

PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL



Justification des choix

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée

Justification des choix relatifs aux STECAL activités retenus	3
I. Les zones Ay : Espaces voués au développement d'activités économiques (secteur secondaire et tertiaire)	5
II. Les zones Ace : Espaces en lien avec la présence de centres équestres.....	63
IV. Les zones Ne : Relatives à la présence d'équipement d'intérêt collectif.....	80
V. La zone Ngv : Relative aux aires d'accueil des gens du voyage	126
VI. Les zones Nt : Espaces voués à accueillir des activités en lien avec le tourisme	129
VII. Les zones Npl : En lien avec les activités portuaires.....	195
VIII. La zone Nhn : En lien avec un projet de hameau nouveau intégré à l'environnement	198



Le présent document vise à énoncer les choix de constructibilité octroyés au sein des différentes zones A et N du territoire. Au sein de ces zones, le code de l'urbanisme ouvre les possibilités suivantes :

- Possibilités de constructions nouvelles pour des bâtiments en lien avec l'agriculture ;
- Possibilités d'extensions et créations d'annexes pour les habitations de tiers (conformément aux dispositions réglementaires) ;
- Possibilités de changement de destination pour les bâtiments repérés.



Toutefois, pour les autres destinations que celles citées ci-dessus il n'est pas admis de possibilités d'évolution. Ainsi, et conformément aux possibilités ouvertes par le code de l'urbanisme, le règlement du PLUiH de Dinan Agglomération définit des zones spécifiques au sein desquelles, des droits à bâtir spécifiques en lien avec les activités présentes sur le site sont admises.

Ces zones se divisent en deux catégories :

- Les zones instituant des droits à bâtir pour de nouveaux bâtiments (sur les communes non littorales ou activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau) ;
- Les zones instituant des possibilités d'extensions limitées de bâtis existants à la date d'approbation du PLUi.

Justification des choix relatifs aux STECAL activités retenus

Extrait du code de l'urbanisme – Article L 151-13 :

A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Les activités isolées font partie intégrante de la vie économique de l'intercommunalité. Leur maintien est un des objectifs politiques de l'intercommunalité. Ainsi les dispositions réglementaires des zones urbaines mixtes admettent la possibilité d'évolution d'activités du secteur secondaires et tertiaires, des activités de restauration, de commerce... compatibles avec l'habitat.

Toutefois, la question des activités isolées situées en espace rural mérite également d'être traitée. Le code de l'urbanisme, permet en zones A et N d'admettre des possibilités d'évolution pour les bâtiments existants à vocation habitat mais cette possibilité n'est pas transposable aux activités économiques. La mise en place de **STECAL à vocation économique (tourisme, centres équestres, autres activités spécifiques...)** vise à répondre à cette problématique en admettant l'évolution des

bâtiments nécessaires à l'activité. En conformité avec les documents de rang supérieur, deux cas de figure se présentent alors :

- Le cas des communes non littorales où les extensions, nouvelles constructions et annexes sont admises dans les secteurs dédiés.
- Le cas des communes littorales où l'évolution des bâtis est soumise au principe de l'extension limitée et où, de fait, seules les extensions de 30% de l'emprise au sol du bâti à la date d'approbation du PLUi sont autorisées. En lien avec la loi littorale, aucune construction nouvelle n'est admise au sein de ces zones.

Cette orientation va dans le sens du maintien des activités déjà implantées sur le territoire. La volonté est ici de leur donner l'opportunité d'évoluer tout en définissant des règles permettant d'encadrer leur développement.

Le règlement de ces STECAL vise, conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme à définir des règles spécifiques en matière de hauteur et d'implantation pour garantir le caractère limité de l'urbanisation de ces parcelles. Ainsi, les éléments suivants sont indiqués au règlement de la zone (développé en partie réglementaire du document).

La même logique que celle admettant les possibilités d'évolution pour les activités économiques (secteur primaire et secondaire) est appliquée pour les activités isolées spécifiques liées aux tourisms, à la présence de centres équestres, de carrières en activité ... Ces dernières font l'objet d'un repérage au plan de zonage afin de leur permettre d'évoluer dans les limites définies au règlement. L'ensemble de ces activités localisées en campagne sont autant d'éléments participants à l'image et à la dynamique économique du territoire. De la même manière, le PLUi, garant de la conformité aux documents de rang supérieur introduit deux niveaux de lecture : les règles applicables au sein des communes littorales et celles relatives aux communes non littorales. La partie analyse réglementaire du présent document détaille l'ensemble des dispositions mise en œuvre pour maîtriser les droits à bâtir introduits dans ce cadre.

Le présent document vise à exposer l'ensemble des choix réalisés dans le cadre du document permettant de justifier de la mise en place de STECAL liés à des vocations spécifiques. L'objectif est d'explicitier la vocation des zones en question ainsi les dispositions réglementaires encadrant le développement de chaque activité.

Les projets présentés ci-après n'ont pas de valeur réglementaire spécifique, ils sont des indicateurs des projets énoncés à un moment T sur le territoire. Le règlement de chaque zone reste le seul outil contractuel d'analyse des possibilités de constructions.

I. Zones Ay : Espaces voués au développement d'activités économiques (secteur secondaire et tertiaire)



Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité repérés au plan de zonage sous la dénomination « Ay » ont fait l'objet d'un repérage spécifique mené en lien avec les élus. Ils ne constituent pas un inventaire exhaustif de l'ensemble des artisans localisés en dehors des enveloppes urbaines, mais un repérage précis et concerté des artisans susceptibles de porter un projet d'agrandissement ou d'évolution au cours des 12 prochaines années.



Le tome 3 du rapport de présentation relatif à la justification des choix éclaire sur la méthodologie mise en place quant au repérage des STECAL. Il ne s'agit pas là d'un repérage exhaustif mais bien d'une analyse fine issue de la connaissance du territoire et des projets exprimés à l'échelle locale.



1. Les zones Ay

Les zones Ay du PLUi de Dinan Agglomération sont en lien avec des activités spécifiques ayant exprimé des besoins de développement dans les années à venir. Le détail des activités et projets exprimés figure à la suite de l'analyse des dispositions règlementaire de la zone Ay.

Détail du règlement de la zone Ay et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation	
Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions	<p>Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble des zones, seuls sont admis, les constructions, les changements de destination et aménagements en relation avec les activités ciblées dans le cadre de la mise en place du STECAL à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.</p> <p>Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisés à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.</p> <p>La réalisation d'extensions ou annexes aux bâtiments à vocation d'activités du secteur secondaire ou tertiaire dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi (21/01/2020), plus 20m² supplémentaires dans une limite totale après extension de 180m² d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.</p>
Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.</p>



	<p>Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p>
<p>Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Soit en limite(s) séparative(s), • Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres. <p>L'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.</p>
<p>Article 6 : Hauteurs maximales des constructions</p>	<p>Pour les bâtiments à vocation d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus. <p>Le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes. La hauteur devra être définie au regard de l'environnement pour veiller à la bonne intégration du bâtiment.</p>
<p>Article 8 : Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des bâtiments liés est limitée à 70% de l'unité foncière.</p>

Dinan Agglomération
STECAL

PLEVEN



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 0.08 ha

Réalisation: CITADIA - Décembre 2019



Commune	Pléven
Nature de l'activité	Menuiserie
Projet exprimé	Projet d'agrandissement

Dinan Agglomération
STECAL

LANVALLAY



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 0,63 ha

0 0,05 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA
COMMUNES



Commune	Lanvallay
Nature de l'activité	Garage
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire

Dinan Agglomération
STECAL

BOURSEUL



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 1.22 ha

0 0,08 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA



Commune	Bourseul
Nature de l'activité	Lieu de stockage de céréales pour une entreprise de négoce agricole.
Projet exprimé	Volonté d'extension de l'entreprise et d'aménagement liés à la circulation des véhicules (camions, tracteurs).

Dinan Agglomération
 STECAL

SAINT-MELOIR-DES-BOIS



Zone Ay

▭ Limite de zone
 Surface : 0.2 ha

0 0.02 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Saint-Mélor-des-Bois
Nature de l'activité	Maçon
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire

Dinan Agglomération
STECAL

PLUDUNO



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 1.24 ha

0 0.08 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Pluduno
Nature de l'activité	Travaux publics
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire

Dinan Agglomération
STECAL

BOURSEUL



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 0.28 ha

0 0.03 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA
Urbanisme



Commune	Bourseul
Nature de l'activité	Entreprise du bâtiment
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire

Dinan Agglomération
STECAL

PLUMAUGAT



Zone A_y

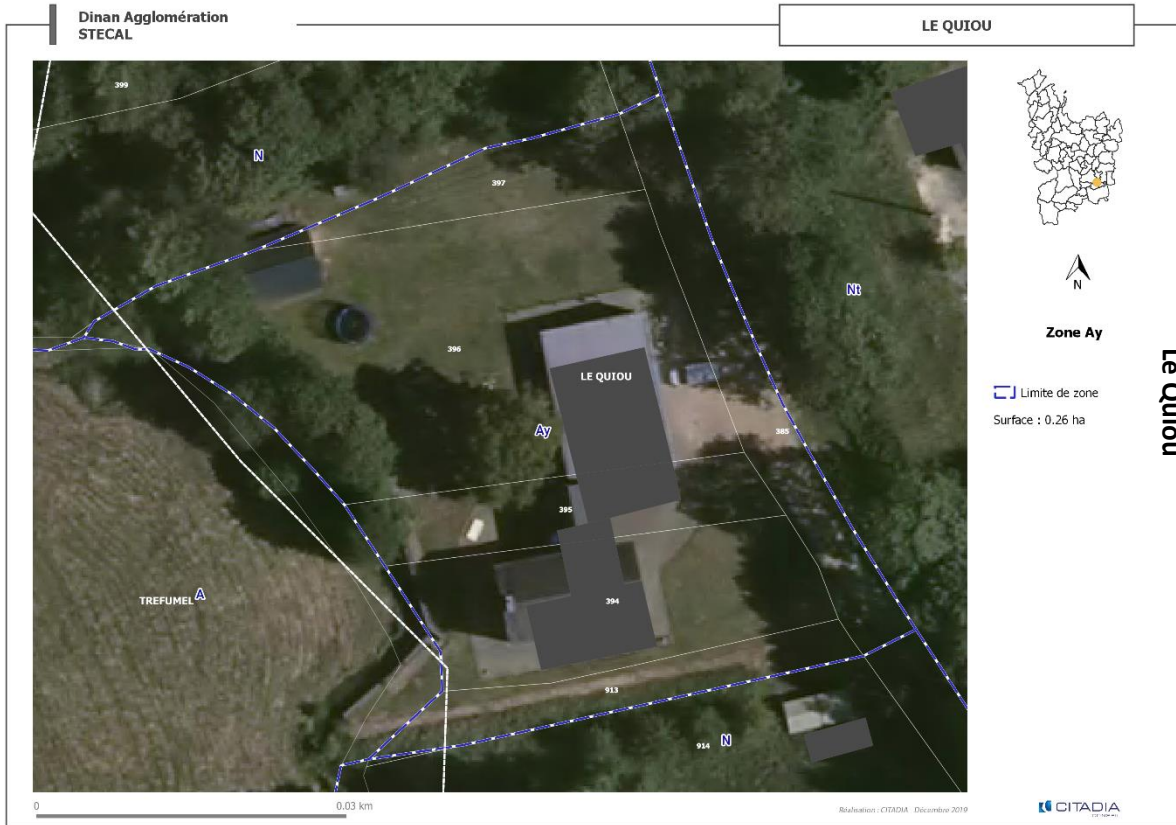
▬ Limite de zone
Surface : 0.47 ha

0 0.04 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA
urbanisme

Commune	Plumaugat
Nature de l'activité	Charpentier
Projet exprimé	Extension des bâtis existants et nouvelles constructions pour stockage ou bureaux



Commune	Le Quiou
Nature de l'activité	Entreprise du bâtiment
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire

Dinan Agglomération
STECAL

PLUMAUGAT



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 0.82 ha



Commune	Plumaugat
Nature de l'activité	Entreprise Lechevestrier : Production d'aliments minéraux et des spécialités nutritionnelles pour animaux.
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire

Dinan Agglomération
STECAL

PLUMAUGAT



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 0.29 ha

0 0,04 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA

Commune	Plumaugat
Nature de l'activité	Menuiserie
Projet exprimé	Reprise de l'entreprise qui induit des possibilités d'évolutions (Constructions neuves, extensions.)

Dinan Agglomération
STECAL

TREVRON



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 3 ha

Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Trévron
Nature de l'activité	Entreprise Vegam
Projet exprimé	Projet et réserves foncières pour extension de l'activité

Dinan Agglomération
STECAL

CORSEUL



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 0.14 ha

0 0.02 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA
urbanisme



Commune	Corseul
Nature de l'activité	Entreprise de menuiserie
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire

Dinan Agglomération
STECAL

RUCA



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 0.29 ha

0 0,03 km

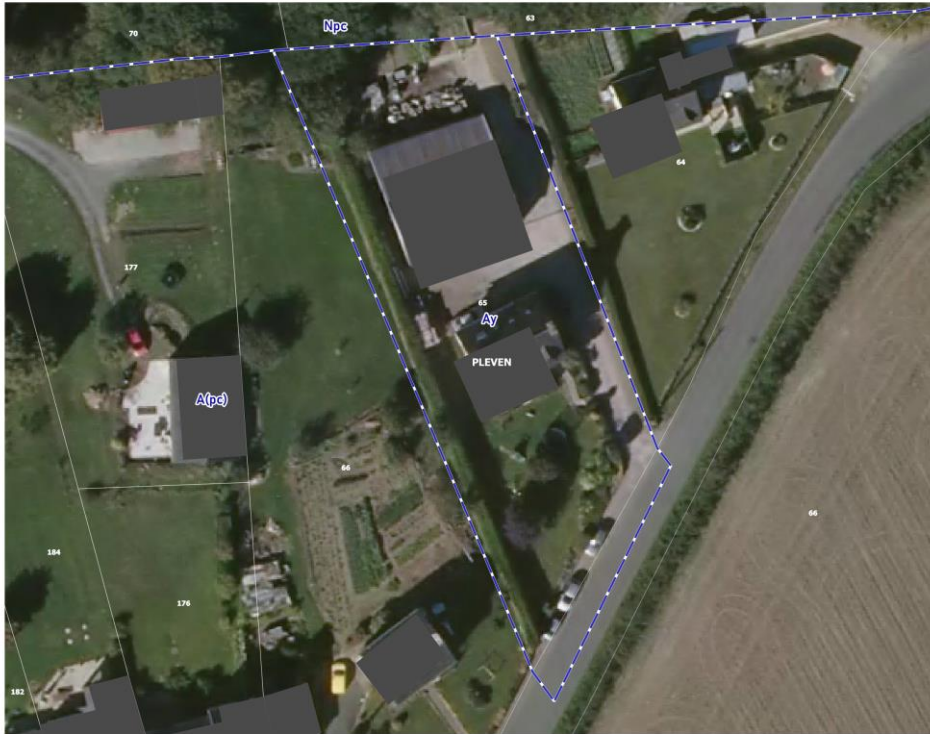
Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA

Commune	Ruca
Nature de l'activité	Paysagiste
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire

Dinan Agglomération
STECAL

PLEVEN



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 0,2 ha

0 0,04 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA
CONSULTANTS



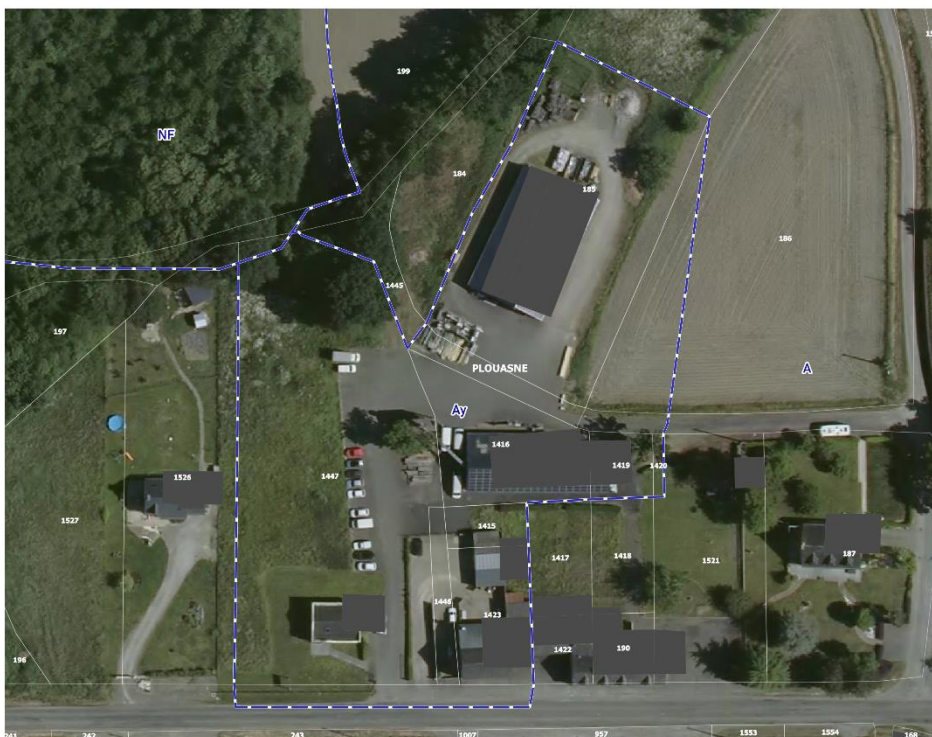
Commune	Pléven
Nature de l'activité	Entreprise du bâtiment
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire



Commune	Yvignac-la-Tour
Nature de l'activité	Menuiserie, café, et bâtiments non utilisés.
Projet exprimé	Permettre le développement des entreprises installées et la reprise des bâtiments non utilisés

Dinan Agglomération
STECAL

PLOUASNE



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 1.04 ha

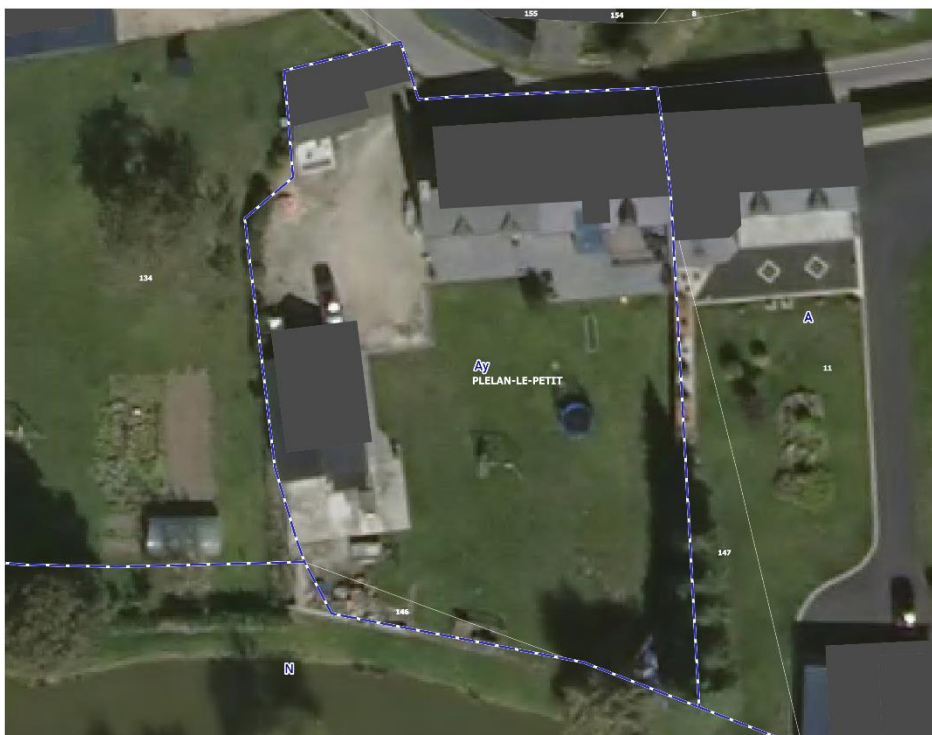
Révision : CITADIA Décembre 2019



Commune	Plouasne
Nature de l'activité	Menuiserie
Projet exprimé	Construction d'un local pour abriter des bureaux

Dinan Agglomération
STECAL

PLELAN-LE-PETIT



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 0.17 ha

0 0.02 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Plélan-le-Petit
Nature de l'activité	Carreleur
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire

Dinan Agglomération
STECAL

PLOREC-SUR-ARGUENON



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 0.76 ha

0 0.05 km

Realisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Plorec-sur-Arguenon
Nature de l'activité	Zone artisanale de la commune
Projet exprimé	1 lot libre desservis par les réseaux et pouvant accueillir une entreprise , et évolution des entreprises existantes

