



PLUi-H



Annexe à la justification des choix – **Atlas des STECAL**

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 3 MARS 2026

Table des matières

Qu'est-ce qu'un STECAL ?	6
Critères de délimitation des STECAL	6
Typologie des STECAL	7

STECAL Ay	9
STECAL NI	42

Démarche accompagnée par :





Qu'est-ce qu'un STECAL ?

Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières (zones A et N du règlement du PLUi-H), où des constructions ou installations, normalement interdites dans ces zones, peuvent être exceptionnellement autorisées. Ces exceptions sont strictement encadrées par l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, qui précise les conditions d'identification et de justification de ces secteurs.

Un STECAL répond à plusieurs objectifs :

- Permettre la reconnaissance d'activités ou de constructions existantes ayant un intérêt particulier pour le territoire, qu'elles soient liées à des besoins locaux spécifiques, à une vocation économique, ou à une préservation patrimoniale ;
- Offrir une réponse adaptée à certaines spécificités locales sans compromettre les objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- Encadrer les possibilités d'évolution de ces secteurs afin de garantir leur insertion harmonieuse dans le paysage et leur compatibilité avec les objectifs de développement durable du PLUi-H.

Critères de délimitation des STECAL

La délimitation des STECAL s'appuie sur des critères stricts visant à préserver la vocation première des zones agricoles et naturelles. Les principaux critères pris en compte incluent :

- **L'existant** : les STECAL concernent prioritairement des constructions ou installations déjà présentes. Cette approche permet de valoriser des sites existants tout en limitant l'atteinte à des espaces encore intacts.
- **Taille maîtrisée et pertinence des STECAL** : les STECAL doivent être définis avec une attention particulière à leur dimension et à leur rôle pour le territoire :
 - **Caractère exceptionnel** : chaque STECAL doit répondre à une situation particulière ou à des besoins spécifiques, nécessitant une dérogation aux règles générales applicables aux zones agricoles et naturelles.

- **Taille maîtrisée** : les STECAL doivent conserver une emprise au sol et une capacité d'accueil limitées, évitant ainsi toute urbanisation diffuse ou disproportionnée.

- **Compatibilité avec les intérêts agricoles et naturels** : les aménagements envisagés dans un STECAL doivent être en adéquation avec les objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels ou forestiers. Ils ne doivent pas compromettre la viabilité des exploitations agricoles environnantes, les continuités écologiques et les corridors naturels, ainsi que la gestion durable des ressources, comme l'eau et les sols.
- **Utilité et soutien local** : la pertinence des STECAL repose sur leur utilité pour le territoire et leur cohérence avec les projets locaux. Cela inclut :
 - **Intérêt territorial** : chaque STECAL doit être utile pour le territoire, que ce soit en matière économique, patrimoniale, sociale ou encore culturelle.
 - **Maturité du projet** : la faisabilité technique et financière des aménagements prévus, ainsi que leur degré d'avancement, sont pris en compte pour garantir la viabilité et la pérennité du STECAL.
 - **Soutien de la commune** : l'intégration d'un STECAL dans le PLUi-H nécessite une adhésion de la commune concernée, reflétant un consensus local et une compatibilité avec les orientations du projet de territoire.

Typologie des STECAL

STECAL de type Ay : Secteurs d'activités économiques isolées dans l'espace agricole

Les STECAL zonés en « Ay » désignent des portions de zones agricoles où des constructions existantes, non liées à l'activité agricole, qui sont dédiées à des activités économiques isolées. Ces secteurs sont destinés à rester circonscrits dans leur emprise afin de ne pas compromettre la valorisation et l'exploitation des terres agricoles environnantes.

Afin de permettre l'extension des bâtiments et le développement des activités sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, une règle de périmètre de 10 mètres autour des bâtiments concernés a été appliquée. Ce périmètre réduit, strictement circonscrit aux abords immédiats des constructions, garantit un équilibre entre le maintien des activités économiques et la préservation des espaces agricoles.

Dans certains cas, lorsque la parcelle est déjà urbanisée selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS) et que l'extension du bâtiment ne génère pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le périmètre a été légèrement adapté pour correspondre aux limites de la parcelle. C'est notamment le cas à Châtelaudren-Plouagat (local de l'agence technique départementale) ou Le Faouët (boulangerie et entreprise de broyage de bois).

Objectifs des secteurs Ay

- Reconnaissance des secteurs d'activités économiques isolées : identification des zones où les constructions existantes ne sont pas liées à l'agriculture, mais sont plutôt dédiées à des activités économiques diffuses.
- Encadrement du développement économique : permettre le développement d'activités économiques isolées tout en encadrant leur extension. Les constructions à vocation économique sont autorisées sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 30% de la superficie du terrain, ainsi que des conditions strictes en matière de hauteur et d'implantation.

Contexte spatial et bâti des secteurs Ay

Les secteurs zonés en Ay correspondent à des espaces agricoles faiblement bâtis, souvent organisés selon une trame parcellaire rurale. Le bâti y est contemporain, avec des constructions généralement dédiées à des fonctions économiques. Ces zones présentent une faible densité de constructions, et les activités économiques qui s'y trouvent sont isolées, sans lien direct avec les exploitations agricoles locales.

Communes dans lesquelles des STECAL Ay ont été identifiés :

- Boqueho
- Bringolo
- Châtelaudren-Plouagat
- Cohiniac
- Gommenec'h
- Lanrodec
- Le Faouët
- Le Merzer
- Pléguen
- Plélo
- Plouha
- Plouvara
- Pommerit-le-Vicomte
- Saint-Fiacre
- Saint-Péver
- Tréguidel
- Tressignaux

STECAL de type NI, Np1 et Np2 : Secteurs naturels à vocation touristique, sportive et de loisirs

Les STECAL zonés en « NI », « Np1 » et « Np2 », situés en zone naturelle ou agricole, concernent des secteurs où les activités sont centrées sur la valorisation du patrimoine naturel, tout en permettant le développement d'activités touristiques, sportives et de loisirs.

Dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), le périmètre de ces STECAL a été strictement limité aux emprises nécessaires au développement des bâtiments abritant ces activités et à leur bon fonctionnement. Cette délimitation vise à maîtriser les extensions, en évitant toute artificialisation excessive des sols et en maintenant la qualité environnementale des secteurs concernés.

Types de secteurs

- NI – Secteur à vocation d'activités sportives, de tourisme et/ou de loisirs :

Les secteurs NL sont dédiés à des activités sportives, touristiques ou de loisirs dans des espaces naturels. Ces secteurs, souvent existants et ponctuellement projetés, s'appuient sur des caractéristiques naturelles et sont diversifiés en termes de taille, fonction et localisation. Ils comprennent des activités telles que des centres équestres, des aires de loisirs, des circuits de motocross, de camping, ou encore des chambres d'hôtes. Ces espaces peuvent être également utilisés pour des projets touristiques en lien avec la valorisation des sites naturels.

Communes dans lesquelles des STECAL NI ont été identifiés :

- Châtaudren-Plouagat
- Cohiniac
- Goudelin
- Lanrodec
- Pléguien
- Plélo
- Plouvara
- Pommerit-le-Vicomte
- Saint-Fiacre

- Saint-Jean-Kerdaniel
- Saint-Péver
- Trégomeur

- Np1 – Secteur dédié aux campings de Bréhec, Les Tamaris et Le Varquez (Plouha)

Le secteur Np1 est spécifiquement dédié aux campings situés à Bréhec, à Plouha, et est délimité autour des bâtiments des campings des Tamaris et du Varquez. Ces campings bénéficient d'une implantation dans un environnement naturel qui les rend compatibles avec le tourisme et les loisirs dans cette zone côtière.

- Np2 – Secteur dédié aux activités du domaine de Keravel et du camping de Kerjean

Le secteur Np2 inclut les activités touristiques et de loisirs liées au domaine de Keravel et au camping de Kerjean situés à Plouha. Ce secteur est adapté à des activités de détente et de loisirs, tout en préservant les caractéristiques naturelles du territoire.

Objectifs des secteurs NI, Np1 et Np2

Ces secteurs visent à :

- Promouvoir et structurer des activités de tourisme, de loisirs et sportives dans des espaces naturels, tout en respectant la fragilité de ces milieux.
- Garantir une gestion équilibrée des espaces, en intégrant des aménagements respectueux de l'environnement tout en favorisant les projets économiques liés aux activités sportives et touristiques.
- Assurer une diversification des offres touristiques et de loisirs pour dynamiser les territoires tout en préservant leur valeur naturelle et paysagère.

STECAL Ay

STECAL Ay - Boqueho - Garage



Activité existante : oui

Références cadastrales : AB266

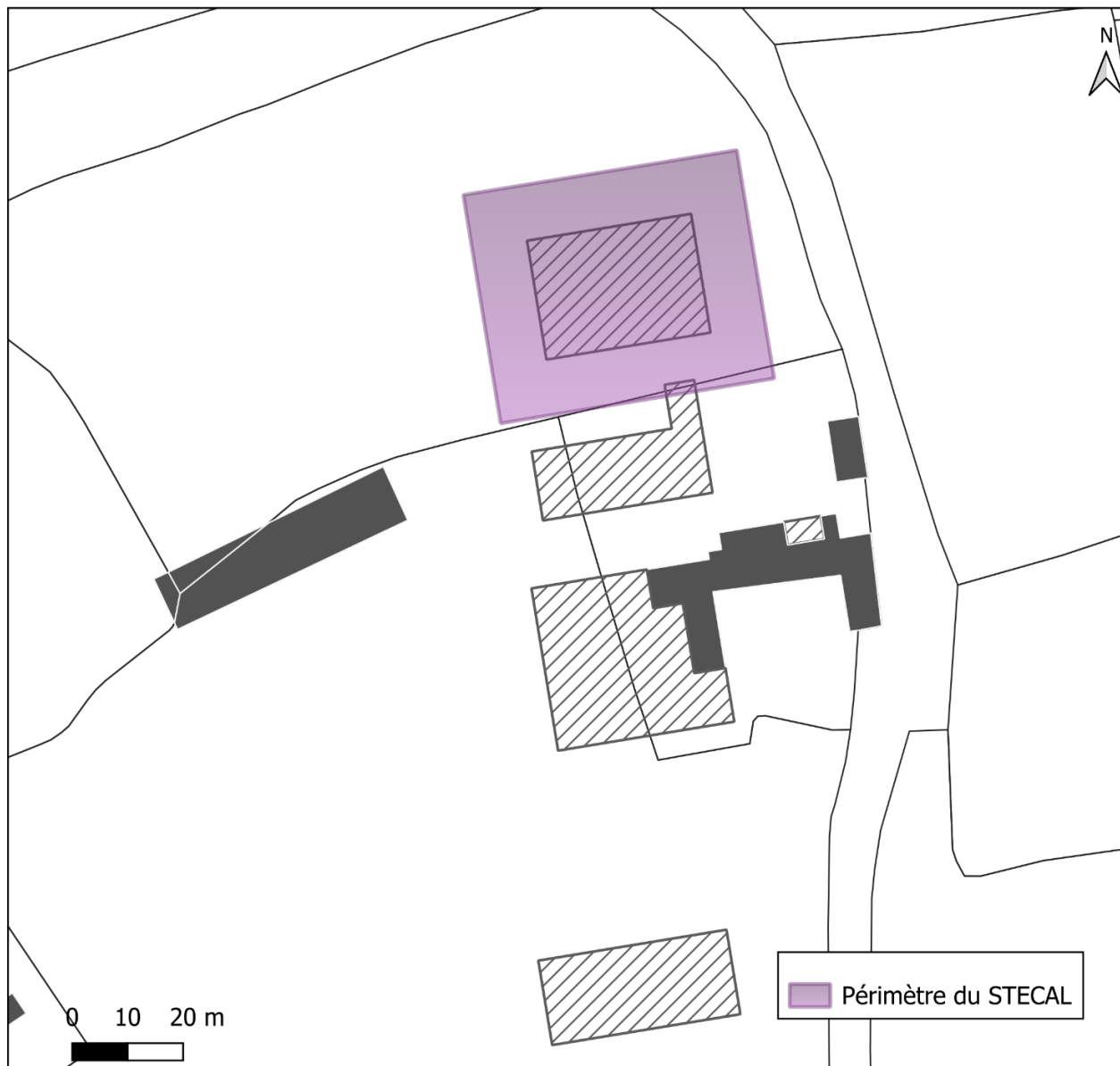
Surface totale (m²) : 3 205

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Boqueho - Entreprise de maçonnerie



Activité existante : oui

Références cadastrales : E223

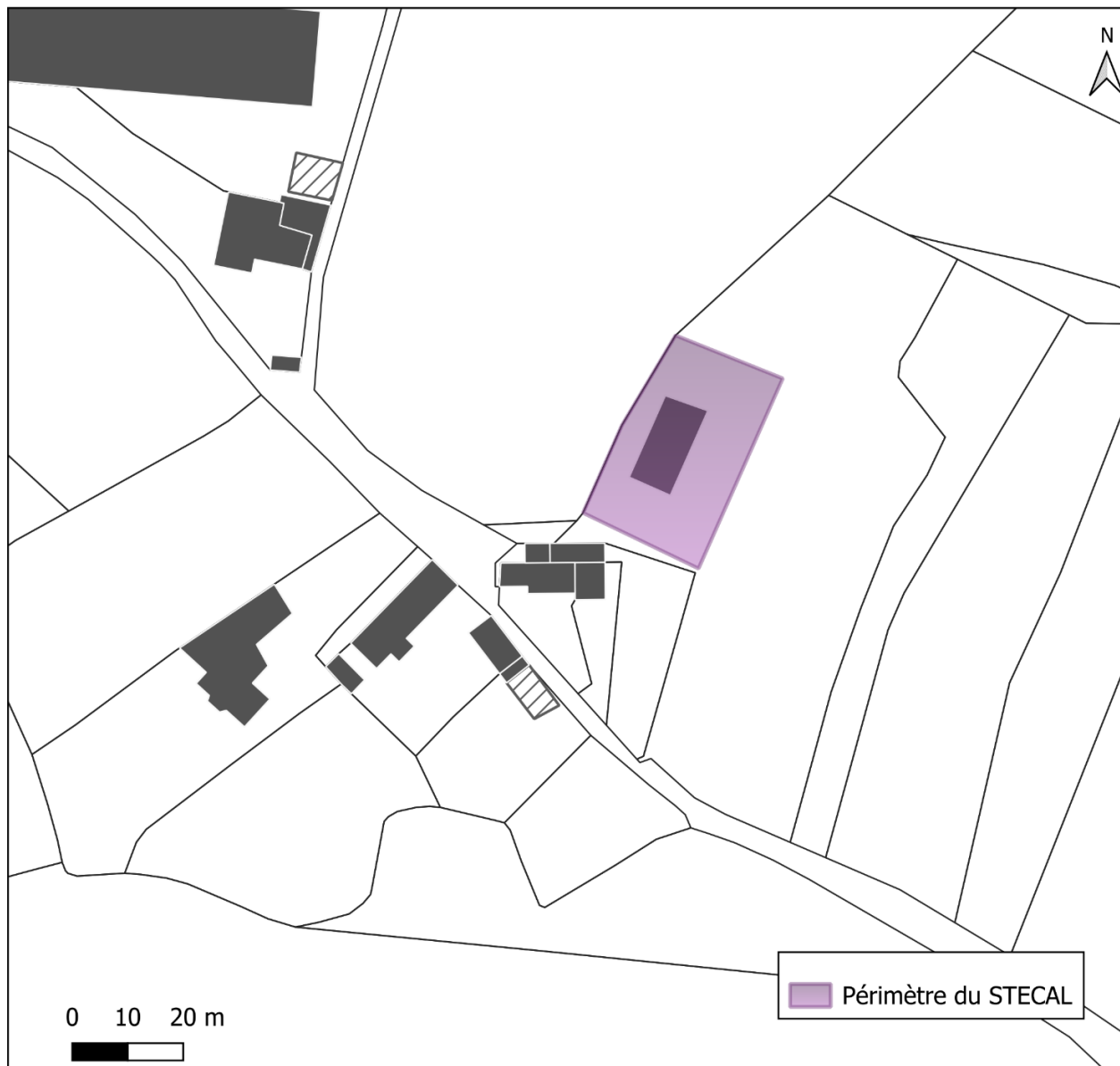
Surface totale (m²) : 2 085

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Boqueho - Entreprise de paysagisme

