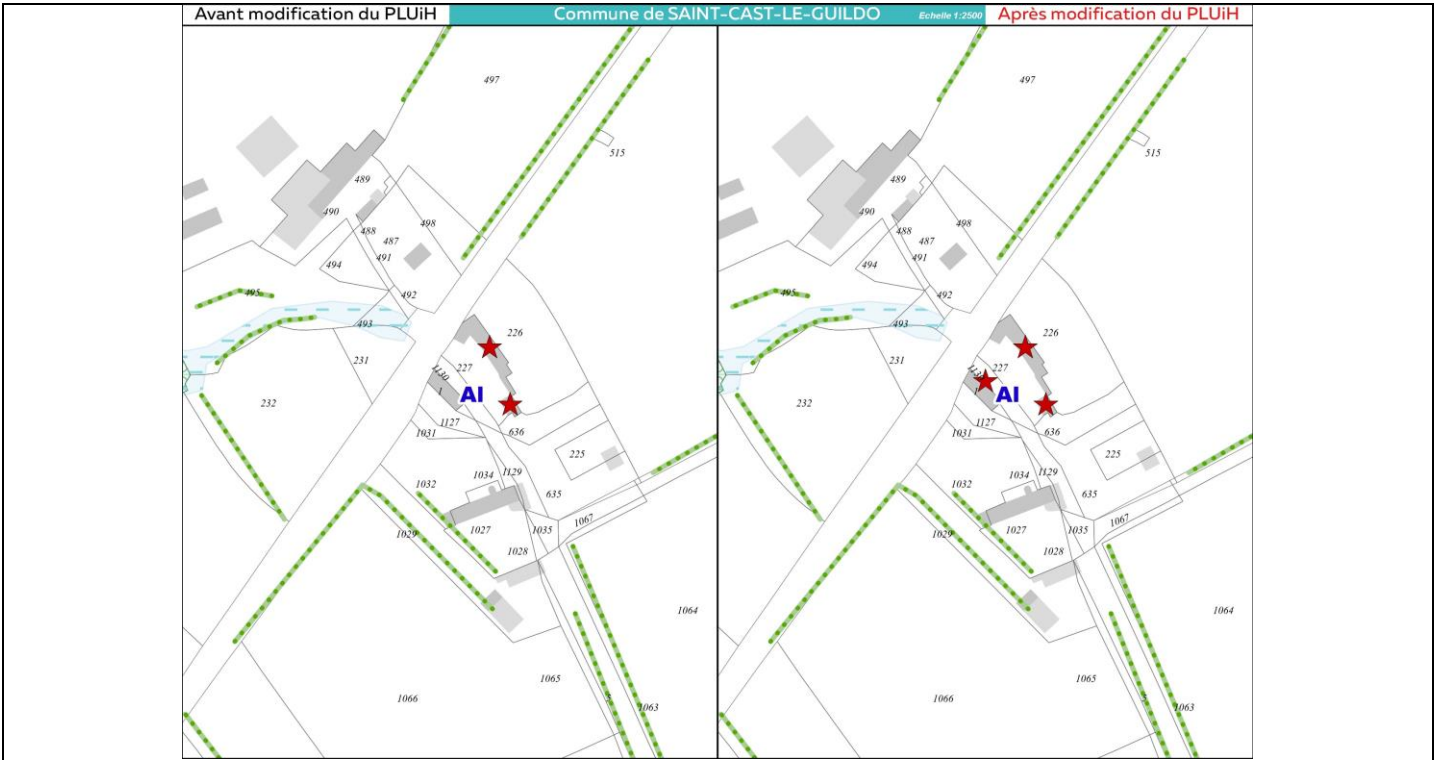




SAINT-CAST-LE-GUILDO (1 bâtiment)

Parcelle : 282 C 1



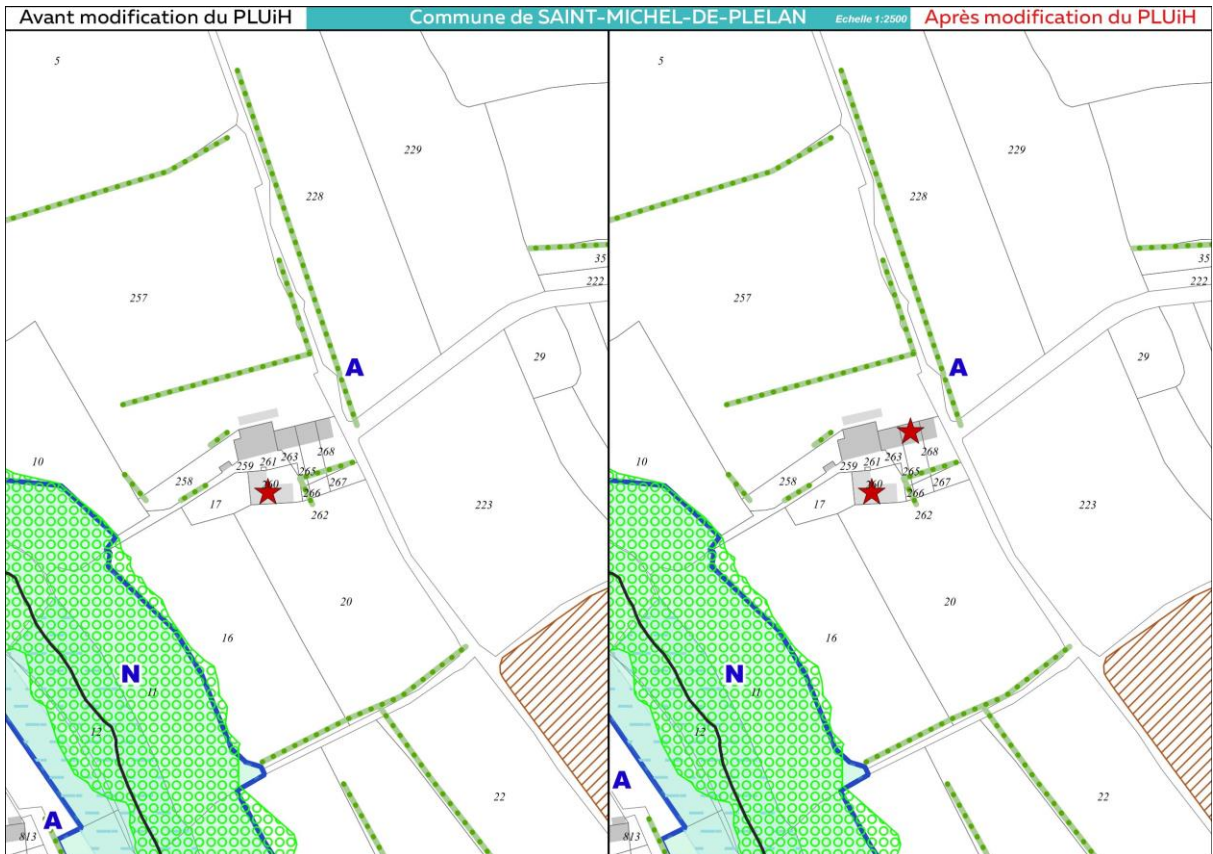


SAINT-MICHEL-DE-PLELAN (12 bâtiments)

