



Le 22 janvier 2024

Courrier reçu le :
23 JAN. 2024
DINAN AGGLOMERATION

DINAN AGGLOMERATION
Service Urbanisme – M. Kévin LEVREL
8 Boulevard Simone Veil
22100 DINAN

Recommandé N°1A 203 558 5525 4

Objet : PLUI-H – Modification N°3

Pièces jointes : Tableau – Etoilement 2023 : Retours, Règlement PLUI-H avec observations

Monsieur LEVREL,

Dans le cadre de la Modification N°3 du PLUI-H, nous avons réceptionné les avis de Dinan Agglomération concernant les différentes demandes d'étoilement sur notre commune ainsi que les modifications apportées au règlement d'Urbanisme.

Après consultation, vous trouverez en pièce jointe la liste des demandes avec vos avis et nos retours ainsi que des observations sur la réglementation du PLUI-H.

Veuillez également trouver ci-dessous deux observations à prendre en compte également :

- ***Dans la bande des 100 mètres, possibilité d'installer une pompe à chaleur qu'importe le zonage.***
- **Réglementation Clôture :**
Mettre en cohérence la réglementation dans l'ensemble des zones par rapport aux « Zones Urbaines Mixtes », à savoir le critère « soit d'un grillage ou ganivelle, doublé ou non d'une haie d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ».

Veuillez agréer, Monsieur LEVREL, nos salutations distinguées.

Service Urbanisme
Adjoint Administratif
Mme Loan PONCE



ETOILEMENT 2023

N° de Demande	NOMS - PRENOMS	N° PARCELLES	LIEUX	Dinan Agglomération : Remarques	Commune Pleudihen-sur-Rance : Remarques
1	LINOT Claire	M 1061	La Gravelle	Favorable	OK
2	BEZIEL Jean & Michelle	K 625 / K8 / K9 /10 / K799	4 Les Villes Morvues	Défavorable : Bande des 100m	Bât 1 : Défavorable, bande des 100m Bât 2 : Défavorable, bande des 100m + Ruine
3	BOIXIERE Antoine	D 890	L'Hopital	Bât A : Défavorable, emprise au sol < 60m2 Bât B : Favorable Bât C : Défavorable, emprise au sol < 60m2	Bât A : Emprise au sol de 99,50 m2 > 60m2 minimum demandée => A INTEGRER Bât B : Ok Bât C : Emprise au sol de 105,78 m2 > 60m2 minimum demandée => A INTEGRER
4	BRAGEUL Reine	B 51 / B52 / B53	La Ville es Genilles	Favorable : Annexe isolée (photo 3) Défavorable : bâtiment en pierre	Erreur d'étoilement. Inverser les deux bâtiments. Etoiler le bâtiment en pierre avec AVIS FAVORABLE.
5	CHEVESTRIER Mary	C 155	Le Pont de Cieux	Favorable	Ok
6	COLLET Jacky	ZB93 / ZB94 / ZB106	L'Hessard	Favorable : Annexe isolée (photo 3)	Ok
7	COURTOIS De BEAUNAY Solange	L613 & L617	La Ville Abel	Favorable	Ok
8	GUILLOT Christian	K11	Les Villes Morvues	Défavorable : Emprise au sol < 60m2 + Pas de critère patrimonial	Ok : Hangar en bois
9	HERVÉ Madeleine	J28	Pellan	Déjà étoilé	Ok
10	LEMEE Anne	K802 & K805	La Ville Ger	Favorable : Maison à rénover, appentis, bâtiment à rénover Défavorable : Hangar (ne répond pas au critère patrimonial)	Ok Ok
11	MICHEL André	K407 / K777 / K631	La Ville Ger	Favorable	Ok
12	SIMON Nina	G761	Les Rouchiviers	Favorable	Ok
13	LE GALL Isabelle	L897	Les Bas Champs	Défavorable : Bande des 100m	Ok : Bande des 100m
14	DUCLOS Patrick	F217	3 La Forge	Favorable	Ok : Un des bâtiment demandé à une emprise au sol < 60m2.
15	LEROUX Marie-Pierre	K653 / K656 / K712	La Grande Touche	Favorable	Ok
16	TARDY Henri	L602 & L603	3 La Ville Abel	Défavorable : Emprise au sol <60m2	Ok : Favorable : Emprise au sol de 49m2 < 60m2 => A RETIRER DES DEMANDES
17	CHAMOIN Laurence	L1035	La Coquenais	Défavorable : emprise au sol < 60m2	Défavorable : 34m2 < 60m2 + Bande des 100m
18	BECHEREL Odile	J006	La Ville Piron	Favorable	Ok
19	VEAUDELET Laurent & Marie	B673 / B20	La Ville es Genilles	Favorable	Ok
20	VEAUDELET Laurent & Marie	C91	Le Veaubenois	Défavorable : Bande des 100m	Favorable : Hors espace proche du rivage. Bande des 100m à partir du pont
21	UGUEN Marie-Claire	K791	Les Villes Morvues	Favorable	Ok