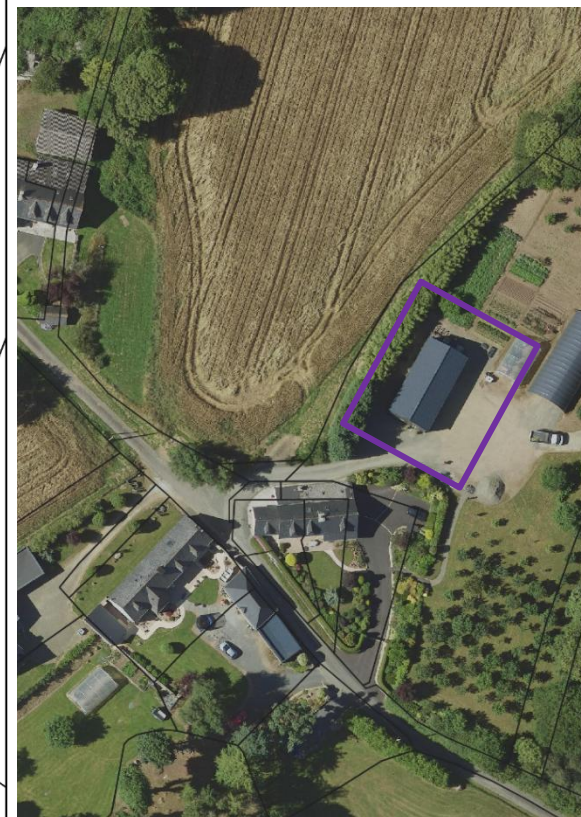


Activité existante : oui

Références cadastrales : A1264

Surface totale (m²) : 826

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Boqueho - Entreprise d'entretien et réparation de véhicules poids lourds



Activité existante : oui

Références cadastrales : E273 ; E274

Surface totale (m²) : 580

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Boqueho - Entreprise de chaudronnerie



Activité existante : oui

Références cadastrales : D107 ; D633 ; D576

Surface totale (m²) : 1150 et 511

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Bringolo - Studio d'enregistrement



Activité existante : oui

Références cadastrales : B685 ; B743

Surface totale (m²) : 1 061

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Châtelaudren-Plouagat - Local de l'Agence Technique Départementale (ATD)



Activité existante : oui

Références cadastrales : C1656

Surface totale (m²) : 2 883

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Châtelaudren-Plouagat - Restaurant



Activité existante : oui

Références cadastrales : C1655

Surface totale (m²) : 608

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Cohiniac - Artisan plâtrier

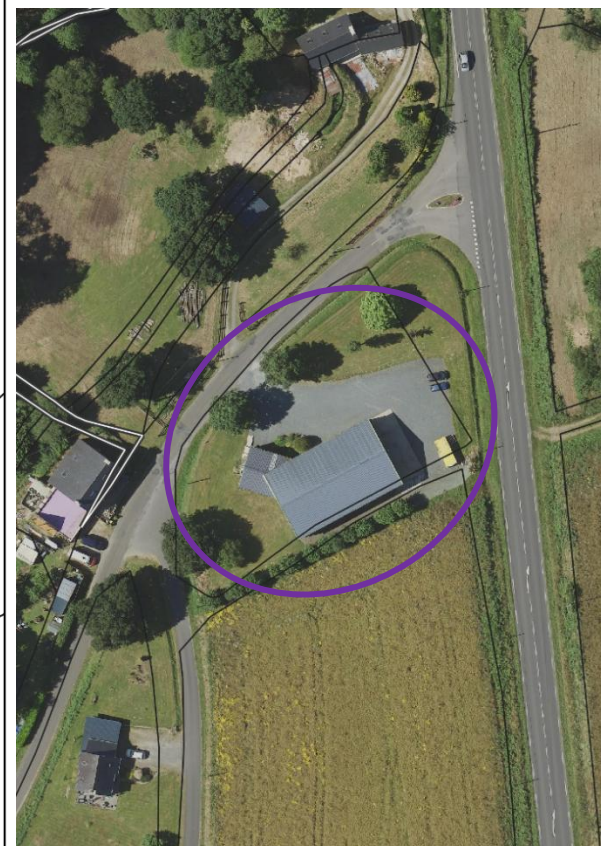


Activité existante : oui

Références cadastrales : A1030

Surface totale (m²) : 1 410

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Cohiniac - Artisan menuisier



Activité existante : oui

Références cadastrales : A258

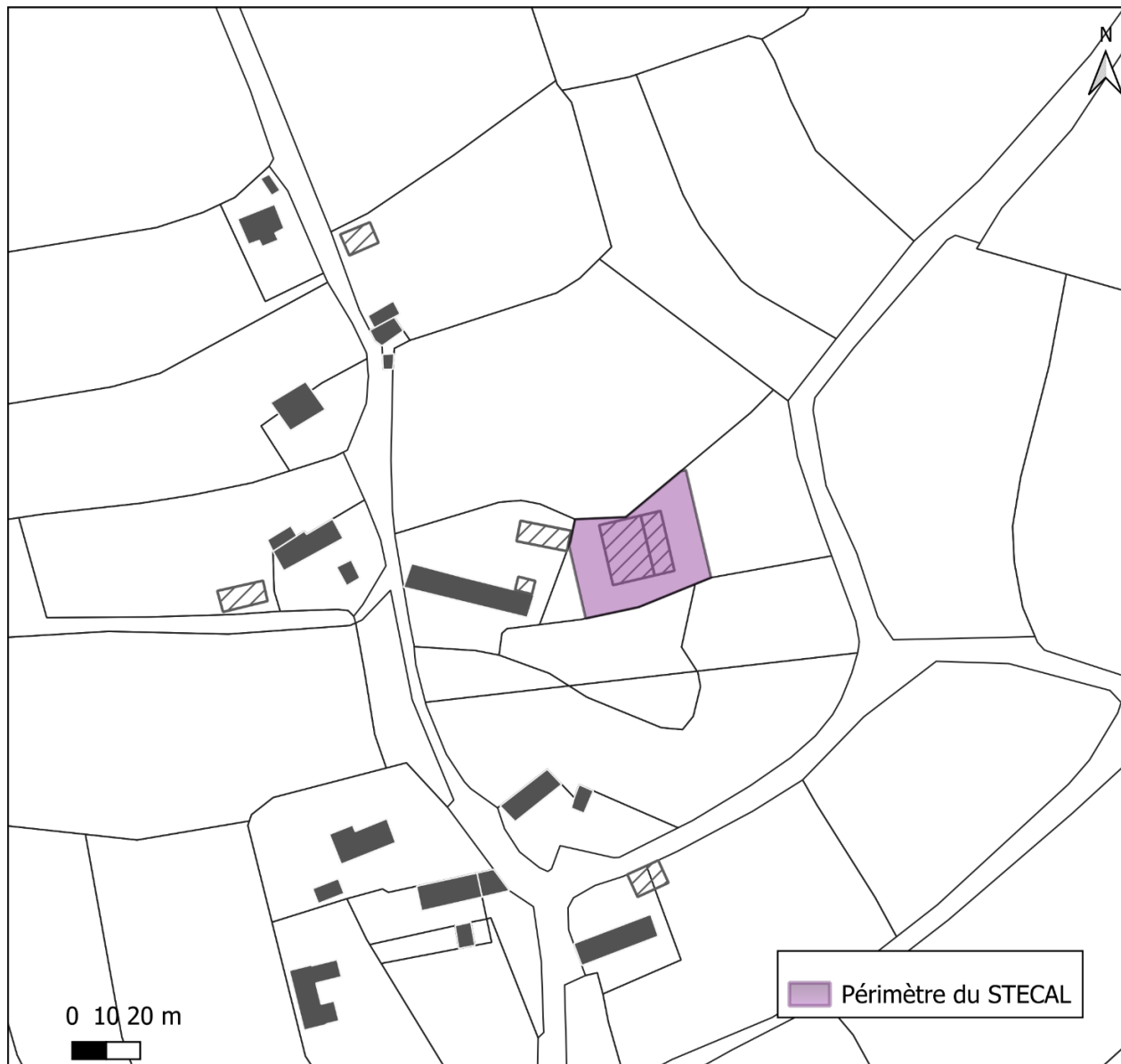
Surface totale (m²) : 1 556

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Gommenec'h - Entreprise d'élagage

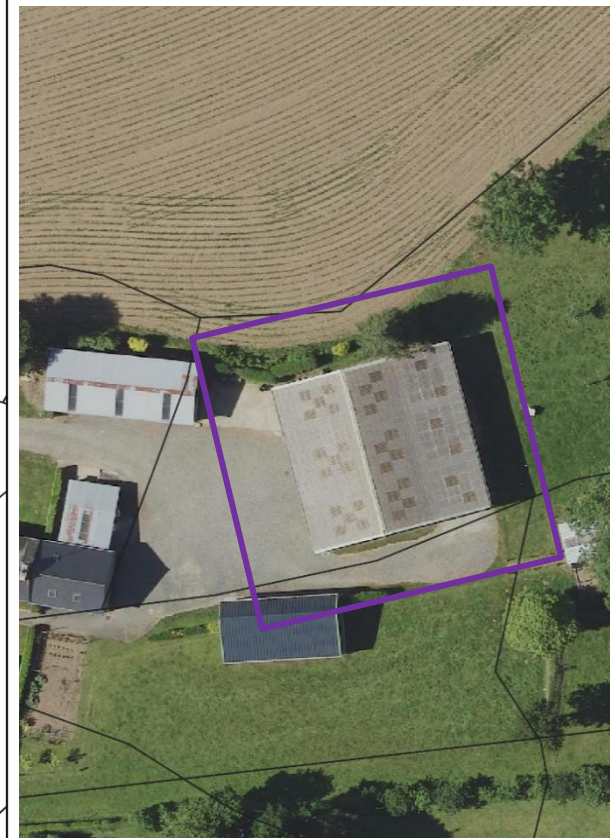


Activité existante : oui

Références cadastrales : A259

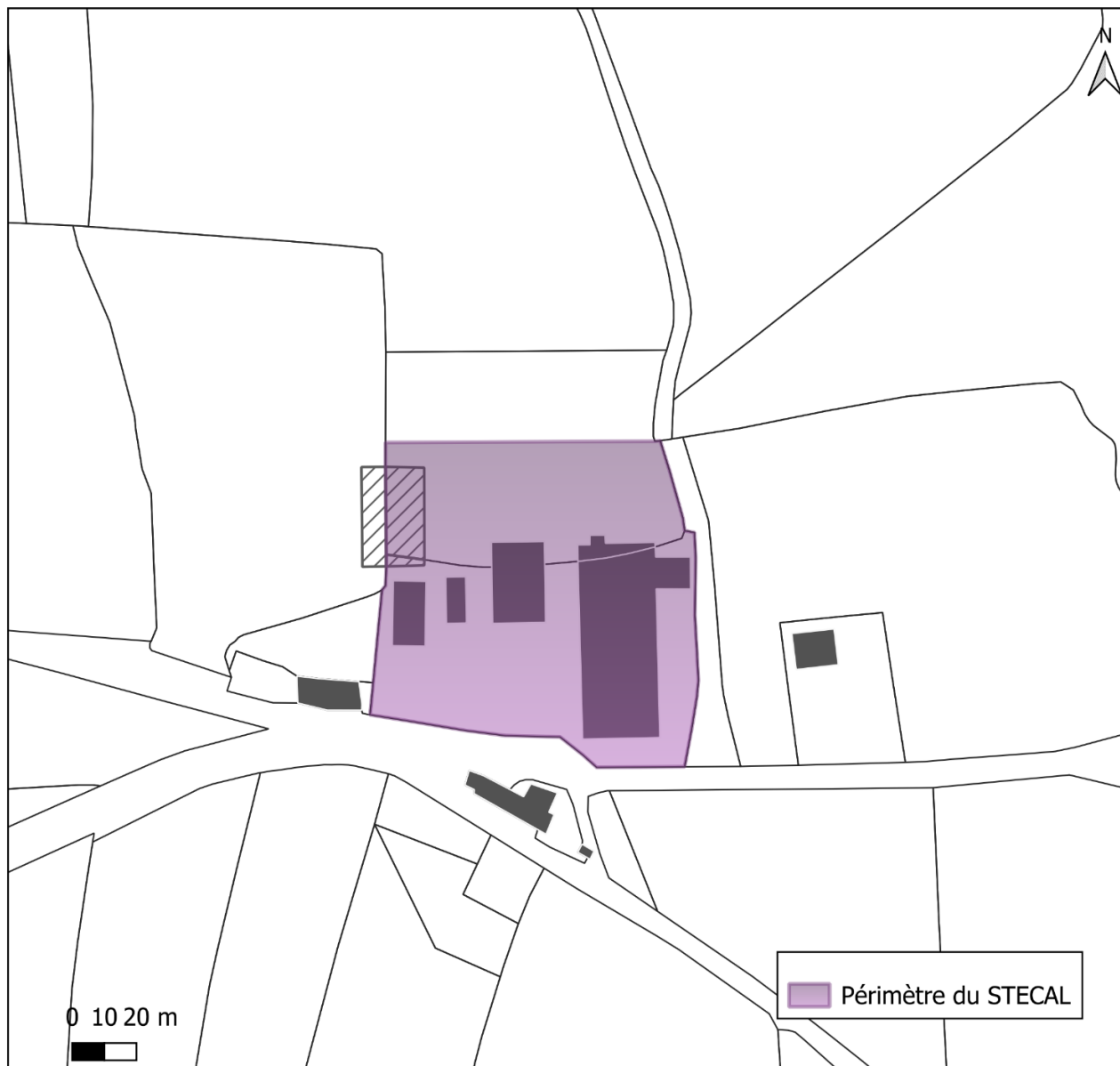
Surface totale (m²) : 1 100

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Lanrodec - Entreprise de solutions en hygiène animale