Parcelle : A 260



Parcelle : A 265

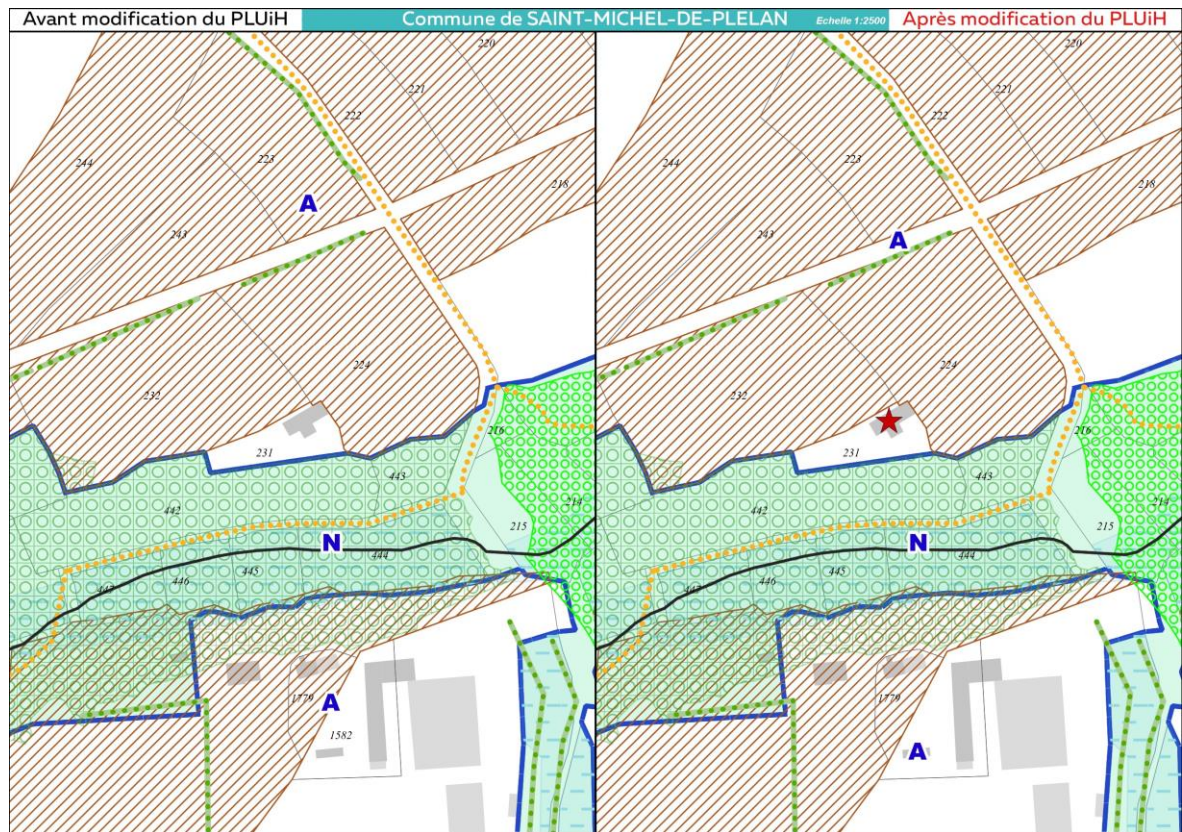


Parcelle : C 231



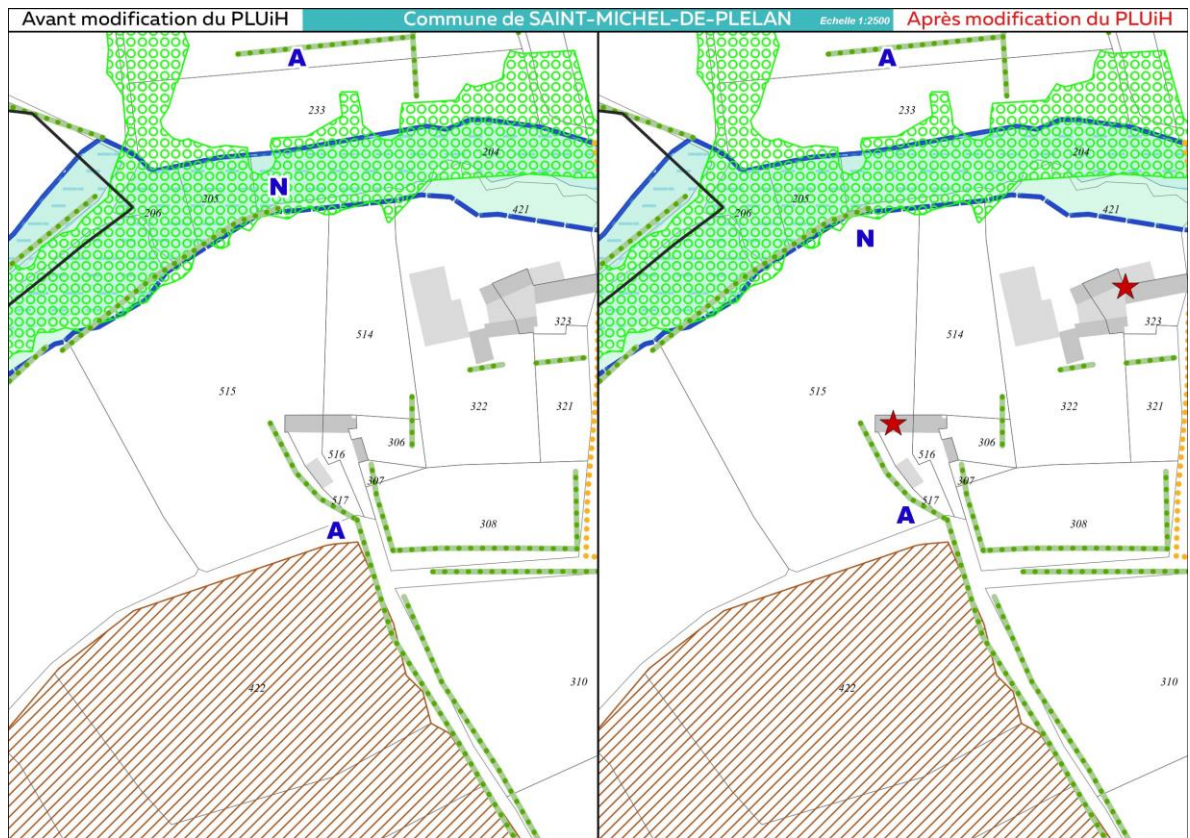
77





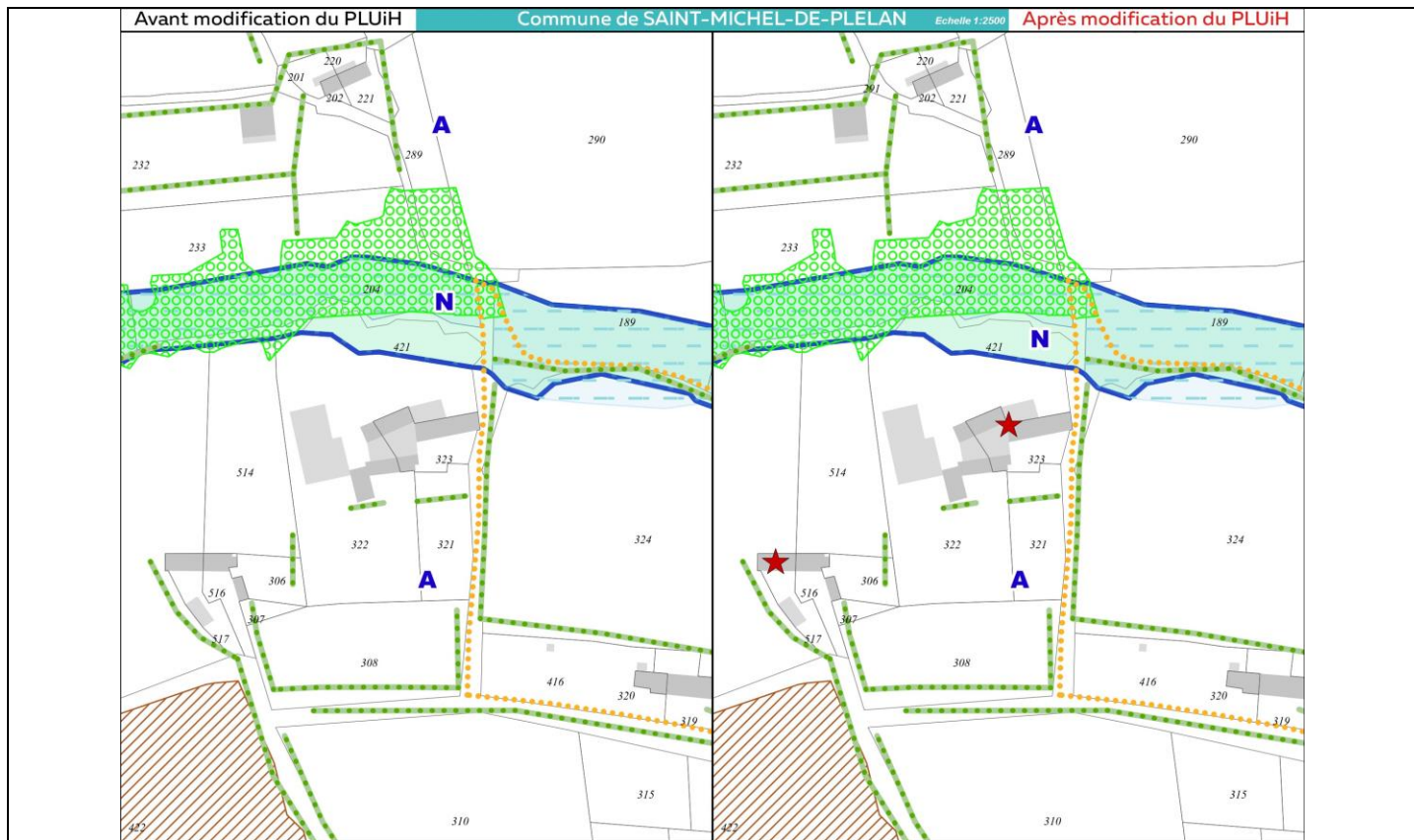
Parcelle: D 517





Parcelle : D 323





Parcelles : D 425 et D 426



Avant modification du PLUiH