22	DE CLIPPELEIR	L347 / L906 / L1009	La Coquenais	Défavorable : Bande des 100m	Bât 1 : 66m2 > 60m2 emprise au sol minimum + Bande des 100m Bât 2 : Bâtiment non existant ou détruit => DEFAVORABLE
23	COBO Alison	D166 & D646	8 Mousson	Défavorable : emprise au sol < 60m2 + Non caractère patrimonial	OK : Hangar en bois et garage
24	ROLLAND née UGUEN Marie-Claire	C1290 & C1076	5 Le Breil	Favorable	Ok
25	BRIAND Jean	M400	23 rue de Gauffeny	Favorable	Ok : Maison déjà implantée sur la parcelle
		M903 M900 M901		Parcelles déjà situées dans la zone Uca	Défavorable : Parcelle située en zone Al. On ne parle pas d'étoilement mais de changement de zonage. Rentrer dans la zone constructible.
		M1038 M1036		Défavorable : Parcelle située en zone Al. On ne parle pas d'étoilement mais de changement de zonage. Rentrer dans la zone constructible.	
26	LELIEVRE Jeannine	L343	La Coquenais	Défavorable : Bande des 100m	Ok : Bande des 100m + 53m2 emprise au sol
27	LETRILLARD Elide & Robert	C144	1 Le Veaubenois	N'est pas inscrit dans la liste des étoilements	Favorable : l'inscrire. Les critères sont bons.

EN ZONES U SPECIFIQUES

ARTICLE 1 et 2

14. Constructions et installations d'intérêt collectif : Intégrer une phrase générale en introduction du chapitre mentionnant la possibilité de réalisation de constructions et installations spécifiques afin d'harmoniser le règlement.

CF point n°9

15. Construction et changement de destination à destination des logements de fonction : Corriger le règlement en imposant une surface minimale en surface de plancher lors des changements de destination et en emprise au sol pour les nouvelles constructions

Règlement littéral actuel :

En zones Uy1, Uy2, Uy3, Uy4 et Uyc :

Les constructions et changements de destination pour la vocation habitation sont admis, sous réserve qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations de la zone et qu'ils soient intégrés dans le corps du bâtiment dont ils dépendent.

Règlement littéral modifié :

En zones Uy1, Uy2, Uy3, Uy4, Uyc :

Les constructions et changements de destination pour la vocation habitation sont admis, sous réserve qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations de la zone, qu'ils soient intégrés dans le corps du bâtiment dont ils dépendent et de présenter une surface de plancher maximale de 60 m². *Ne concerne pas l'étalement. Logement de fonction : Pas la même réglementation que pour les habitations des particuliers*

ARTICLE 4

16. Règle générale : Modification du terme « Dans le prolongement de » par « dans l'alignement de ». Le terme alignement fait l'objet d'une définition et apporte de la clarté au règlement.

CF point n°10

ARTICLE 8

17. Emprise au sol : modification du sigle % par le terme « points » afin de clarifier la portée de la règle.

CF point n°13

29. Dispositions particulières : Modification de la formulation des règles d'implantation des projets au sein des marges de recul afin d'en clarifier l'application.

Règlement littéral actuel :

Peuvent également être implantés dans les marges de recul à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositif d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.

Règlement littéral modifié :

Peuvent également être implantés dans les marges de recul à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositif d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).

- Les réfections, extensions, surélévations des constructions existantes situées dans la marge de recul peuvent être admises, à condition qu'elles ne conduisent pas à une réduction de la marge de recul existante.

*On ne comprend pas quelle configuration est possible.
Expliquer et/ou clarifier.*

ARTICLE 7

30. Modification de l'écriture de la règle concernant l'implantation des panneaux à énergie solaire : Cette règle avait été réécrite lors d'une précédente modification, mais l'ancienne rédaction avait été maintenue sur le règlement des zones à urbaniser à long terme. Il s'agit d'une harmonisation du règlement.

CF point n°24