



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

-

Modification n°2

-

Mémoire en réponse  
(Document 3/5)

La modification du PLUiH de Dinan Agglomération a fait l'objet d'une enquête publique sur la période d'octobre/novembre 2022. Suite à la mise à disposition du public des éléments du dossier de modification, et à la tenue de 4 permanences sur le territoire, Madame la Commissaire Enquêtrice a formulé des remarques et questions dans le cadre de son Procès-Verbal de Synthèse.

Dinan Agglomération, par ce mémoire en réponse, souhaite apporter les éléments de réponse et de précisions suivants.

## Sur l'information à propos de l'enquête :

En complément des éléments de publicité règlementaires (site internet de Dinan Agglomération, Presse, affichage), la procédure de modification du PLUiH a fait l'objet d'un relai dans de nombreuses communes, via leur site internet ou bulletin municipal.



*Saint Jacut de la mer*



*Pleudihen sur Rance*



*Brusvily*



*Taden*

## Sur le bilan de la concertation préalable :

Une démarche de concertation préalable a été mise en place, sur une durée de 4 mois, entre mai et août 2022, permettant au public de prendre connaissance des objets de la modification. Cette démarche a permis de recueillir 43 participations du public.

En sus de cette démarche intercommunale, un certain nombre d'objets de la modification sont issus d'études urbaines communales, ayant elles même fait l'objet d'actions de concertation. L'étude urbaine de Caulnes par exemple, a fait usage de questionnaires, de réunions publiques, de balades urbaines, associant le plus largement possible la population de la commune.

## Sur le bilan en matière d'artificialisation du projet :

En préambule de ces données chiffrées, Dinan Agglomération tient à rappeler que la mise en place ou l'évolution d'un zonage du règlement graphique du PLUi ne relève pas de l'artificialisation du territoire. Ainsi, l'inscription en zone Agricole d'un sous-secteur permettant le déroulement d'une activité spécifique (STECAL) n'est pas nécessairement corrélé avec de l'artificialisation, et en aucun cas, la surface de la partie cartographique règlementaire de la zone en question ne permet de déduire un chiffre correspondant à une valeur d'artificialisation.

Ce raisonnement vaut également pour la partie zonée en zone Agricole du PLUiH. De nombreux logements et hameaux sont situés au sein de la zone Agricole du PLUiH, la surface de cette dernière ne représente donc absolument pas un quelconque potentiel cultivable sur Dinan Agglomération.

De la même manière, la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, sur un secteur urbanisé, permettant de maîtriser les conditions de l'aménagement de ce secteur (densité, accès, etc...) ne peut être traduit comme une nouvelle artificialisation, ou comme une consommation d'un espace Agricole, Naturel ou Forestier (NAF), ces secteurs étant déjà compris dans un espace artificialisé.

Ainsi, le projet de modification du PLUiH entraine une baisse du potentiel urbanisable, donc des terrains urbanisables, à hauteur de 6,3 ha sur le territoire de Dinan Agglomération. Ce sont autant d'hectares dont la destination devient Agricole ou Naturelle.

Concernant les STECAL, l'ajout de nouveau STECAL et la réduction de périmètres de STECAL existants amène à une augmentation des surfaces de zonages liés aux STECAL sur l'ensemble du territoire de l'ordre de 4,5 ha.

## Concernant les objectifs de production de logements :

### Sur les OAP en densification :

L'ouverture de zones 2AUh à l'urbanisation relève bien de la production nouvelle de logement sur le territoire, quand la simple mise en place d'une OAP ayant vocation à encadrer l'urbanisation d'un secteur en densification relève elle de la maîtrise des formes urbaines du territoire.

Le projet de modification du PLUiH prévoit donc l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs pour la création de

- 16 logements sur Saint Potan, compensé par la fermeture à l'urbanisation d'une zone 1AUh prévue pour 15 logements
- 31 logements sur Plouasne
- 10 logements sur Saint Méloir des Bois
- 85 logements sur Quévert

Le projet de modification du PLUiH entraine donc une hausse de la production de logements de l'ordre de 127 logements nets.

S'ajoute à ces changements quelques logements supplémentaires sur des secteurs de projet déjà existants.