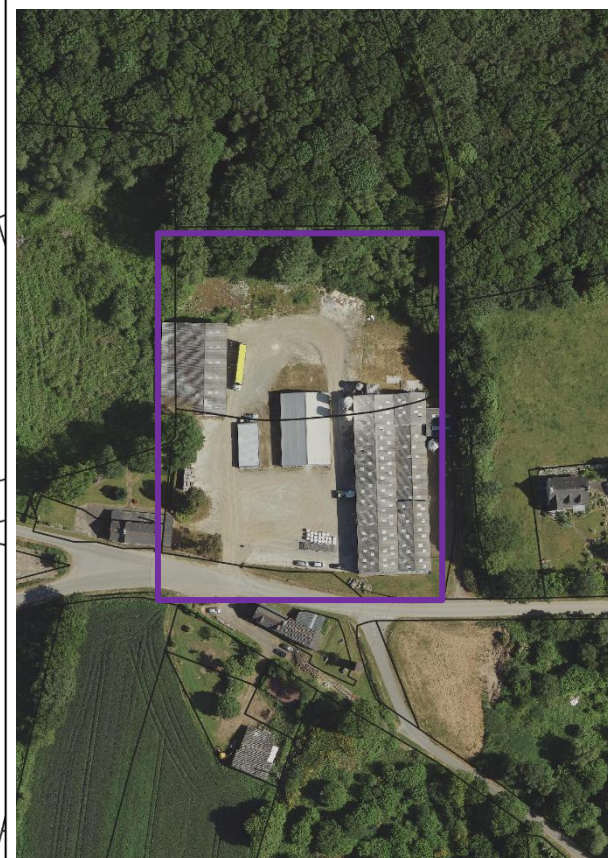


Activité existante : oui

Références cadastrales : F248 ; F1101

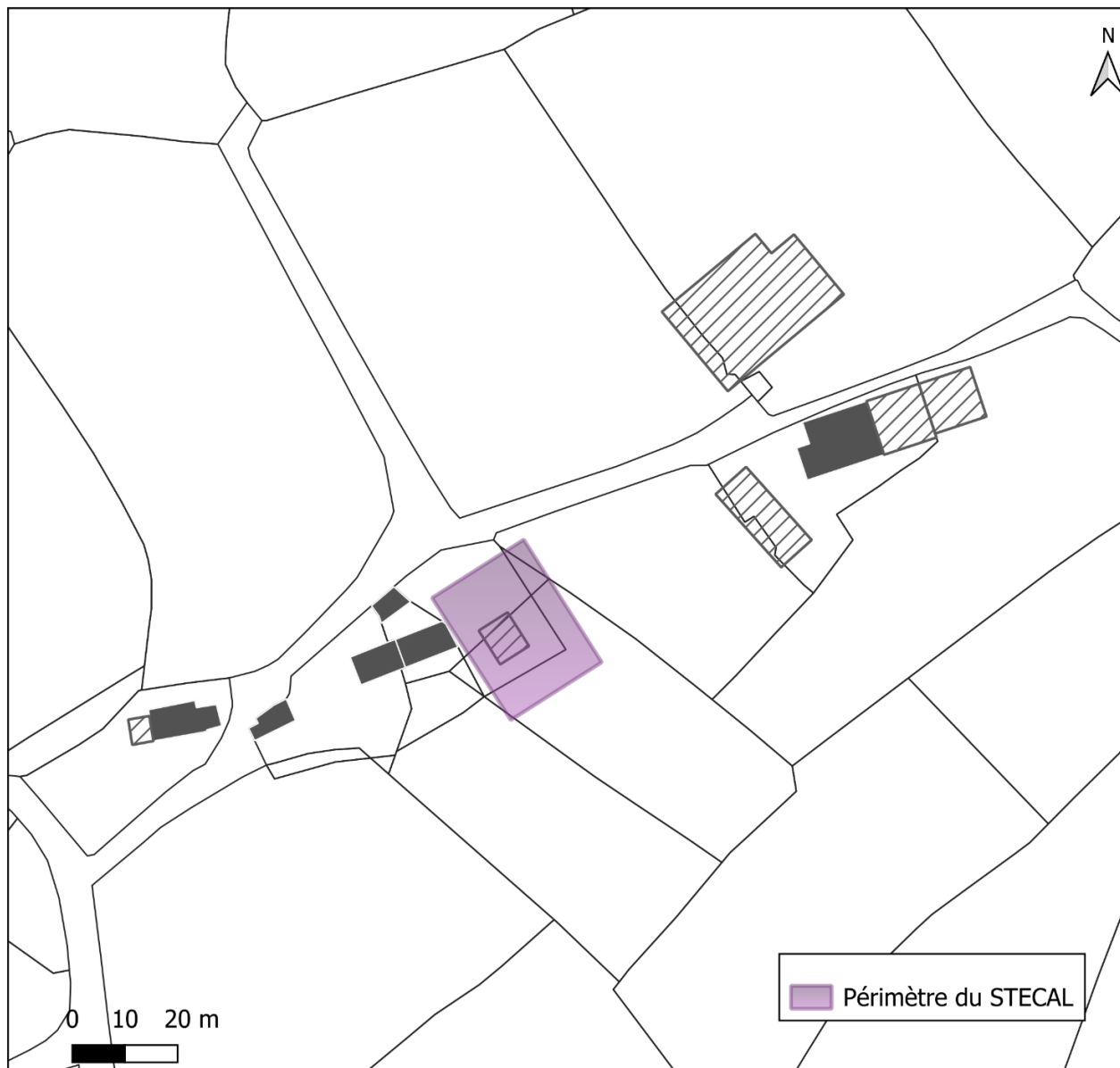
Surface totale (m²) : 8 992

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Le Faouët - Entreprise de paysagisme



Activité existante : oui

Références cadastrales : A845 ; A847 ; A848

Surface totale (m²) : 567

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Le Faouët - Entreprise de broyage de bois

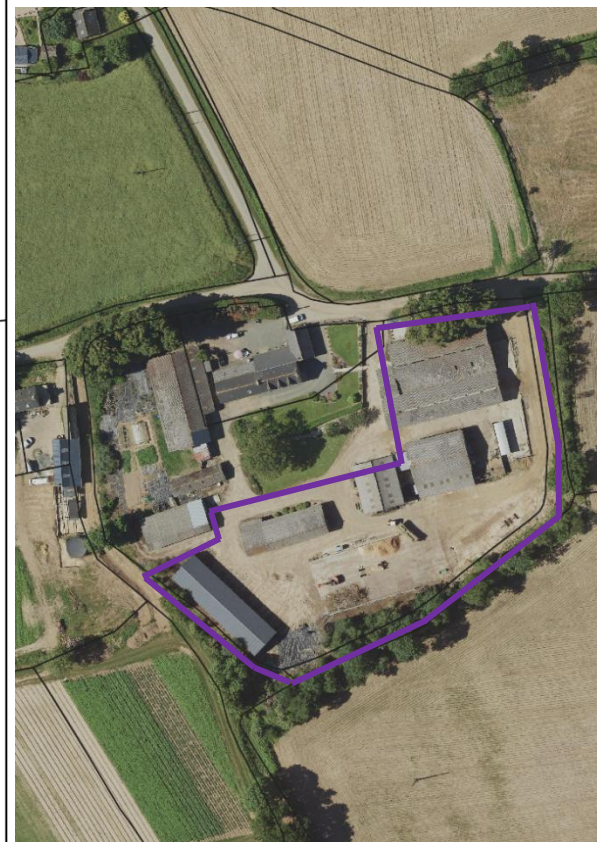


Activité existante : oui

Références cadastrales : C362

Surface totale (m²) : 7 759

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Le Faouët - Entreprise de ferronnerie



Activité existante : oui

Références cadastrales : A829 ; A830

Surface totale (m²) : 1 256

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Le Merzer - Entreprise de travaux agricoles



Activité existante : oui

Références cadastrales : B47

Surface totale (m²) : 803

Surface ENAF (m²) : 803



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Pléguien - Pension féline

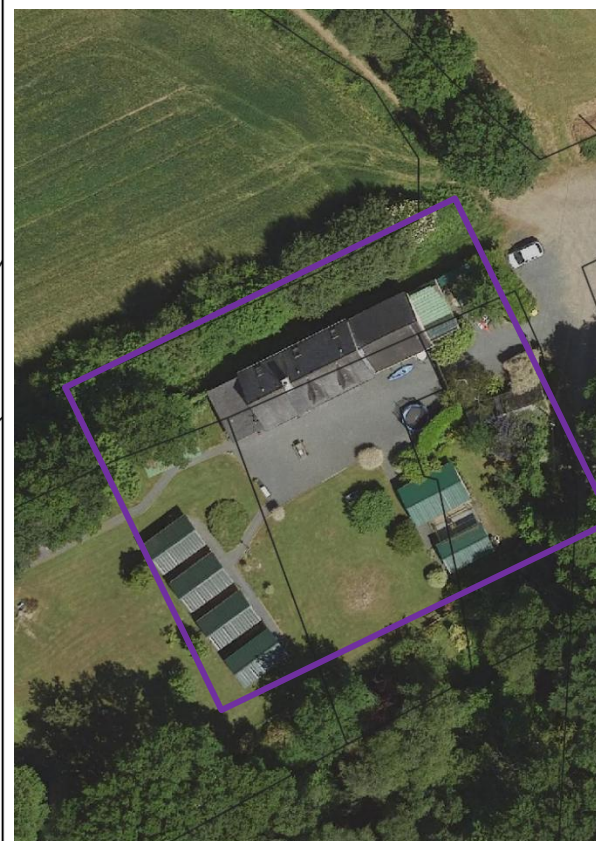


Activité existante : oui

Références cadastrales : D306 ; D307 ; D308

Surface totale (m²) : 828

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Pléguien - Entreprise de plomberie

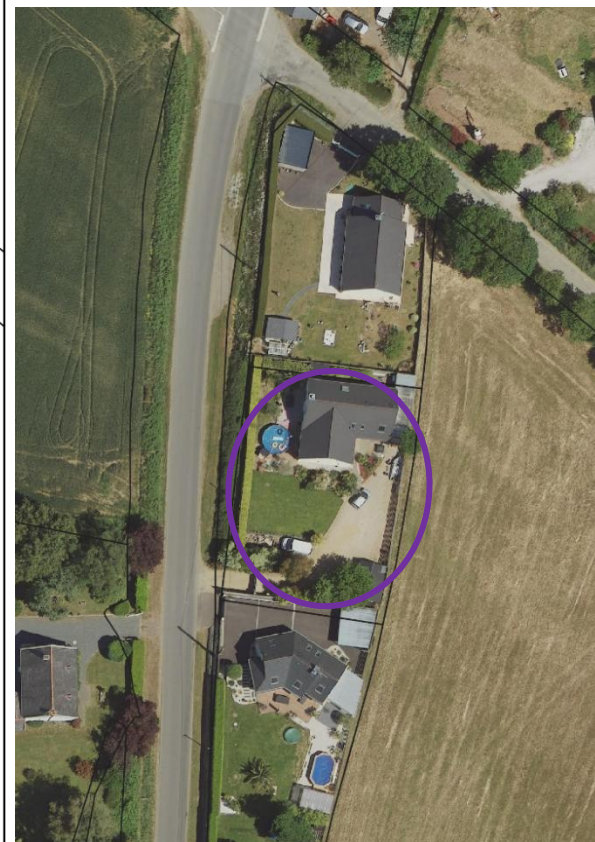


Activité existante : oui

Références cadastrales : A1295

Surface totale (m²) : 880

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Pléguien - Cabinet de naturopathie et de médiation équine