Commune de SAINT-MICHEL-DE-PELAN

Echelle 1:2000

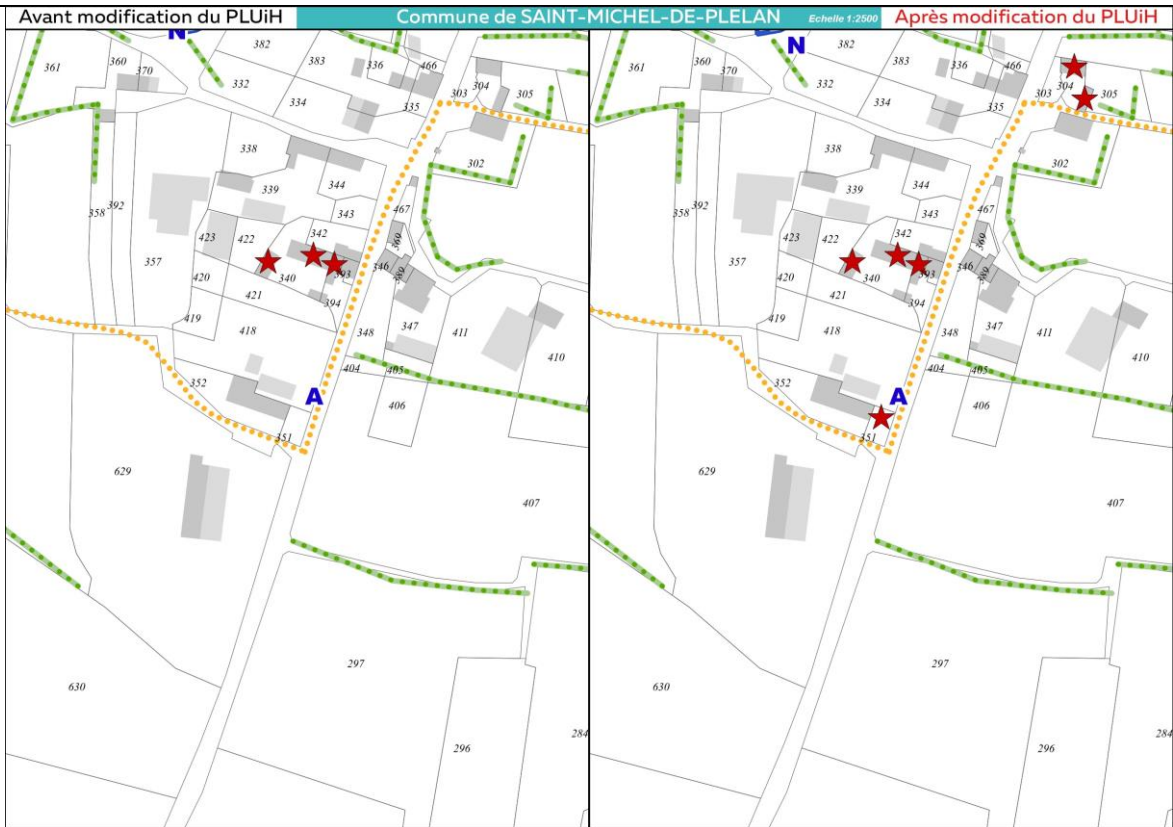
Après modification du PLUiH



Parcelle : C 351

Peignichel Parcelle = C 351





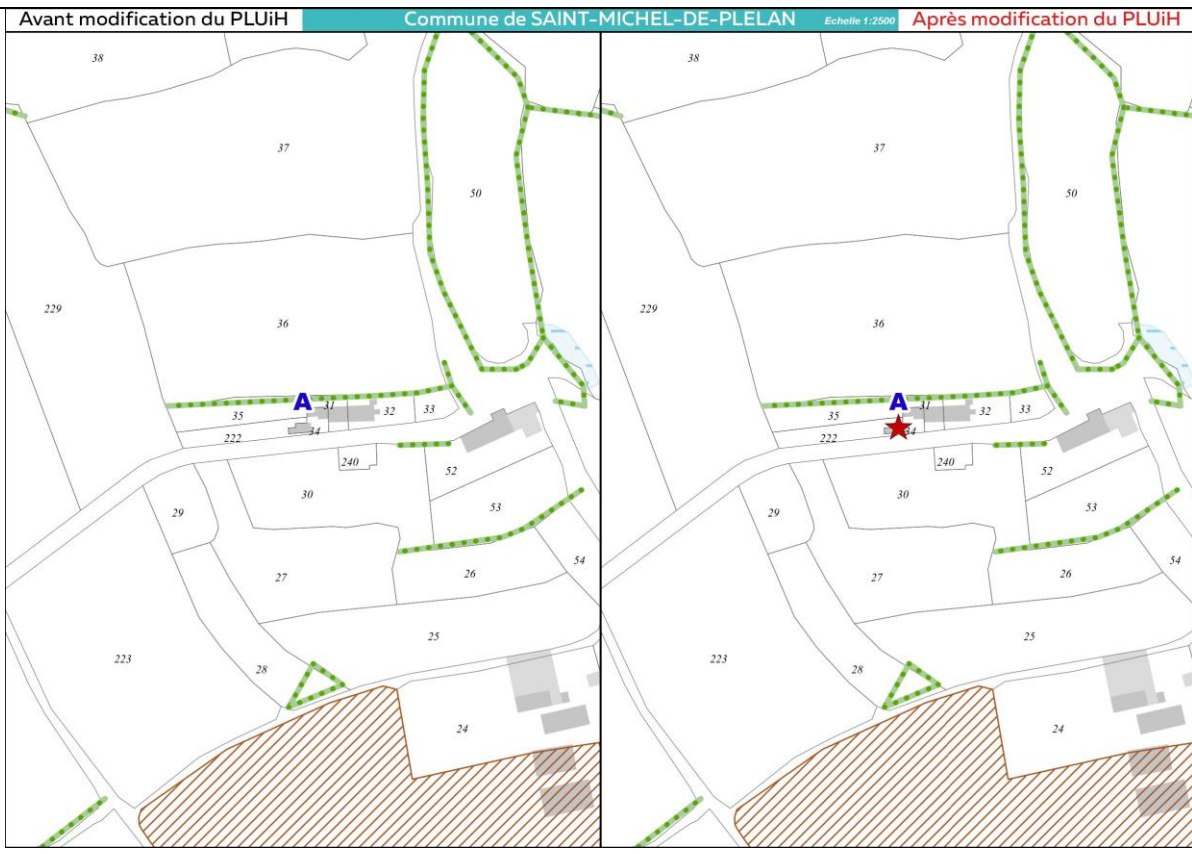
Parcelle : C 304



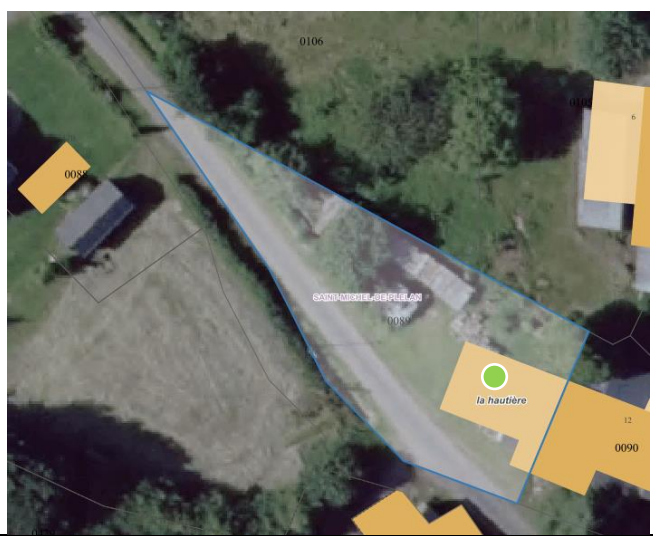


Parcelle : A 34