Le projet de modification du PLUiH prévoit l'encadrement de la densification de secteurs urbanisés à hauteur de :

Commune	Minima supplémentaire de logements des secteurs soumis à OAP
Caulnes	8
Dinan	104
Evran	1

Guitté	37
La Vicomté sur Rance	38
Le Hinglé	24
Quévert	19
Saint Juvat	5
Trélivan	26
<b>TOTAL</b>	<b>220</b>

### Sur les changements de destination :

La modification du PLUiH prévoit l'inscription d'un certain nombre de bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. Comme rappelé dans le PADD du PLUiH, cette possibilité vise à permettre de préserver le bâti traditionnel agricole en lui offrant une seconde vie, car il n'est malheureusement souvent plus adapté aux pratiques agricoles actuelles.

Ces bâtiments sont majoritairement situés au sein de corps de ferme habités, voir en continuité d'habitation sous un format type « longère ». Les dossiers de changements de destinations déjà traités, et ayant fait l'objet d'un accord de la CDPENAF portent pour la majorité sur la création de gîtes en complément de l'habitation voisine, ou en création de pièces de vie complémentaires à l'habitation existante. Ainsi, la proportion de nouveaux logements créés reste minoritaire, et complètement dépendante de la volonté des propriétaires.

Pour information, le nombre de dossiers traités en 2022 est de 25.

Suite aux observations reçues dans le cadre de l'enquête publique, de nouveaux bâtiments feront l'objet d'une identification.

### Sur la production de logements sociaux dans les nouvelles OAP créées :

Les objectifs en matière de production de logements sociaux ont été défini lors de la création du PLUiH, et réparti sur les différents secteurs de projets. Il n'y a aujourd'hui pas d'évolution de prévue dans ces objectifs, et donc pas de nécessité de définir de nouvelles contraintes de production de logements sociaux sur les nouvelles OAP. De plus, la plupart de ces nouvelles OAP concerne des objectifs de densité minimale à atteindre sur des secteurs comportant moins de 10 logements. La production d'une part de logements sociaux sur ces secteurs ne permettra pas d'atteindre un seuil de faisabilité opérationnelle pour les bailleurs sociaux (au moins 6 logements).

### Sur la densité des nouveaux secteurs de projets :

Les objectifs de densité défini par l'armature territoriale concernent les secteurs de projets en extension de l'enveloppe urbaine. Dans le cas de la présente modification, seules les ouvertures à l'urbanisation de nouveaux secteurs (2AU) sont concernées, et également la zone 1AUyc de Quévert modifiée en zone 1AUh. Au sein de ces secteurs, les densités sont les suivantes :

Commune	Nb de logts	Surface	Densité nette opération	Objectifs nets de la trame
Plouasne	31	1,54 ha	20 logts/ha	16 lgts/ha
Saint Méloir des Bois	10	0,6 ha	17 lgts/ha	12 lgts/ha
Saint Potan	16	0,8 ha	20 lgts/ha	12 lgts/ha
Quévert	85	2,4 ha	35 lgts/ha	24 lgts/ha

Sur les orientations concernant les secteurs en densification, les densités minimums appliquées ont été les mêmes que pour les secteurs en extension, bien qu'il n'y ai pas d'obligation règlementaire à ce niveau. Dans le cas de secteurs dont les caractéristiques ne permettaient pas d'atteindre ces

densités (accès difficiles, formes contraintes, ...), une diminution à la marge des densités a été appliqué.

### Sur la mise en place d'un échéancier prévisionnel pour les OAP :

Les nouvelles OAP créées dans le cadre de la modification font apparaître un échéancier prévisionnel de réalisation. Cet échéancier distingue selon 3 catégories les objectifs en matière de réalisation de ces OAP :

- Court terme, opération ayant vocation à être réalisée dans la première tranche du PLH, soit entre 2022 et 2026
- Moyen terme, opération ayant vocation à être réalisée au début de la seconde tranche du PLH, soit entre 2026 et 2029
- Long terme, opération ayant vocation à être réalisée dans la fin de la seconde tranche du PLH, soit entre 2029 et 2032

Ces échéances sont précisées au sein des orientations d'aménagements. Concernant les orientations d'aménagements dites « densité » ne comportant qu'un minimum de logements à produire sur un secteur, il est précisé dans le cahier OAP général que ces dernières ont toutes un échéancier « long terme » s'agissant d'opérations d'initiatives privées et de petites dimensions où la maîtrise publique a peu d'intérêt.