Dinan Agglomération
STECAL

LES CHAMPS GERAUX



Zone A_y

▭ Limite de zone
Surface : 2.51 ha

0 0,09 km

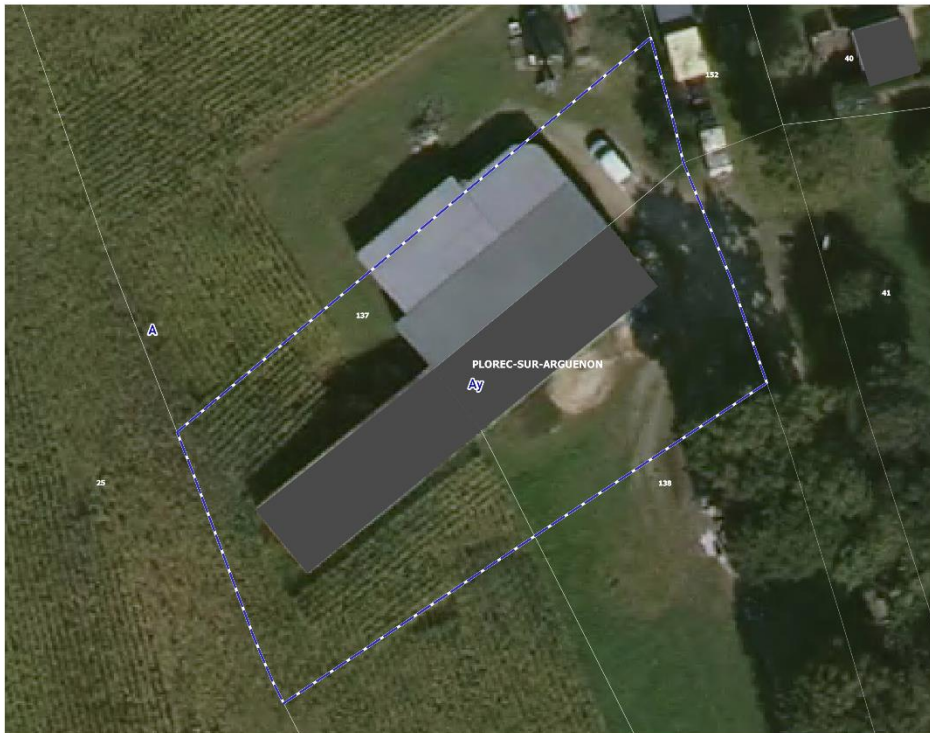
Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA

Commune	Les-Champs-Géraux
Nature de l'activité	Négoce agricole. Collecte grains (réception, stockage, commercialisation, expédition...); Agrofournitures (semences, engrais, amendements organiques, produits phytosanitaires, etc) ; Nutrition Animale ; Logistique
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire

Dinan Agglomération
STECAL

PLOREC-SUR-ARGUENON



Zone Ay

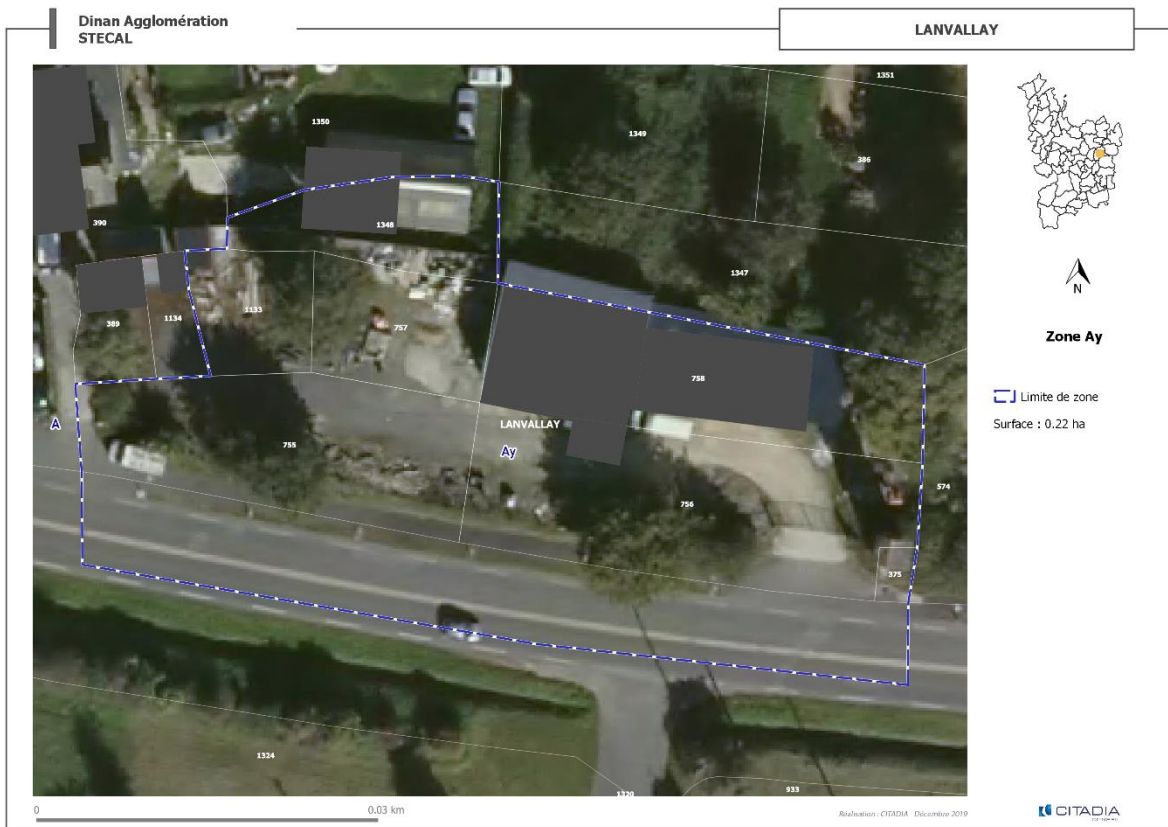
▭ Limite de zone
Surface : 0.16 ha

0 0.03 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA
Par son...

Commune	Plorec-sur-Arguenon
Nature de l'activité	Entreprise du BTP
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire



Commune	Lanvallay
Nature de l'activité	Entreprise du bâtiment
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire

Dinan Agglomération
STECAL

PLUDUNO



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 0.81 ha

0 0.09 km

Révision : CITADIA Décembre 2019

CITADIA
Urbanisme



Commune	Pluduno
Nature de l'activité	Travaux publics et agricoles
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire



Commune	Lanvallay
Nature de l'activité	Menuiserie
Projet exprimé	Possibilité d'extension des bâtis existants

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-MELOIR-DES-BOIS



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 0,23 ha

0 0,04 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA
COMMUNES



Commune	Saint-Mélor-des-Bois
Nature de l'activité	Charpentier
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire

Dinan Agglomération
STECAL

GUITTE



Zone Ay

▬ Limite de zone
Surface : 1.99 ha

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Guitté
Nature de l'activité	Deux entreprises : commerce de gros (produits laitiers, œufs..) et travaux agricoles
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire

Dinan Agglomération
STECAL

CORSEUL



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 0.36 ha

0 0.03 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

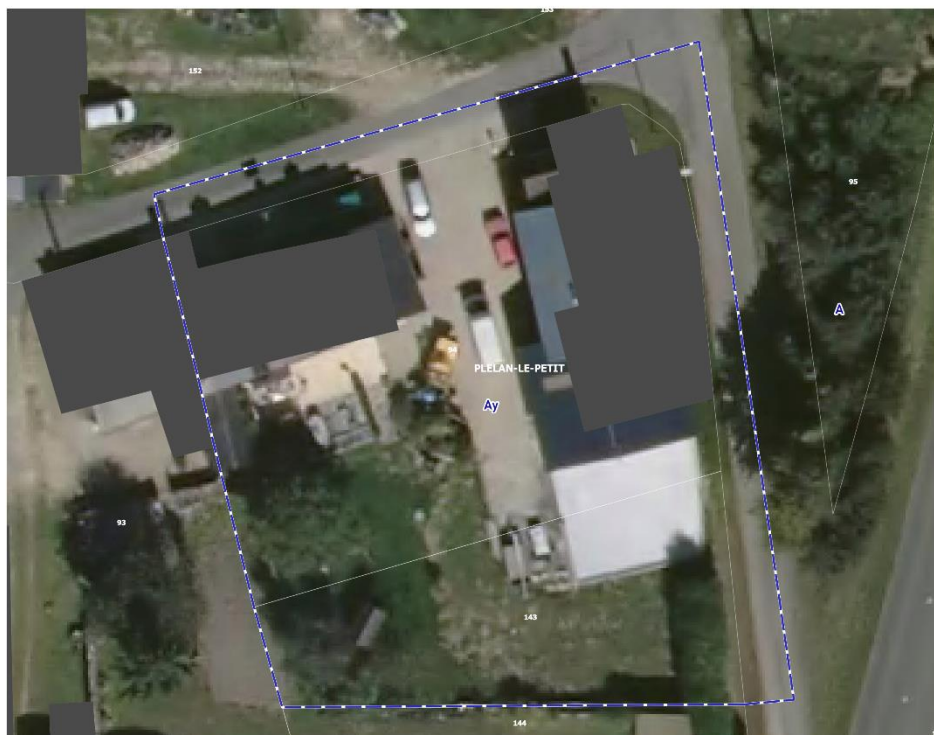
CITADIA
COMMUNES



Commune	Corseul
Nature de l'activité	Vente de céréales
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire

Dinan Agglomération
STECAL

PLELAN-LE-PETIT



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 0.19 ha

0 0.02 km

Révision : CITADIA Décembre 2019

CITADIA

Commune	Plélan-le-Petit
Nature de l'activité	Menuiserie
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire

Dinan Agglomération
STECAL

PLESLIN TRIGAVOU



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 0.34 ha

0 0.04 km

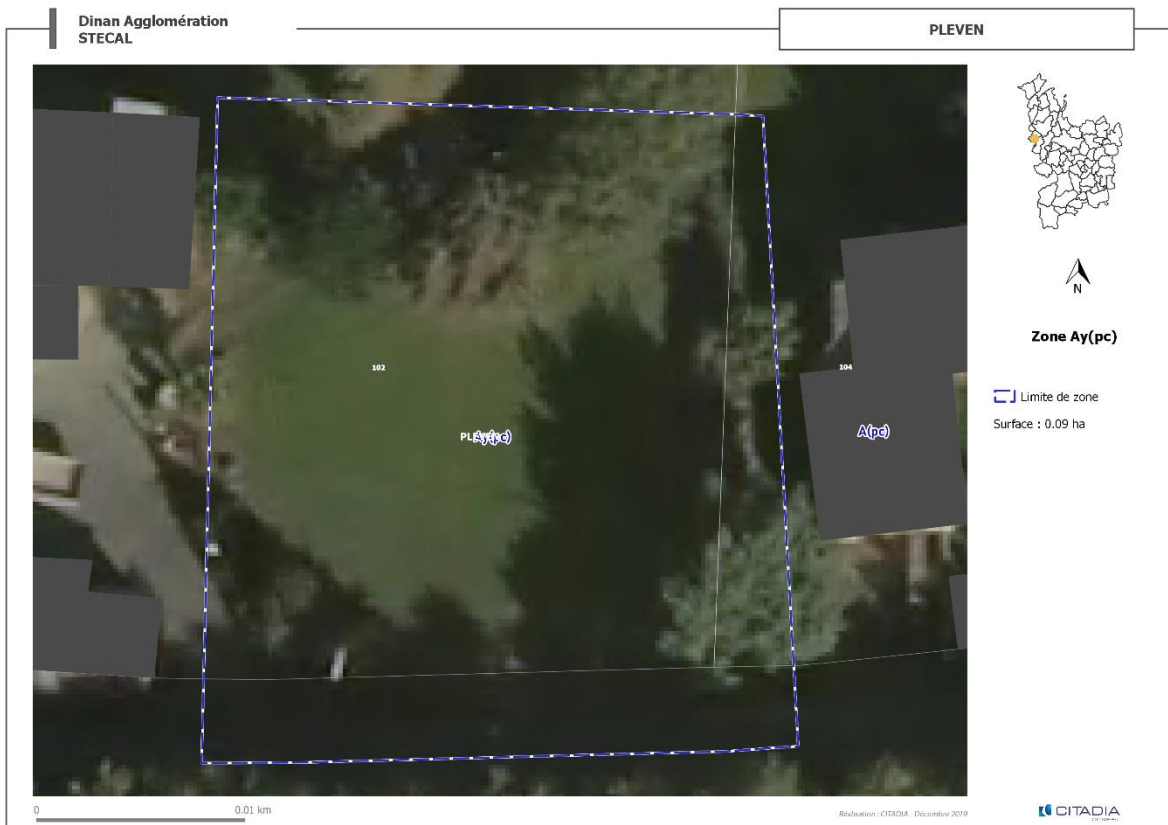
Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA
COMMUNES

Commune	Pleslin-Trivagou
Nature de l'activité	Garage automobile
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire



Commune	Pleven
Nature de l'activité	Artisan
Projet exprimé	Réserve foncière liée à l'extension de l'activité artisanale implantée sur le site.



Commune	Plevén
Nature de l'activité	Artisan
Projet exprimé	Réserve foncière liée à l'extension de l'activité artisanale implantée sur le site.

Dinan Agglomération
STECAL

BOBITAL



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 1.61 ha

0 0,09 km

Révision : CITADIA Décembre 2019

CITADIA



Commune	Bobital
Nature de l'activité	Entreprises du bâtiment
Projet exprimé	Permettre le développement des entreprises existantes en dehors des zones artisanales.

Dinan Agglomération
STECAL

CORSEUL



Zone Ay

— Limite de zone
Surface : 12,25 ha

0 0,2 km

Révision : CITADIA Décembre 2019

CITADIA

Commune	Corseul
Nature de l'activité	ESAT
Projet exprimé	Permettre le développement de cet établissement d'intérêt général qui pourrait présenter des besoins de constructions.

Dinan Agglomération
STECAL

CORSEUL



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 1.19 ha

0 0.07 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA



Commune	Corseul
Nature de l'activité	Garage automobile
Projet exprimé	Besoins de constructions afin d'abriter des véhicules et du matériel.

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-MICHEL-DE-PLELAN



Zone Ay

▭ Limite de zone
Surface : 0,59 ha

0 0,08 km

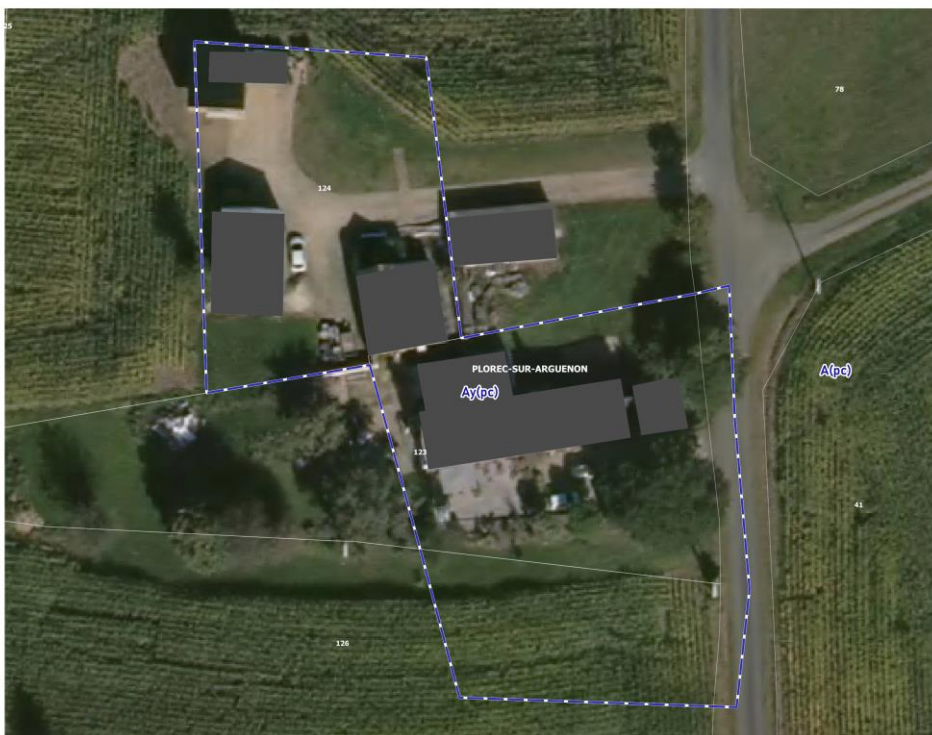
Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Saint-Michel-de-Plelan
Nature de l'activité	Entreprise du BTP
Projet exprimé	Projet de bâtiment de stockage

Dinan Agglomération
STECAL

PLOREC-SUR-ARGUENON



Zone Ay(pc)

▭ Limite de zone
Surface : 0.28 ha

0 0,04 km

Réalisation : CITADIA - Janvier 2020



Commune	Plorec-sur-Arguenon
Nature de l'activité	Artisans
Projet exprimé	Maintien de l'activité

Dinan Agglomération
STECAL

BROONS



Zone Ay

CITADIA

Commune	Broons
Nature de l'activité	Artisans – La Volumerie
Projet exprimé	Développement d'une activité existante



Commune	Languenan
Nature de l'activité	Artisans – distillerie
Projet exprimé	Développement d'une activité existante

2. Les zones Ayl

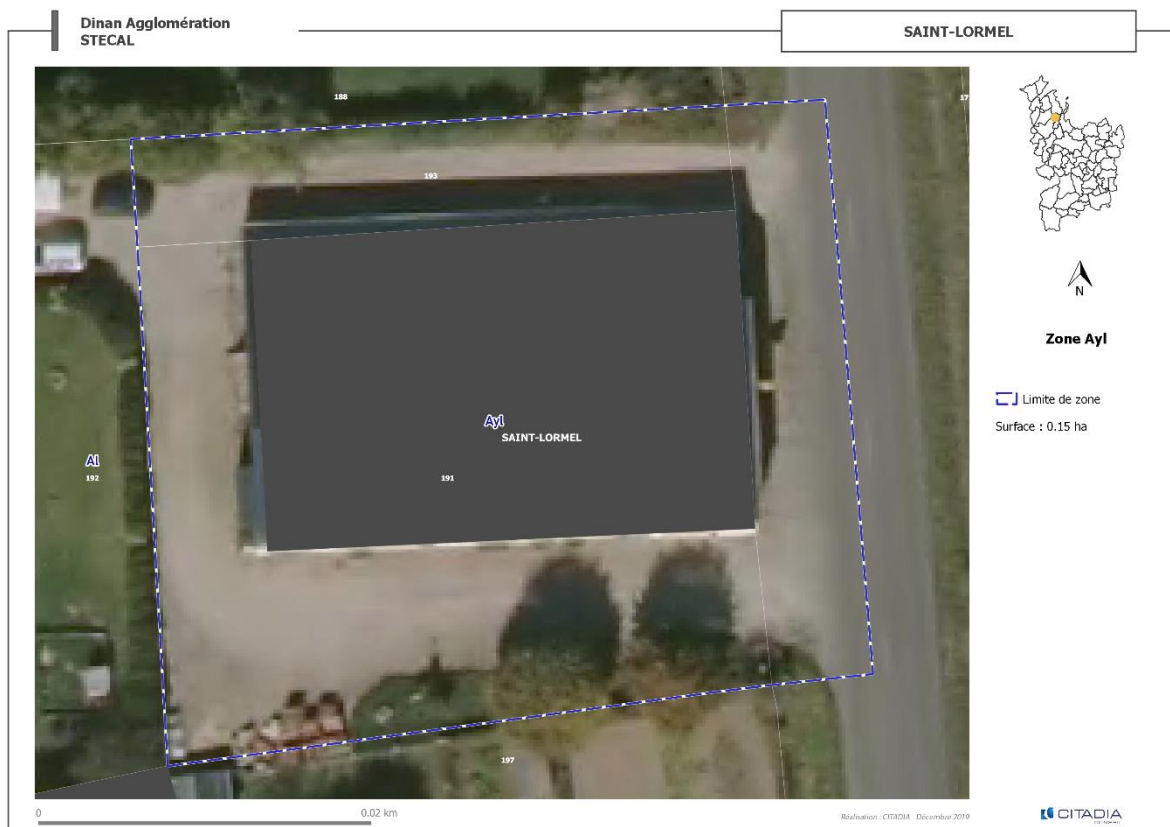
Chaque zone Ayl est en lien avec une activité spécifique ayant exprimé des besoins de développement dans les années à venir. La loi littorale s'imposant au règlement du PLUi, seules les extensions limitées des bâtis existants sont admises en zone Ayl.



Détail du règlement de la zone Ayl et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation	
Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions	<p>Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble des zones, seuls sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements liés aux activités ciblées dans le cadre de la mise en place du STECAL, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. • les extensions des bâtiments, admises au sein des espaces proches, seront limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi (XX/XX/XX), dans une limite totale après extension de 180m² d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.
Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.</p> <p>Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p>
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> • Soit en limite(s) séparative(s), • Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres. <p>L'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.</p>
Article 6 : Hauteurs maximales des constructions	<p>Pour les bâtiments à vocation activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur des extensions est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus. • Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



	Le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes . La hauteur devra être définie au regard de l'environnement pour veiller à la bonne intégration du bâtiment. Dans ce cadre, une hauteur maximale pourra être exigée.
Article 8 : Emprise au sol	L'emprise au sol de l'extension est limitée à 30% de l'emprise du bâtiment d'activité existant.