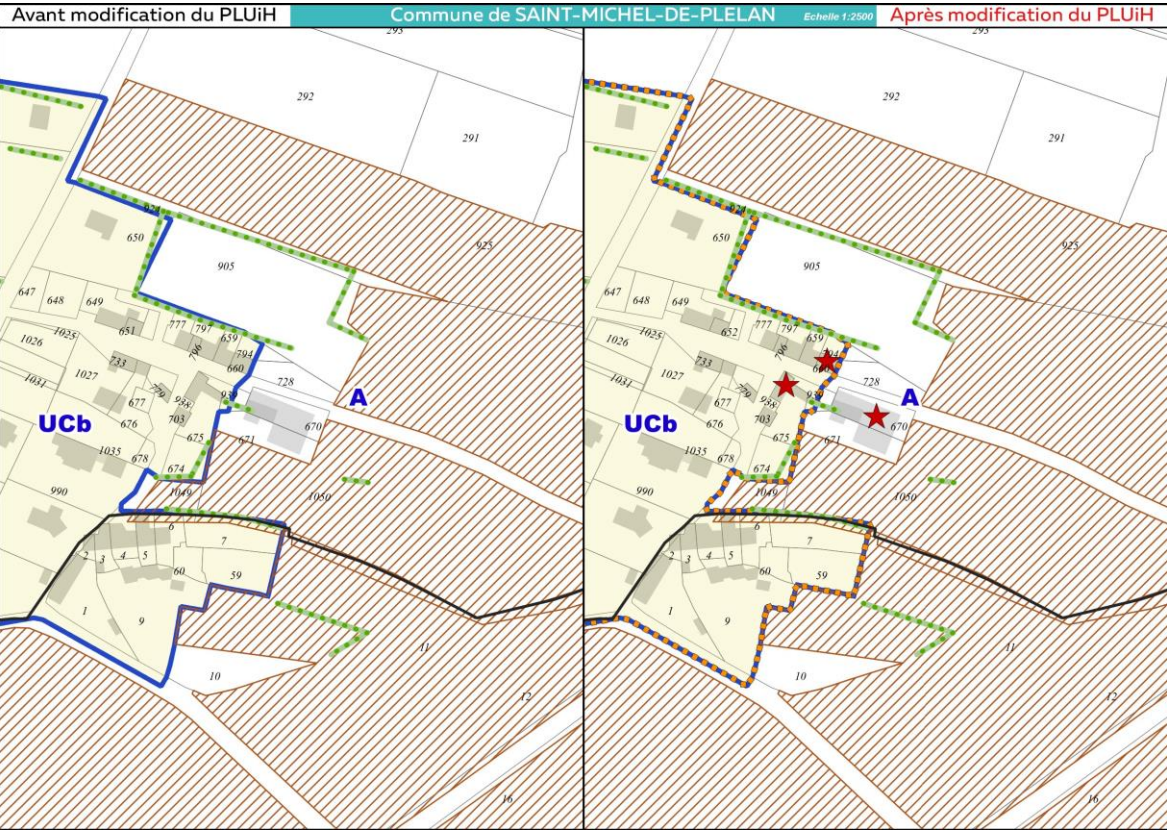
Parcelle : C 89





Parcelle : B 670

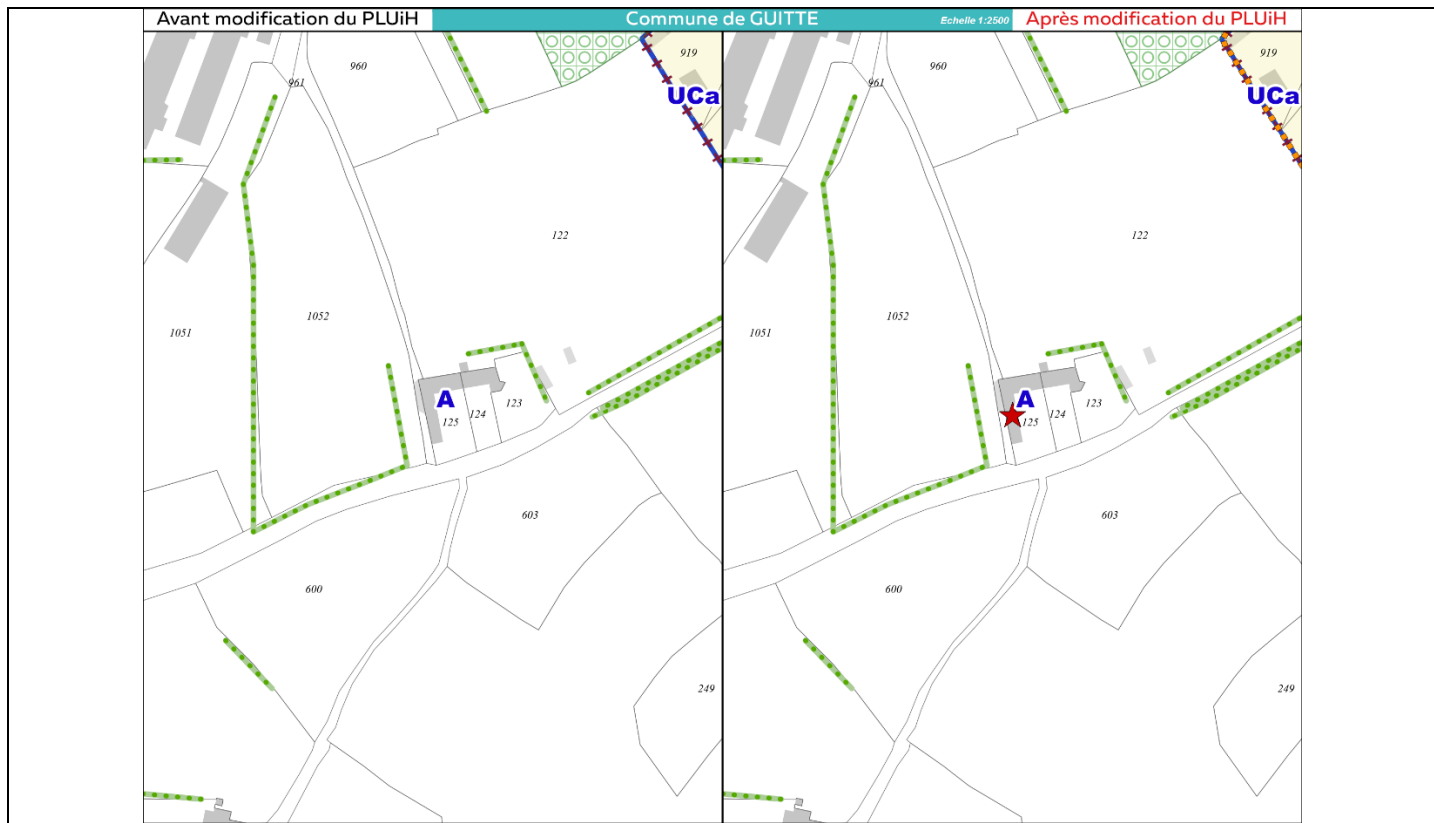




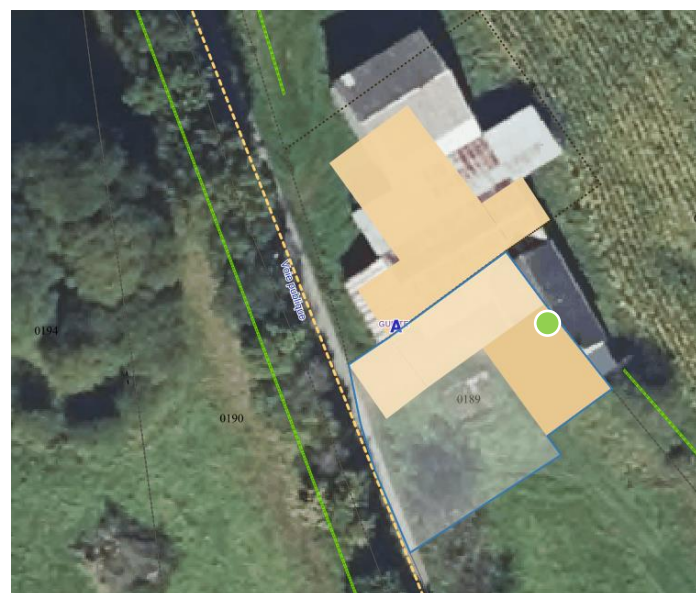
GUITTE (2 bâtiments)

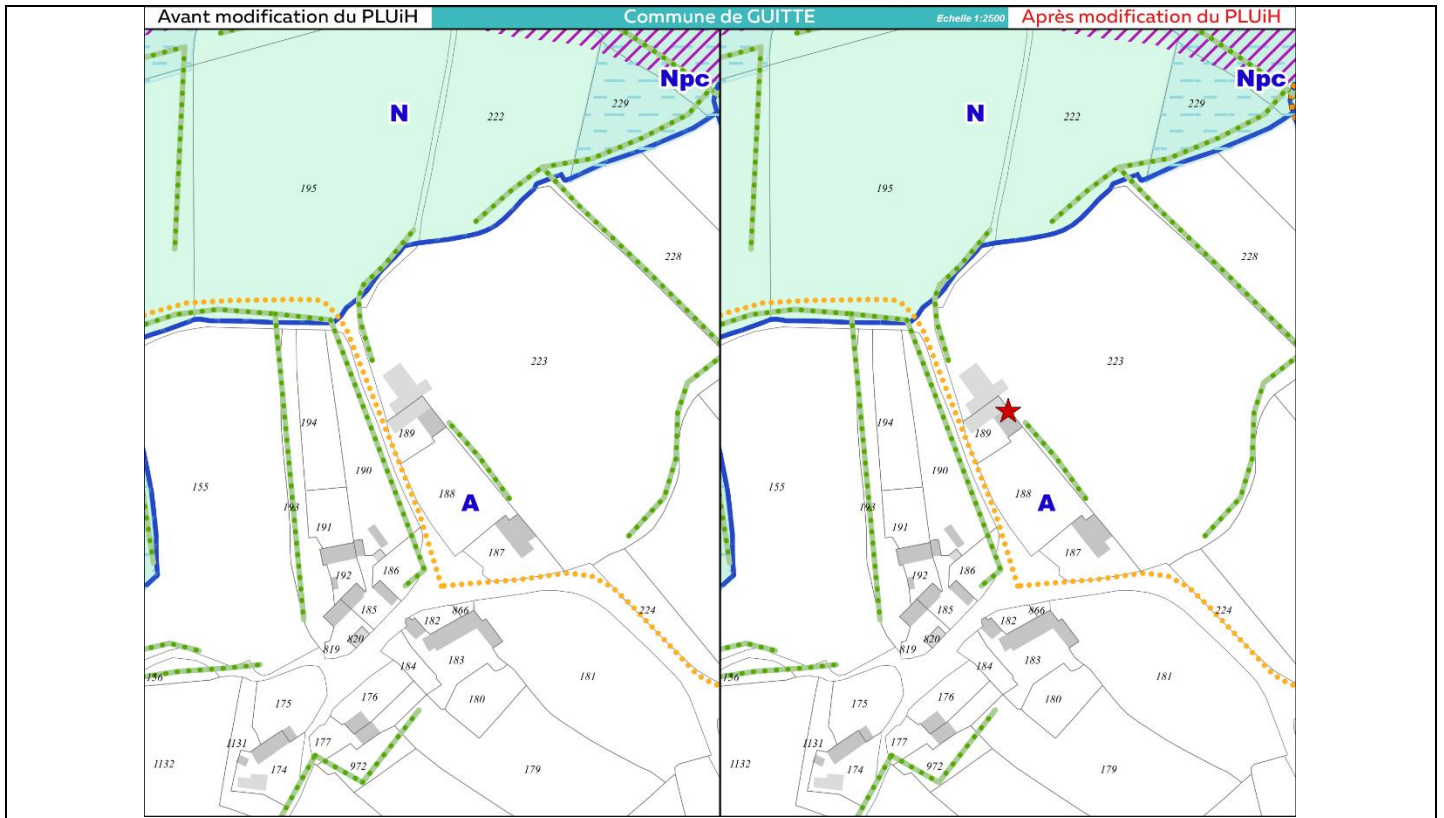
Parcelles : A 124 et A 125





Parcelle : A 189





LA CHAPELLE BLANCHE (1 bâtiment)