### Sur la prise en compte des enjeux environnementaux :

La mise à jour de l'inventaire des linéaires bocager amène à une réduction de près de 230km. Cette réduction s'explique par un travail fin d'identification de ces linéaires, à partir de photographies aériennes, et d'une vérification terrain. La majorité de ces suppressions sont issues de la correction d'une erreur qui consistait à traiter comme linéaire bocager les abords des boisements du territoire.



*Version actuelle – linéaire le long d'un EBC*



*Version modifiée – uniquement EBC*

La correction de ces erreurs permet aujourd'hui de disposer d'un inventaire fiable et à jour.

Au sein des secteurs de projets, la prise en compte des enjeux environnementaux est traduite dans les orientations d'aménagements, qui demandent par exemple le traitement qualitatif des franges des secteurs urbanisés, afin d'en garantir l'intégration dans le paysage agricole.

Un projet de Parc Naturel Régional est en cours d'élaboration sur une vaste partie du territoire de Dinan Agglomération. Un travail préalable a été mené afin que ce projet prenne en compte le PLUiH dans ses orientations.

## Sur les objets de la modification :

### - Objet M1 Dinan.

*Modification de l'OAP n°050- 7, rue de l'octroi*

La modification du nombre de logements permet de tenir compte d'une opération en cours. Cette dernière venait alors remplir l'ensemble des objectifs de production de logement sur une partie seulement du secteur de projet. Afin de ne pas exonérer le reste du secteur d'obligation de production de logement, cette adaptation est proposée.

*Modification de l'OAP n° 050-6, avenue de la Grande Haye.*

Un travail en concertation avec la commune de Dinan va être mené afin de modifier l'Orientation d'aménagement, dans l'objectif d'en garantir une meilleure insertion dans son environnement et un moindre impact sur l'environnement du secteur.

### Objet M2 Lanvallay. STECAL Nt sur 0,7ha et création d'une OAP n° 118-13sur 0,3ha.

Le porteur de projet possède une unité foncière de 0,7ha, mais l'emprise du STECAL ne couvre qu'une partie (0,3ha) de cette dernière. Soucieux de la bonne cohabitation avec le reste des activités du secteur, le porteur de projet souhaite mettre en place une « charte du bruit » au sein de son établissement. Cela sera rappelé dans l'OAP.

### Objet M4 Lanvallay. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUy vers 1AUy1.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est qu'une étape de développement du projet de l'entreprise. D'autres discussions sont en cours sur les aspects des ressources (eau) et des systèmes industriels mise en place (assainissement) afin d'en assurer la compatibilité avec l'environnement local.

### Objet M5 Quévert. Changement de zonage de STECAL de Nt en Ne et réduction de la superficie.

Suite à la demande de la commune de Quévert, une réduction de l'emprise du STECAL est prévue, afin de concentrer le zonage autour du bâti existant.

### Objet M6 Quévert Changement de zonage, de 1AUyc en 1AUh1 vocation habitat.

Le projet de modification de zonage n'est pas à proprement parlé une ouverture à l'urbanisation. Le secteur en question était déjà fléché pour de la construction mais à vocation commerciale. Il n'est donc pas envisagé un déclassement de zones 1AUh vers une zone 2AU pour les raisons suivantes :

- L'Etat n'a pas souhaité une compensation foncière liée à cette modification au regard de l'absence d'évolution du caractère « à urbaniser » à court terme de la zone 1AU. Seule la vocation Commerciale évolue en Habitat. Il ne s'agit pas d'une ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU.
- Lors de l'élaboration du PLUiH, le secteur de Dinan disposait de 118 ha à traduire dans le règlement graphique pour traduire le scénario de développement (*page 39 du rapport de justification des choix*). Seul 92 ha ont été classées en zone AUh au regard des contraintes foncières (peu de terrains disponibles à Dinan-Léhon).

Ce secteur, en entrée d'agglomération de Dinan, et à proximité des transports en commun (ligne de bus Dinamo) se prête particulièrement bien à l'accueil de nouvelle population. Les activités voisines consistent en du commerce et du service et sont donc compatibles avec de l'habitat. Un inventaire des zones humides avait été mené en 2017 sur la parcelle, et ne relevait pas de présence de zones humides. Le projet sera soumis à la réalisation d'un dossier Loi sur l'eau permettant de nouvelles études, ainsi que d'une saisine de l'autorité environnementale pour une possible étude d'impact.