Commune	Saint-Lormel
Nature de l'activité	Ebénisterie
Projet exprimé	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée

Dinan Agglomération
STECAL

FREHEL



Zone Ayl

▭ Limite de zone
Surface : 0.11 ha

0 0.02 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA

Commune	Fréhel
Nature de l'activité	Entreprise du bâtiment
Projet exprimé	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée

Dinan Agglomération
STECAL

FREHEL



Zone Ayl

▭ Limite de zone
Surface : 0,28 ha

0 0,04 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA
COMMUNES

Commune	Fréhel
Nature de l'activité	Métallerie, serrurerie
Projet exprimé	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée

Dinan Agglomération
STECAL

FREHEL



**Périmètre
zone Ayl**

0 0,04 km

Réalisation: CITADIA - Décembre 2019

CITADIA

Commune	Fréhel
Nature de l'activité	Plomberie-Chauffagiste
Projet exprimé	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée



Commune	Matignon
Nature de l'activité	Conditionnement de produits d'entretien
Projet exprimé	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire

Dinan Agglomération
STECAL

PLEUDIHEN SUR RANCE



Zone Ayl

▭ Limite de zone
Surface : 6.14 ha

Révision : CITADIA Décembre 2019



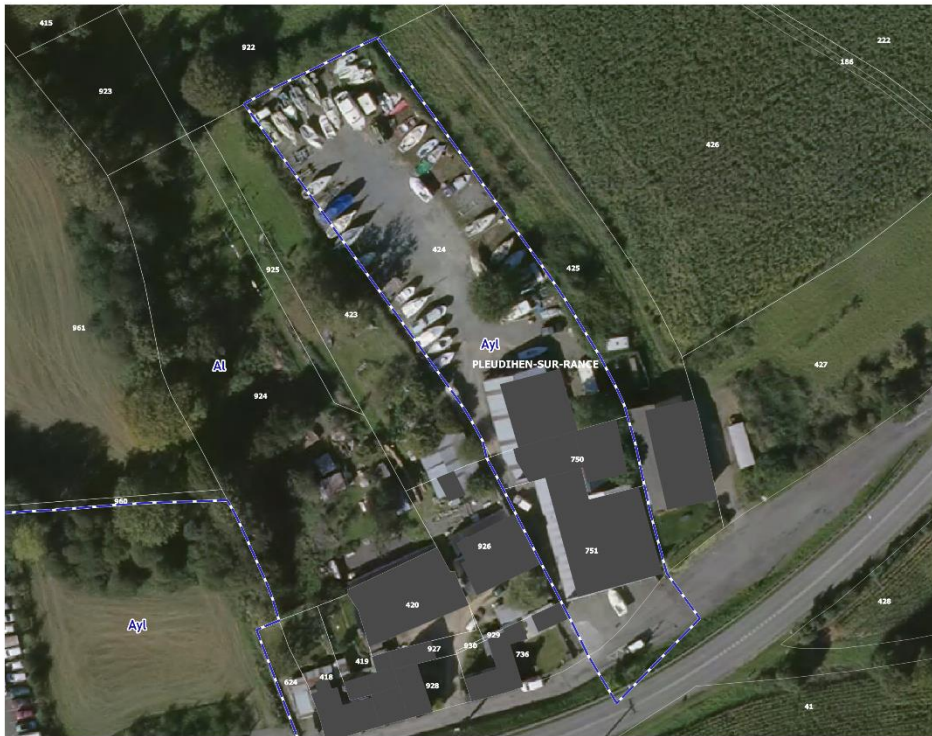
Commune	Pleudihen-sur-Rance
Nature de l'activité	Zone d'activité en dehors des espaces urbanisés
Projet exprimé	Permettre le développement des entreprises installées sur la zone



Commune	Plouër-sur-Rance
Nature de l'activité	Entreprise d'emballages
Projet exprimé	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée

Dinan Agglomération
STECAL

PLEUDIHEN SUR RANCE



Zone Ayl

▬ Limite de zone
Surface : 0.37 ha

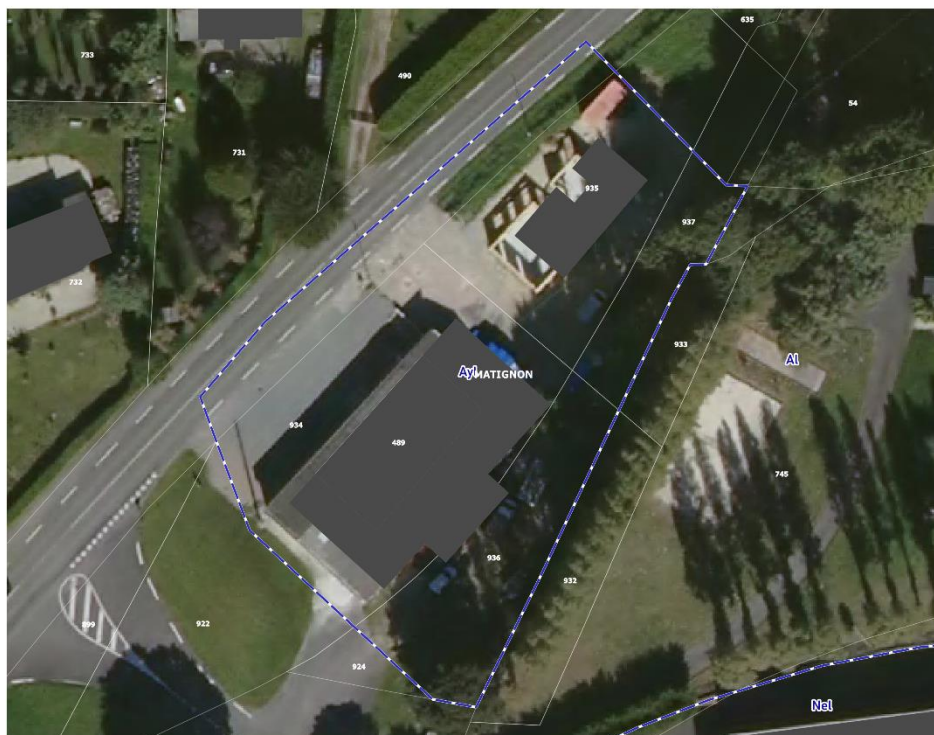
Révision : CITADIA Décembre 2019



Commune	Pleudihen-sur-Rance
Nature de l'activité	Réparation de bateaux
Projet exprimé	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée

Dinan Agglomération
STECAL

MATIGNON



Zone Ayl

▬ Limite de zone
Surface : 0.28 ha



Commune	Matignon
Nature de l'activité	Locaux commerciaux
Projet exprimé	Permettre le développement des entreprises existantes

Dinan Agglomération
STECAL

PLOUER SUR RANCE



Zone Ayl

▭ Limite de zone
Surface : 0,4 ha

CITADIA



Commune	Plouër-sur-Rance
Nature de l'activité	Garage automobile
Projet exprimé	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée

Dinan Agglomération
STECAL

PLEUDIHEN SUR RANCE



Zone Ayl

▭ Limite de zone
Surface : 0.92 ha

Realisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Pleudihen-sur-Rance
Nature de l'activité	Garage automobile
Projet exprimé	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée

Dinan Agglomération
STECAL

MATIGNON



Zone Ayl

▬ Limite de zone
Surface : 1.73 ha

0 0,09 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA
urbanisme

Commune	Matignon
Nature de l'activité	Entreprise de vente et réparation de bateaux
Projet exprimé	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée

Dinan Agglomération
STECAL

CREHEN



Zone Ayl

▬ Limite de zone
Surface : 4.18 ha

0 0.1 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA

Commune	Créhen
Nature de l'activité	Site à vocations multiples (bureaux, vente, restauration)
Projet exprimé	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée

Dinan Agglomération
STECAL

PLOUER SUR RANCE



Zone Ayl

▭ Limite de zone
Surface : 0,66 ha

0 0,06 km

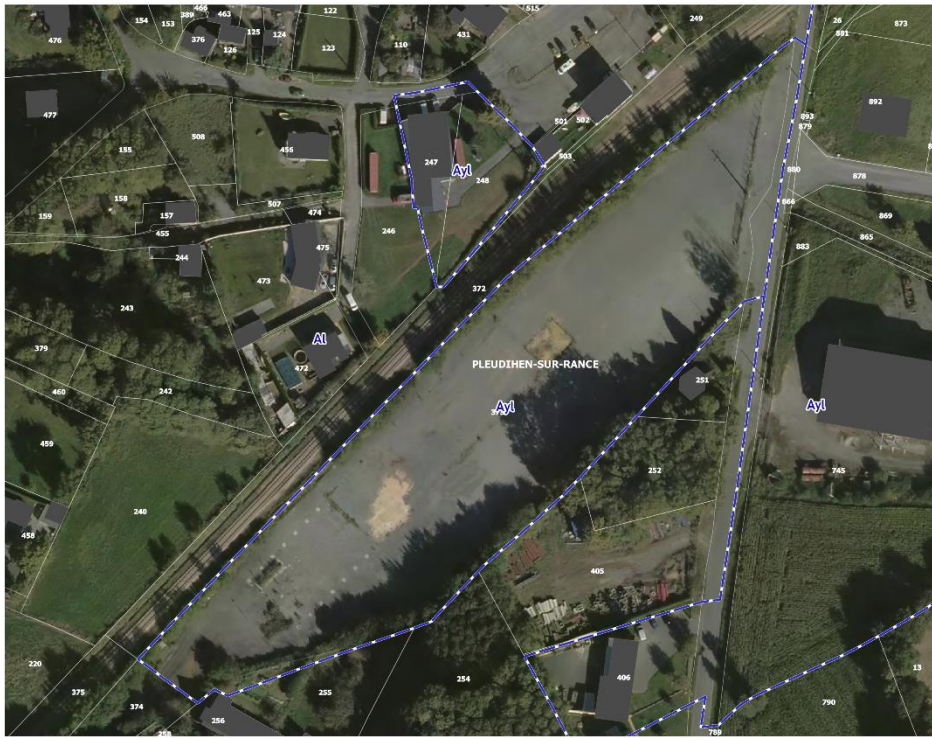
Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA
COMMUNES

Commune	Plouër-sur-Rance
Nature de l'activité	Stockage et réparation de bateau
Projet exprimé	Possibilité d'aménagements et extension limitée des bâtiments

Dinan Agglomération
STECAL

PLEUDIHEN SUR RANCE



Zone Ayl

▭ Limite de zone
Surface : 1.39 ha



Commune	Pleudihen-sur-Rance
Nature de l'activité	Zones d'activités économiques et d'équipements d'intérêts collectifs
Projet exprimé	Caserne de pompiers et activités économiques

II. Zones Ace : Espaces en lien avec la présence de centres équestres



Les zones "Ace" sont définies en lien avec la présence de centres équestres. Ce repérage spécifique est induit par le statut de ces activités, n'étant pas considérées comme activités agricoles. Ainsi, la mise en place de STECAL vise à permettre l'évolution (limitée en commune littorale) des installations présentes sur le territoire. On dénombre 7 STECAL Ace sur l'ensemble du territoire intercommunal.



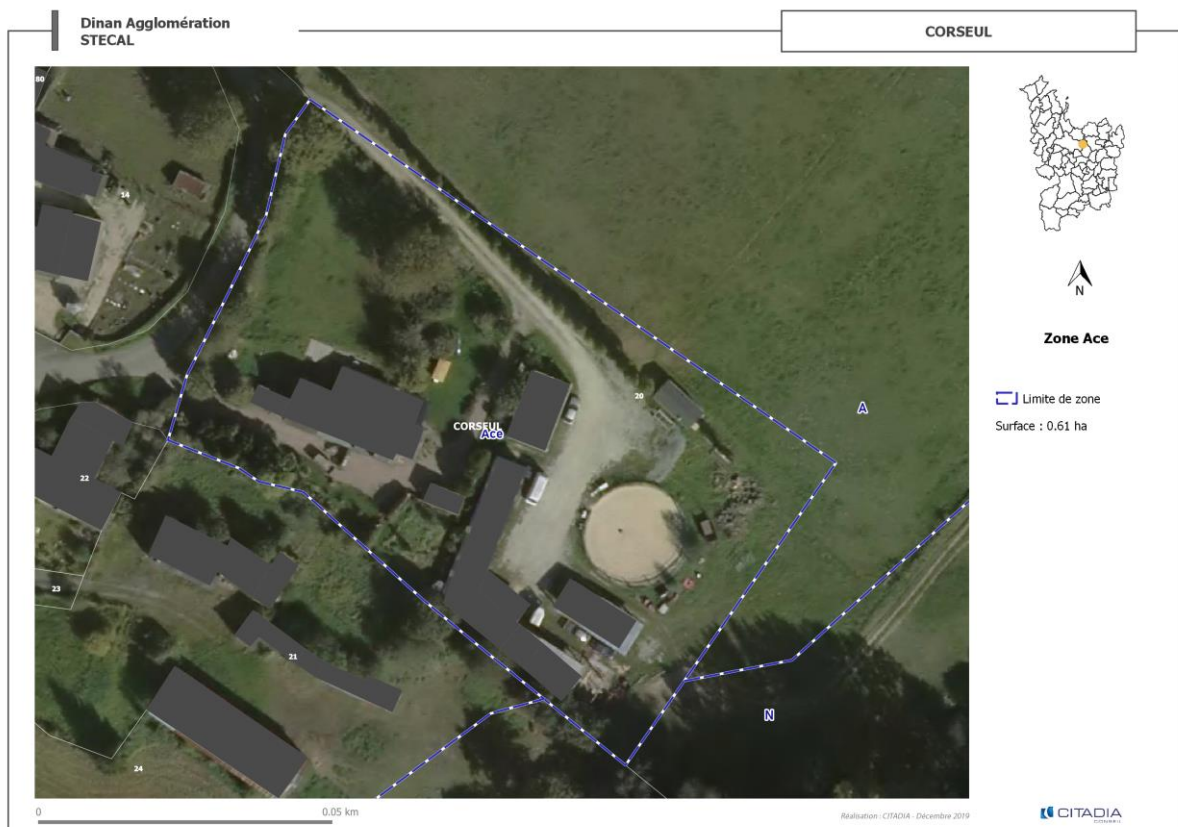
1. Les zones Ace



	Détail du règlement de la zone Ace et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation
Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions	Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble des zones, seuls sont admis, les constructions, les changements de destination, extensions et aménagements en relation avec les activités de centres équestres à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. Les logements de fonction sont limités à 80m ² de surface de plancher.
Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.</p> <p>Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p>
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> Soit en limite(s) séparative(s), Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres. <p>L'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.</p>
Article 6 : Hauteurs maximales des constructions	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 9 mètres au faitage ou à l'acrotère. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant. <p>Pour les bâtiments à usage d'habitation, les extensions :</p>



	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant. <p>Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est limitée à 4.5m au faîtage.</p>
Article 8 : Emprise au sol	L'emprise au sol des bâtiments liés est limitée à 50% de l'unité foncière.



Commune	Corseul
Nature de l'activité	Centre équestre

Dinan Agglomération
STECAL

QUEVERT



Zone Ace

▭ Limite de zone
Surface : 0.82 ha

0 0.06 km

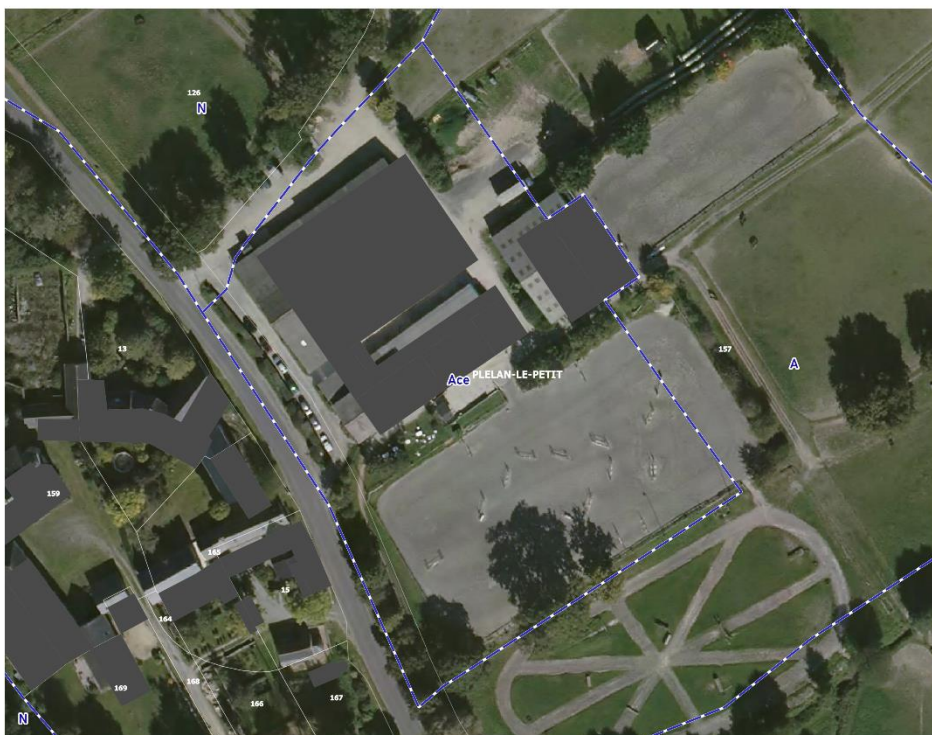
Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA
CONSEIL

Commune	Quévert
Nature de l'activité	Centre équestre

Dinan Agglomération
STECAL

PLELAN-LE-PETIT



Zone Ace

▭ Limite de zone
Surface : 1.11 ha

0 0,08 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA
Par son expertise

Commune	Plélan-le-Petit
Nature de l'activité	Centre équestre

Dinan Agglomération
STECAL

PLANCOËT



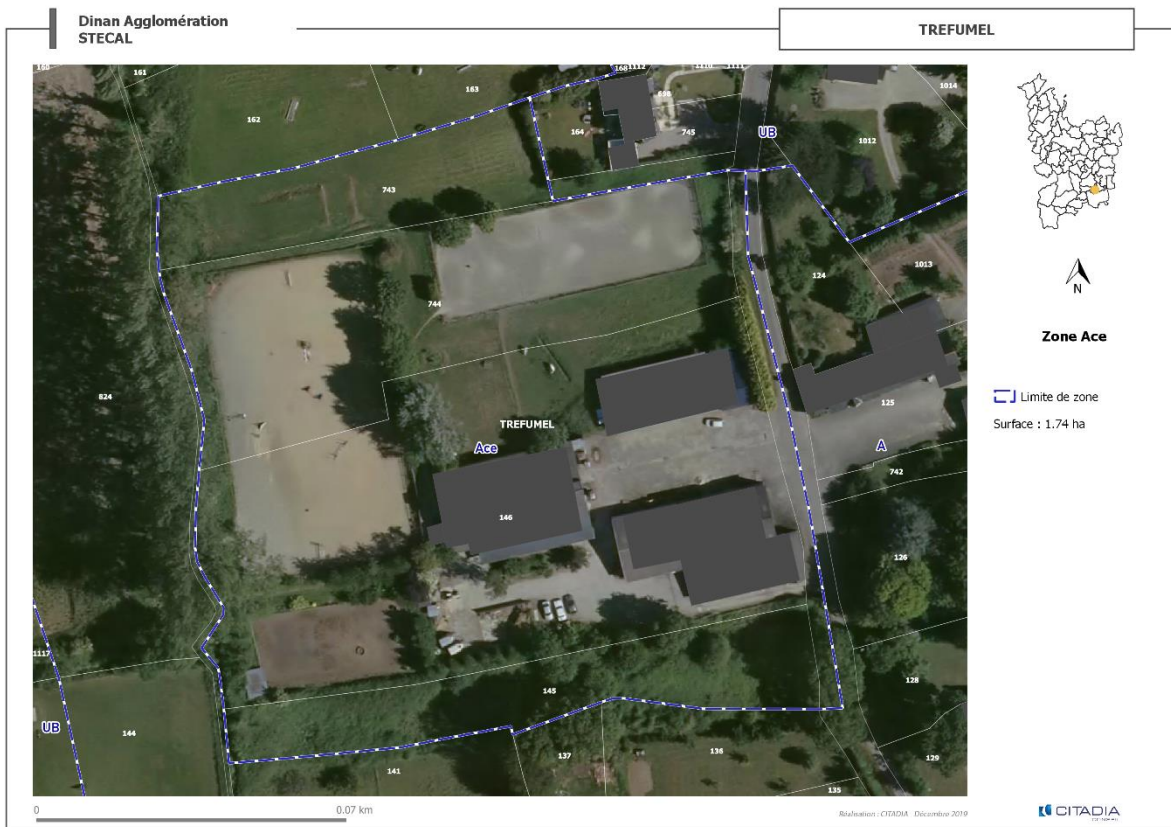
Zone Ace

Limite de zone

2ha

CITADIA

Commune	Plancoët
Nature de l'activité	Centre équestre projet de construction d'un nouveau bâtiment d'écurie.