Activité existante : oui

Références cadastrales : C1314

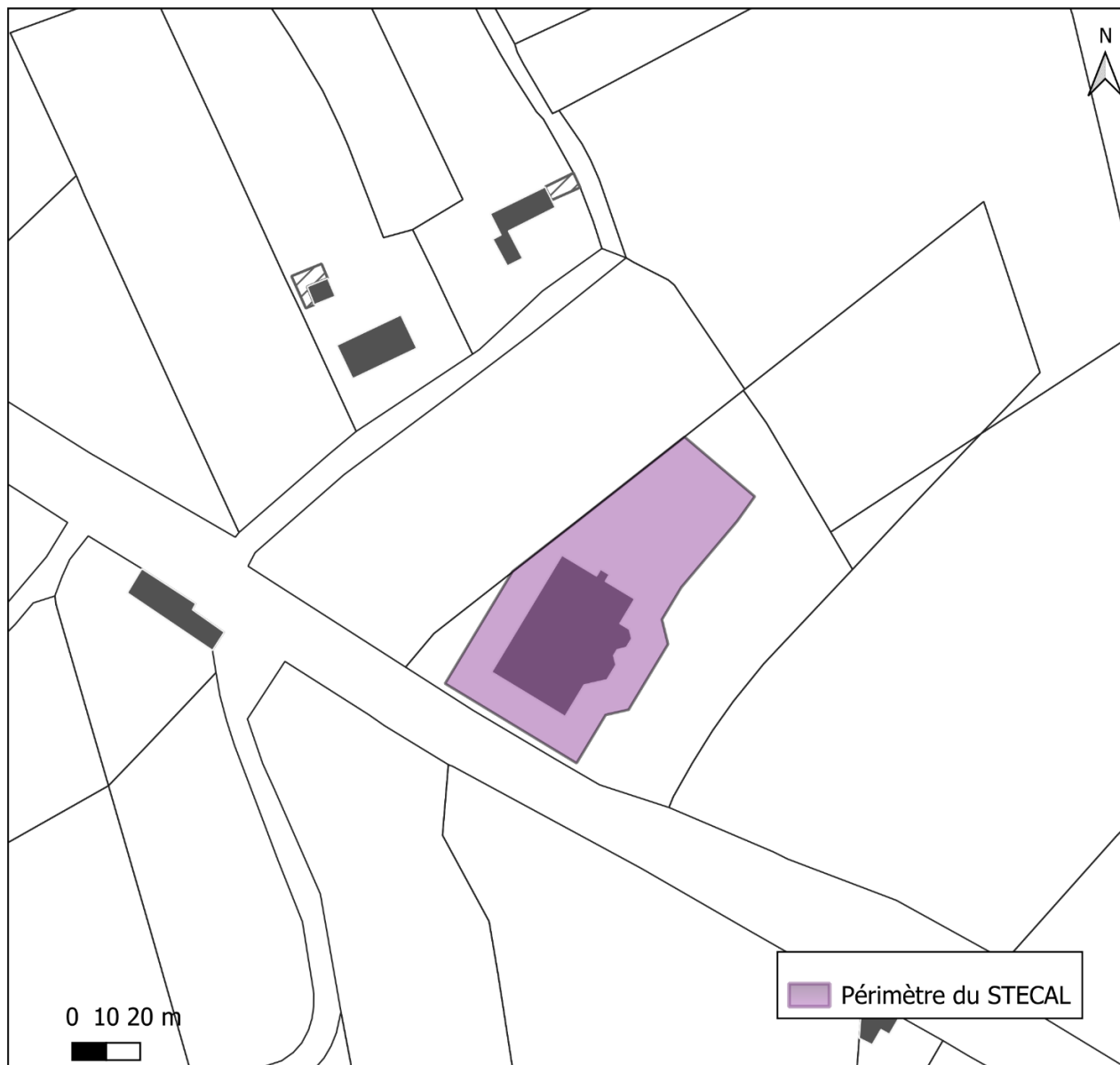
Surface totale (m²) : 1 252

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Plélo - Discothèque



Activité existante : oui

Références cadastrales : YI29

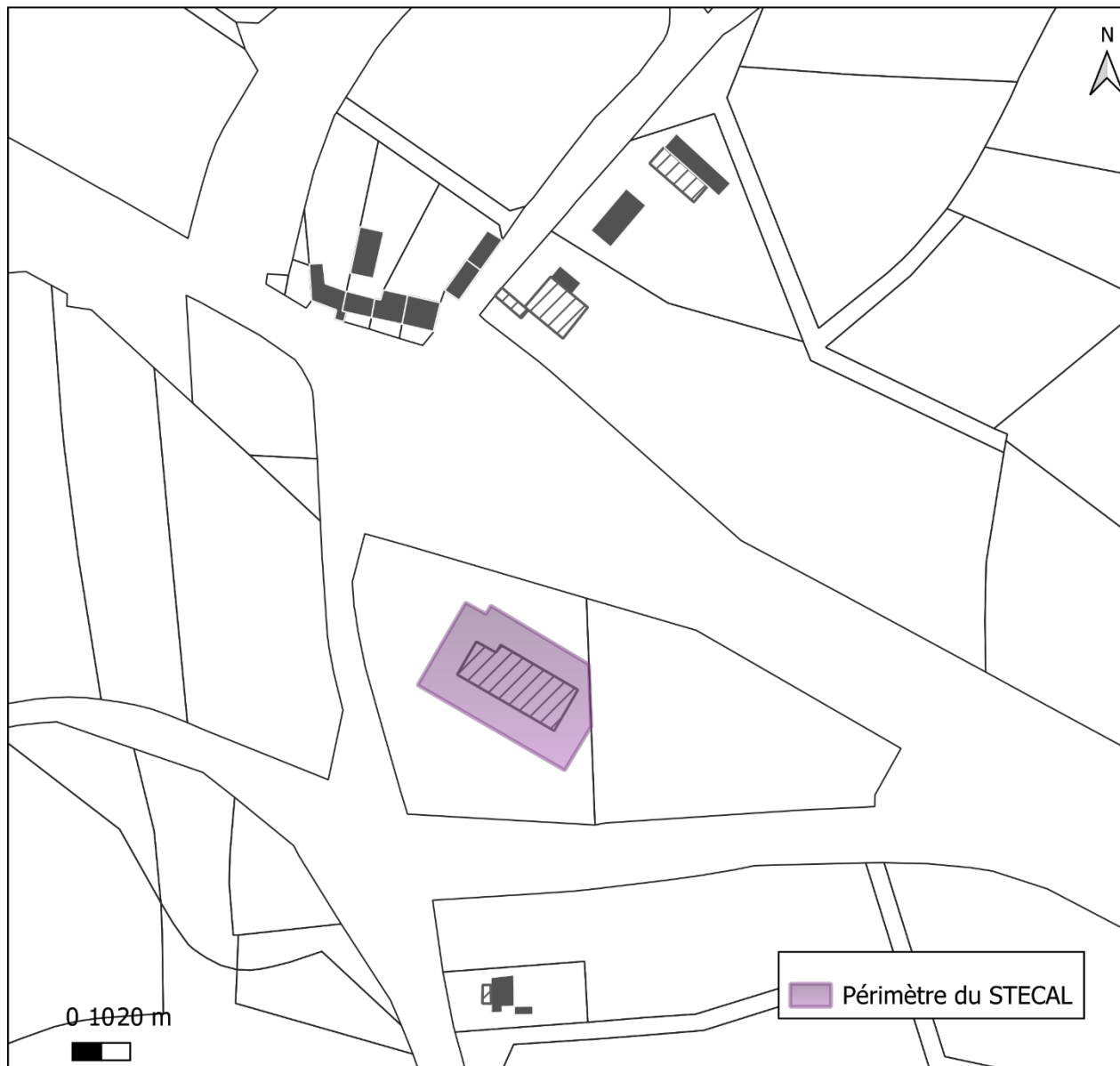
Surface totale (m²) : 3 861

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Plélo - Entreprise de charpente



Activité existante : oui

Références cadastrales : ZX 46

Surface totale (m²) : 2 000

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Plélo - Coopérative agricole



Activité existante : oui

Références cadastrales : YI98

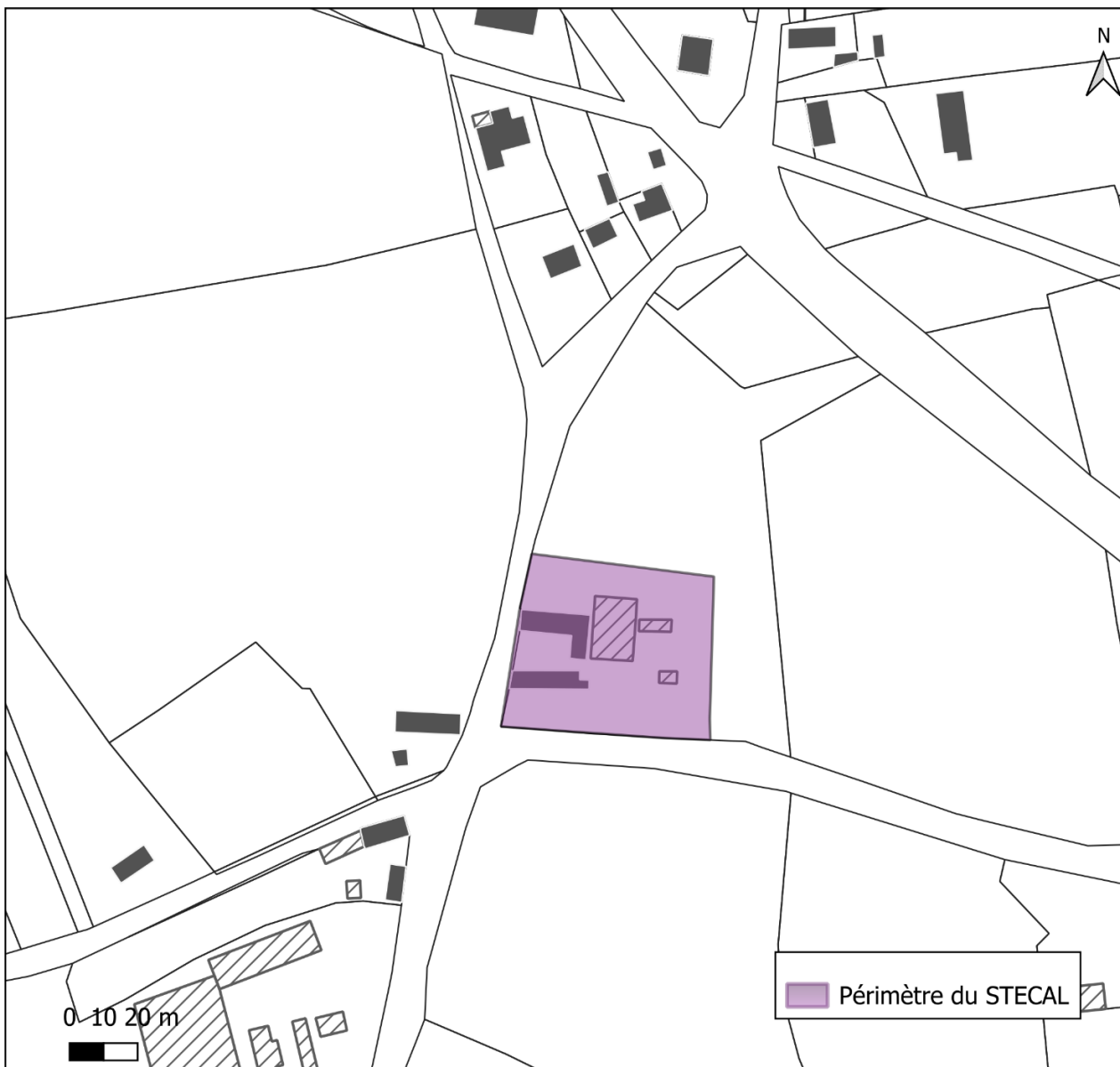
Surface totale (m²) : 2 025

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Plouha - Ecolieu



Activité existante : oui

Références cadastrales : ZY118

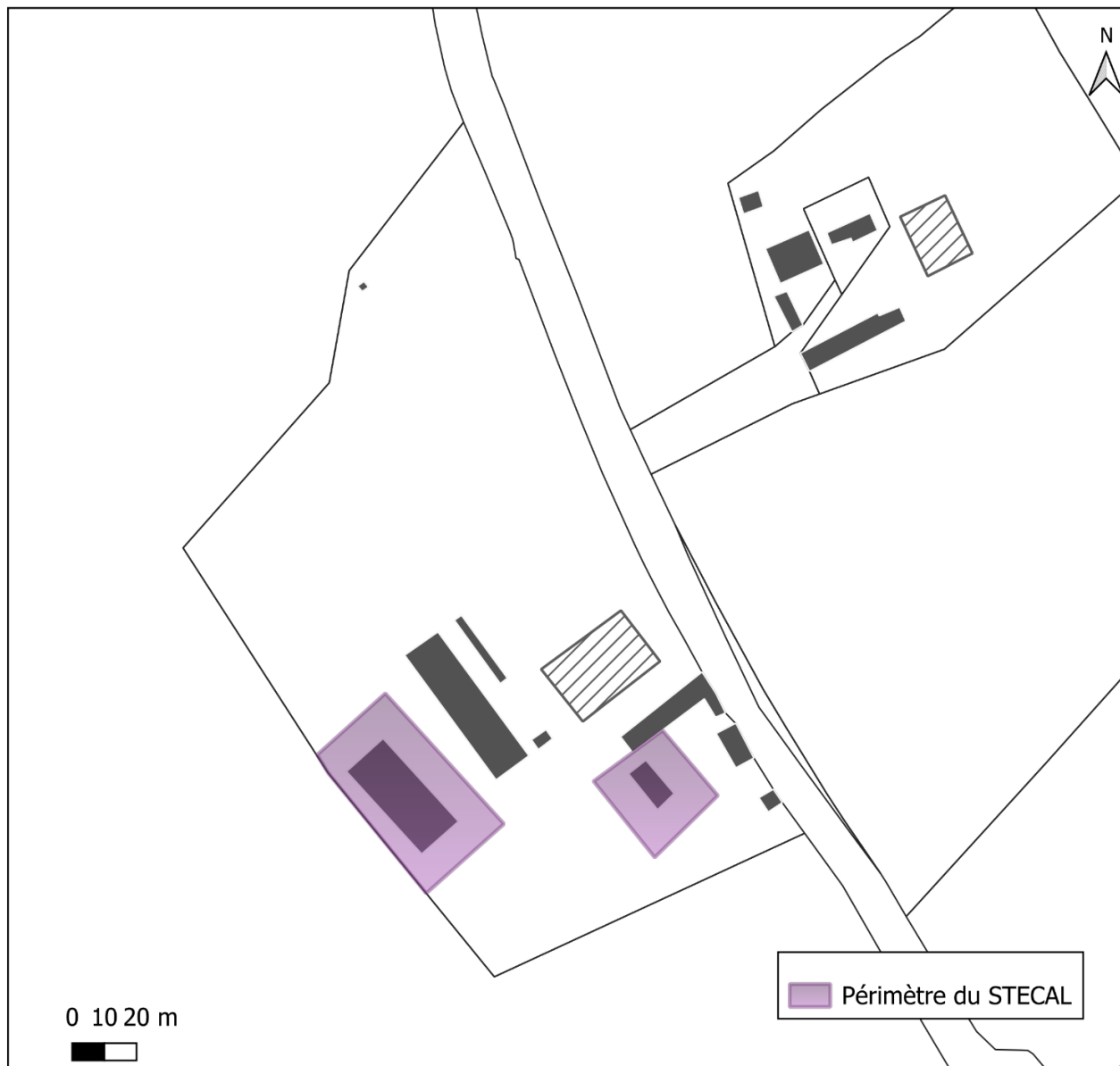
Surface totale (m²) : 2 884

Surface ENAF (m²) : 1 000



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Plouvara - Brasserie



Activité existante : oui

Références cadastrales : ZB144

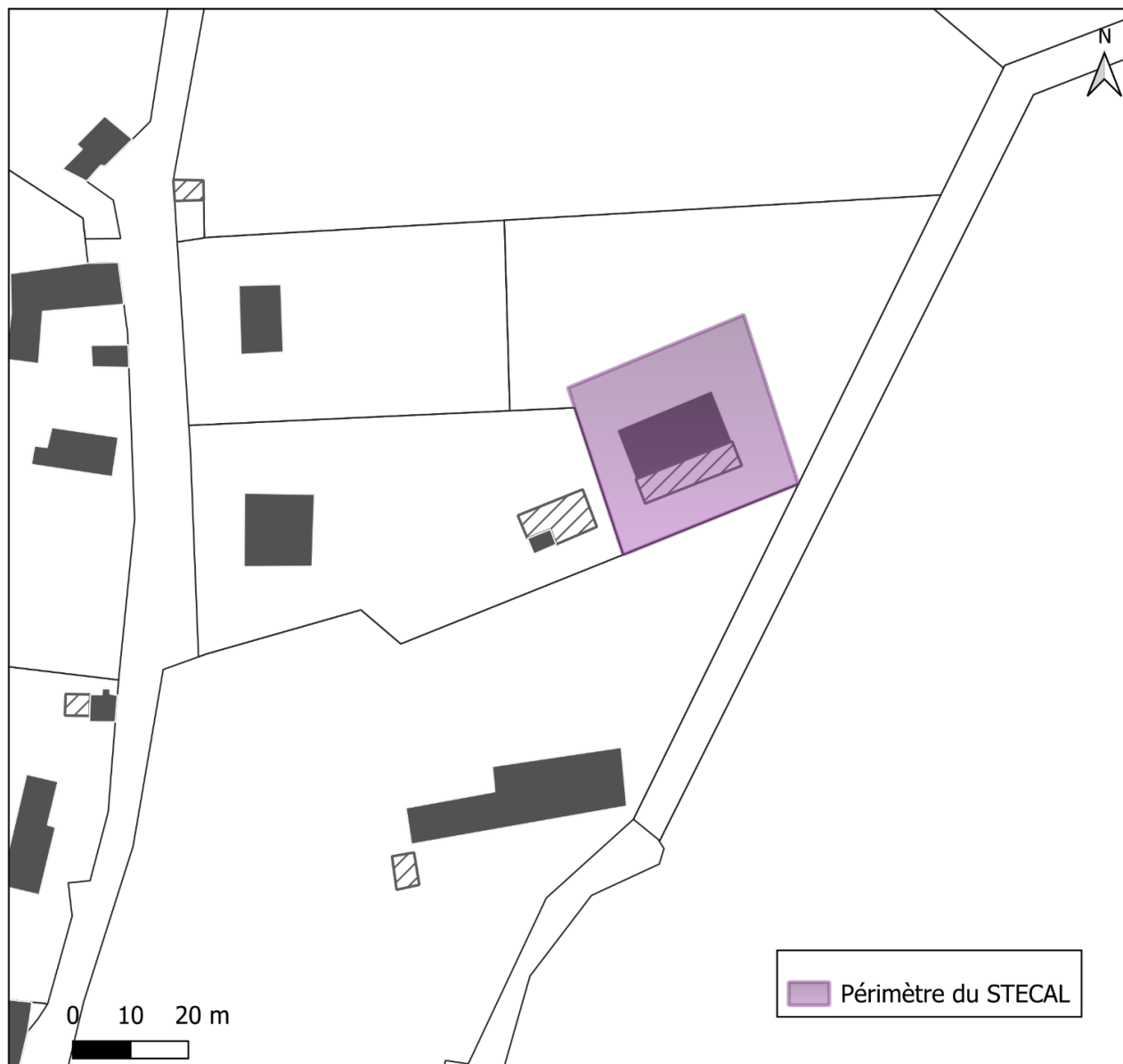
Surface totale (m²) : 2 465

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Pommerit-le-Vicomte - Atelier professionnel de charpente