#### Objet M7 Quévert.

*La modification de l'OAP n°259-3 :*

La réduction de la densité permet la réalisation d'un projet déjà engagé par le passé.

*La création de l'OAP n°259-8 :*

La potentielle pollution du site sera à déterminer lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme. L'emplacement de ce site en zone urbaine présente un intérêt certain qui mérite un encadrement.

#### Objet M8 Taden :

La parcelle classée actuellement en 2AUy porte sur 2,7ha.

#### Objet M10 Trélivan :

Au vu des contraintes du terrain (morphologie), il est proposé de tenir compte de la demande de réduction du nombre de logements exigés.

#### Objet M11 Vildé-Guingalan :

L'avis négatif de l'Etat sur cette demande d'ouverture à l'urbanisation ne permet pas d'en maintenir l'inscription dans la modification. L'objet sera supprimé.

#### Objet M13 Aucaleuc :

La réduction du périmètre de la zone Nt est une correction graphique afin d'encadrer le développement du projet (activité de paintball).

#### Objet M14 Plouasne :

Le projet porté par la commune de Plouasne est d'ouvrir partiellement à l'urbanisation une zone 2AUh pour une résidence seniors représentant environ 10 logements adaptés au vieillissement de la population. La demande en logement adapté au vieillissement est importante et le développement d'un lotissement communal ne vient pas répondre à cette demande.

L'analyse des gisements fonciers permettant de justifier cette ouverture à l'urbanisation a été réalisé dans l'optique des besoins lié au projet, c'est-à-dire environ 3000m<sup>2</sup> au plus près des aménités urbaines.

Par ailleurs, afin de justifier ce projet, la commune a portée en collaboration avec Dinan Agglomération, le CAUE, la DDTM et l'Etablissement Public Foncier, une étude de revitalisation du centre-bourg, aujourd'hui terminée.

Au regard de l'avis de la CDPENAF et du Préfet, la commune souhaite compenser l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh par le déclassement, en partie, en zone agricole d'une zone 2AUh située à la périphérie du bourg.

L'OAP créée par l'ouverture à l'urbanisation vient prendre en compte les éléments du paysages (haies) à protéger pour une meilleure insertion du projet dans son environnement.

#### Objet M15 St Maden Création d'un STECAL Nt porté par Fleur de lotus

Suite à la demande des porteurs de projet (courrier C12), Dinan Agglomération est favorable à rectifier le projet de zonage pour qu'il puisse correspondre au projet présenté. Plusieurs divisions parcellaires ont induit en erreur la réalisation du zonage.

#### Objet M18 Evran – suppression de STECAL :



La surface cumulée des STECAL supprimés sur la commune se porte à 0,8ha.

#### Objet M19 Les Champs Géraux, St Juvat, Le Quiou

*Les demandes de changement de destination portés par M15, M3/M9, RD23/RD24 sont-elles recevables ?*

Le requérant M3/M9 veut en faire le logement de fonction de son exploitation dont les terres entourent le bâtiment. La demande a été portée et n'est pas inscrite au règlement graphique.

Ces demandes sont analysées dans le tableau des demandes des particuliers.

#### Objet M20 Le Hinglé

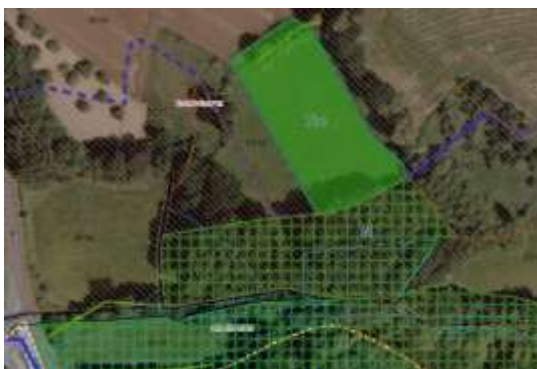
*Quel nombre de logements minimum dans les OAP 5 et 6 ?*

Les OAP 5 et 6 permette l'inscription d'un projet de reconfiguration d'espace public et d'entrée de ville et n'ont pas pour vocation la création de logements.