Commune	Tréfumel
Nature de l'activité	Centre équestre

Dinan Agglomération
STECAL

BRUSVILY



Zone Ace(pc)

▭ Limite de zone
Surface : 1.75 ha

0 0.1 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Brusvily
Nature de l'activité	Centre équestre

2. Les zones Acel

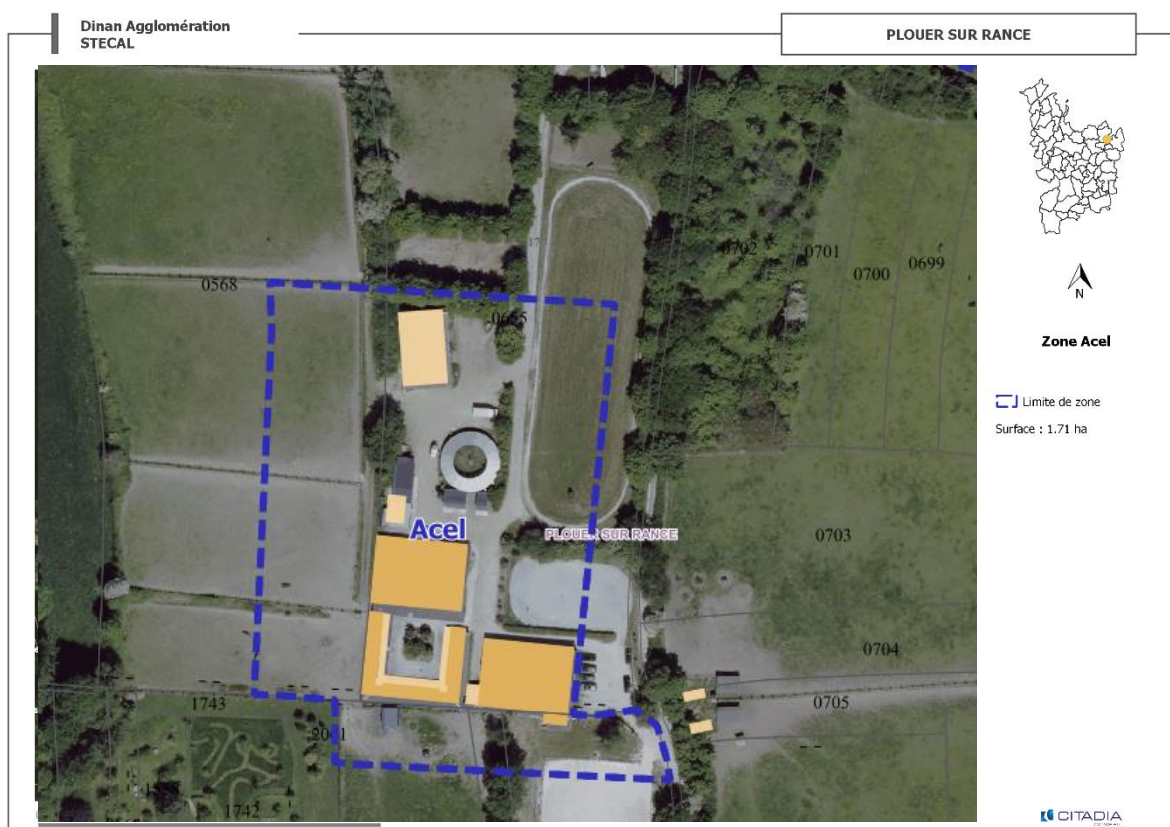
On dénombre 8 zones Acel au PLUi de Dinan Agglomération. La loi littorale s'imposant au règlement du PLUi, seules les extensions limitées des bâtis existants sont admises.



<p>Détail du règlement de la zone Acel et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation</p>	
<p>Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions</p>	<p>Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble des zones, seuls sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements liés aux activités ciblées dans le cadre de la mise en place du STECAL, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. les extensions des bâtiments, admises au sein des espaces proches, seront limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi (XX/XX/XX), dans une limite totale après extension de 180m² d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.
<p>Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.</p> <p>Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p>
<p>Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<ul style="list-style-type: none"> Soit en limite(s) séparative(s), Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres. <p>L'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.</p>
<p>Article 6 : Hauteurs maximales des constructions</p>	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des extensions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 9 mètres au faitage ou à l'acrotère. Pour les constructions existantes liées aux activités visées dans la vocation de la zone qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des extensions à usage d’habitation (tiers et logement de fonction) est fixée à 6 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère et 9 mètres au faîtage. • Pour les constructions d’habitation existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.
Article 8 : Emprise au sol	L’emprise au sol de l’extension est limitée à 30% de l’emprise du bâtiment d’activité existant.



Commune	Plouër-sur-Rance
Nature de l’activité	Centre équestre



-
-
-
-
-

Commune	Matignon
Nature de l'activité	Centre équestre

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-CAST-LE-GUILDO



Zone Acel

▬ Limite de zone
Surface : 3.12 ha

0 0.1 km

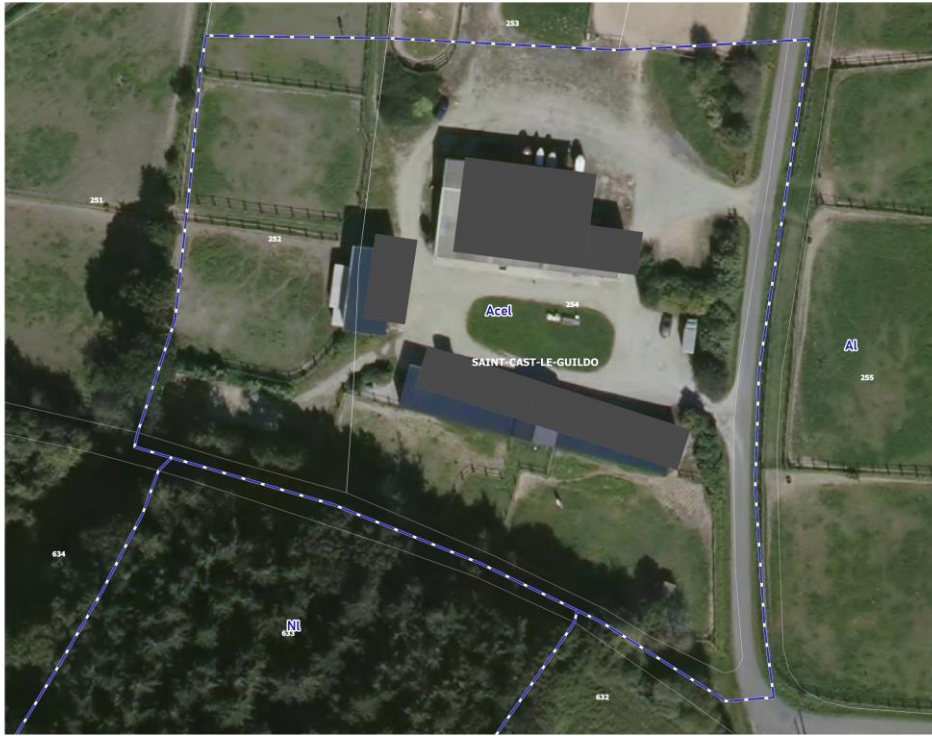
Révision : CITADIA Décembre 2019

CITADIA

Commune	Saint-Cast-le-Guildo
Nature de l'activité	Centre équestre

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-CAST-LE-GUILDO



Zone Acel

▭ Limite de zone
Surface : 1.13 ha

0 0.06 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Saint-Cast-le-Guildo
Nature de l'activité	Centre équestre

Dinan Agglomération
STECAL

PLEUDIHEN SUR RANCE



Zone Acel

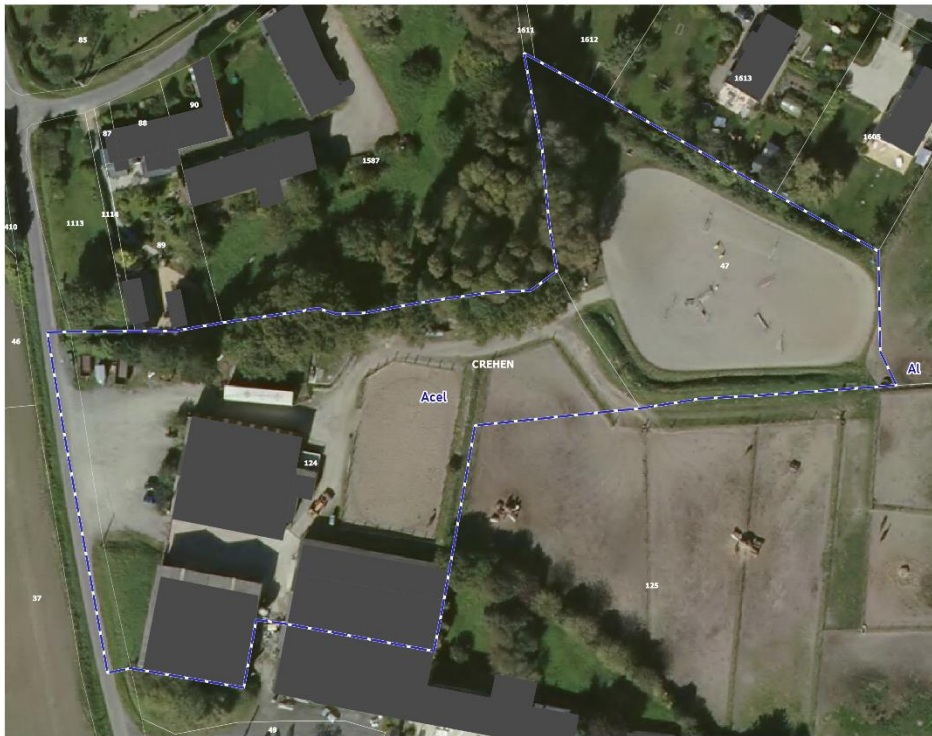
▭ Limite de zone
Surface : 5,64 ha

CITADIA

Commune	Pleudihen-sur-Rance
Nature de l'activité	Centre équestre

Dinan Agglomération
STECAL

CREHEN



Zone Acel

▬ Limite de zone
Surface : 0.89 ha

0 0,06 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA
Urbanisme

Commune	Créhen
Nature de l'activité	Centre équestre

Dinan Agglomération
STECAL

FREHEL



Zone Acel

▬ Limite de zone
Surface : 2.15 ha

Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Fréhel
Nature de l'activité	Centre équestre

Dinan Agglomération
STECAL

FREHEL



**Périmètre
zone Acel**

CITADIA

Commune	Fréhel
Nature de l'activité	Centre équestre

III. Les zones Ne : Relatives à la présence d'équipement d'intérêt collectif



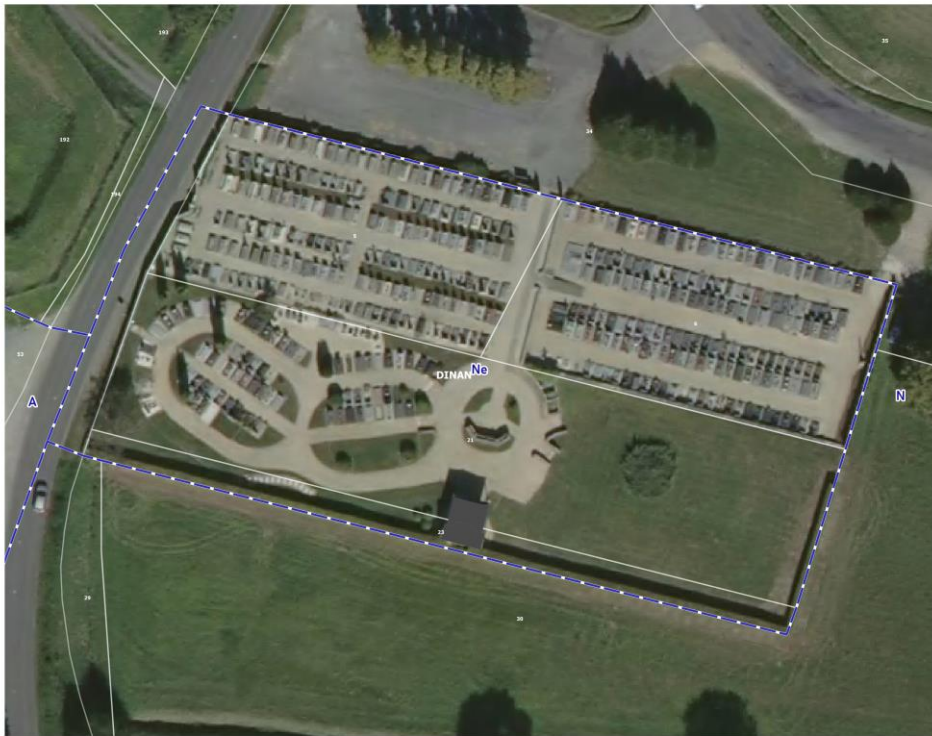
Les zones Ne sont liées à la présence d'équipements collectifs. Au sein de ces zones, l'objectif est de permettre le renforcement des équipements implantés. Ainsi, les aménagements et constructions en lien avec ces équipements sont admis. Il existe toutefois une différence entre les droits à bâtir admis en communes littorales et en communes non littorales. 55 zones Ne sont présentes au zonage du PLUiH. L'ensemble des zones Ne ne sont pas des STECAL. En effet, les lagunes et les stations d'épuration ne sont pas des STECAL (avis de la CDPENAF lors de l'élaboration du PLUiH)

1. Les zones Ne

	Détail du règlement de la zone Ne et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation
Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> • Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis, les constructions, les changements de destination, extensions et aménagements en relation avec les équipements d'intérêt collectif concernés par le zonage, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> • Les extensions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.</p> <p>Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p>
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> • Soit en limite(s) séparative(s), • Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres. <p>L'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.</p>
Article 6 : Hauteurs maximales des constructions	Pas de règle spécifique, dérogations admises pour les équipements d'intérêts collectifs au regard de la nature de l'équipement.
Article 8 : Emprise au sol	Pas de règle spécifique en matière d'emprise au sol au regard de l'intérêt général poursuivis dans cette zone.

Dinan Agglomération
STECAL

DINAN



Zone Ne

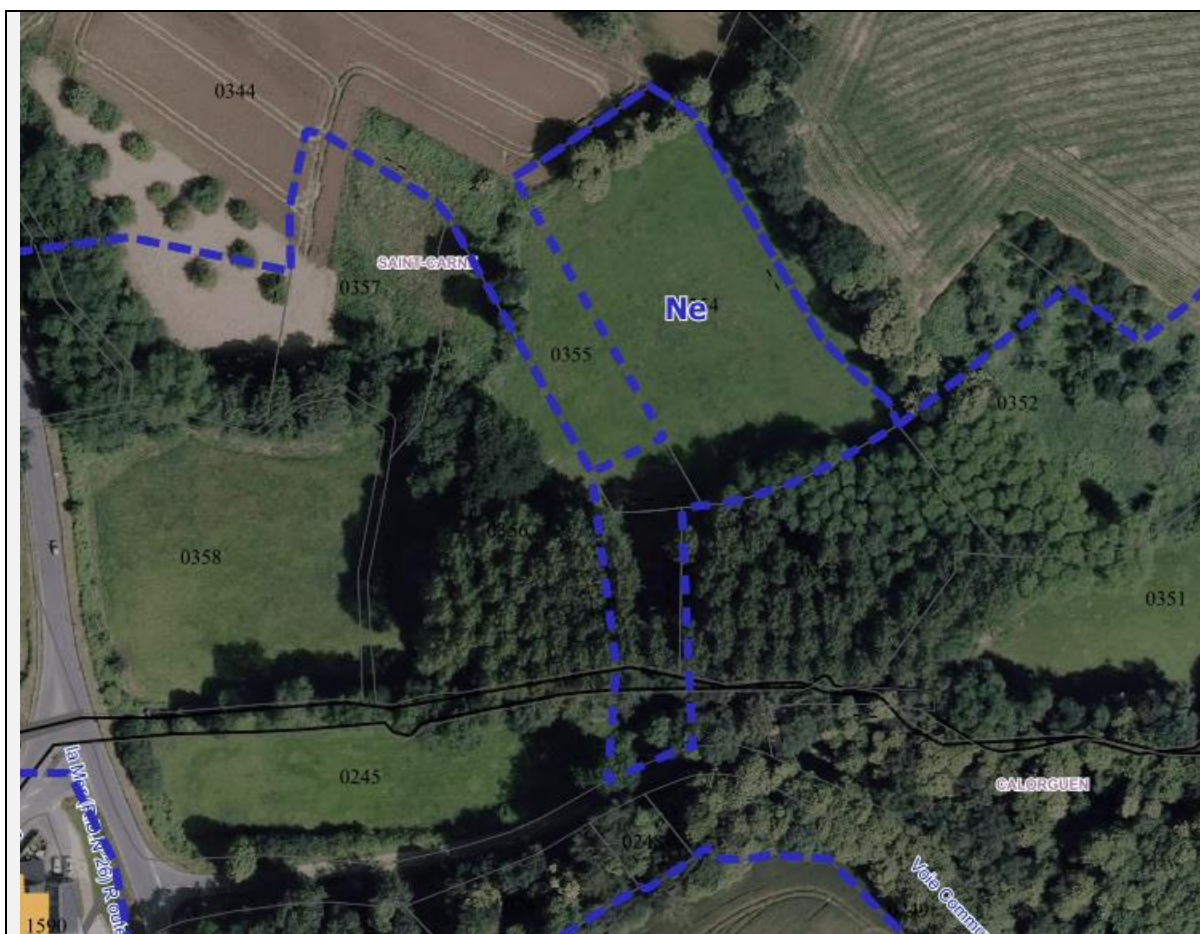
▭ Limite de zone
Surface : 0.57 ha

0 0.05 km

Realisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Dinan
Nature de l'activité	Cimetière



Commune	Saint-Carné - Calorguen
Nature de l'activité	Création de STEP



Commune	Guenroc
Nature de l'activité	Projet de création d'un cimetière

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-CARNE



Zone Ne

▭ Limite de zone
Surface : 1.55 ha

0 0,08 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA
Parceurs

Commune	Saint-Carné
Nature de l'activité	Stade de football et volonté d'extension des équipements communaux

Dinan Agglomération
STECAL

TADEN



Zone Ne

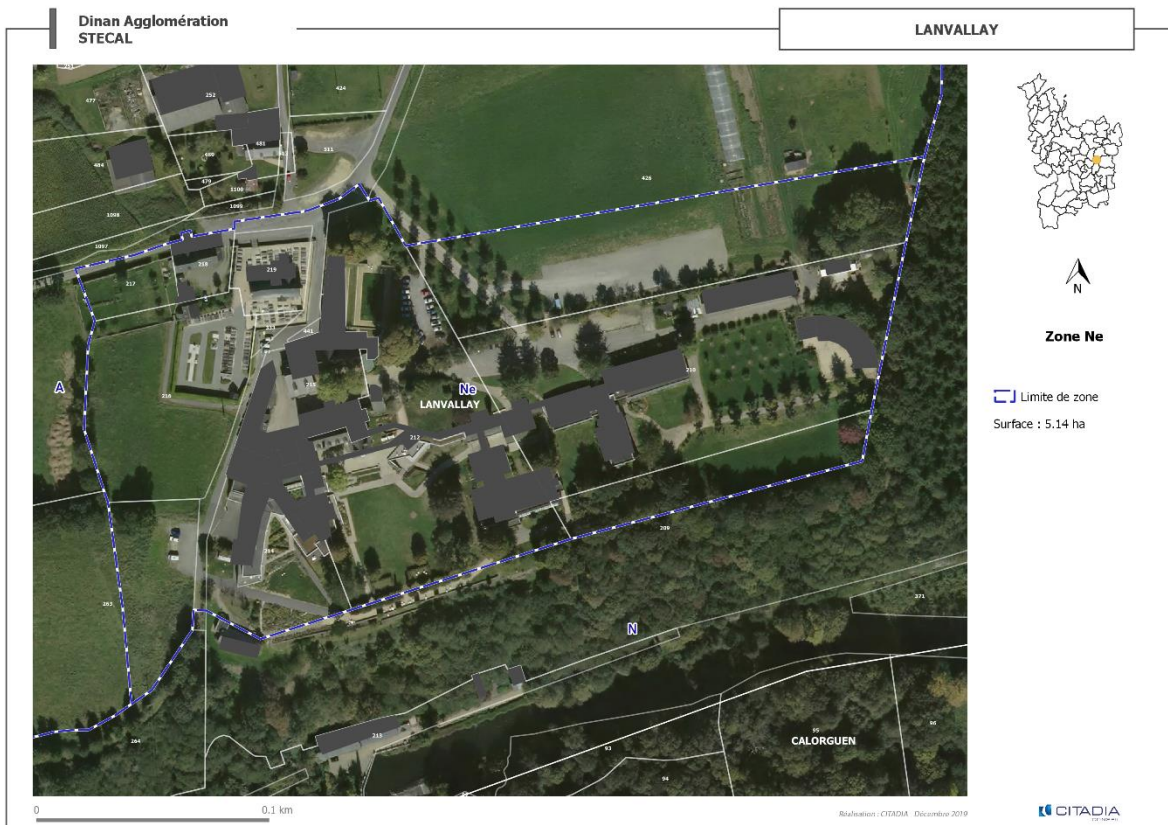
▭ Limite de zone
Surface : 10,54 ha

0 0.2 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA

Commune	Taden
Nature de l'activité	Installation de traitement des ordures ménagères