Activité existante : oui

Références cadastrales : ZL163

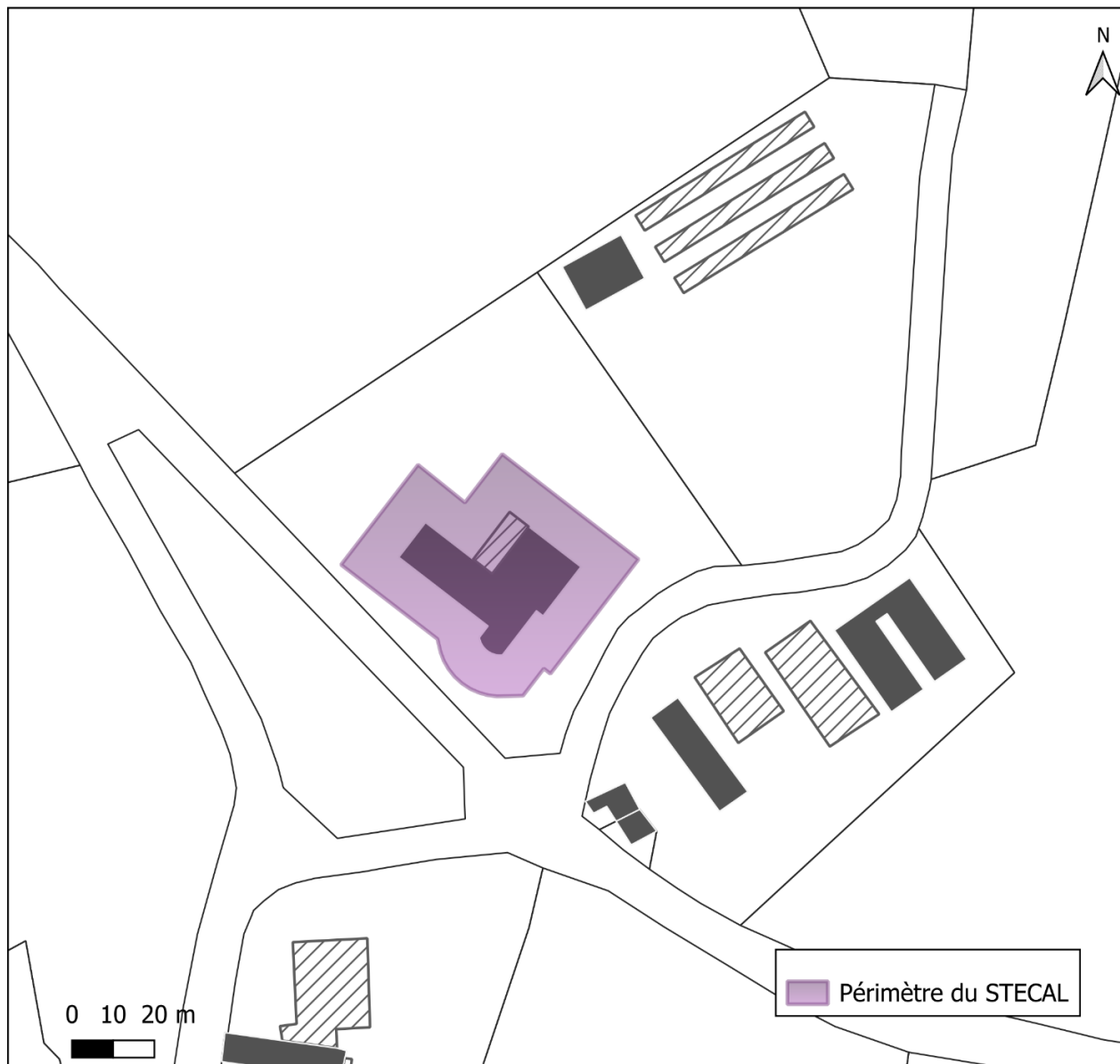
Surface totale (m²) : 1 004

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Saint-Fiacre - Entreprise de location de terrains

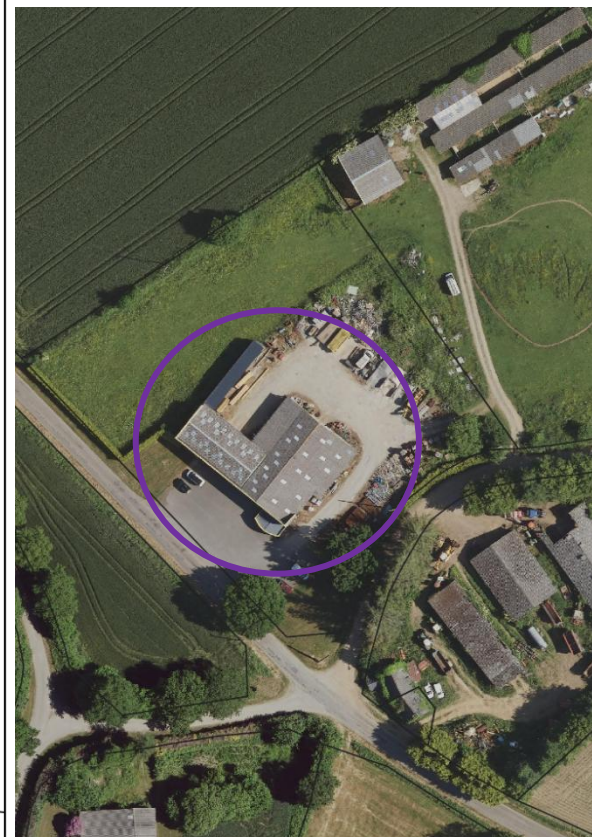


Activité existante : oui

Références cadastrales : ZC13

Surface totale (m²) : 2 384

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Saint-Fiacre - Entreprise de menuiserie



Activité existante : oui

Références cadastrales : ZK105

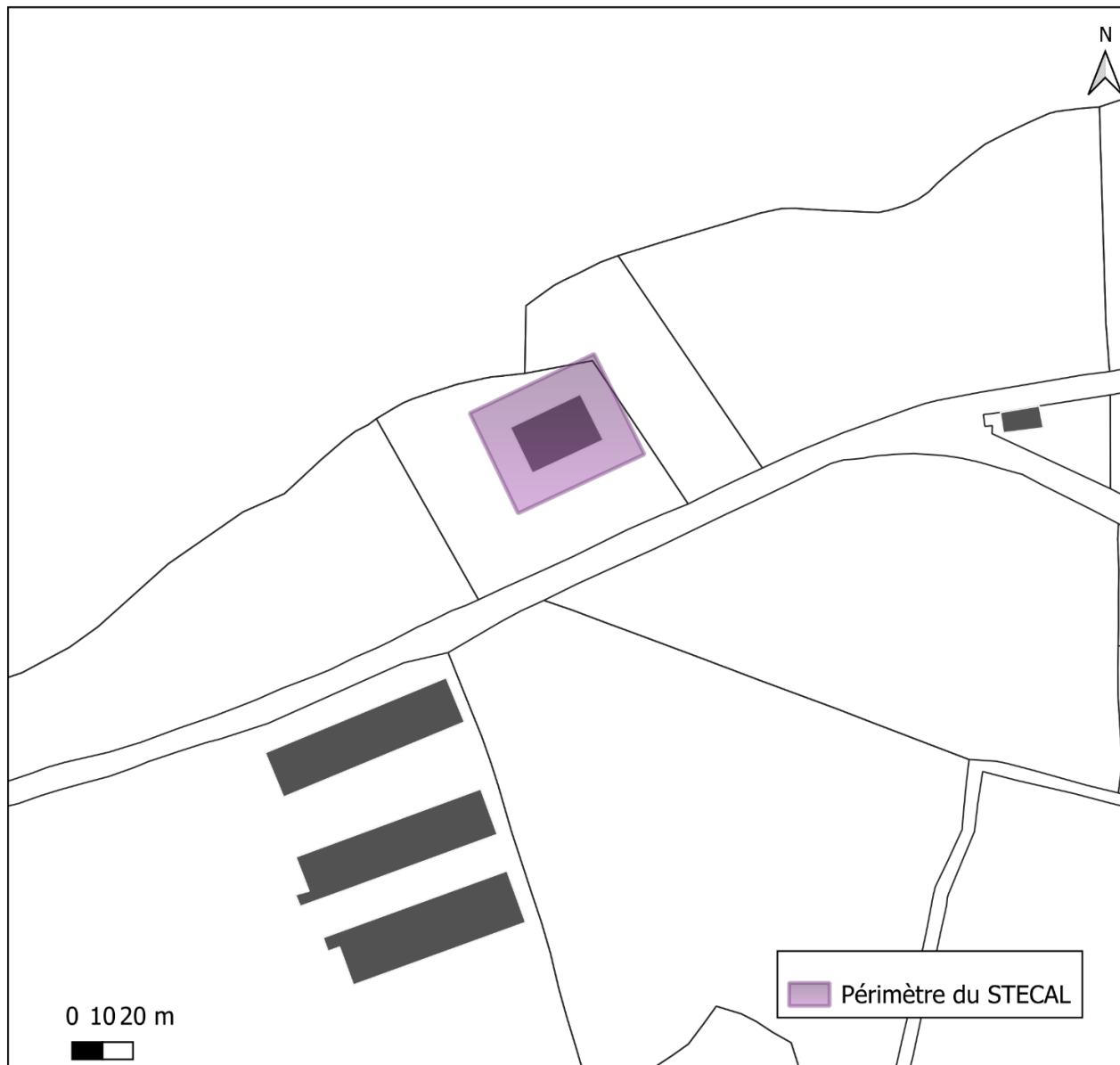
Surface totale (m²) : 4 058

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Saint-Péver - Groupement foncier agricole



Activité existante : oui

Références cadastrales : ZE9

Surface totale (m²) : 1 676

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Saint-Péver - Entreprise de couverture



Activité existante : oui

Références cadastrales : ZK2

Surface totale (m²) : 1 409

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Tréguidel - Pension canine



Activité existante : oui

Références cadastrales : A248

Surface totale (m²) : 684

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Tréguidel - Restaurant



Activité existante : oui

Références cadastrales : B276 ; B277

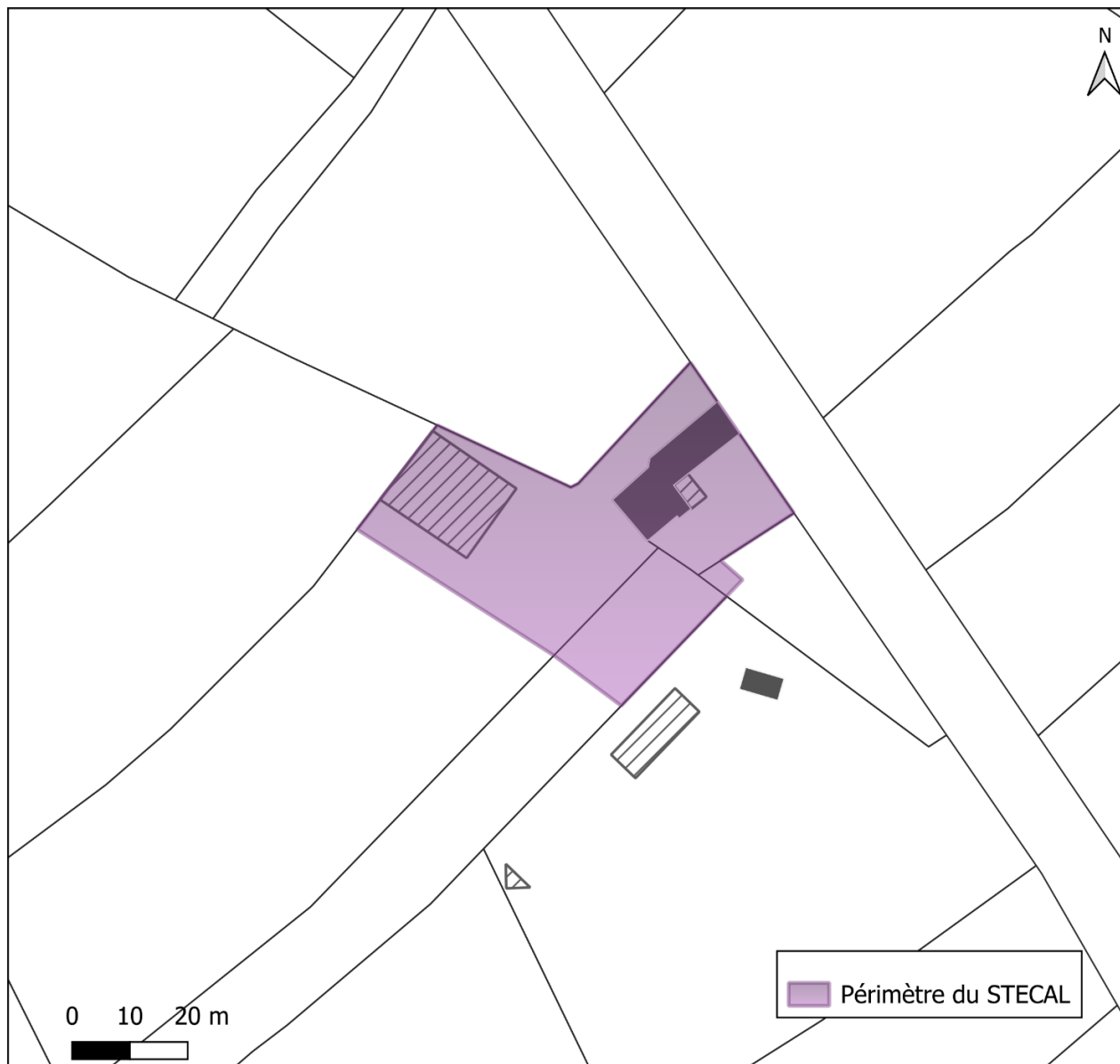
Surface totale (m²) : 1 349

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Ay - Tressignaux - Elevage canin