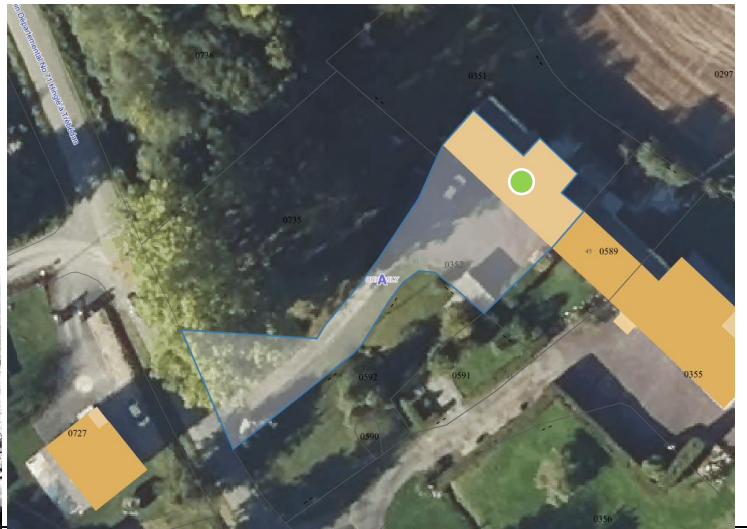
Parcelle : C 398

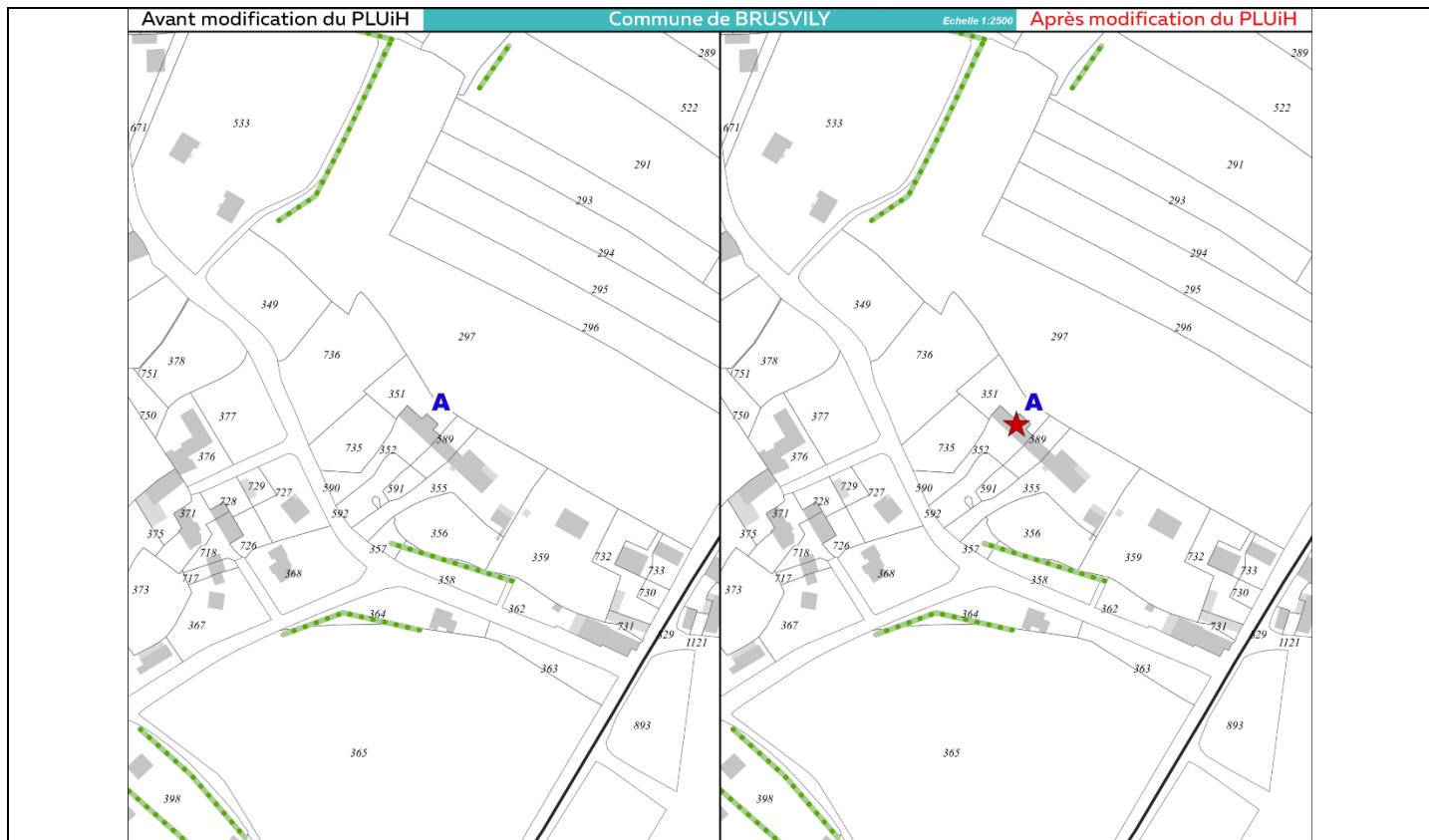




BRUSVILY (1 bâtiment)

Parcelle : D 352

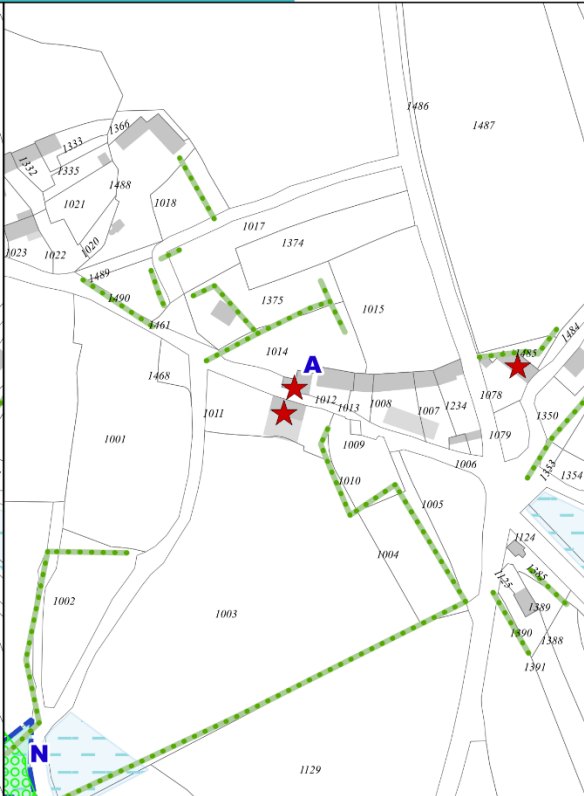
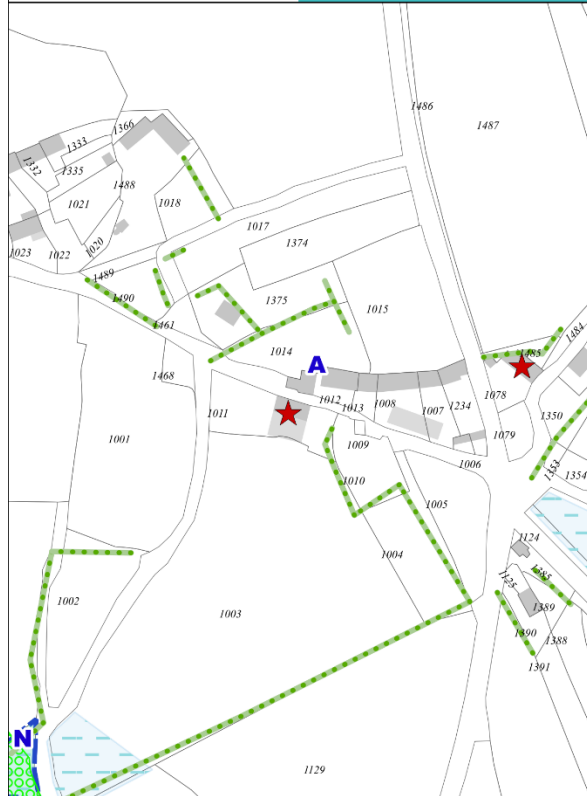




YVIGNAC-LA-TOUR (1 bâtiment)

Parcelle : B 1012

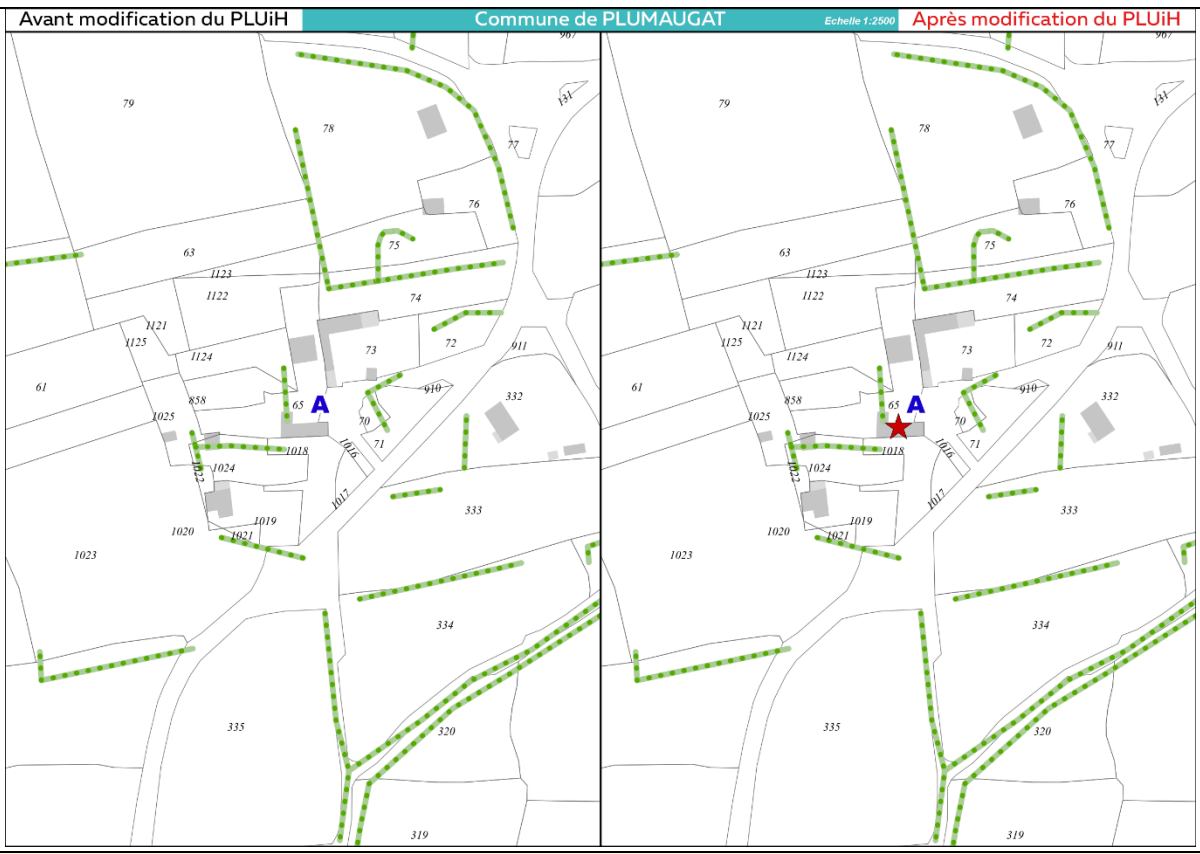




PLUMAUGAT (1 bâtiment)