Commune	Lanvallay
Nature de l'activité	Foyer d'hébergement – projet d'agrandissement

Dinan Agglomération
STECAL

QUEVERT



Zone Ne

▬ Limite de zone
Surface : 15.91 ha

0 0,2 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA
Par son expertise



Commune	Quévert
Nature de l'activité	Équipement sportif

Dinan Agglomération
STECAL

BOURSEUL



Zone Ne

▬ Limite de zone
Surface : 4.87 ha

0 0.1 km

Révisé par : CITADIA Décembre 2019

CITADIA
urbanisme

Commune	Bourseul
Nature de l'activité	Institut médico-éducatif

Dinan Agglomération
STECAL

PLOUASNE



Zone Ne

▭ Limite de zone
Surface : 1.48 ha

0 0.07 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA
Par son expertise

Commune	Plouasne
Nature de l'activité	Projet de création de STEP

Dinan Agglomération
STECAL

PLOUASNE



Zone Ne

▭ Limite de zone
Surface : 1.48 ha

0 0.07 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA

Commune	Plouasne
Nature de l'activité	Usine d'eau potable Ville de Rennes

Dinan Agglomération
STECAL

PLOREC-SUR-ARGUENON



Zone Ne

▭ Limite de zone
Surface : 1.29 ha

0 0,09 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA
urbanisme

Commune	Plorec-sur-Arguenon
Nature de l'activité	Terrain de football

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-JUDOCE



Zone Ne

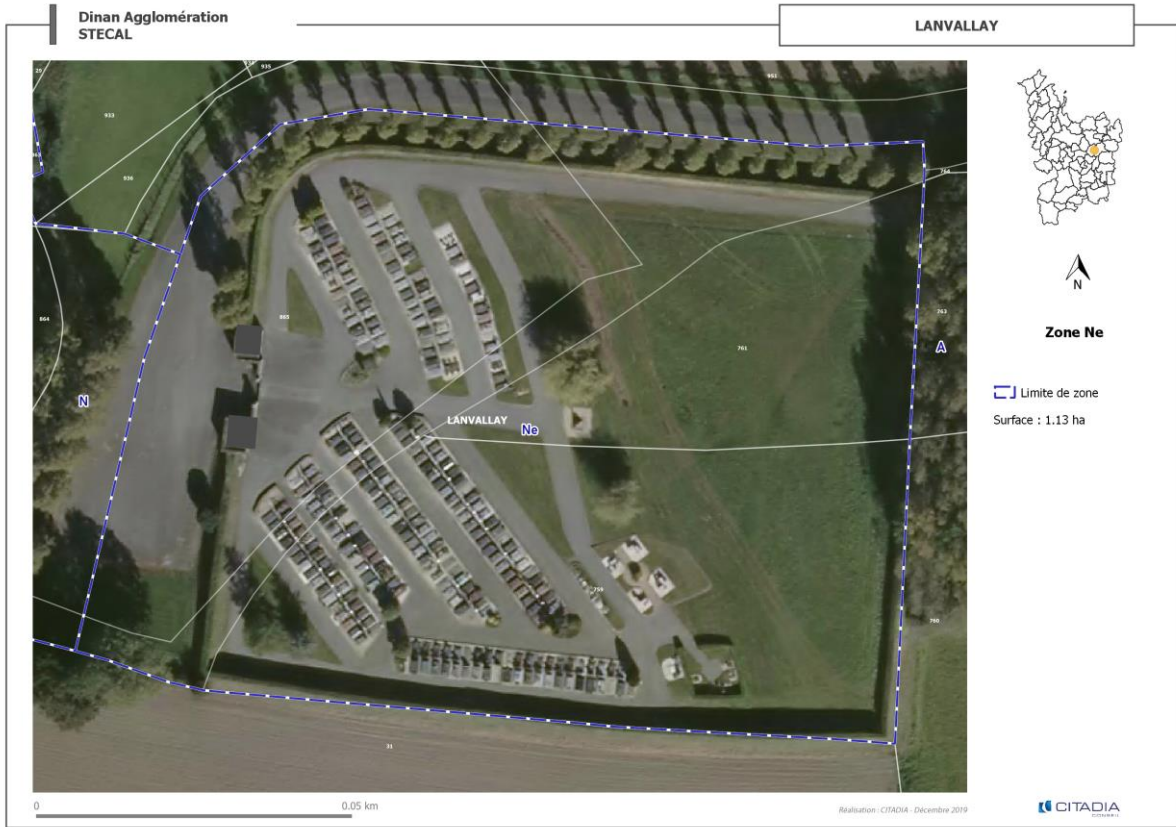
▭ Limite de zone
Surface : 0,24 ha

0 0,03 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Saint-Judoce
Nature de l'activité	Cimetière



Commune	Lanvallay
Nature de l'activité	Cimetière

Dinan Agglomération
STECAL

PLESLIN TRIGAVOU



Zone Ne

▬ Limite de zone
Surface : 0,68 ha

0 0.05 km

Realisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Pleslin-Trigavou
Nature de l'activité	Déchetterie

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-ANDRE-DES-EAUX



Zone Ne

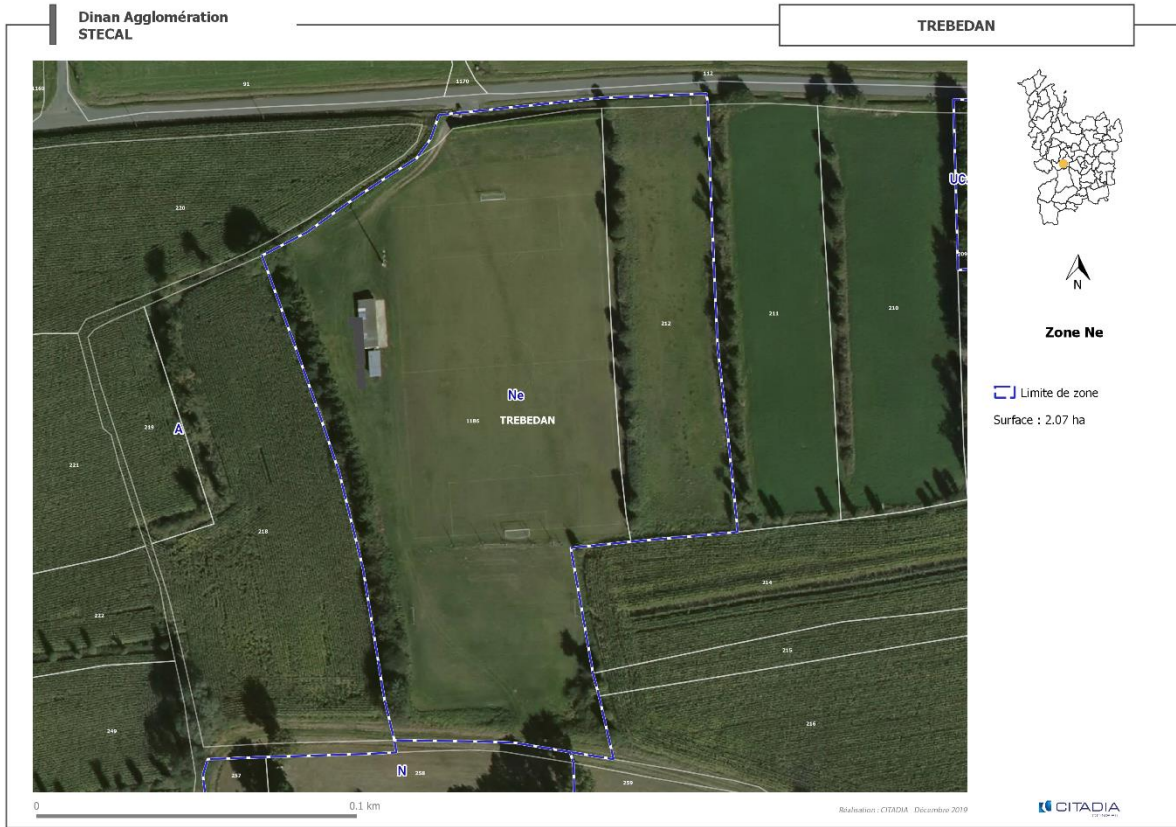
▭ Limite de zone
Surface : 0.39 ha

0 0.05 km

Révision : CITADIA Décembre 2019



Commune	Saint-André-les-Eaux
Nature de l'activité	Cimetière



Commune	Trébédan
Nature de l'activité	Equipement sportif

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-MADEN



Zone Ne

▭ Limite de zone
Surface : 0.21 ha

0 0.03 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Saint-Maden
Nature de l'activité	Cimetière



Zone Ne

▭ Limite de zone
Surface : 0.78 ha

0 0.06 km

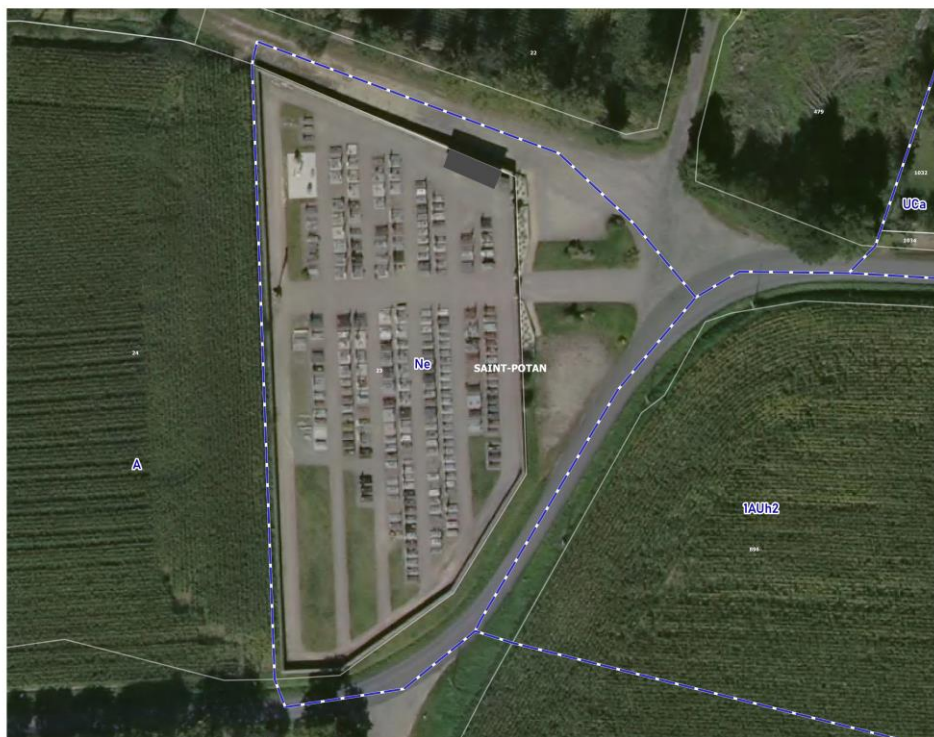
Réalisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Languédias
Nature de l'activité	Cimetière

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-POTAN



Zone Ne

▬ Limite de zone
Surface : 0.59 ha

0 0,06 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Saint-Pôtan
Nature de l'activité	Cimetière

Dinan Agglomération
STECAL

PLOUASNE



Zone Ne

▭ Limite de zone
Surface : 0.74 ha

0 0.07 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Plouasne
Nature de l'activité	Cimetière

Dinan Agglomération
STECAL

LES CHAMPS GERAUX



Zone Ne

▭ Limite de zone
Surface : 0.41 ha

0 0.05 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Les-Champs-Géraux
Nature de l'activité	Cimetière

Dinan Agglomération
STECAL

LES CHAMPS GERAUX



Zone Ne

▭ Limite de zone
Surface : 0.41 ha

0 0.05 km

Realisation: CITADIA - Décembre 2019

CITADIA

Commune	Les-Champs-Géraux
Nature de l'activité	Atelier technique municipal

Dinan Agglomération
STECAL

PLEVEN



Zone Ne

▭ Limite de zone
Surface : 1.5 ha

0 0,09 km

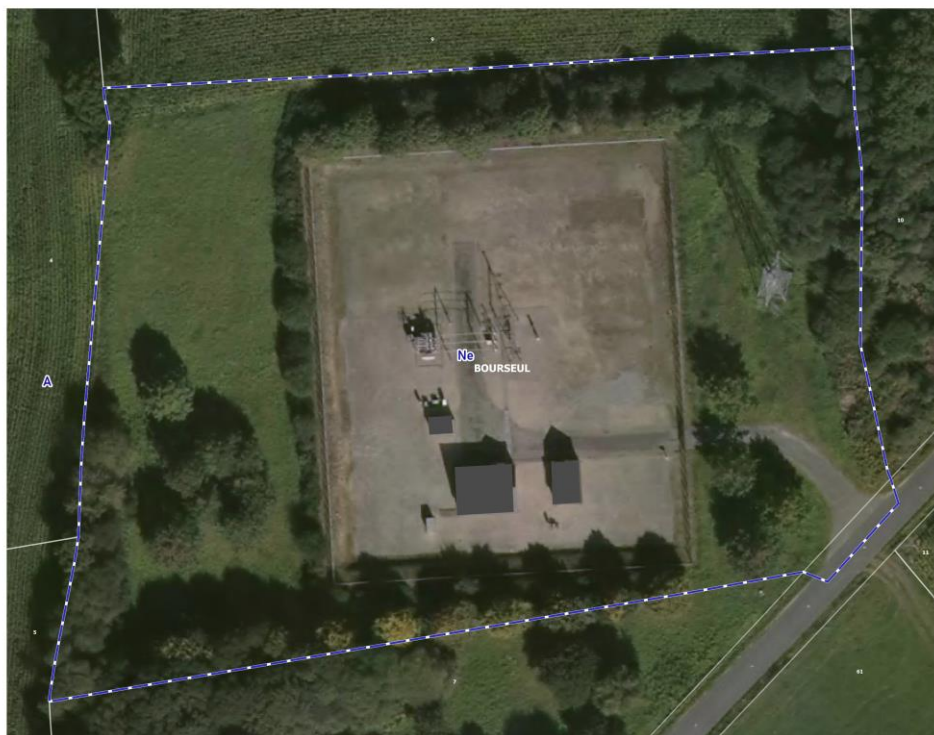
Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA

Commune	Pléven
Nature de l'activité	Equipements sportifs

Dinan Agglomération
 STECAL

BOURSEUL



Zone Ne

▭ Limite de zone
 Surface : 1.47 ha

0 0.06 km

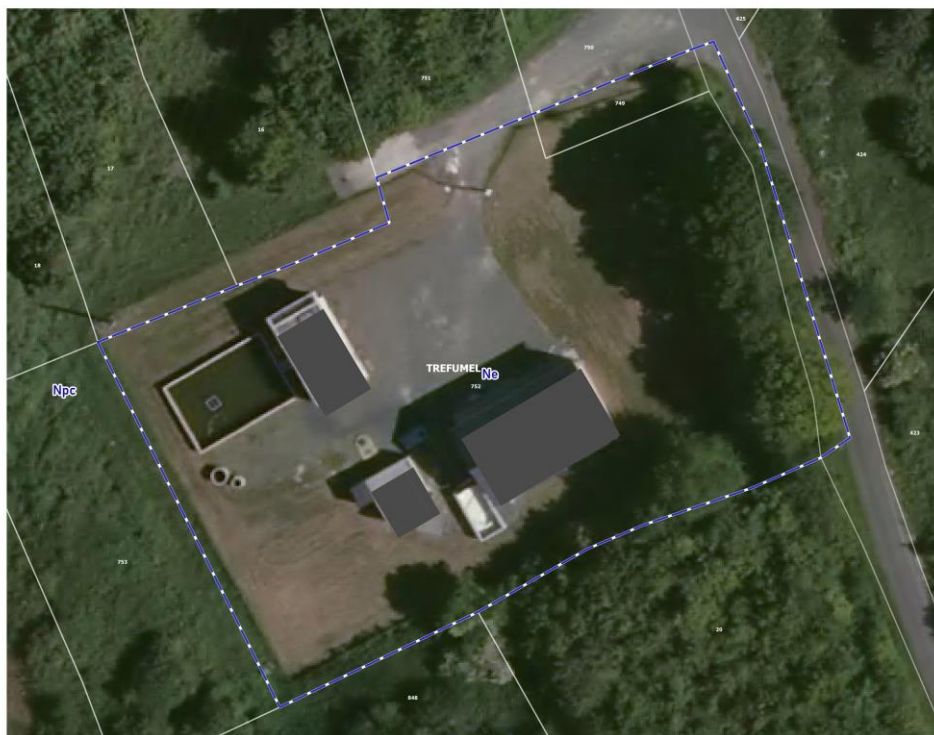
Réalisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Bourseul
Nature de l'activité	Poste électrique haute tension

Dinan Agglomération
STECAL

TREFUMEL



Zone Ne

▭ Limite de zone
Surface : 0.34 ha

0 0.03 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA
CONSULTANTS

Commune	Tréfumel
Nature de l'activité	Point de captage d'eau potable

Dinan Agglomération
STECAL

PLOREC-SUR-ARGUENON



Zone Ne

▭ Limite de zone
Surface : 0.39 ha

0 0.03 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Plorec-sur-Arguenon
Nature de l'activité	Cimetière

Dinan Agglomération
STECAL

LANGUEDIAS



Zone Ne

▬ Limite de zone
Surface : 1.04 ha

0 0,08 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Languédias
Nature de l'activité	Institut médico-éducatif



-
-
-
-
-

Commune	Tréfumel
Nature de l'activité	Equipement culturel



Commune	Pleslin-Trigavou
Nature de l'activité	Projet d'équipement

Dinan Agglomération
STECAL

QUEVERT



Zone Ne

CITADIA

Commune	Quévert
Nature de l'activité	Centre d'accueil de demandeurs d'asile
Projet exprimé	Transformation d'un hôtel en CADA

Dinan Agglomération
STECAL

BOURSEUL



Zone Ne

CITADIA



Commune	Bourseul
Nature de l'activité	Terrain des sports
Projet exprimé	Maintien de l'équipement

Dinan Agglomération
STECAL

CORSEUL

- 
- 
- 
- 
- 



Zone Ne

 CITADIA

Commune	Corseul
Nature de l'activité	Pôle d'échange multimodal

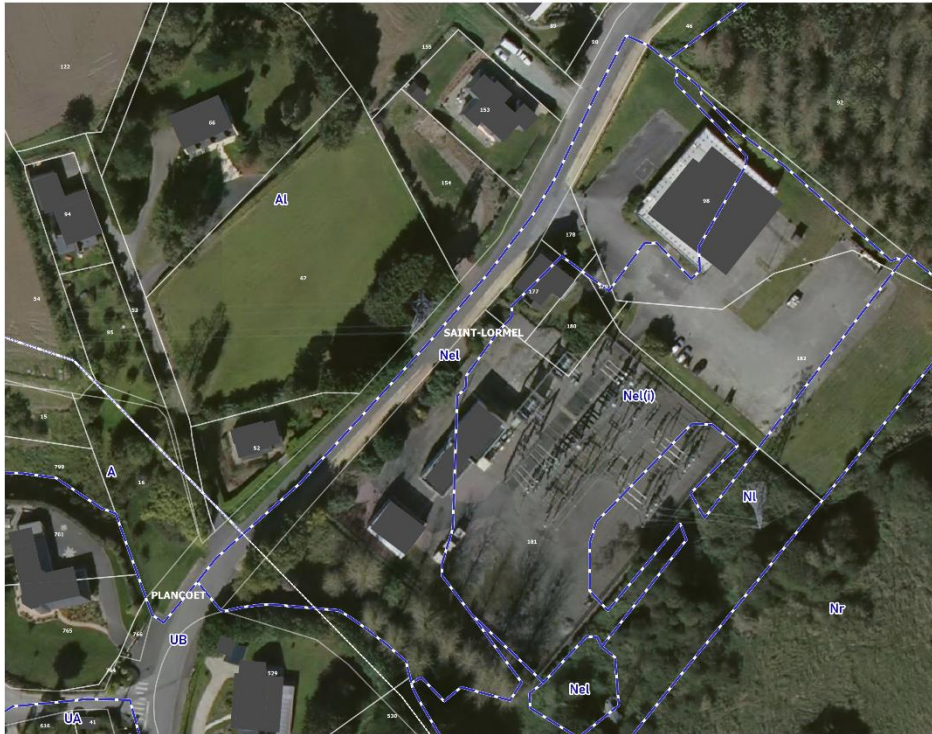
2. Les zones Nel



Détail du règlement de la zone Nel et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation	
Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble des zones, seuls sont admis, les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements en relation avec les équipements d'intérêt collectif concernés par le zonage, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes
Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> Les extensions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.</p> <p>Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p>
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> Soit en limite(s) séparative(s), Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres. <p>Les extensions devront se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions ou de constructions d'annexes aux constructions existantes.</p>
Article 6 : Hauteurs maximales des constructions	Pas de règle spécifique, dérogations admises pour les équipements d'intérêts collectifs au regard de la nature de l'équipement.
Article 8 : Emprise au sol	Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi.