Activité existante : oui

Références cadastrales : A571 ; A573 ; A574

Surface totale (m²) : 2 149

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL NI

STECAL NI - Châtelaudren-Plouagat - Ecolieu



Activité existante : non

Projet du STECAL : Ecolieu familial

Références cadastrales : D1020

Surface totale (m²) : 3 198

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL NI - Châtelaudren-Plouagat - Salle d'évènementiel et gîtes



Activité existante : non

Projet du STECAL : création d'une salle d'évènementiel et de gîtes au sein du Manoir de Fornebello

Références cadastrales : A787 ; A788 ; A789

Surface totale (m²) : 3 488

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL NI - Cohiniac - Circuit de Rallycross



Activité existante : oui

Références cadastrales : C102 ; C618 ; C108 ; C94

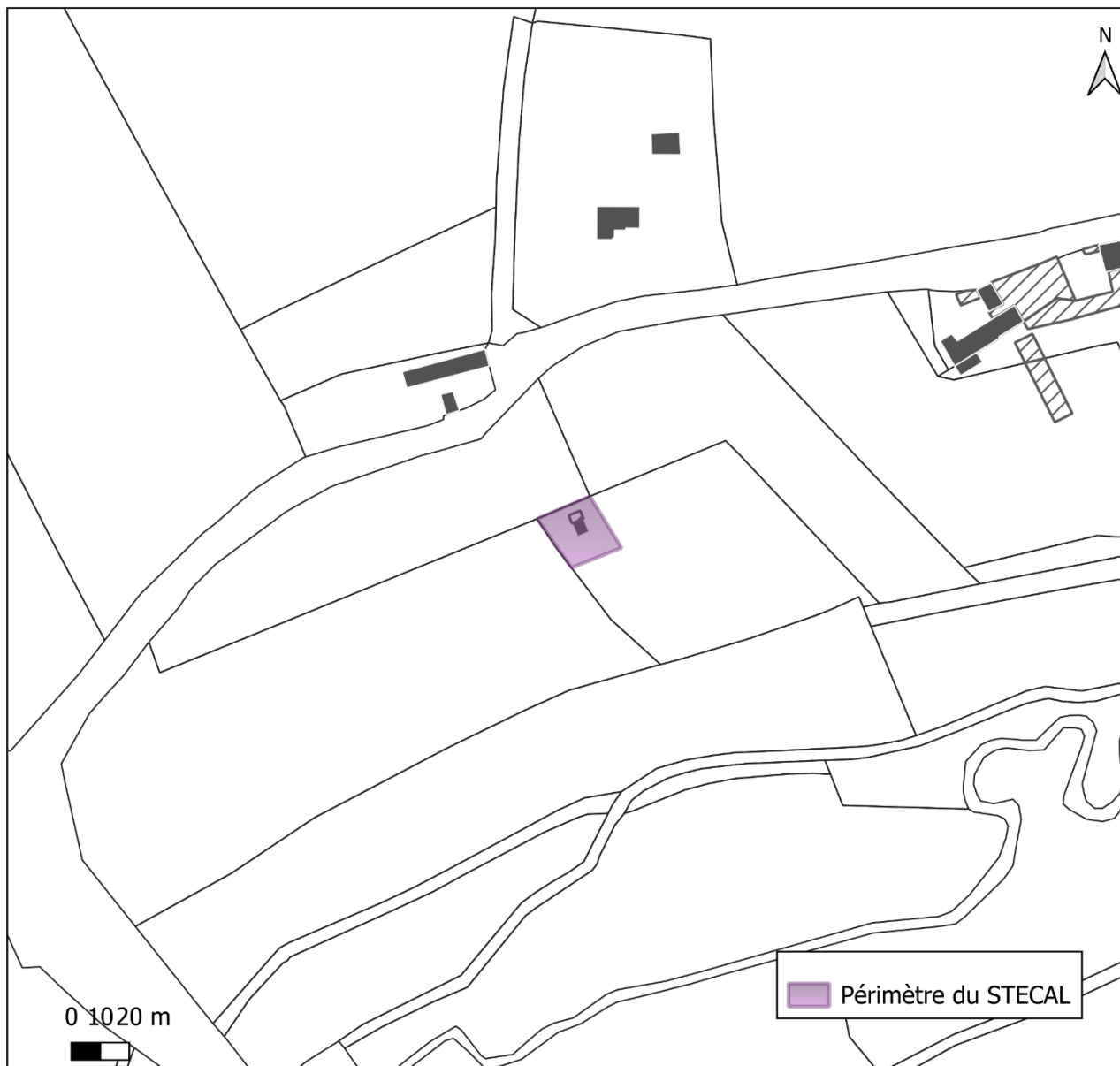
Surface totale (m²) : 6 842

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL NI - Goudelin - Circuit de Motocross

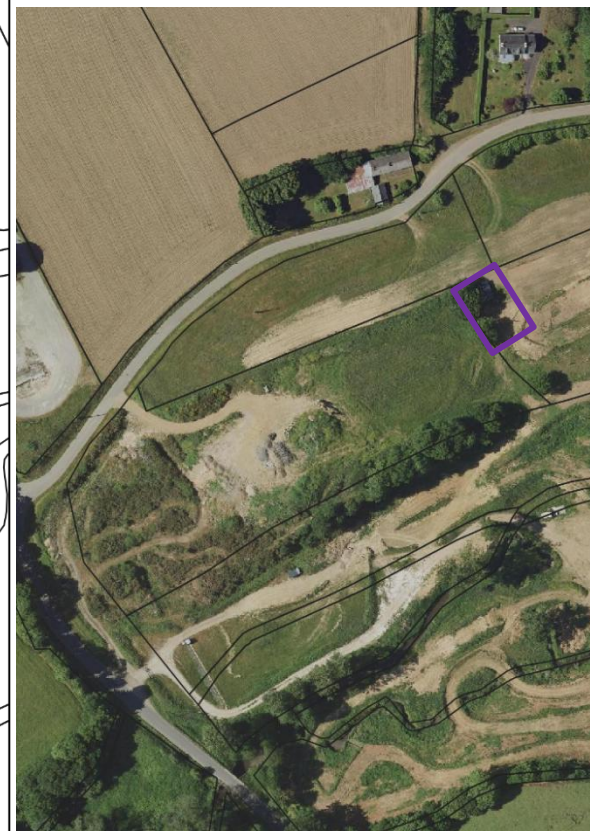


Activité existante : oui

Références cadastrales : YA 78

Surface totale (m²) : 393

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL NI - Lanrodec - Site de loisirs

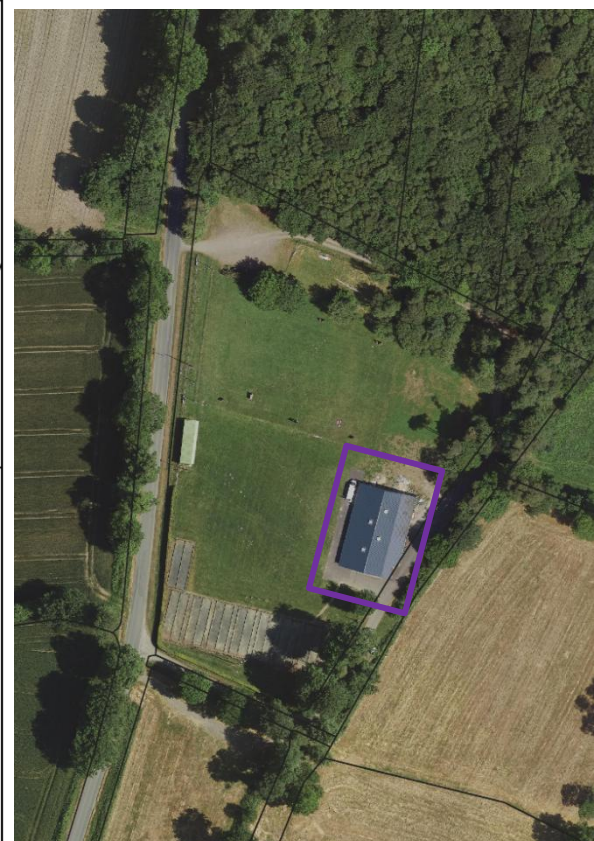


Activité existante : oui

Références cadastrales : C174

Surface totale (m²) : 1 659

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL NI - Lanrodec - Activités équestres

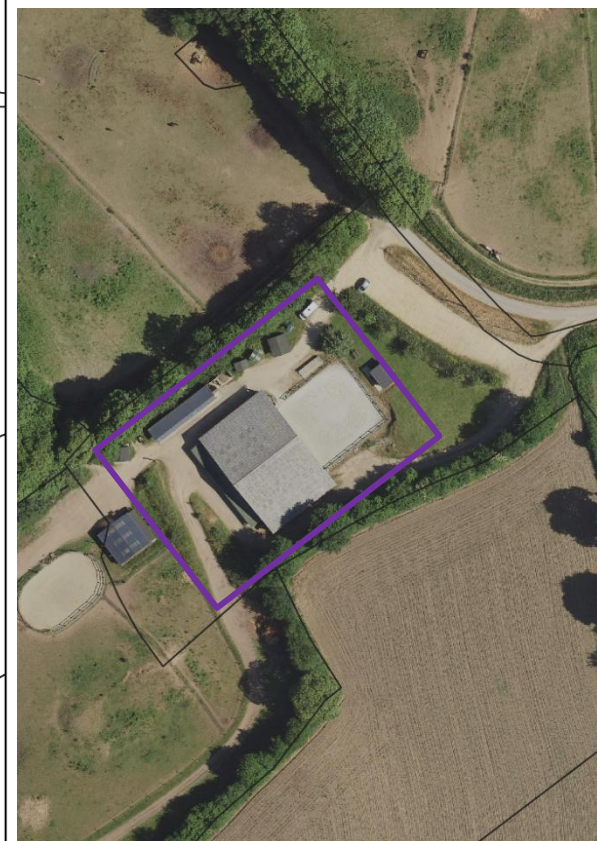


Activité existante : oui

Références cadastrales : C856

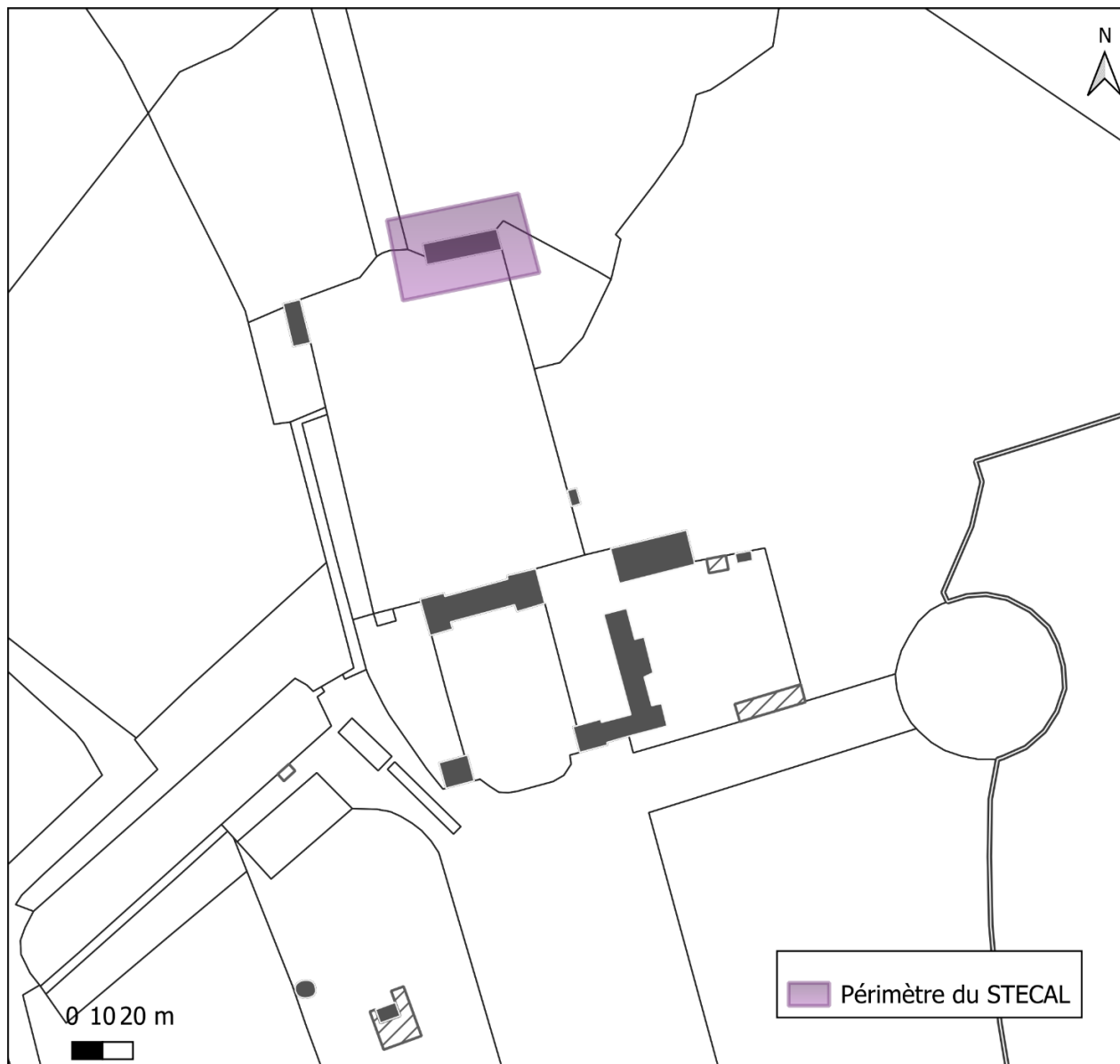
Surface totale (m²) : 3 560

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL NI - Pléguien - Salle de mariage/séminaires et gîtes