#### Objet M23 St Carné

*Pouvez-vous présenter le bilan des avantages et inconvénients de chacun des deux sites destinés au Ne (STEP) en termes de consommation de foncier, d'impact sur l'environnement, de conditions d'accès...*

Au regard des analyses techniques réalisées, Dinan Agglomération souhaite maintenir la création de la zone Ne suivante :



Ce secteur, plus éloigné des habitations est plus opportun pour la réalisation d'une STEP et moins couteux que l'autre secteur envisagé qui présentait une ligne à moyenne tension à dévoyer.

#### Objet M26 Caulnes

(Objet M25 dans la notice de présentation)

*La modification de l'OAP n°032-2, rue de Broons : l'extension de l'OAP correspond à un peu plus de 0,7ha. Comment évolue le nombre de logements minimum et quelle est la contrainte sur la partie correspondant à l'ancien EHPAD ?*

L'OAP n'implique pas de contrainte règlementaire sur l'ancienne EPHAD hormis le fait qu'il doit être réhabilité ou démoli pour un nouveau projet.

*La création de l'OAP n°032-5 Îlot Broons/Cherel/De l'Isle a donné lieu à un avis défavorable de la mairie et de certains requérants (RD12, C19). Motif : une maison d'habitation construite en 2019 et un hangar se situent sur l'emplacement prévu pour la voie nouvelle d'accès à la zone. Comment concilier ce périmètre et l'aménagement prévu pour les accès avec l'existence d'une maison récente. Quelle évolution du périmètre pourrait être compatible avec ces*



*contraintes d'accès à la zone, car cela est semble-t-il prévu dans le projet. Le périmètre pourrait-il être réduit ? Le schéma est très peu prescriptif. Cette OAP est-elle indispensable pour répondre aux besoins de logements dans la commune, réduite, reportée ou supprimée ?*

Un travail en concertation avec la commune permettra de prendre en compte une maison d'habitation construite en 2019 afin de réduire ou adapter l'OAP tout en maintenant le principe d'une densification douce d'un secteur stratégique pour le bourg de Caulnes.

#### Objet M27 Caulnes

*(Objet M26 dans la notice de présentation)*

*L'évolution du zonage UY4 vers UY2 n'apparaît pas sur la carte (erreur matérielle). Cet objet a été abandonné et ne figure pas dans le projet. Le titre est erroné.*

*Chiffrer en mètres la réduction du périmètre de centralité et la redéfinition des linéaires commerciaux.*

Le périmètre de centralité de Caulnes passe d'environ 64 ha à 34 ha. La redéfinition des linéaires commerciaux a permis l'ajout de 173m.

#### M30 Plumaugat Réduction d'une zone Ay création zone Ace.

*Demande de précisions sur la surface correspondant à la réduction de Ay et à la création de la zone Ace. Le STECAL Ace a reçu un avis défavorable de la CDPNAF (insuffisamment justifié).*

La réduction de la zone Ay représente environ 2000m<sup>2</sup>. La création de la zone Ace sera reporté afin d'en examiner plus en détail l'opportunité.

#### M31 St Potan Ouverture à l'urbanisation

*Le tracé du périmètre est il définitivement acté ou susceptible (à superficie constante) d'évoluer pour tenir compte d'une exploitation agricole, d'un EBC et d'une parcelle cultivée au sud (cf M31).*

Au regard de l'observation M31, le tracé de la zone 1AU sera modifiée afin de correspondre à la tranche 1 du projet communal du lotissement.

#### M32 St Cast le Guildo Création d'une zone Nt (Château du Val d'Arguenon)

La superficie du STECAL porte sur 1,7 ha, qui, pour rappel, n'autorise pas de nouvelles constructions. C'est la propriété touristique dans son ensemble qui porte sur plus de 4ha.

#### Objet M33 St Cast le Guildo Création d'un Nj Parc de la couronne (anciennement zonage UCa)

*Demande formulée depuis 2019. Pourquoi n'a t elle pas été acceptée lors de l'élaboration ou de la modification n°1 du PLUiH? Quelle est la superficie de cette parcelle ?*

Lors de l'élaboration du PLUiH (après l'enquête publique) ou durant la modification n°1, la commune de St Cast le Guildo n'a pas été en mesure de répondre à cette demande. La parcelle mesure 1185m<sup>2</sup>.