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-LORMEL



Zone Nel

▭ Limite de zone
Surface : 0,56 ha

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Saint-Lormel
Nature de l'activité	Poste électrique
Projet exprimé	Equipements haute tension et bureau d'exploitation

Dinan Agglomération
 STECAL

PLOUER SUR RANCE



Zone Nel

▬ Limite de zone
 Surface : 0.08 ha

0 0.01 km

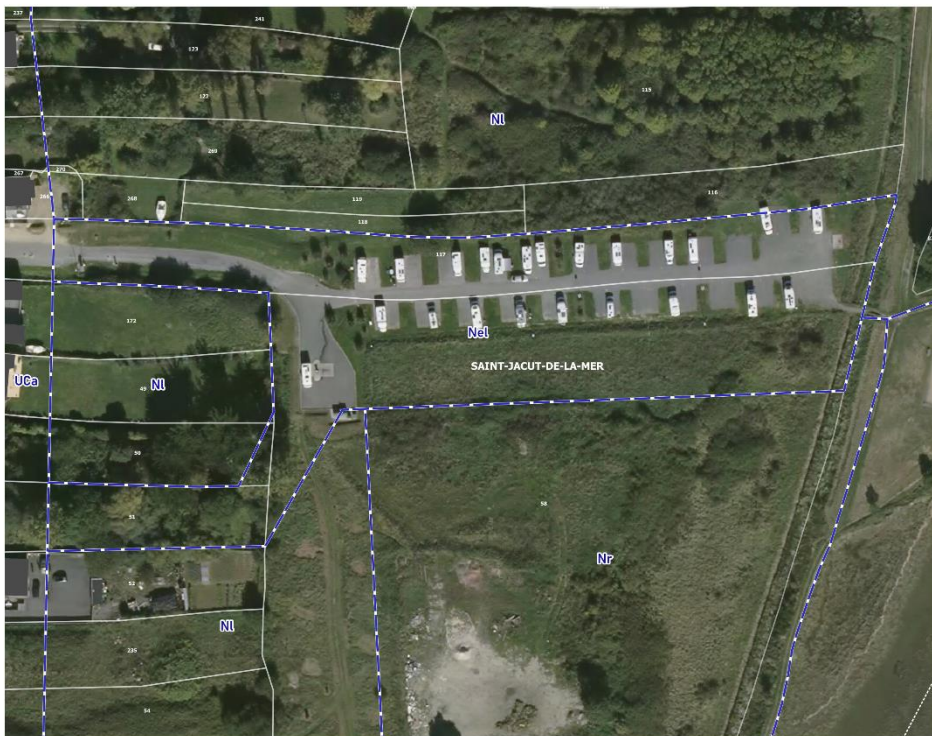
Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Plouer-sur-Rance
Nature de l'activité	Station de captage d'eau potable

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-JACUT-DE-LA-MER



Zone Nel

▭ Limite de zone
Surface : 1.02 ha

CITADIA

Commune	Saint-Jacut-de-la-Mer
Nature de l'activité	Aire de camping-cars

Dinan Agglomération
STECAL

MATIGNON



Zone Nel

▬ Limite de zone
Surface : 0.58 ha

0 0.04 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA
CONSEIL

Commune	Matignon
Nature de l'activité	Caserne de pompier

Dinan Agglomération
STECAL

FREHEL



Zone Nel

▬ Limite de zone
Surface : 0.98 ha

0 0.05 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Fréhel
Nature de l'activité	Equipements sportifs

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-CAST-LE-GUILDO



Zone Nel

▭ Limite de zone
Surface : 1.23 ha

0 0,07 km

Révision : CITADIA Décembre 2019

CITADIA
Par son expertise



Commune	Saint-Cast-le-Guildo
Nature de l'activité	Installations techniques municipale

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-CAST-LE-GUILDLO



Zone Nel

▬ Limite de zone
Surface : 3.11 ha

0 0.1 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Saint-Cast-le-Guildlo
Nature de l'activité	Institut médico-éducatif

Dinan Agglomération
STECAL

PLOUER SUR RANCE



Zone Nel

▭ Limite de zone
Surface : 0.47 ha

CITADIA

Commune	Plouër-sur-Rance
Nature de l'activité	Ecole de voile intercommunale

Dinan Agglomération
STECAL

PLOUER SUR RANCE



Zone Nel

▭ Limite de zone
Surface : 0.16 ha

0 0.02 km

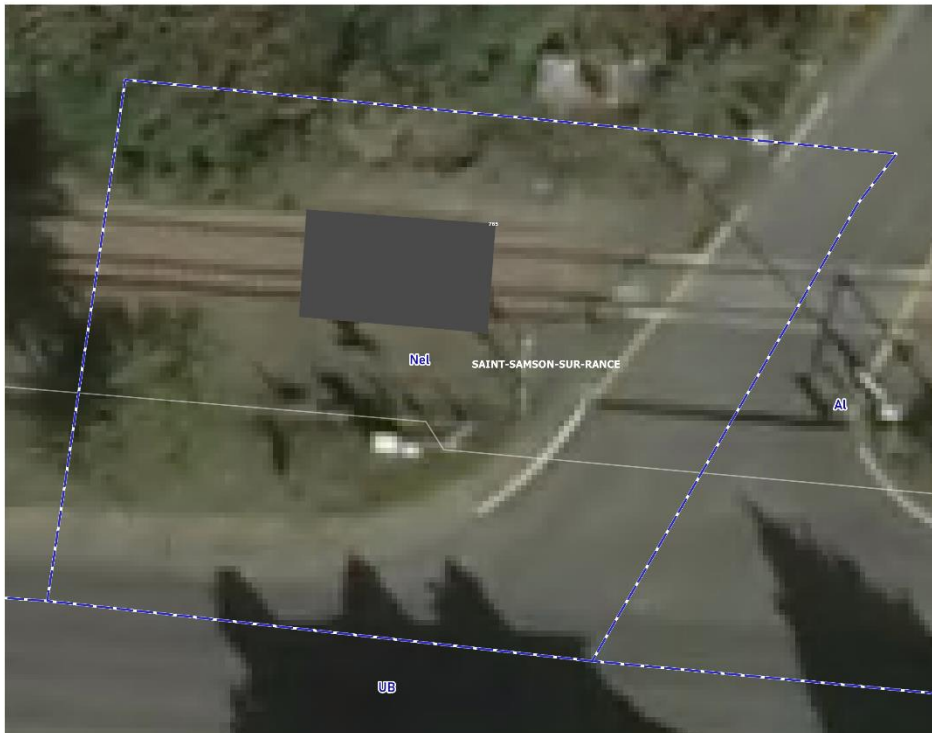
Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Plouër-sur-Rance
Nature de l'activité	Capitainerie du port

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-SAMSON-SUR-RANCE



Zone Nel

▭ Limite de zone
Surface : 0.05 ha

0 0.01 km

Révision : CITADIA Décembre 2019



Commune	Saint-Samson-sur-Rance
Nature de l'activité	Halte SNCF de la Hisse

Dinan Agglomération
STECAL

PLOUER SUR RANCE



Zone Nel

▭ Limite de zone
Surface : 0,23 ha

0 0,03 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA
CONSULTANTS

Commune	Plouër-sur-Rance
Nature de l'activité	Aire de covoiturage

IV. La zone Ngv : Relative aux aires d'accueil des gens du voyage



La zone Ngv n'est présente que sur des communes non soumises à la loi littorale. Cette zone est en lien avec la présence d'aires d'accueil des gens du voyage déjà aménagées. Elle vise à permettre le renforcement des équipements relatifs au bon fonctionnement de l'aire.

Détail du règlement de la zone Ngv et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation	
Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> • Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis, les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements liés à la présence d'aire d'accueil des gens du voyage, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> • Les extensions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.</p> <p>Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p>
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> • Soit en limite(s) séparative(s), • Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres. <p>L'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.</p>
Article 6 : Hauteurs maximales des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres au faitage ou à l'acrotère. • Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.
Article 8 : Emprise au sol	L'emprise au sol est limitée à 50% du périmètre de la zone.

Dinan Agglomération
STECAL

QUEVERT



Zone Ngv

▭ Limite de zone
Surface : 0.93 ha



Commune

Quévert

Nature de l'activité

Aire d'accueil des gens du voyage



Commune	Plouër-sur-Rance
Nature de l'activité	Aire d'accueil des Gens du Voyage

V. Les zones Nt : Espaces voués à accueillir des activités en lien avec le tourisme



Au sein des espaces Nt on retrouve des activités variées : campings, hôtels, restaurants, sites touristiques divers, installations de loisirs (golfs, ...). L'ensemble de ces activités ont comme point commun le fait de participer à l'attractivité touristique du territoire. Comme énoncé dans le PADD, le tourisme a vocation à être perçu sur le territoire de Dinan Agglomération comme un axe de développement important. Aussi, le règlement, via la mise en place de STECAL Nt et Ntl permet aux activités touristiques implantées sur le territoire de se développer.

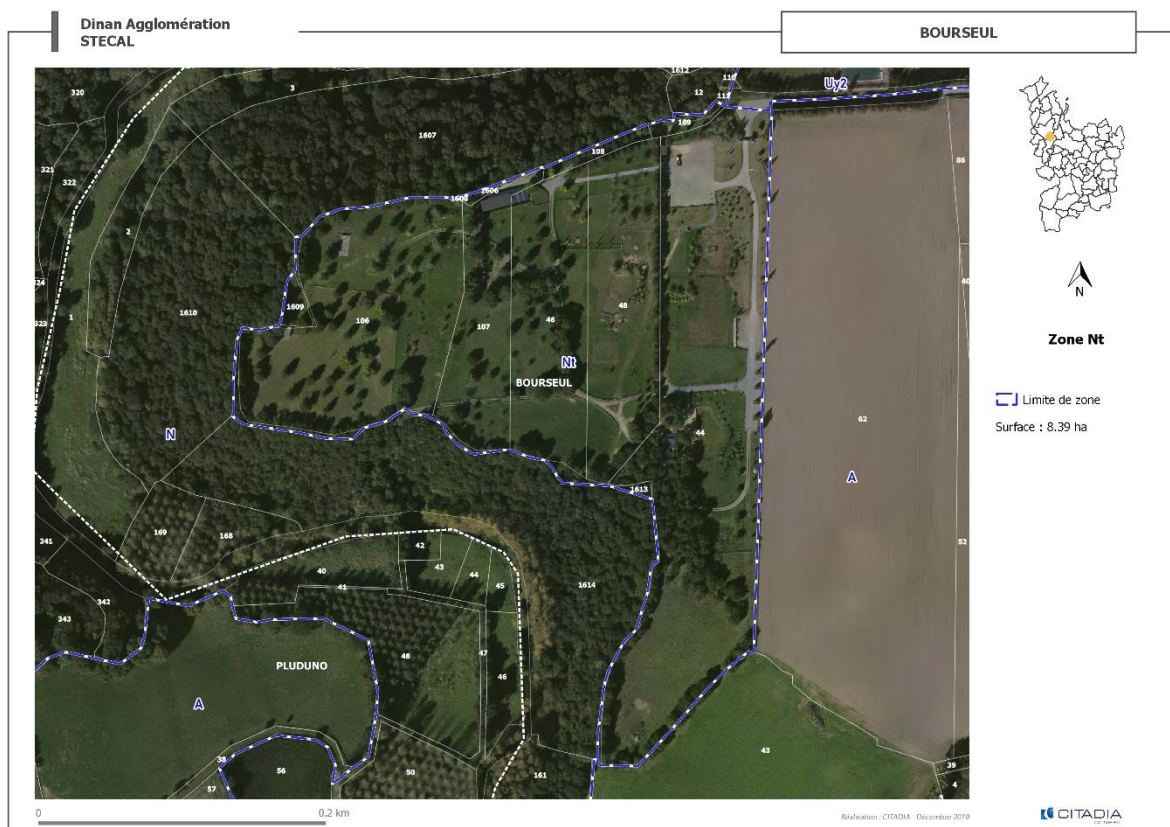
On dénombre sur le territoire **30 Sites Nt et 25 sites Ntl**. Leurs vocations sont décrites ci-après.

1. Les zones Nt

Détail du règlement de la zone Nt et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation	
Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions	<p>Sont admis en zone Nt :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions de logement de fonction nécessaire à des activités de gardiennage sont autorisées sous réserve de présenter une surface de plancher maximale de 60m². • Les constructions, changements de destinations, extensions et annexes sont admises dans le cadre de l'accompagnement de l'offre touristique. L'activité artisanale et de vente devra rester accessoire à l'activité touristique. • Les Habitations légères de loisirs • Les aménagements liés au stationnement de véhicules
Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> • Les extensions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.</p> <p>Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p>
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> • Soit en limite(s) séparative(s), • Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres. <p>L'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour</p>



	maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.
Article 6 : Hauteurs maximales des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage. • Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant. • La hauteur maximale des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. • Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.
Article 8 : Emprise au sol	L'emprise au sol est limitée à 40% du périmètre de la zone.



Commune	Bourseul
Nature de l'activité	Camping
Projet exprimé	Projet d'extension d'une activité de camping

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-MICHEL-DE-PELAN



Zone Nt

▬ Limite de zone
Surface : 2.1 ha

0 0.1 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA
Parceurs

Commune	Saint-Michel-de-Pélan
Nature de l'activité	Golf
Projet exprimé	Bâtiments liés à l'activité de golf

Dinan Agglomération
STECAL

LE HINGLE



Zone Nt

▬ Limite de zone
Surface : 1.41 ha

Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Le Hinglé
Nature de l'activité	Accueil de groupe ; séminaire, hébergement
Projet exprimé	Développement de l'activité – stationnements, piscine, salle de réception.

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX



Zone Nt

▬ Limite de zone
Surface : 7.17 ha

0 0,2 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Saint-André-des-Eaux
Nature de l'activité	Base de loisirs publique
Projet exprimé	Développement de la base de loisirs

Dinan Agglomération
STECAL

BOURSEUL



Zone Nt

▬ Limite de zone
Surface : 1.43 ha

0 0.1 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA
urbanisme

Commune	Bourseul
Nature de l'activité	Accueil de groupe, hébergement
Projet exprimé	Développement de l'activité d'accueil

Dinan Agglomération
STECAL

PLEVEN



Zone N1

▭ Limite de zone
Surface : 0.35 ha

0 0.07 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA

Commune	Pléven
Nature de l'activité	Espace de loisir communal
Projet exprimé	Création d'un point d'accueil de l'espace de loisir

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-HELEN



Zone Nt

▬ Limite de zone
Surface : 0.84 ha

0 0.06 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Saint-Hélén
Nature de l'activité	Base de loisir communale
Projet exprimé	Projet de valorisation de l'étang communal

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-JUVAT



Zone Nt

▭ Limite de zone
Surface : 1.02 ha

0 0.05 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Saint-Juvat
Nature de l'activité	Camping municipal
Projet exprimé	Projet de développement du camping municipal

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-JUVAT



Zone Nt

▬ Limite de zone
Surface : 0.51 ha

Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Saint-Juvat
Nature de l'activité	Hébergements touristiques
Projet exprimé	Projet d'hébergements touristiques (chalets yourtes, sanitaires...)

Dinan Agglomération
STECAL

CORSEUL



Zone Nt

▬ Limite de zone
Surface : 2.08 ha

0 0.1 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Corseul
Nature de l'activité	Ferme pédagogique
Projet exprimé	Développement de l'activité, accueil de groupe

Dinan Agglomération
STECAL

PLUDUNO



Zone Nt

▭ Limite de zone
Surface : 0.55 ha

0 0.04 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Pluduno
Nature de l'activité	Restauration, hébergement
Projet exprimé	Développement de l'activité

Dinan Agglomération
STECAL

PLUDUNO



Zone Nt

▭ Limite de zone
Surface : 1.18 ha

0 0.07 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Pluduno
Nature de l'activité	Camping
Projet exprimé	Développement de l'activité, construction de structures d'accueil

Dinan Agglomération
STECAL

TREVRON



Zone Nt

▬ Limite de zone
Surface : 0.6 ha



Commune	Trévron
Nature de l'activité	Hébergements touristiques
Projet exprimé	Développement de l'activité (nouveaux hébergements touristiques)

Dinan Agglomération
STECAL

PLESLIN TRIGAVOU



Zone Nt

▬ Limite de zone
Surface : 0,93 ha

0 0,05 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019



Commune	Pleslin-Trigavou
Nature de l'activité	Camping
Projet exprimé	Développement de l'activité existante

Dinan Agglomération
STECAL

BOURSEUL



Zone Nt

▬ Limite de zone
Surface : 7.21 ha

0 0.2 km

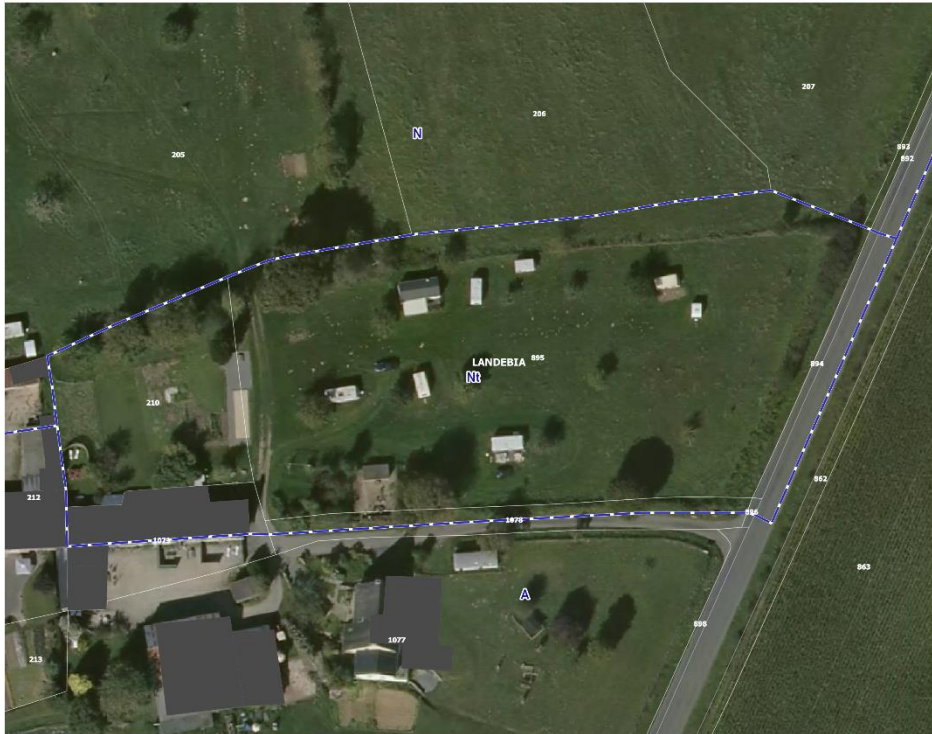
Révision : CITADIA Décembre 2019



Commune	Bourseul
Nature de l'activité	Camping
Projet exprimé	Projet de développement du camping

Dinan Agglomération
STECAL

LANDEBIA



Zone Nt

▬ Limite de zone
Surface : 0.92 ha

0 0.07 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA



Commune	Landébia
Nature de l'activité	Camping
Projet exprimé	Développement de l'activité existante

Dinan Agglomération
STECAL

PLOREC-SUR-ARGUENON



Zone Nt

▭ Limite de zone
Surface : 0.35 ha

0 0.04 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA

Commune	Plorec-sur-Arguenon
Nature de l'activité	Accueil de groupe, séminaires
Projet exprimé	Développement de l'activité existante, construction de salle de réception

Dinan Agglomération
STECAL

GUITTE



Zone Nt

▬ Limite de zone
Surface : 6.92 ha

CITADIA

Commune	Guitté
Nature de l'activité	Village vacances
Projet exprimé	Projet de rénovation du village vacances

Dinan Agglomération
STECAL

LANGUEDIAS



Zone Nt

▭ Limite de zone
Surface : 4.63 ha

CITADIA

Commune	Languédias
Nature de l'activité	Ancienne carrière
Projet exprimé	Valorisation de l'étang et du site naturel

Dinan Agglomération
STECAL

LE QUIOU



Zone Nt

▬ Limite de zone
Surface : 1.17 ha

0 0.1 km Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Le Quiou
Nature de l'activité	Voie verte et ancienne gare
Projet exprimé	Camping municipal

Dinan Agglomération
STECAL

LE QUIOU



Zone Nt

▬ Limite de zone
Surface : 1.07 ha

0 0,09 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Le Quiou
Nature de l'activité	Château du Hac
Projet exprimé	Développement tourisme et loisirs du château du Hac, hébergements, évènements etc...