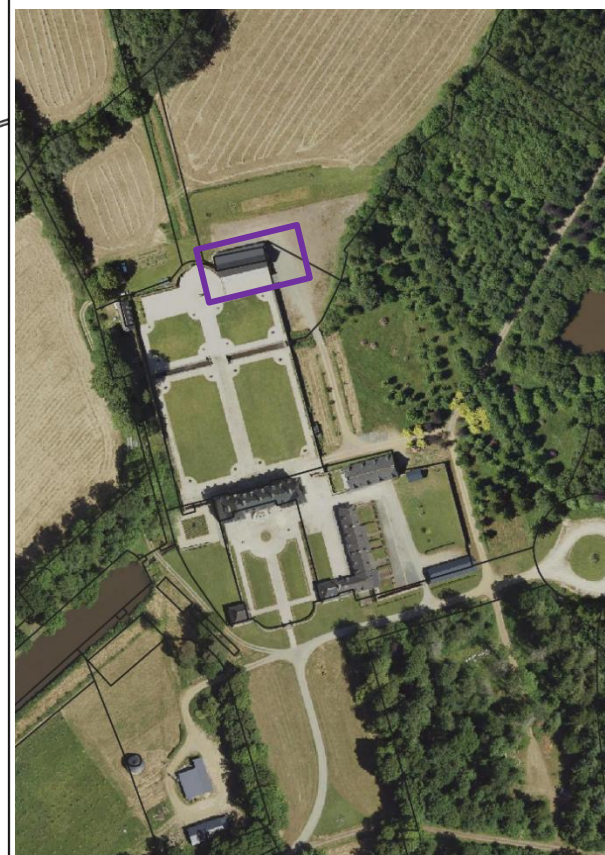


Activité existante : oui

Références cadastrales : D747 ; D748 ; D753

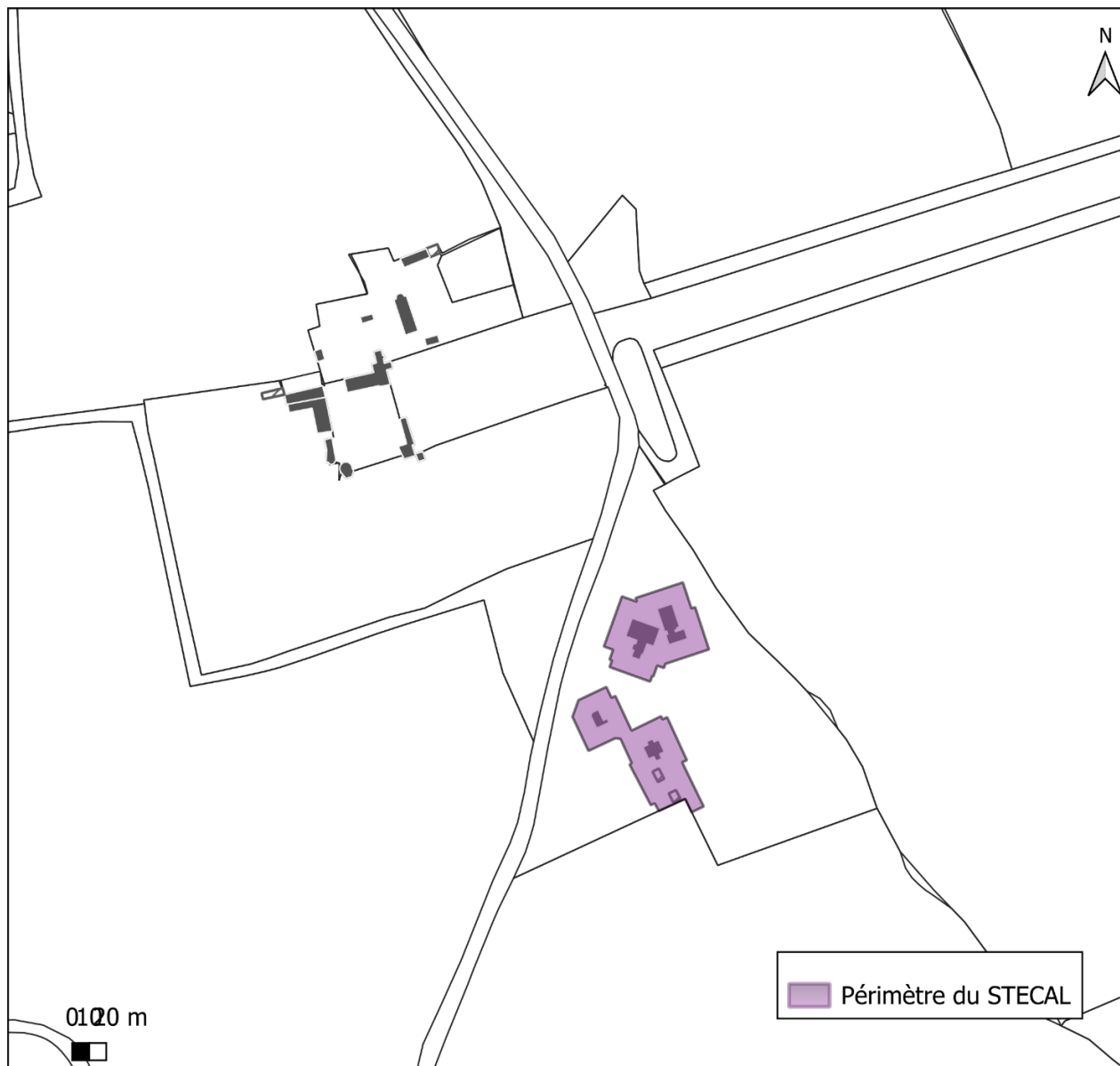
Surface totale (m²) : 1 213

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL NI - Plélo - Camping



Activité existante : oui

Références cadastrales : YR140

Surface totale (m²) : 4 548

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL NI - Plélo - Hébergements touristiques



Activité existante : oui

Références cadastrales : ZB21

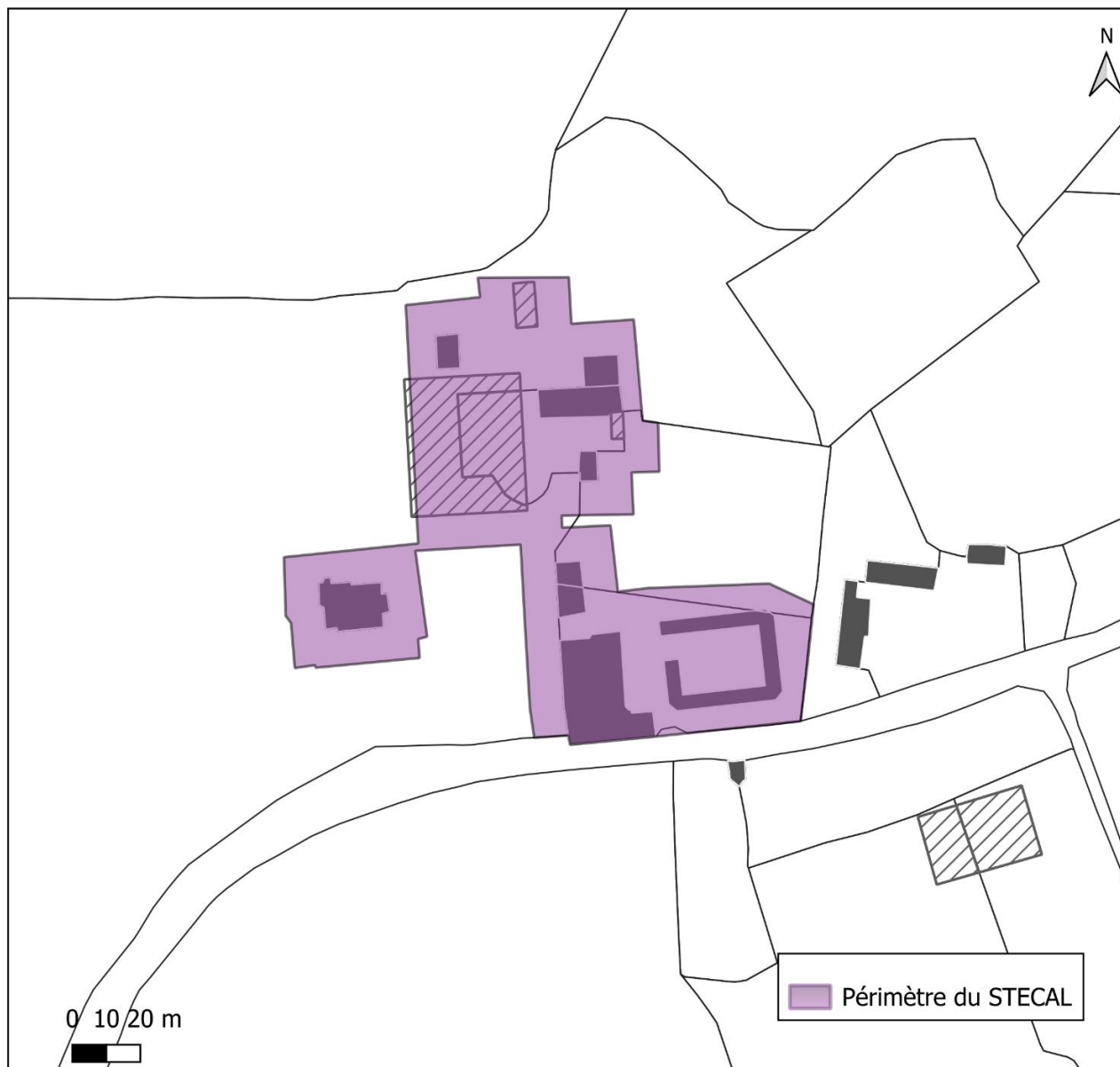
Surface totale (m²) : 4 394

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL NI - Plouvara - Site d'évènementiel



Activité existante : non

Projet du STECAL : lieu d'évènementiel au sein du domaine de la Magdeleine

Références cadastrales : C746 ; C556 ; C557 ; C953

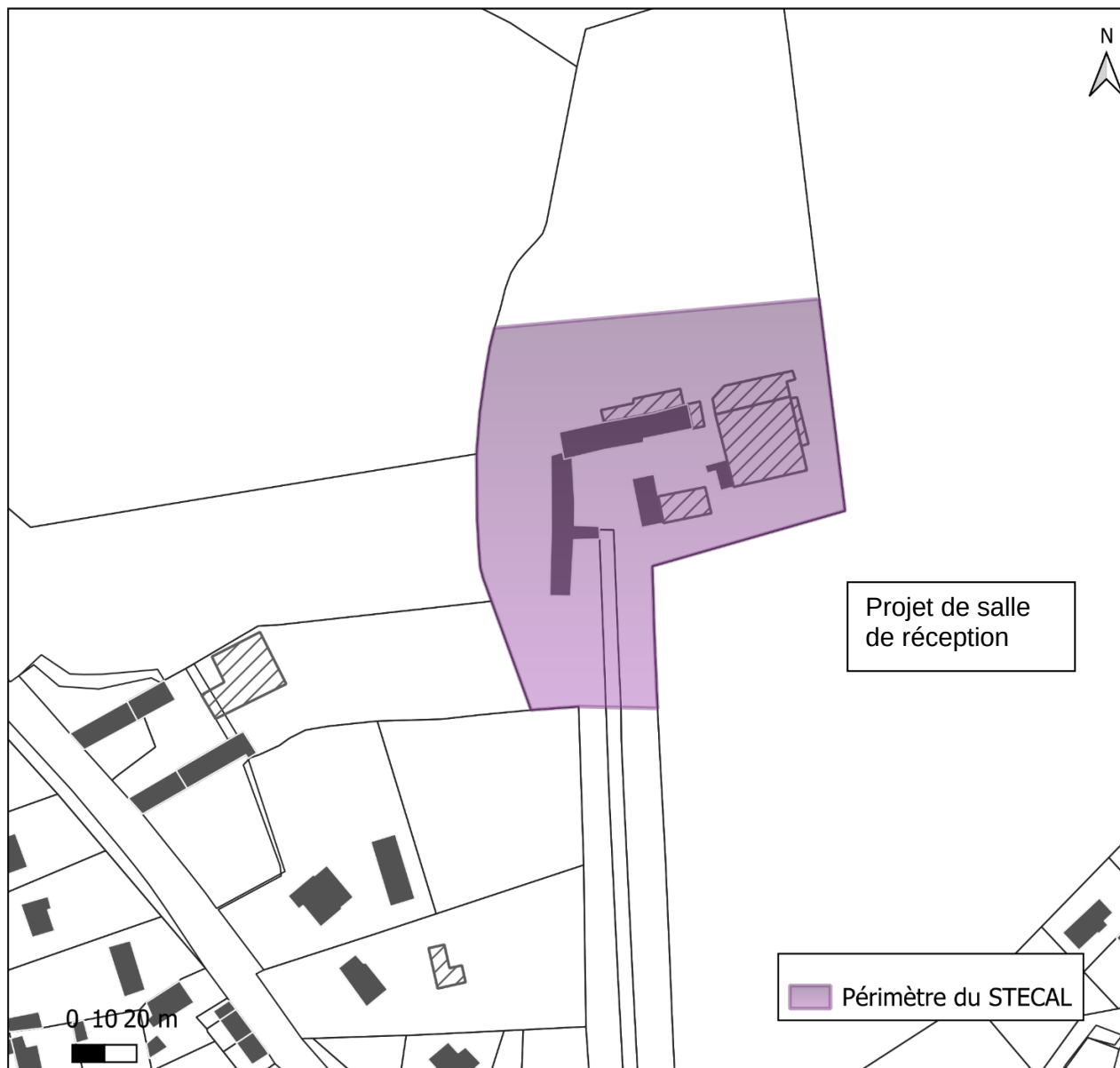
Surface totale (m²) : 9 954

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL NI - Pommerit-le-Vicomte - Gîte



Activité existante : oui

Références cadastrales : ZD91

Surface totale (m²) : 10 201

Surface ENAF (m²) : 2 300



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL NI - Pommerit-le-Vicomte - Cirque équestre



Photo de la construction dont le permis de construire a été accordé en 2022 (bâtiment qui n'apparaît pas encore au cadastre).