#### Objet M35 St Cast le Guildo Suppression d'une zone Ayl

*Surface du Ayl supprimé ?*

Surface d'environ 1700m<sup>2</sup>.

*Des demandes de création ou modification de STECAL sur Plévenon (maison du gardien de Fort la Latte, le Petit Galet, le Trecelin) pourraient-elles être examinées dans le cadre de cet objet (C18, mairie de Plevenon ; RD11 et RD25) ?*

Au vu des éléments justificatifs apportés, les demandes de modification des STECAL existants seront prise en compte. Concernant les créations de STECAL, Dinan Agglomération inscrira après passage en CDPENAF la création de la STECAL correspondant à une activité existante depuis longtemps mais omise dans le PLUiH (Hôtel Le Trécelin), et étudiera la demande de création d'une nouvelle activité touristique (espace d'accueil et de restauration en lien avec le Fort La Latte) dans la prochaine modification.

#### Objet M38 Plancoet-STECAL Ace

*Quelle est l'augmentation du périmètre qui passe à 2ha.*

L'augmentation du périmètre porte sur 5000m<sup>2</sup>.

*La CDPNAF et l'Etat parlent d'ambiguïté sur l'implantation des logements de fonction. Ce projet de logements de fonction n'apparaît pas dans le descriptif du STECAL qui parle seulement de construction d'un nouveau bâtiment d'écurie. Qu'en est il ?*

Le règlement écrit de la zone Ace permet, en lien avec la présence permanente d'animaux sur ce type d'activité, la création de logement de fonction dans la limite de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette règle n'est pas propre à ce STECAL en particulier, mais à l'ensemble du zonage Ace. La demande de modification de ce STECAL porte sur la création d'une carrière d'équitation sur la zone étendue.

#### Objet M39 Saint Méloir des Bois

*Couverture à l'urbanisation vers 1AUh1 ou 1AUh2, incohérence des intitulés selon les documents*

*Il s'agit d'une parcelle actuellement cultivée. Quel impact pour l'agriculteur ?*

Il s'agit d'une parcelle maîtrisée par la commune. Entourée d'habitation, elle ne représente pas un intérêt important pour l'agriculteur. Les modalités de compensation (indemnités d'éviction) ne sont pas connues par Dinan Agglomération.

#### Objet M41 Megrit

*Justifier l'évolution des emplacements des ER au regard de l'accès à la zone 1AUh1*

Cette évolution prend en compte la possibilité d'offrir un accès à la zone 1AUh par une parcelle maîtrisée par un bailleur social, dont la dureté foncière est plus faible.

#### Objet M44 Plouer sur Rance Modification de l'OAP n°213-2

*Le site est considéré comme une friche urbaine désaffectée et n'est plus utilisé par des activités. Quelle était la nature de ces activités ?*

L'ensemble des bâtiments présents sur site (hangar+bureaux) ont été démoli.

*Il est prévu sur ce site 3-4 logements avec emplacement du collectif. Il n'y aura pas de maisons individuelles ?*

Au regard de la localisation du site, en plein centre bourg, la programmation envisagée est dense : petit collectif ou maison en bande.

#### Objet M45 Plouer sur Rance Evolution d'une zone 1AUyc vers une zone 1AUy, réduction de la zone Uyc et modification d'une OAP

*Préciser les surfaces concernées par la réduction de la zone Uyc en Uy1 pour des activités non commerciales.*

La réduction de la zone Uyc représente 2,5 ha.

Objet M46 La Vicomté sur Rance Création de 8 nouvelles OAP et modification d'une OAP

*Pouvez-vous vérifier que le nombre de logements potentiels sur ces gisements fonciers, évalué à 51, est bien prévu dans ces OAP et que globalement (ou par OAP) la densité de 15logts/ha prévue pour chacun des secteurs est respectée (seule condition d'aménagement).*

La densité minimale de 15 lgt/ha a été appliquée pour toutes les OAP. Lorsque le site le justifiait, une densité supérieure a été appliquée.

Objet M47 Plouer sur Rance

*Préciser les gains de surface suite à la réduction du périmètre des STECAL ayant pour objectif de réduire la consommation foncière.*

Le solde entre la réduction et les augmentations de surfaces des STECAL de Plouër/rance est une réduction d'environ 0,8 ha.