Dinan Agglomération
STECAL

TREFUMEL



**Périmètre
zone Nt**

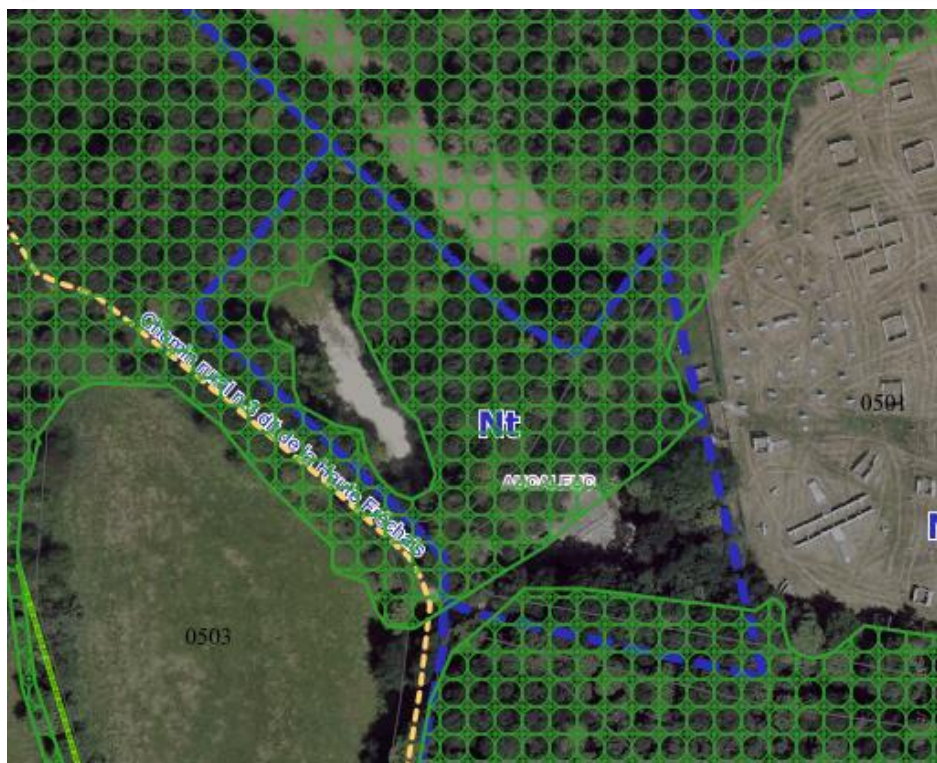
432 ▲ 50 m [EPSG:2154]-RGF93.Lambert-93 Révision: CITADIA - Décembre 2019

CITADIA

Commune	Tréfumel
Nature de l'activité	Ferme du Château du Hac
Projet exprimé	Développement tourisme et loisirs du château du Hac, hébergements, évènements etc...

Dinan Agglomération
STECAL

AUCALEUC



Zone Nt

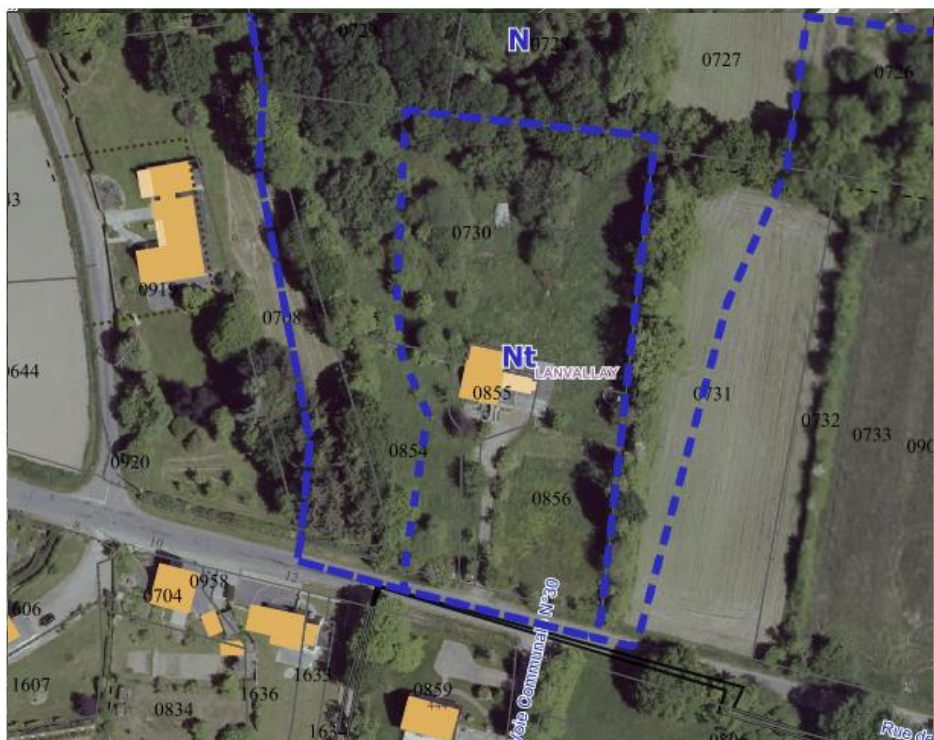
▭ Limite de zone
Surface : 0.85 ha

CITADIA

Commune	Aucaleuc
Nature de l'activité	Paintball
Projet exprimé	Projet de bâtiments sanitaires, accueil, techniques, etc...

Dinan Agglomération
STECAL

LANVALLAY



**Périmètre
zone Nt**

CITADIA

Commune	Lanvallay
Nature de l'activité	Projet tourisme écologique
Projet exprimé	Développement de l'offre touristique en habitations légères de loisirs

Lanvallay – n°118-10

Zone Nt



« Rue des landes »

Superficie : 0.68ha

Secteur à vocation touristique

Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation touristique : Les orientations retenues sont :

- Construction d'environ 10 habitations légères de loisirs (HLL) à sous-destination hébergement touristique, sans artificialisation pérenne des sols.
- L'accès vis-à-vis de la rue des landes devra être sécurisé.
- Limiter les impacts du projet sur la biodiversité
- Les constructions à destination de commerces de détails ou de services avec accueil de clientèle devra rester limité et accessoire à la vocation touristique de la zone.



Dinan Agglomération
STECAL

EVRAIN



**Périmètre
zone Nt**

CITADIA

Commune	Evran
Nature de l'activité	Projet tourisme écologique
Projet exprimé	Développement de l'offre touristique liée à l'association le Jardin des Hérissons

Evran – n°058-8

Zone Nt



« La Ville Josse »

Superficie : 1.5ha

Secteur à vocation touristique

Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation touristique : Les orientations retenues sont :

- Aménagement d'une aire de camping naturelle pouvant comprendre des habitations légères de loisirs,
- Création dans les bâtiments existants d'un café associatif, salle de conférence, 10 chambres d'hôtes et 1 dortoir et un espace recyclerie.
- Limiter les impacts du projet sur la pratique agricole à proximité.



Dinan Agglomération
STECAL

PLOREC-SUR-ARGUENON



**Périmètre
zone
Nt(pc)**

0 0,04 km

Réalisation: CITADIA - Décembre 2019

CITADIA

Commune	Plorec-sur-Arguenon
Nature de l'activité	Projet tourisme écologique
Projet exprimé	Développement de l'offre touristique liée à la permaculture au bien-être au sein du Château de la Ville Lambert

Plorec sur Arguenon – n°205-3

Zone Nt



« La Ville Lambert »

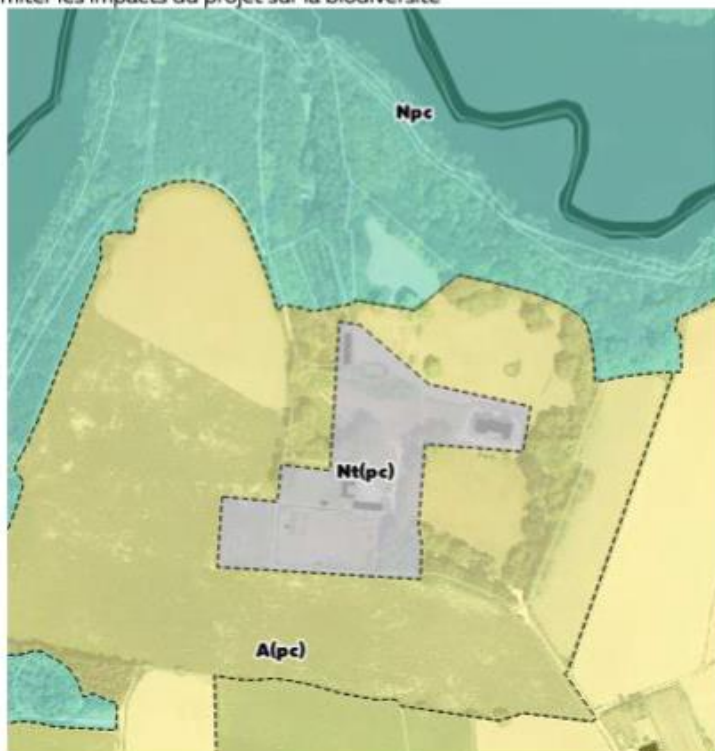
Superficie : 2.5ha

Secteur à vocation touristique

Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation touristique : Les orientations retenues sont :

- Respecter les exigences de l'arrêté de protection du point de captage d'eau potable
- Créer un camping à la ferme (environ 6 emplacements)
- Créer un lieu associatif, boutique vente de produits de la ferme et produits locaux, espace associatif, salle de réunion pour formations en permaculture, bar/salle de concert pour organisation d'événements
- Créer un centre de soin en médecine douce (4 locaux loués à des professionnels)
- Créer une aire de stationnement
- Limiter les impacts du projet sur la biodiversité



Dinan Agglomération
STECAL

Lanvally

Périmètre
zone Nt



Commune	Lanvally
Nature de l'activité	Projet touristique
Projet exprimé	Développement d'hébergements touristiques et salle de réception

Lanvallay – n°118-13

Zone Nt



« Chemin du bas bourg »

Superficie : 0.3ha

Échéancier (L 151-6-1 du Code de l'urbanisme) : court terme

Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe au chemin du bas bourg, à Tressaint. Il s'agit d'un hameau présentant un bâti ancien de qualité et des bâtiments agricoles désaffectés.



Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation touristique : Les orientations retenues sont : Réhabiliter les bâtiments existants afin de réaliser un projet touristique dédié à l'hébergement et à l'organisation d'évènement.

Au sein du STECAL est uniquement autorisé :

- La création d'un accueil de tourisme sur le lieu de résidence des porteurs du projet
- La création de gîtes dans un ensemble de bâtiments existants :
 - Bâtiment A : aménagement d'un gîte d'environ 8 couchages
 - Bâtiment B : aménagement de 2 gîtes d'environ 8 couchages soit 16 couchages à court terme et 24 couchages à long terme
 - Bâtiment C : sur les 2/3 de la surface aménagement d'une salle commune et sur le 1/3 de la surface aménagement d'une piscine intérieure (Bassin de 8x4m environ)
- Les rénovations et extensions des bâtiments, qui seront respectueuses de l'architecture traditionnelle environnante.
- La création d'une aire de stationnement perméable
- La création d'un accès via la rue de l'église.

Les aménagements (parking, voirie) créés seront perméables.

Le projet présentera des aménagements (plantations) assurant son intégration à l'environnement.

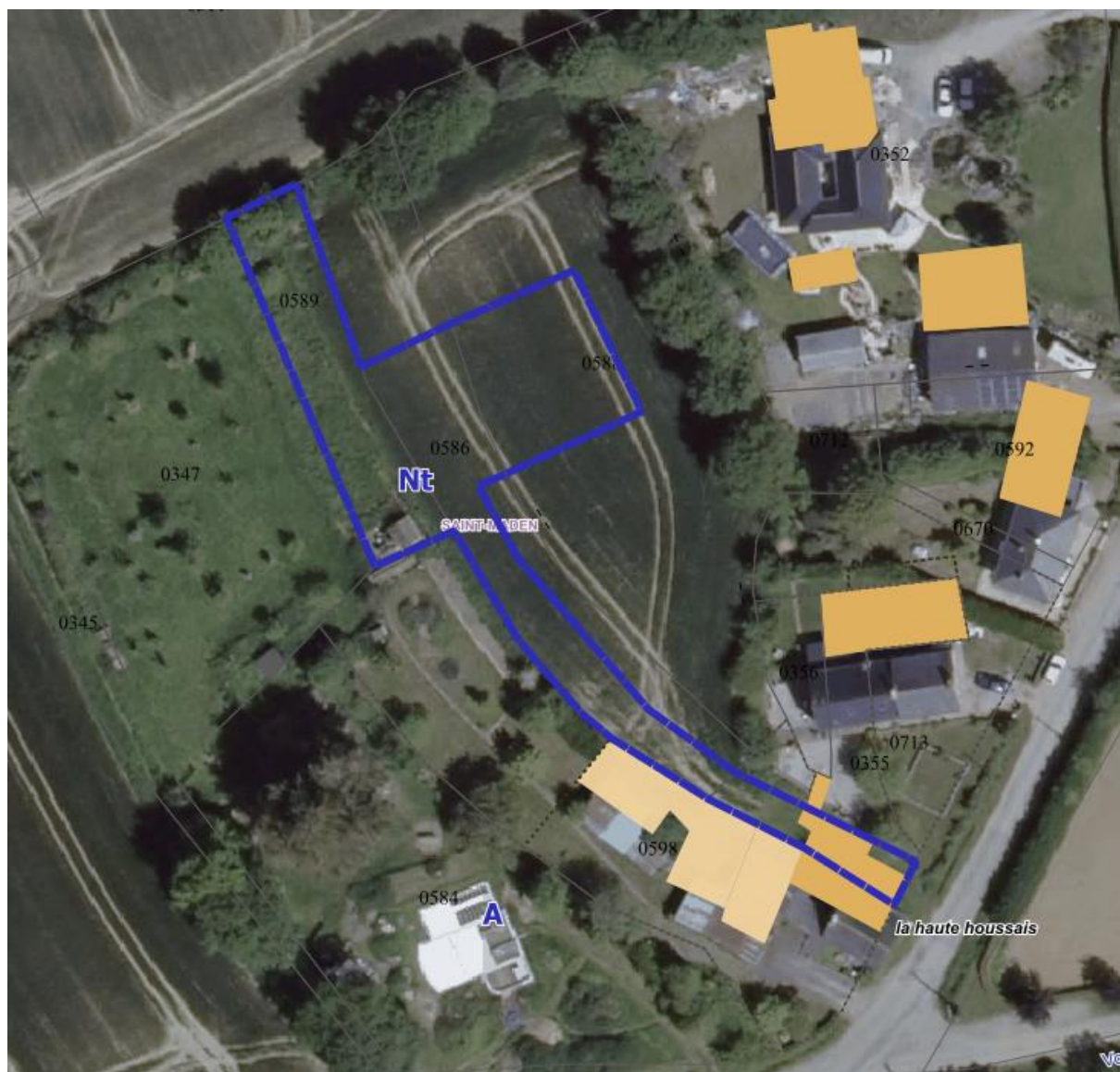
Les aménagements prévus devront garantir la limitation des nuisances sonores liées à l'activité.

Des dispositions type « charte de bruit » pourront accompagner cette démarche.



Esquisse du projet global





Commune	Saint-Maden
Nature de l'activité	Projet touristique
Projet exprimé	Développement d'un projet Tourisme-Handicap

Saint-Maden – n°312-3

Zone Nt



« La Haute Houssais »

Superficie : 0.1ha

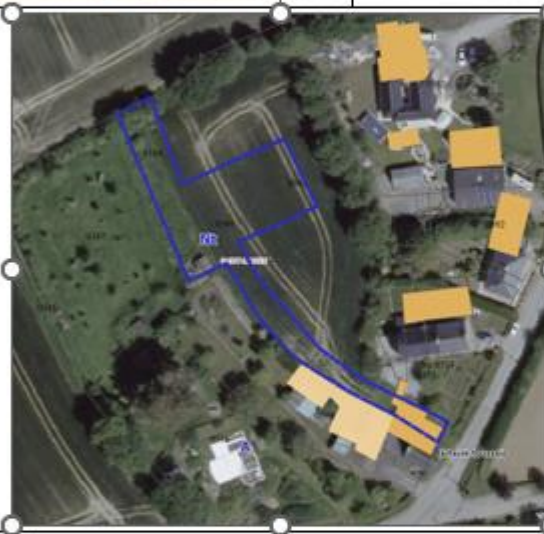
Échéancier (L 151-6-1 du Code de l'urbanisme) : court terme

Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe dans le hameau de la Haute Houssais à St Maden.

Il est inséré entre des espaces bâtis.

Le secteur n'est plus cultivé et en l'état de friche.



Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation touristique : Les orientations retenues sont :

Développer le projet « Hatana », lauréat de l'appel à projet « Slow tourisme, vague 2 » initié par l'ADEME.

Il s'agit de la création, au plus près de la maison d'hôtes existante :

- D'une asinerie, sellerie et espace d'accueil/pansage comprenant une partie des pâtures des ânes
- D'un potager et d'implantation d'arbres fruitiers et petits fruits en agroécologie
- D'un rucher
- D'un poulailler et d'une chèvrerie
- D'une zone de détente de 2-3 emplacements de camping naturel sous la forme d'Habitations légères de loisirs (tente, yourte, cabane en bois) avec toilettes sèches.

Le projet permettra l'accueil d'un public varié, en visant un tourisme durable, intégré et inclusif : l'accent est mis sur l'accessibilité du site et sur la dimension écologique et sociale.



Dinan Agglomération
STECAL

Trébédan

**Périmètre
zone Nt**



CITADIA

Commune	Trébédan
Nature de l'activité	Gîtes des Hortensias
Projet exprimé	Développement de l'activité touristique existante



Commune	Pleslin-Trigavou
Nature de l'activité	Activité touristique
Projet exprimé	Développement de l'activité touristiques, artistiques et d'artisanat d'art



Commune	Saint-André-des-Eaux
Nature de l'activité	Activité associative
Projet exprimé	Développement de l'association et création d'un centre de formation

2. Les zones Ntl



Détail du règlement de la zone Ntl et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation	
Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble des zones, seuls sont admis, les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements en relation avec les activités touristiques, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> Les extensions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.</p> <p>Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p>
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> Soit en limite(s) séparative(s), Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres. <p>L'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.</p>
Article 6 : Hauteurs maximales des constructions	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant. La hauteur maximale des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.
Article 8 : Emprise au sol	Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi.

Dinan Agglomération
STECAL

FREHEL



Zone Ntl

— Limite de zone
Surface : 0.54 ha

0 0.1 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA

Commune	Fréhel
Nature de l'activité	Hébergement touristique
Projet exprimé	Extension limitée des bâtiments existants.

Dinan Agglomération
STECAL

PLOUER SUR RANCE



Zone Ntl

▬ Limite de zone
Surface : 0.85 ha

0 0.06 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA
CONSULTANTS

Commune	Plouër-sur-Rance
Nature de l'activité	Hébergement touristique, séminaire
Projet exprimé	Extension limitée des bâtiments existants.

Dinan Agglomération
STECAL

FREHEL



Zone Ntl

▭ Limite de zone
Surface : 0.62 ha

0 0.04 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA

Commune	Fréhel
Nature de l'activité	Restauration
Projet exprimé	Extension limitée des bâtiments existants.