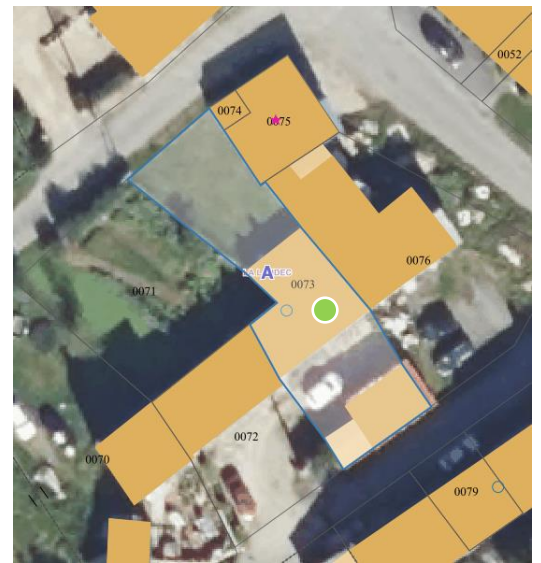
Parcelle : H 65

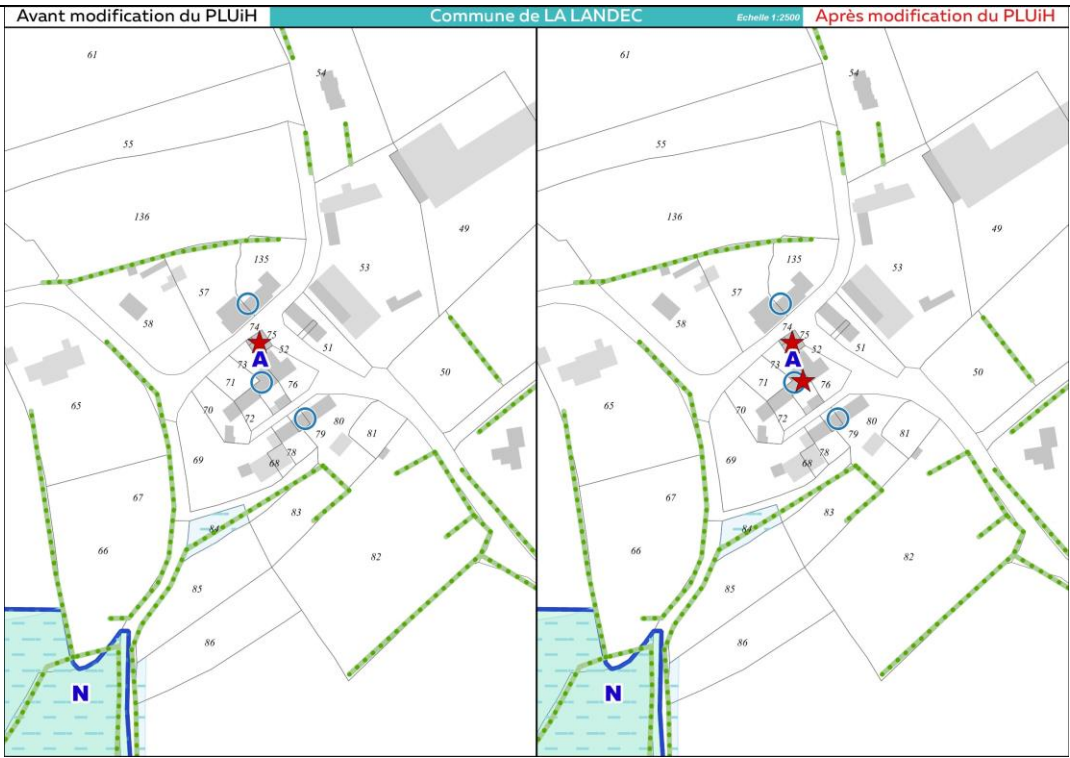




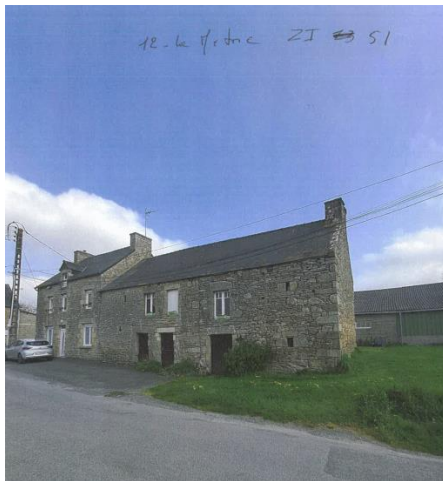
LA LANDEC (5 bâtiments)

