



## MODIFICATION N°3 DU PLUIH



**PROJET NOTIFIE PAR DINAN AGGLOMERATION:  
OBSERVATIONS ET AVIS DE LA COMMUNE  
Février 2024**

*Service urbanisme*



**A. Sur les demandes formulées en février 2023 par la commune**

# 1. OAP 050 11 (PROPRIETE WOLFENDEN)

Actuelle fiche OAP

**DINAN**  
ACCROISSANCE

Orientations d'Aménagement et de Programmation – *Projet de Modification n°1*

**Objectifs généraux d'aménagement du site**


Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :

- le mur de clôture rue Beaumanoir sera conservé pour maintenir l'intégrité de l'organisation de la maison dans son jardin
- l'urbanisation de la zone 1AUh devra prévoir uniquement l'accès depuis la rue de Coëtquen
- les maisons seront situées en retrait de la rue avec un traitement de l'entrée particulière.
- il est possible de prévoir le stationnement des véhicules par le biais de garage donnant sur la rue de Coëtquen.

**Légende**

- Délimitation du secteur
- Principe d'accès
- Mur à conserver

**Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-11**



## Nouvelle fiche OAP

nt du site

Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :

- le mur de clôture rue Beaumanoir sera conservé pour maintenir l'intégrité de l'organisation de la maison dans son jardin
- l'urbanisation de la zone 1AUh devra prévoir uniquement l'accès depuis la rue de Coëtquen
- les maisons seront situées en retrait de la rue avec un traitement de l'entrée particulière.
- il est possible de prévoir le stationnement des véhicules par le biais de garage donnant sur la rue de Coëtquen.

**Légende**

- Délimitation du secteur
- Principe d'accès
- Mur à conserver

**Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-11**



Descriptif incomplet: Accès supplémentaire possible par la ruelle des Bouteilles à ajouter au contenu du texte

## 2. MODIFICATION D'UNE ZONE 1AUH – AVENUE DU SAINT-ESPRIT

Actuelle OAP en vigueur

### Dinan Commune Nouvelle – n°050-5 Zone 1AUh1




**« Avenue du saint esprit Sud »**

Superficie : 1,88ha  
 Nombre de logements minimum : 45  
 Logements locatifs sociaux minimum : 20%

#### Caractéristiques du Site

Ce secteur est situé au Sud-Ouest de l'agglomération de Dinan.

Il est inséré entre des espaces agricoles au Sud, une ancienne exploitation au Nord et un quartier récent à l'est.

Le secteur est actuellement cultivé.

#### Site en extension



#### Photographies du site



#### Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :

- Créer deux accès au secteur, l'un à l'Ouest sur l'avenue du Saint-Esprit et à l'Est sur le quartier existant. Créer un accès piéton au chemin bordant le secteur.
- L'accès Ouest sera aménagé en prenant en compte la future zone d'urbanisation (ZAUH) au Nord, un accès sera prévu pour celle-ci.
- Conserver les haies et arbres inscrits au schéma.
- Créer un front urbain à l'Ouest sur l'Avenue du Saint-Esprit afin de marquer l'urbanisation du secteur.


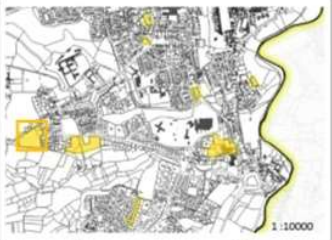





#### Légende

- Délimitation du secteur d'OAP
- Principe d'accès groupé
- Accès par liaison douce
- Liaison douce existante
- Haies à conserver
- Front urbain à créer
- Accès à aménager
- Voie structurante à créer

#### Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-5



Nouvelle proposition d'OAP faite en fév.2023

Secteur Sud (Ancienne commune de Léhon)	
Dinan Commune Nouvelle – n°050-5	Zone 1AUh1
 	<p><b>« Avenue du saint esprit Sud »</b></p> <p>Superficie : <b>2.33 ha</b></p> <p>Nombre de logements minimum : <b>70</b></p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : <b>20%</b></p> <p>1:10000</p>
<p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur est situé au Sud-Ouest de l'agglomération de Dinan.</p> <p>Il est inséré entre des espaces agricoles au Sud, une ancienne exploitation au Nord et un quartier récent à l'est.</p> <p>Le secteur est actuellement cultivé.</p>	<p><b>Site en extension</b></p> 
<p><b>Photographies du site</b></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;">  </div> <div style="width: 50%;">  </div> <div style="width: 50%;">  </div> <div style="width: 50%;">  </div> </div>	

#### Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :

- Créer deux accès au secteur, l'un à l'Ouest sur l'avenue du Saint Esprit et à l'Est sur le quartier existant. Créer un accès piéton au chemin bordant le secteur.
- L'accès Ouest sera aménagé en prenant en compte la future zone d'urbanisation (2AUh) au Nord, un accès sera également prévu pour celle-ci.
- Conserver les haies et arbres inscrits au schéma.
- Créer un front urbain à l'Ouest sur l'Avenue du Saint-Esprit afin de marquer l'urbanisation du secteur.