Dinan Agglomération
STECAL

FREHEL



Zone Ntl

▬ Limite de zone
Surface : 25.31 ha

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA
Par son expertise

Commune	Fréhel
Nature de l'activité	Camping municipal
Projet exprimé	Maintien de l'activité existante, mise aux normes des sanitaires

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-SAMSON-SUR-RANCE



Zone Ntl

▬ Limite de zone
Surface : 6.07 ha

0 0,3 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA

Commune	Saint-Samson-sur-Rance
Nature de l'activité	Camping municipal
Projet exprimé	Maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-CAST-LE-GUILDO



Zone Ntl

▬ Limite de zone
Surface : 9 ha

Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Saint-Cast-le-Guildo
Nature de l'activité	Camping
Projet exprimé	Maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants

Dinan Agglomération
STECAL

PLEVENON



Zone Ntl

▬ Limite de zone

Surface : 0.14 ha

0 0.02 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA
urbanisme



Commune	Plévenon
Nature de l'activité	Restauration
Projet exprimé	Maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-CAST-LE-GUILDO



Zone Ntl

▬ Limite de zone
Surface : 15,6 ha

0 0,2 km Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Saint-Cast-le-Guildo
Nature de l'activité	Camping
Projet exprimé	Maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants



Commune	Saint-Cast-le-Guildo
Nature de l'activité	Camping
Projet exprimé	Maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-CAST-LE-GUILDO



Zone Ntl

▬ Limite de zone
Surface : 1.05 ha

0 0.08 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA

Commune	Saint-Cast-le-Guildo
Nature de l'activité	Camping municipal
Projet exprimé	Maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants

Dinan Agglomération
STECAL

PLOUER SUR RANCE



Zone Ntl

▬ Limite de zone
Surface : 3.06 ha

0 0.1 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA
urbanisme

Commune	Plouër-sur-Rance
Nature de l'activité	Terrain de motocross
Projet exprimé	Maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-CAST-LE-GUILDO



Zone Ntl

▬ Limite de zone
Surface : 1.75 ha

0 0.1 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019



Commune	Saint-Cast-le-Guildo
Nature de l'activité	Camping
Projet exprimé	Maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants



Commune	Créhen
Nature de l'activité	Hébergement, accueil de groupe, séminaire
Projet exprimé	Maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants

Dinan Agglomération
STECAL

FREHEL



Zone Ntl

▬ Limite de zone
Surface : 0.44 ha

0 0.04 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

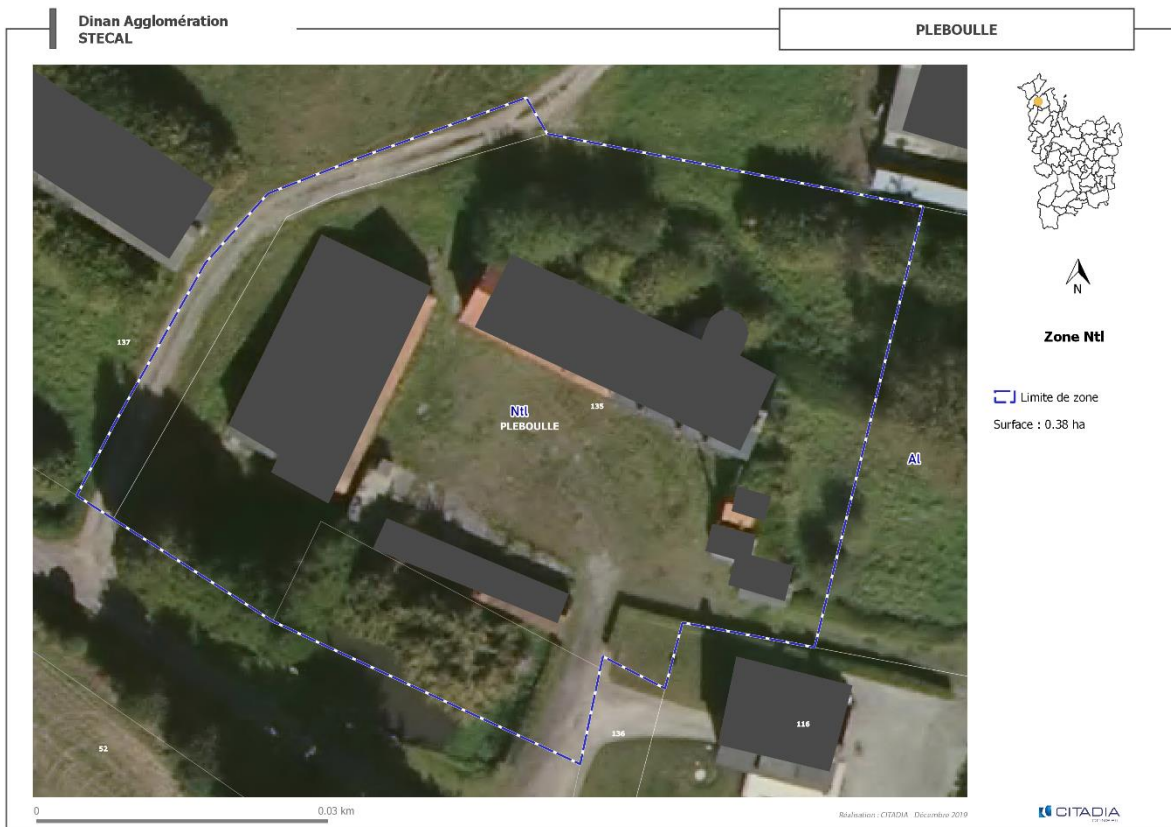
CITADIA
CONSULTANTS



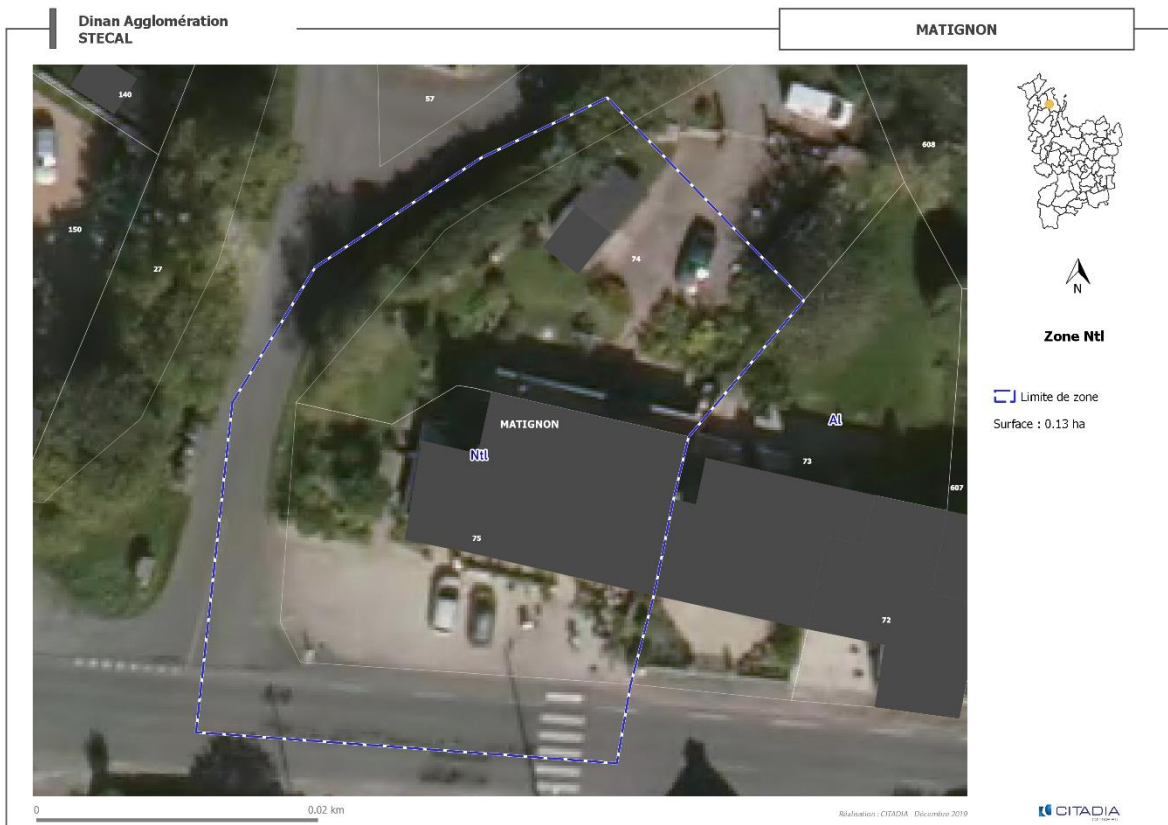
Commune	Fréhel
Nature de l'activité	Anciens bâtiments de carrière – accueil de groupe, restauration, loisir
Projet exprimé	Rénovation et extension des anciens bâtiments à vocation de loisir



Commune	Plévenon
Nature de l'activité	Camping municipal
Projet exprimé	Maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants



Commune	Pléboulle
Nature de l'activité	Ferme pédagogique, accueil de groupes
Projet exprimé	Maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants



-
-
-
-
-

Commune	Matignon
Nature de l'activité	Restauration
Projet exprimé	Maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants

Dinan Agglomération
STECAL

PLEUDIHEN SUR RANCE



Zone Ntl

▭ Limite de zone
Surface : 1.84 ha

0 0,1 km

Réalisation : CITADIA Décembre 2019

CITADIA

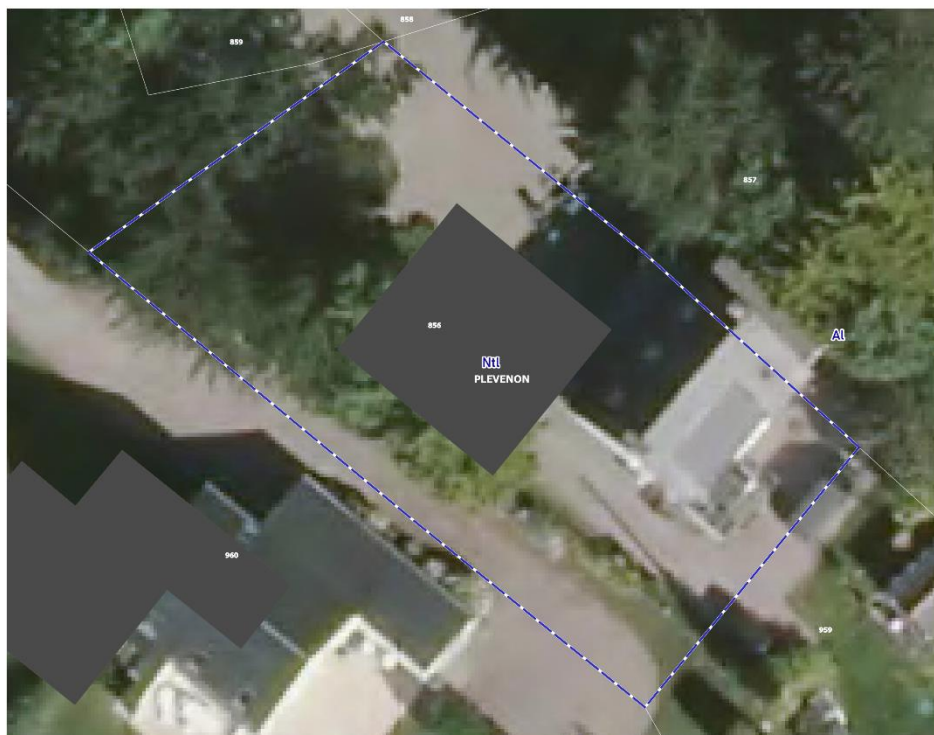
Commune	Pleudihen-sur-Rance
Nature de l'activité	Espace associatif, organisation d'évènementiel, accueil de groupe
Projet exprimé	Maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants



Commune	Saint-Cast-le-Guildo
Nature de l'activité	Accrobranche
Projet exprimé	Maintien de l'activité

Dinan Agglomération
STECAL

PLEVENON



Zone Ntl

▭ Limite de zone
Surface : 0.07 ha

0 0.01 km

Réalisation : CITADIA - Décembre 2019

CITADIA



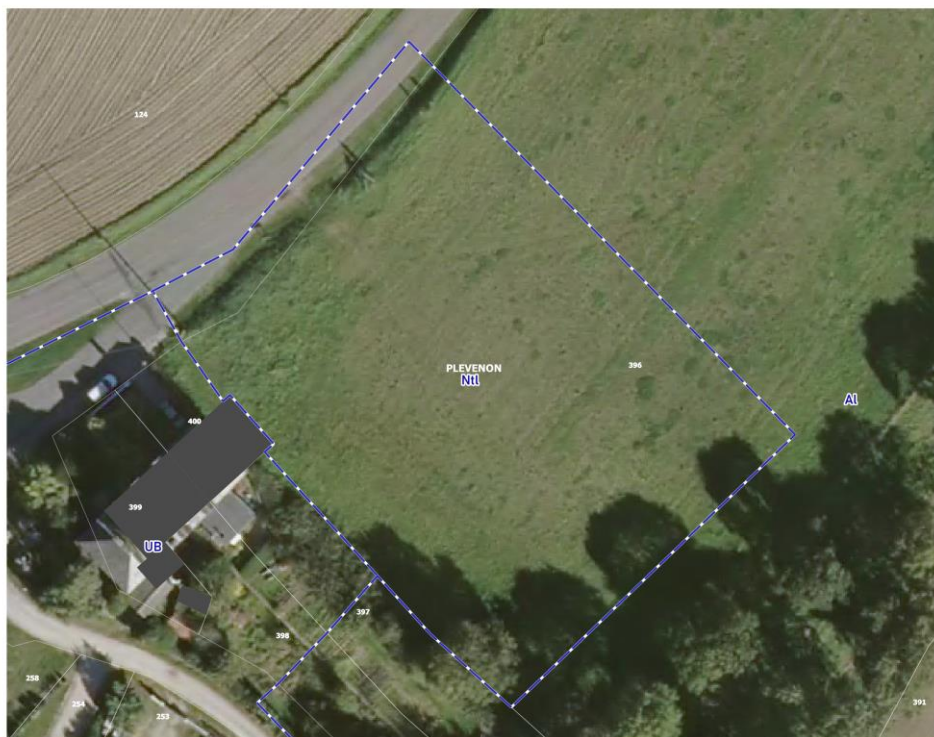
Commune	Plévenon
Nature de l'activité	Restaurant
Projet exprimé	Maintien de l'activité



Commune	Fréhel
Nature de l'activité	Stationnement accueil de l'hôtel
Projet exprimé	Création d'un stationnement

Dinan Agglomération
STECAL

PLEVENON



Zone Ntl

▭ Limite de zone
Surface : 0.34 ha

Realisation : CITADIA - Décembre 2019



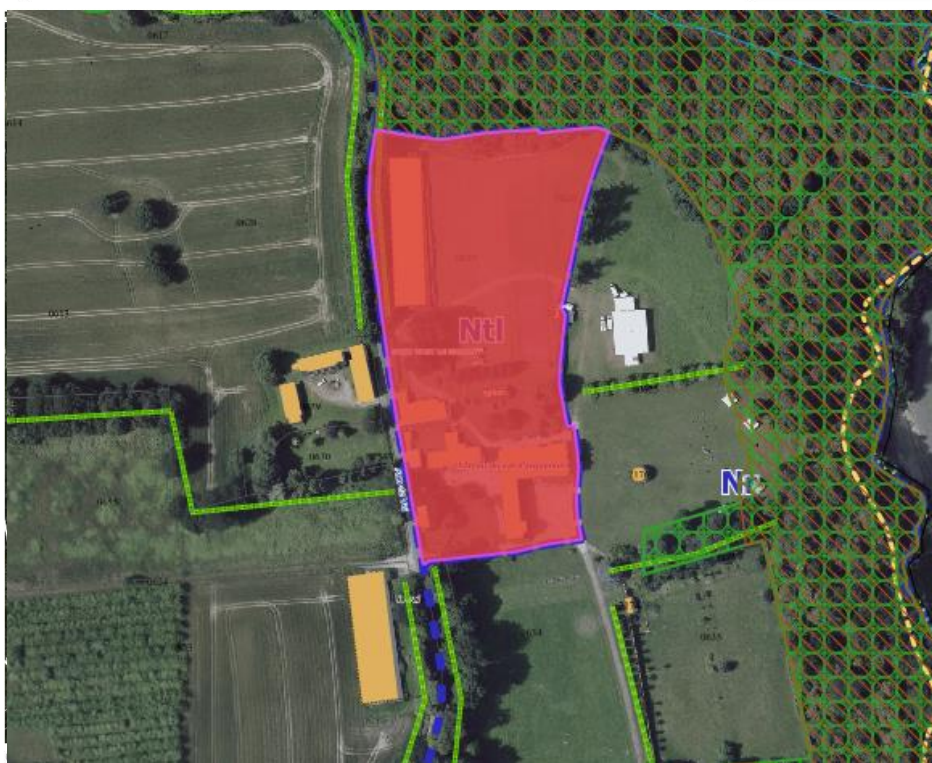
Commune	Plévenon
Nature de l'activité	Aire de camping-car
Projet exprimé	Création d'une aire de camping-car



Commune	Plévenon
Nature de l'activité	Hôtel « Le Trécelin »
Projet exprimé	Prise en compte d'une activité existante – maintien de l'activité

Dinan Agglomération
STECAL

SAINT-CAST-LE-GUILDO



Zone Ntl

Limite de zone

Surface : 4.42 ha

CITADIA

Commune	Saint-Cast-le-Guildo
Nature de l'activité	Hébergements touristiques et réceptions
Projet exprimé	Maintien et développement de l'activité existante



Commune	Plévenon
Nature de l'activité	Activité touristique
Projet exprimé	Développement d'un projet touristique



Commune	Saint-Cast-le-Guildo
Nature de l'activité	Activité touristique
Projet exprimé	Hébergement touristique

VI. La zone Npl : En lien avec les activités portuaires

La zone Npl est en lien avec les zones portuaires. La zone Npl admet les possibilités d'extensions limitées pour les bâtiments existants et les aménagements légers liés aux zones portuaires. Cet élément, localisé en espaces proches du rivage répond à des besoins d'urbanisation spécifiques en lien direct avec la vocation même de la zone.



	Détail du règlement de la zone Npl et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation
Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble des zones, seuls sont admis, nouvelles constructions et installations nécessaires aux activités économiques exigeant la proximité de l'eau.
Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> Les extensions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.</p> <p>Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p>
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> Soit en limite(s) séparative(s), Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres. <p>L'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.</p>
Article 6 : Hauteurs maximales des constructions	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des extensions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.
Article 8 : Emprise au sol	Pas d'emprise au sol en lien avec la nécessité pour ces activités de s'implanter au sein des zones identifiées et à proximité immédiate de la présence de l'eau



Commune	Saint-Samson-sur-Rance
Nature de l'activité	Port de plaisance – installations de gestion de l'écluse
Projet exprimé	Entretien du port de plaisance

VII. La zone Nhnie en lien avec un projet de hameau nouveau intégré à l'environnement



Le contexte législatif et notamment les lois ALUR et Grenelle 1 et 2 suivent des objectifs de réduction de la consommation d'espaces. Pour ce faire elles préconisent : un durcissement des conditions d'urbanisation dans les hameaux isolés pour limiter le mitage des terres naturelles et agricoles et à la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) de façon exceptionnelle pour les entités bâties situées en zone agricole ou naturelle et pouvant recevoir des constructions neuves. Ces STECAL sont soumises à validation de la CDPENAF.



Dans le cadre de la mise en place de son PLUiH, Dinan Agglomération a fait le choix de proposer un zonage U sur ces villages constructibles. Cette réglementation vise à un engagement politique, en effet, le descriptif légal de la zone U indique une capacité suffisante des réseaux pour accueillir de nouvelles constructions. En rendant constructibles certains hameaux et en y proposant un zonage U plutôt que Ah, les élus engagent leur commune dans une nécessaire capacité en termes de réseaux.



Art R151-18 du Code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

En dehors de cette stratégie globale, un STECAL habitat se référant à un hameau nouveau intégré à l'environnement est identifié dans le cadre du PLUi. Une zone Nhnie a été créé est en lien avec la constitution d'un hameau nouveau intégré à l'environnement proposé sur la commune de Pleudihen sur Rance. Ce hameau s'inscrit en continuité d'un espace équestre. Cet espace équestre est de taille conséquente et constitue un véritable lieu de vie. Il s'étend sur une surface totale de 4.48ha.

La programmation prévoit uniquement de l'habitat. Le règlement de la zone encadre ces aménagements à travers les dispositions suivantes.

Extrait des dispositions réglementaires applicables à la zone Nhnie :

<i>Détail du règlement de la zone Nhnie et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation</i>	
Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions	Les nouvelles constructions à vocation habitation sont admises.
Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Le volume principal de chaque construction doit être implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. • Soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.
Article 5 : Implantation des constructions par	<p>Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur les deux limites séparatives latérales ; • sur une limite séparative latérale. Dans ce cas le retrait par rapport à l'autre limite latérale ne doit pas être inférieur à 1.5 mètre.



rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> avec un retrait par rapport aux limites latérales, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et/ou à l'acrotère ($L = H/2$), sans qu'il soit inférieur à 1.5 mètre.
Article 6 : Hauteurs maximales des constructions	<p>Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions :</p> <ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.
Article 9 : Espaces libres et plantations	Les espaces libres ou perméables doivent représenter au minimum 50% de la surface de la parcelle

Les orientations présent en matière d'aménagement du site vise à réintégrer les codes du milieu environnant. Ainsi, seront proposées des allées cavalières, de cours qui ponctueront les espaces publics, des murets permettront de ceinturer l'opération en reprenant les caractéristiques initiales du site.

Zonage Nhnie :



Extrait de plan de composition de la constitution du nouveau hameau prévu :

PLAN DE COMPOSITION

INVERSER LES CODES- UN ENGAGEMENT ECO-QUARTIER



Objectif du futur quartier :

- Inscrire les choix d'aménagement dans la **démarche Eco-quartier**
- **Inverser le système qui privilégie la voiture au centre du quartier** et privilégier les **stationnements (mutualisés et/ou visiteurs)** à moins de 50m des propriétés pour encourager le développement d'une **vie sociale au cœur des placettes**.
- **Recomposer des placettes et venelles** en favorisant les piétons et jeux d'enfants.
- **Concentrer le bâti au cœur des îlots** pour :
 - Constituer un effet de venelles
 - Amplifier la **ceinture paysagère** en périphérie des écrans.
- Développer le **sentiment d'appartenance par sous-quartier** plutôt qu'à un lotissement de 60 lots.

➡ Voie cavalière existante (reprises à prévoir ?)

➡ Allée nouvellement créée (de type chemin de ferme) en double sens. Elles desservent les poches de parkings notamment.

⋯⋯⋯ Accès possibles à chaque construction (déménagement, courses, etc.) mais venelle à sens unique et à vocation piétonne.

Ⓚ Stationnements mutualisés et/ou visiteurs (couverts ?)