Parcelle : ZI 73





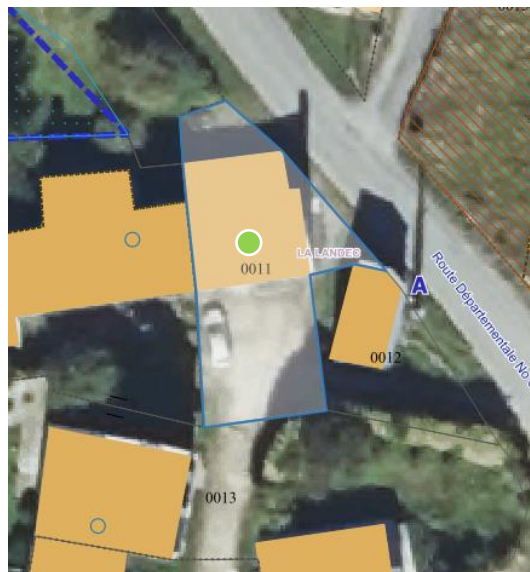
Parcelles : ZI 51 et ZI 52



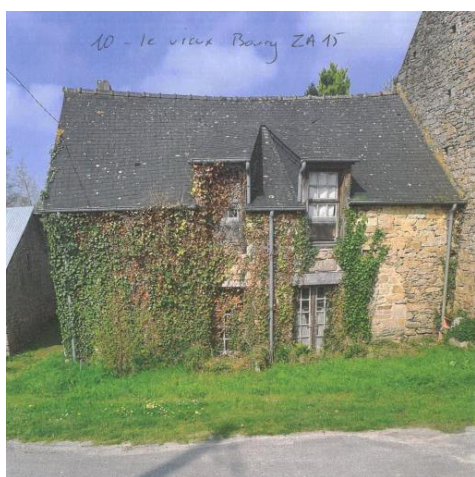
Parcelle : ZH 148

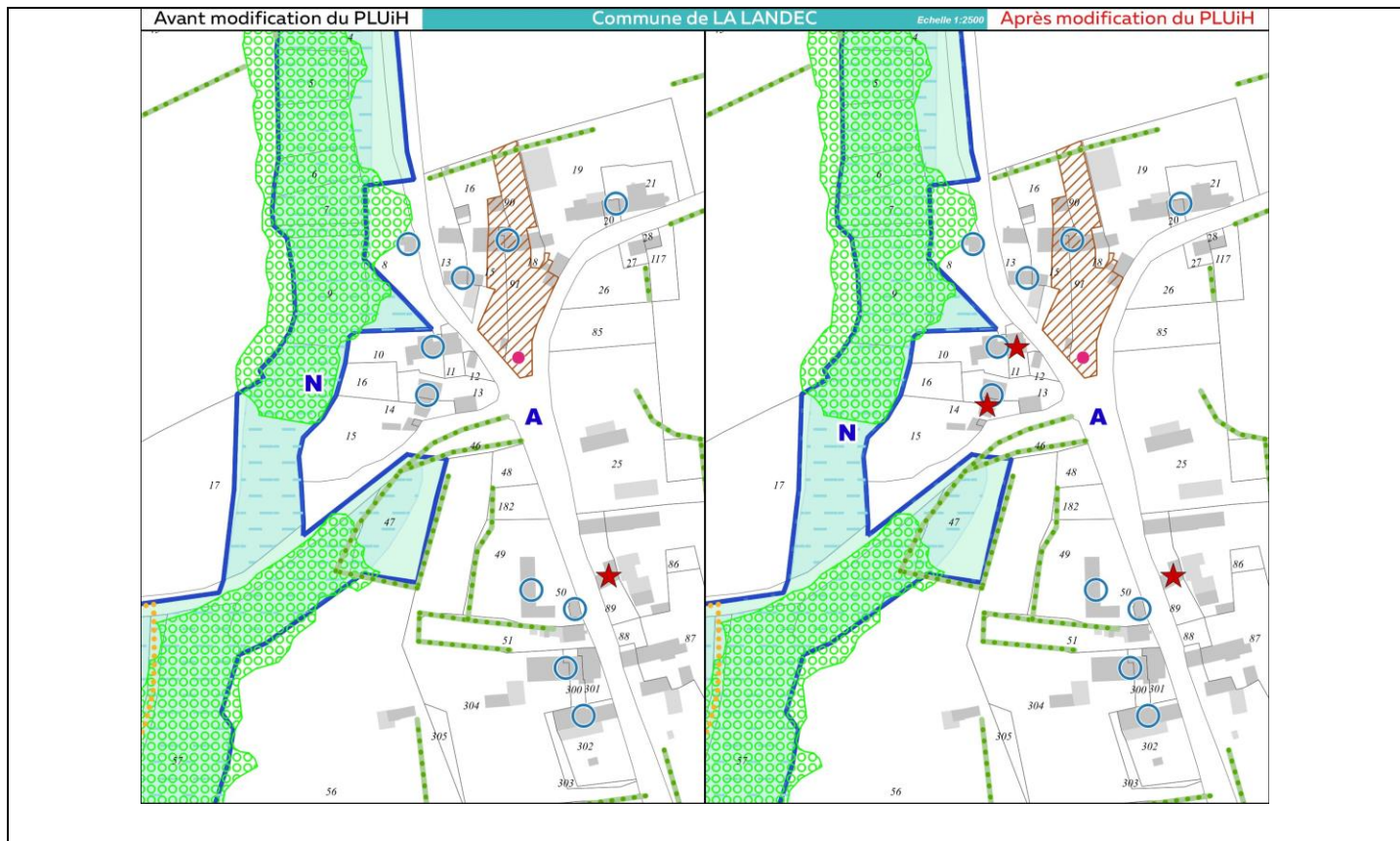


Parcelle : ZA 11



Parcelle : ZA 15

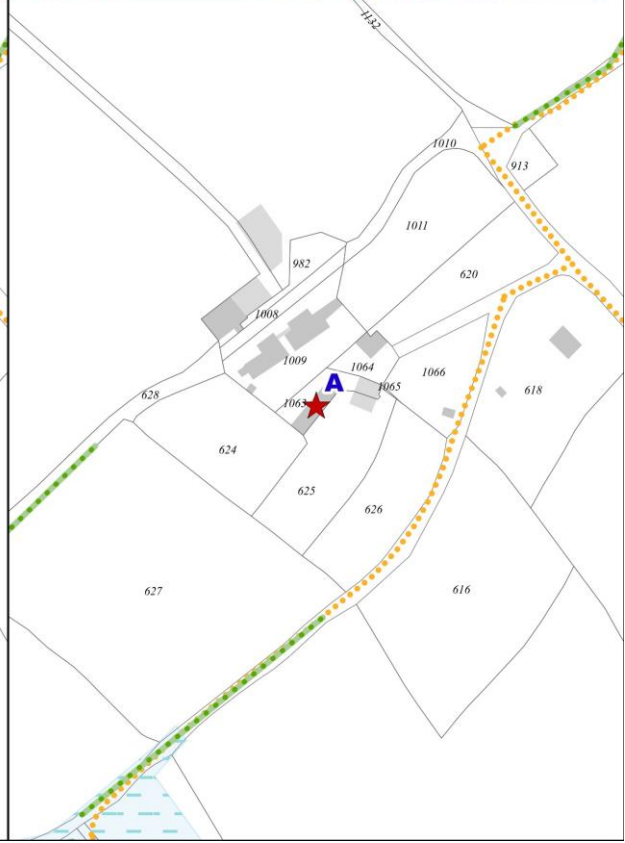
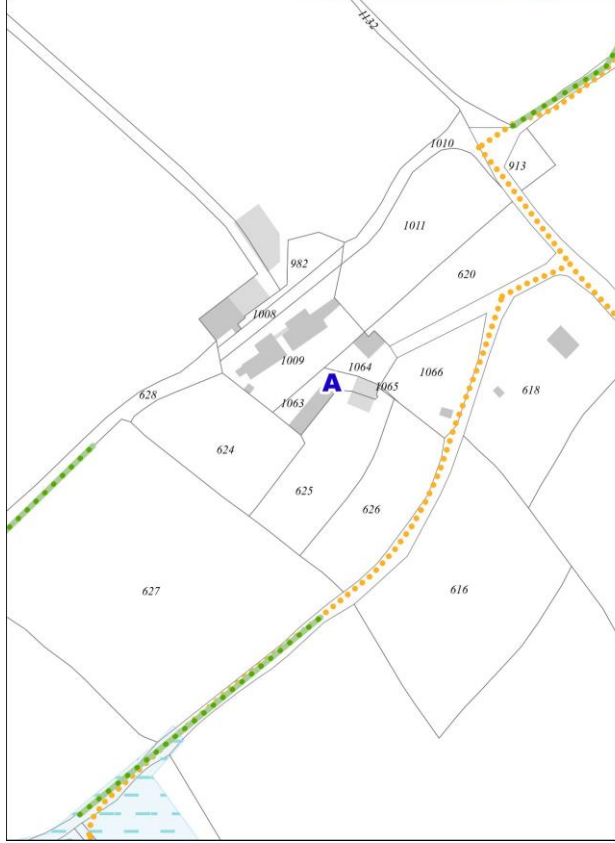




PLOUASNE (1 bâtiment)

Parcelle : C 1063

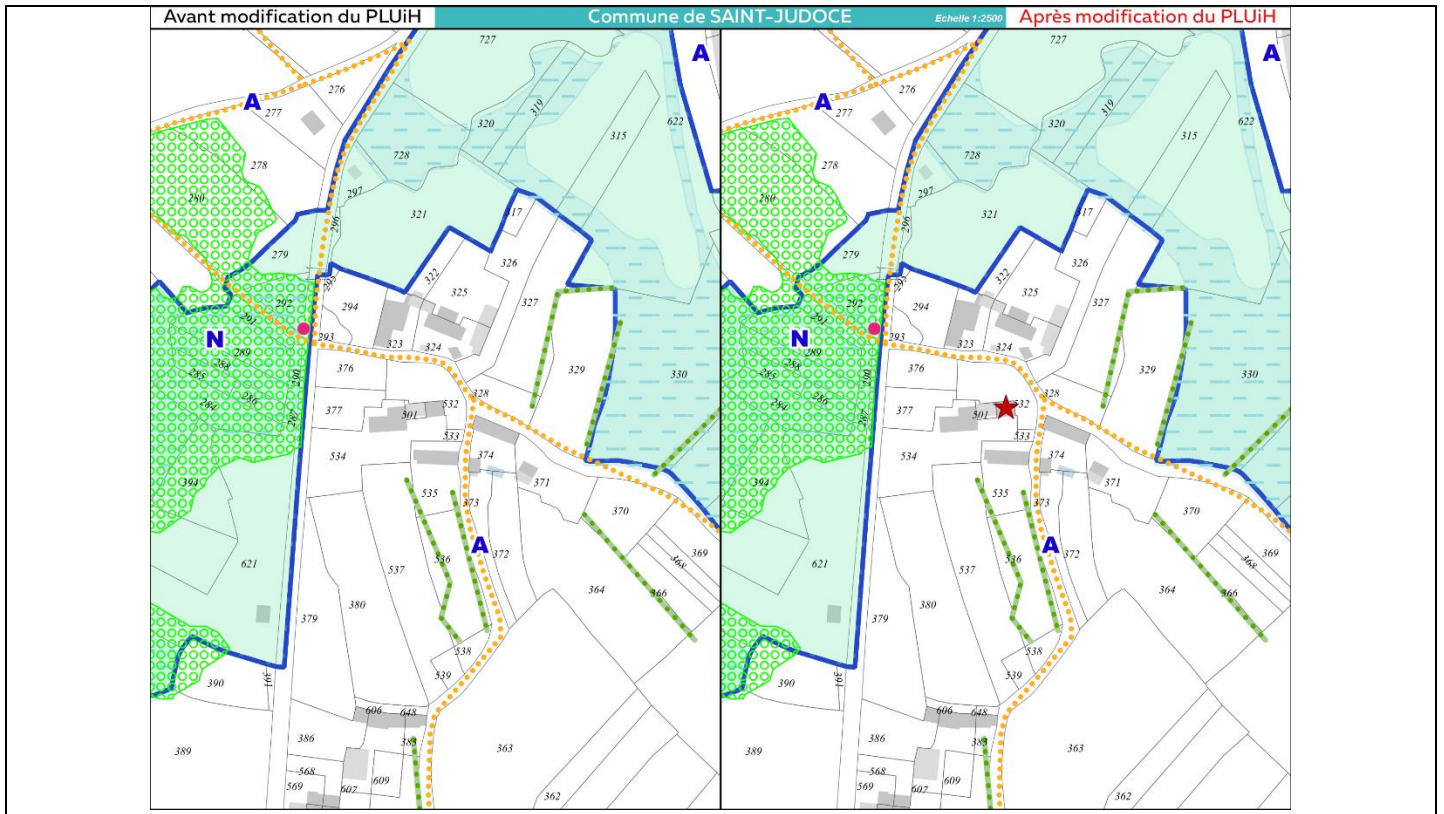




SAINT-JUDOCE (1 bâtiment)

Parcelle : B 534

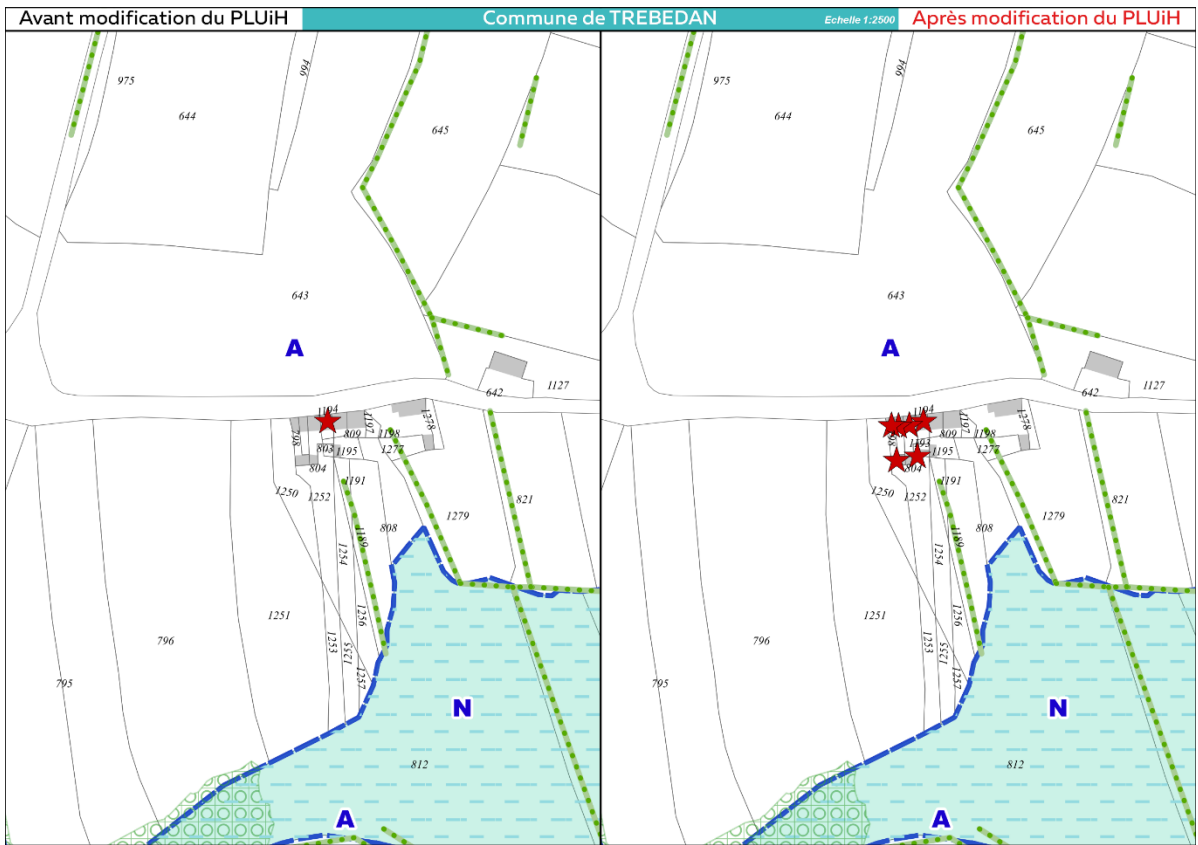




TREBEDAN (2 bâtiments)