#### Légende

- |   |                               |   |                           |
|---|-------------------------------|---|---------------------------|
|  | Délimitation du secteur d'OAP |  | Haies à conserver         |
|  | Principe d'accès groupé       |  | Front urbain à créer      |
|  | Liaison douce existante       |  | Accès à aménager          |
|   |                               |  | Voie structurante à créer |

#### Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-5



## Nouveau contexte: décès de M.Le Chevestrier été 2023

Au vu du nouveau  
contexte, proposition de  
redécouper la zone 1 AUh  
comme suit avec un  
accès unique depuis  
l'avenue du St Esprit



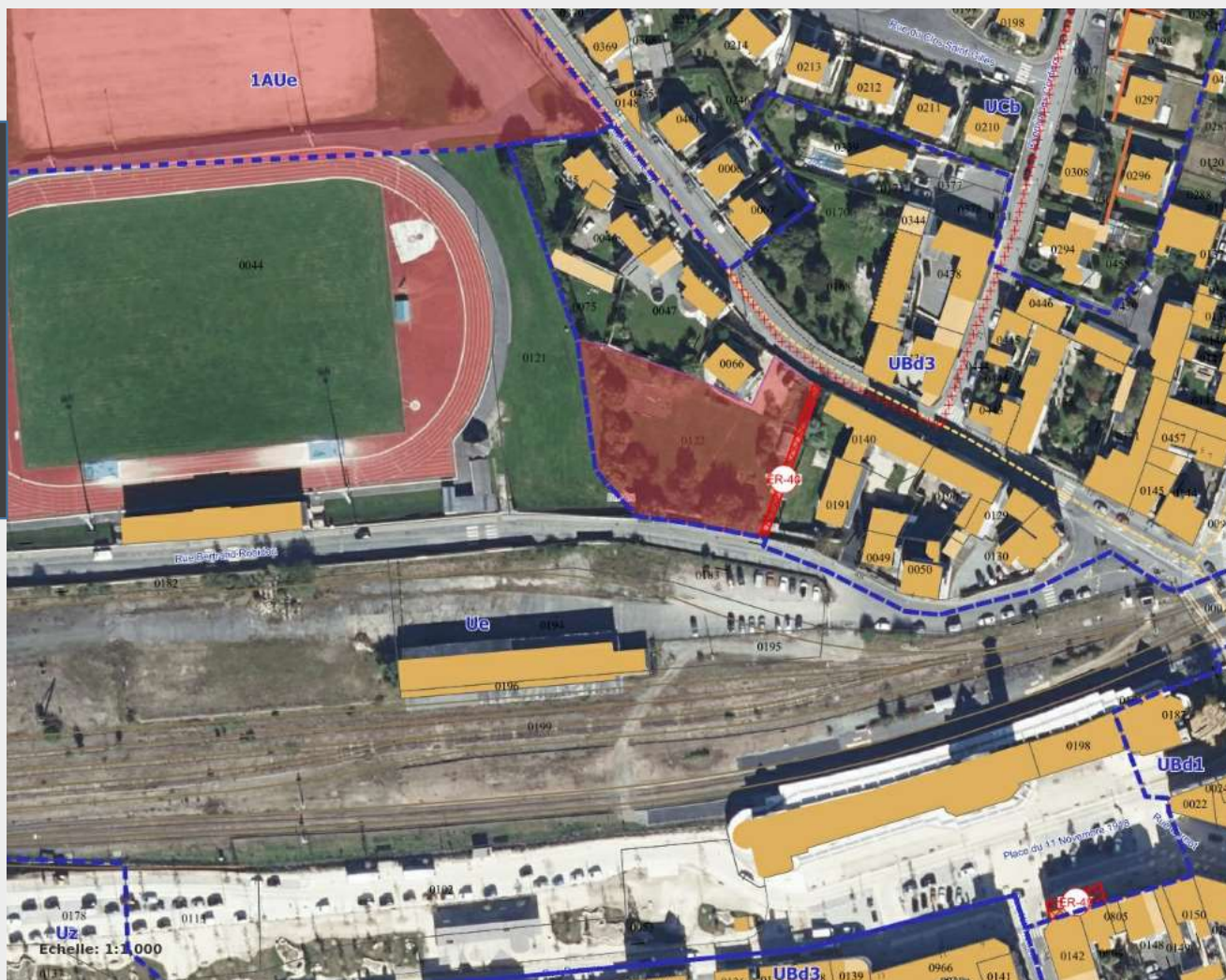
**Dinan**  
Lehan



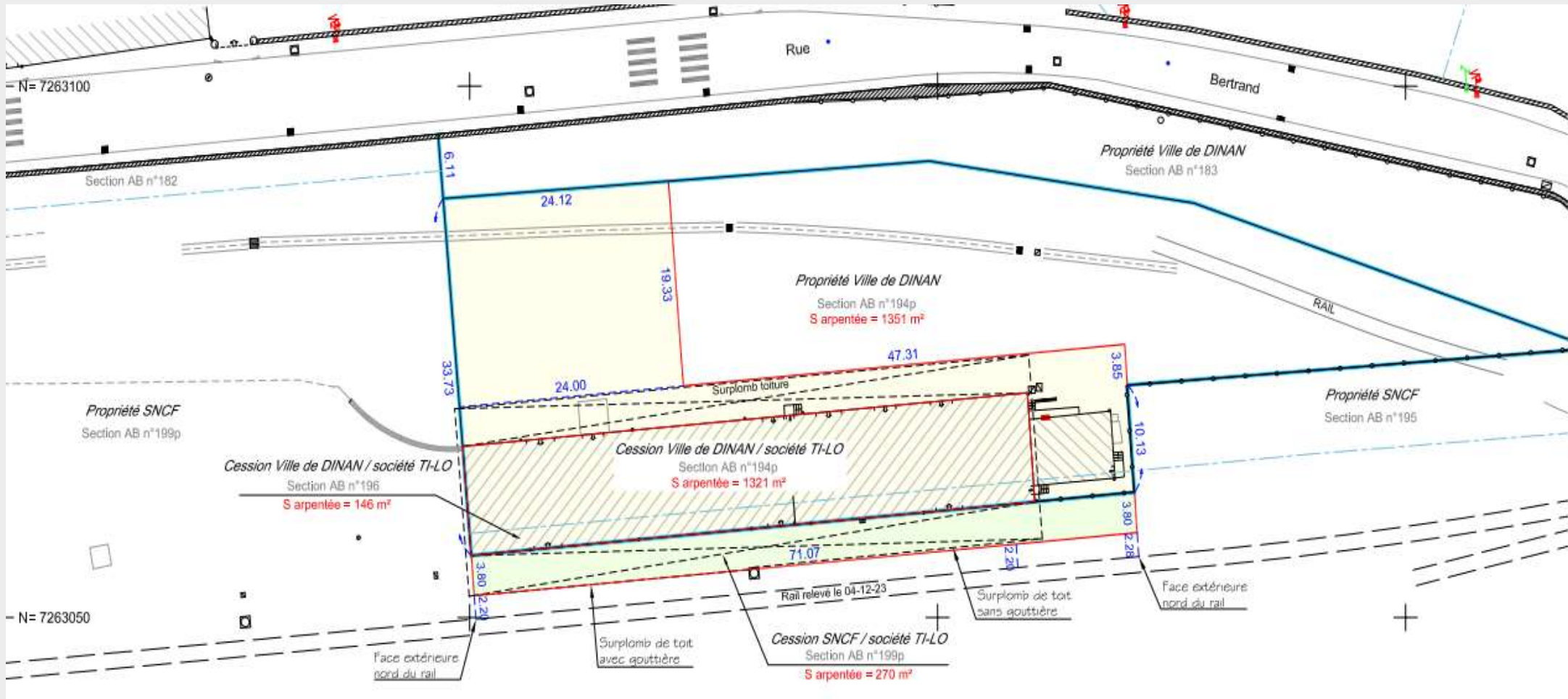
## B. Nouvelle demande de la commune de Dinan

### 3. ANCIENNE HALLE DE MARCHANDISES: DEMANDE DE LA COMMUNE

Basculer l'ancienne halle de marchandises actuellement en zone UE en zone permettant les activités objets de la demande de permis de construire déposée par la SAS Ti-Lo (bar-restaurant, fabrication de cidre, stockage)









## C. Demandes de Dinan Agglomération (novembre 2023)



## 5. DEMANDE DE DINAN AGGLOMÉRATION:

DINAN

Modification de l'ER  
n°36

L'emplacement réservé n°36 était initialement prévu pour un projet de parking. La présente modification ajoute au sein de ce même secteur (15 000m<sup>2</sup>) la possibilité d'accueillir en plus du projet équipement de parking, un projet d'habitat adapté destiné aux Gens du Voyage. Néanmoins, le périmètre de l'emplacement réservé reste inchangé.



**Avis défavorable de la commune**



**Dinan**  
*Léon*



**Dinan**  
*Léhon*