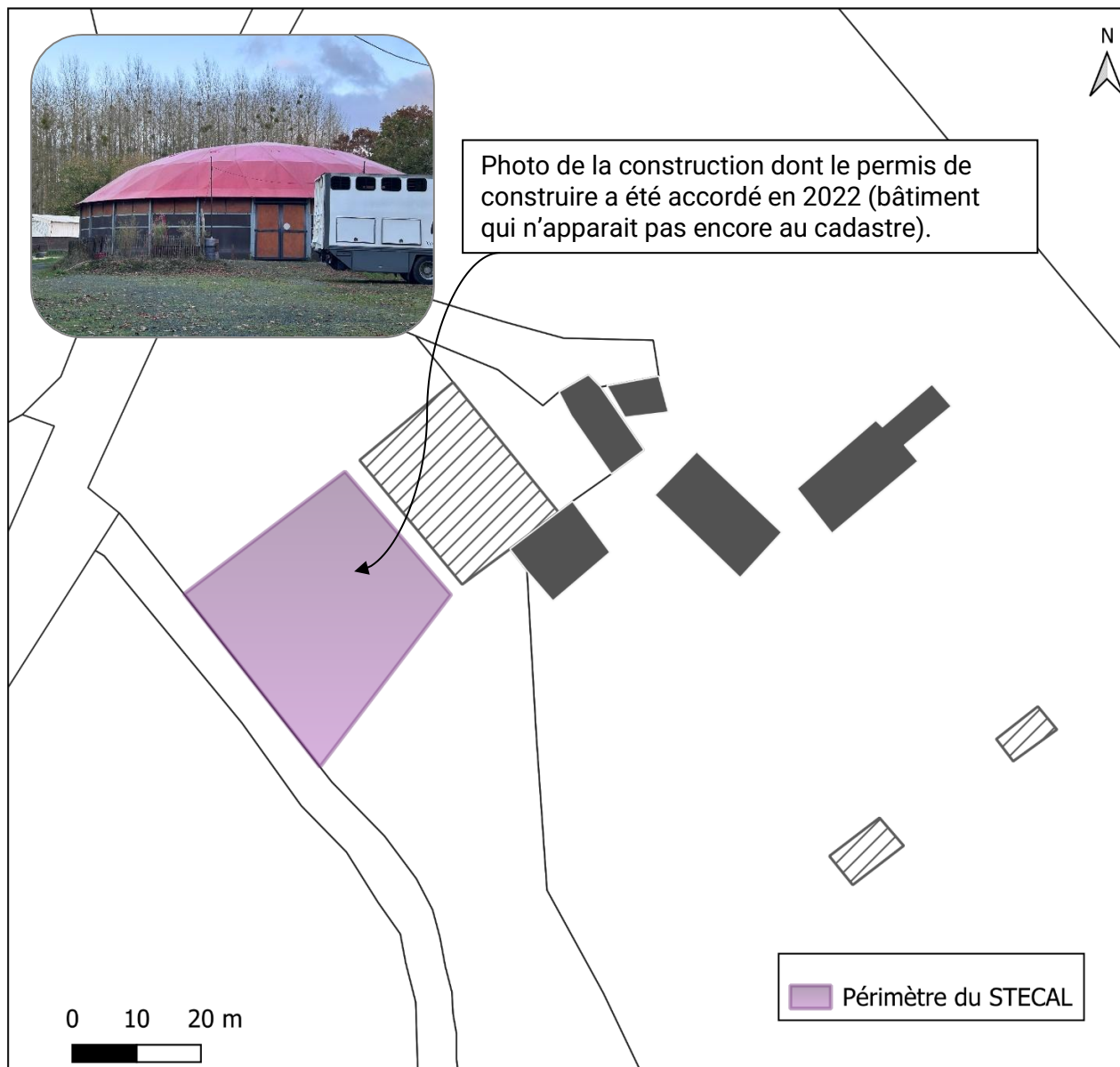


Activité existante : oui

Références cadastrales : YA126

Surface totale (m²) : 953

Surface ENAF (m²) : 953

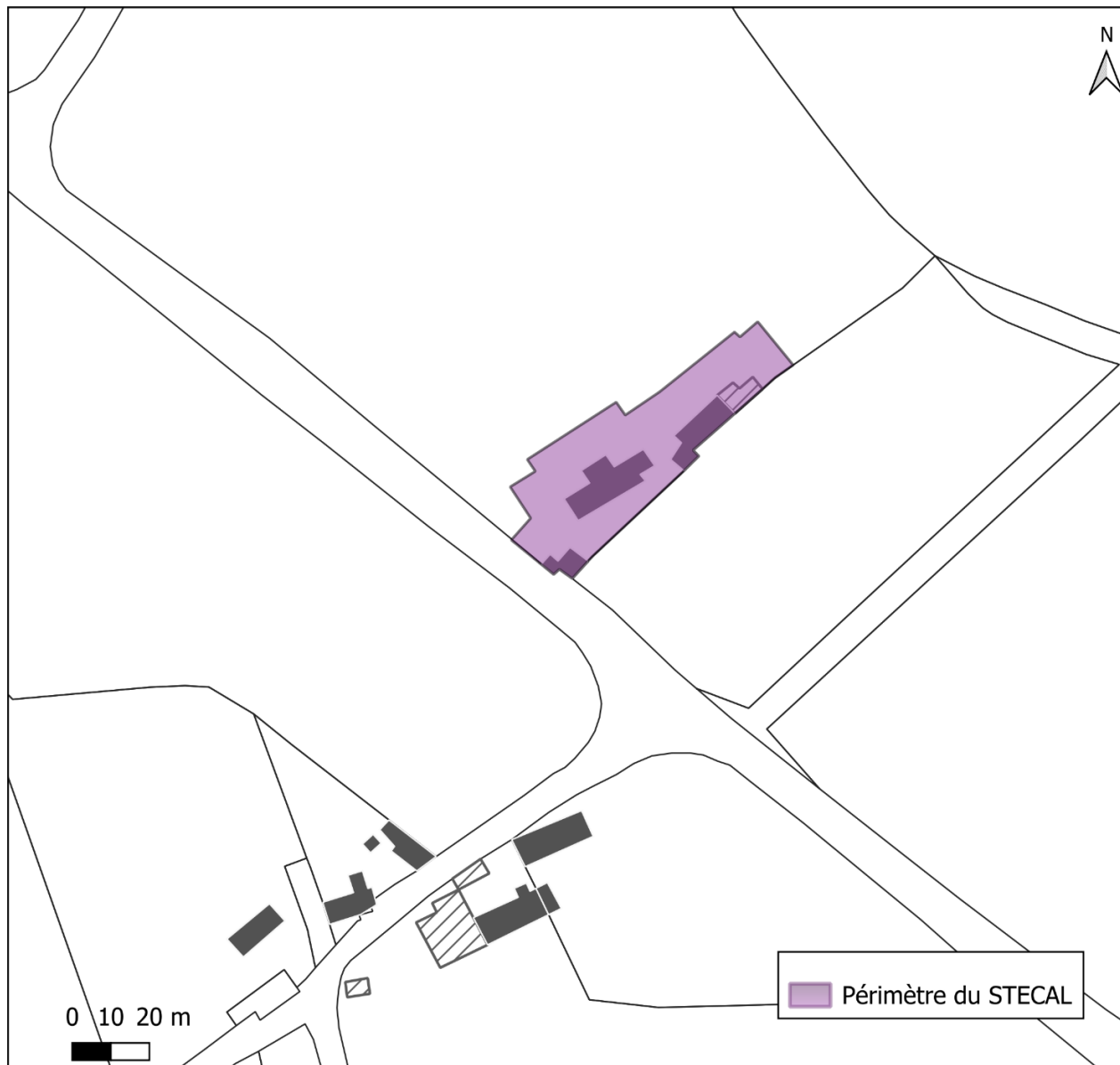


■ Périmètre du STECAL



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL NI - Saint-Fiacre - Asinerie et ferme pédagogique



Activité existante : oui

Références cadastrales : ZC24

Surface totale (m²) : 1 793

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL NI - Saint-Jean-Kerdaniel - Parc de loisirs



Activité existante : oui

Références cadastrales : C659 ; C662

Surface totale (m²) : 8 643

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL NI - Saint-Péver - Equipement touristique

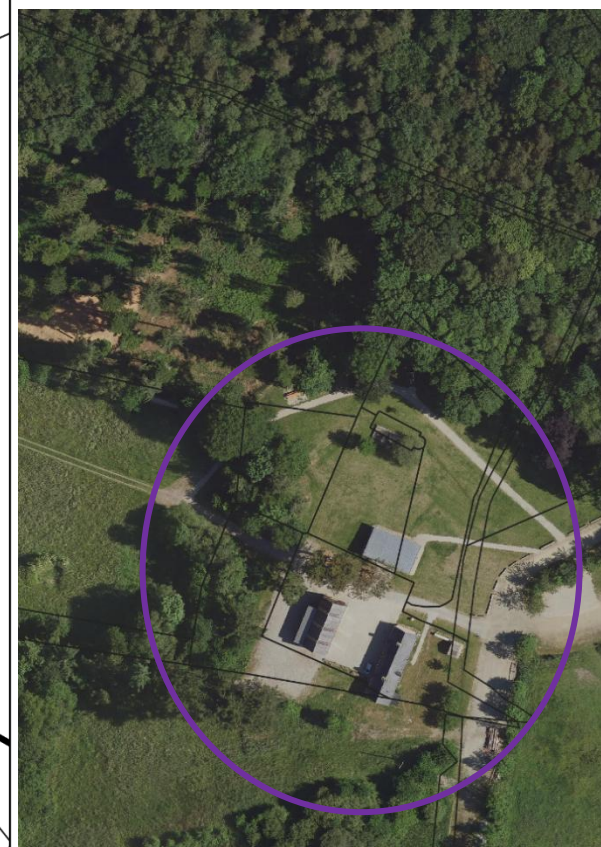


Activité existante : oui

Références cadastrales : B70 ; B71 ; B72 ; B803

Surface totale (m²) : 4 208

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL NI - Trégomeur - Gîte sous serre



Activité existante : non

Références cadastrales : ZE207

Surface totale (m²) : 1 200

Surface ENAF (m²) : 1 200



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL NI - Trégomeur - Salle de réception



Activité existante : oui

Références cadastrales : ZE 216

Surface totale (m²) : 355

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Np1

STECAL Np1 - Plouha - Camping Le Varquez



Activité existante : oui

Références cadastrales : A515 ; A516 ; A517

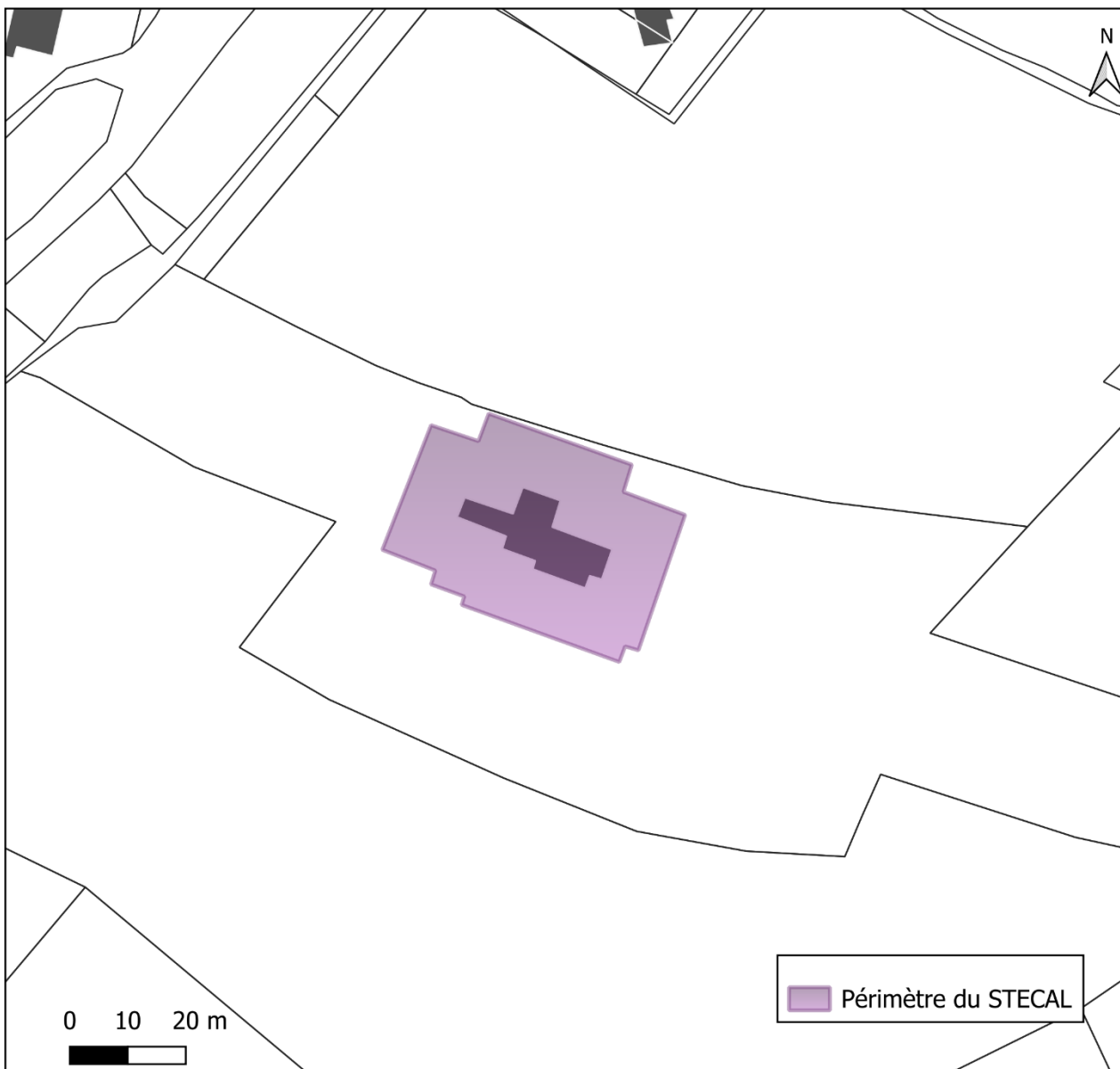
Surface totale (m²) : 3 897

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Np1 - Plouha - Camping Les Tamaris

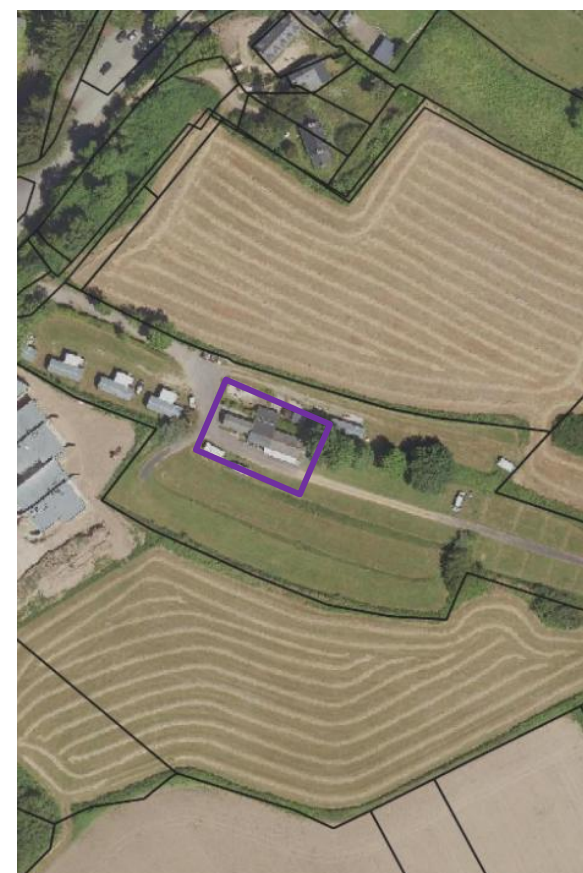


Activité existante : oui

Références cadastrales : ZB 105

Surface totale (m²) : 1 372

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Np2

STECAL Np2 - Plouha - Camping de Kerjean



Activité existante : oui

Références cadastrales : B2267 ; B999 ; B977

Surface totale (m²) : 5 754

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés

STECAL Np2 - Plouha - Domaine de Keravel



Activité existante : oui

Références cadastrales : ZI89 ; B1174 ; B1175 ; B1176 ; B1177

Surface totale (m²) : 7 135

Surface ENAF (m²) : 0



Leff Armor communauté - Service Aménagement - Tous droits réservés