Parcelles : B 798, B 799 et B 800

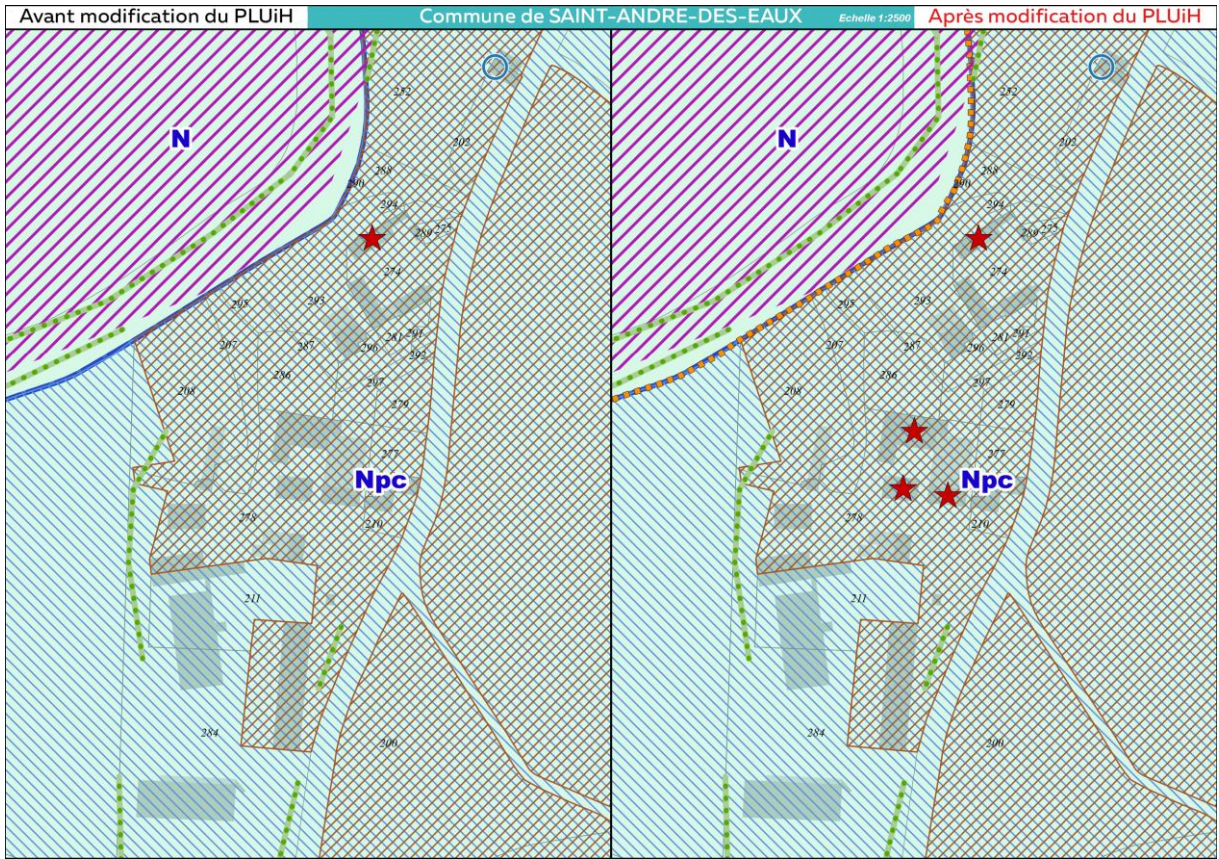




SAINT-ANDRE-DES-EAUX (3 bâtiments)

Parcelle : B 278

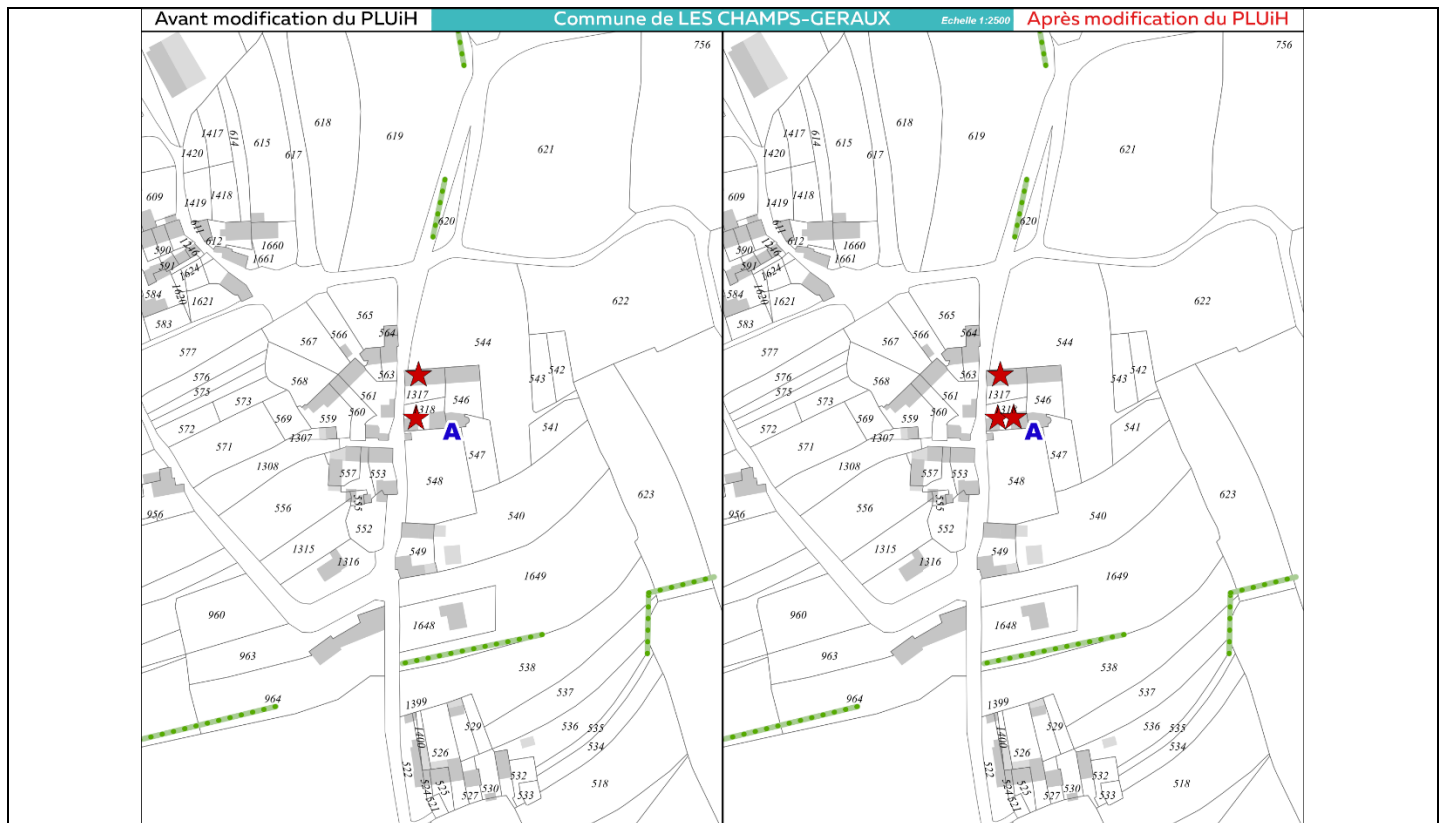




LES CHAMPS-GERAUX (1 bâtiment)

Parcelles : C 1318 et C 548





Incidence de l'analyse sur l'environnement :

Le PLUiH de Dinan Agglomération identifiait, avant la modification n°3, 1467 bâtiments, soit une moyenne de 22 à 23 bâtiments par communes. 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 24 communes souhaitent saisir la présente modification du PLUiH afin d'ajouter des bâtiments agricoles pouvant changer de destination. 127 bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été repérés dans la modification n°3. Rattaché au nombre de communes du territoire, cela donne une moyenne entre 24 et 25 bâtiments par communes (après modification n°3). Certaines communes n'ont pas encore identifié de bâtiments pouvant changer de destination.

Par ailleurs, la modification n°1 du PLUiH a modifié la définition du « local accessoire » en limitant ces bâtiments à 60 m² d'emprise au sol. L'objectif de cette modification était de limiter la rénovation de bâtiments par de simples « Déclaration Préalable de Travaux » (changement d'ouverture, puis rénovation de la façade, ...) sans Permis de Construire. Cette modification a permis une plus grande maîtrise des projets de rénovation des bâtiments en zone A et N puisque le Permis de Construire valant changement de destination permet une prise en compte plus importante des règles du PLUiH : architecture, stationnement, assainissement individuel, ... Le corolaire à cette modification est la nécessité d'identifier plus de bâtiments puisque les bâtiments « locaux accessoires » de plus de 60 m² d'emprise au sol ne peuvent plus être définie comme telle et donc nécessitent une identification (étoile) pour être rénové.

Au regard du nombre de Permis de Construire valant changement de destination en zones A et N accordés (environ 10 par an) par rapport au nombre de bâtiments pouvant faire l'objet de ce changement, ces objets de la modification n°3 ne présentent pas d'incidence négative sur le foncier agricole et ne participent pas au mitage. Au contraire, ces possibilités permettent le maintien et l'évolution du patrimoine du bâti rural.