

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL du 2 septembre 2022

Nombre de Conseillers :

En exercice 15

Présents 10

Votants 10

Le vendredi 2 septembre 2022 à 20H30

Le conseil municipal de la commune de LE HINGLE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Gérard BERHAULT, maire. Date de convocation 28/08/2022

PRESENTS : BERHAULT Gérard, DOUILLET LE FAOU Odile, GABORIAU Colette, LEBRETON Alain, RIVOALLAN Marie-Thérèse, PERQUIS Loïc, GAUTIER Pascal TOUDIC Daniel AUFFRAY Claudine DE BRUYNE Fabrice

ABSENTS EXCUSES ECOLAN Stéphane, FOSSANI Véronique BOCLAUD ADAM Laura DERRIEN Vianney MURY Céline

secrétaire : Loïc PERQUIS

Projet de modification de droit commun n°2 du PLUIH : secteur Guinefort

Avis du conseil municipal

Le conseil municipal, après avoir pris connaissance du projet de modification de droit commun N°2 du PLUIH, de la notice de présentation du secteur du Guinefort et de l'annexe jointe, émet l'avis suivant :

1° M 20 : Création de 4 nouvelles O.A.P

- **Avis sur les OAP :**

- **082-6**, place de la poste ;
- **082-5**, entrée de l'agglomération
- **082-8**, secteur rue des Granits

Pas d'observations particulières sur ces 3 OAP, la présentation est conforme aux attentes et objectifs de la commune.

- **082-7 secteur parvis de l'école :**

Le conseil municipal demande les modifications suivantes :
Réduire l'objectif de logements minimum à 17 au lieu de 20 afin de rester en conformité avec les objectifs fixés dans la convention l'EPF. La totalité du secteur retenu représente une superficie totale de 9159 m2 de laquelle il faut retirer :

- Parcelle 1463, 642m2 ; un PC est en cours d'instruction pour création de 3 cellules commerciales
- Parcelle 1465, 215m2 ; voirie d'accès à la zone
- Parcelles 1088 et 1086, d'une superficie respective de 282 et 485 m2, soit 767m2. Le conseil municipal souhaite préserver ces 2 parcelles, actuellement boisées. Il est demandé d'inscrire dans l'OAP 082-7, la préservation en espace boisé de ces 2 terrains.

- Parcelle 1013, 822m² ; dont une partie se situe en zone humide, laissant environ 400m² d'utilisation potentielle.
La surface utile constructible ressort à environ 7350m² y compris la voirie intérieure. Par ailleurs, un PC pour 2 maisons individuelles a été accordé sur la parcelle 1464.
L'objectif de 17 logements sur l'ensemble de la zone semble plus réaliste.

Envoyé en préfecture le 10/09/2022
Reçu en préfecture le 10/09/2022
Affiché le 10/09/2022
ID : 022-212200828-20220902-DEL202256-DE

2° M- 21, projet urbain de dérogation loi Barnier.

Le conseil municipal partage globalement la présentation du projet de dérogation à la loi Barnier sur la RD 766, secteur des granits. La proposition de fixer la marge de recul à 37.5m (au lieu de 75m actuellement) n'est pas conforme à la demande de la commune qui sollicitait, après avis favorable du conseil départemental, une limite à 25m !

Le conseil municipal valide le projet en sa partie nord en maintenant la limite identique à l'existant.

Le conseil municipal souhaite une modification du tronçon sud, en fixant la marge de recul à 25m à partir de l'angle nord de la parcelle 973 en direction du carrefour de la Pyrie (proposition jointe). Cette modification est nécessaire afin de dégager de la marge de recul proposée, le siège administratif en vue d'un éventuel agrandissement dans les prochaines années.

Le conseil municipal maintient sa demande d'une réduction à 25m sur le tronçon sud.

3° Ajouts au projet de modification n° 2 du PLUIH

3.1 Ajout d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Les bâtiments situés sur les parcelles B314 et B430, secteur de Carfantin, sont actuellement en état d'abandon. La remise en état de ces logements situés en zone agricole n'est pas envisageable, n'étant pas actuellement repérés au règlement graphique du PLUIH.

Ainsi, la commune de LE HINGLE souhaite saisir la présente procédure de modification du PLUIH afin d'ajouter au règlement graphique les deux bâtiments situés sur les parcelles B314 et B430.

3° Mise en place d'un linéaire commercial.

Le conseil municipal souhaite mettre en place un linéaire commercial en vue de maintenir les espaces actuellement alloués aux commerces ou services.

3.1 Rue des Granits :

- Parcelles A68
- Parcelles A160, 1216 et 1328

3.2 Rue de la Gare :

- Parcelles A168
- Parcelle A573 sur un linéaire de 20m à partir de l'angle ouest de la parcelle A564.

3.3 Chemin Xavier:

- Parcelle A 578, linéaire limité à la parcelle A168.

3.4 Rue JB Brault :

- Parcelle A1463.

4° Modification de la zone 2Auh, voie Romaine : A768 et 770.

Les parcelles A768 et 770 font l'objet d'un zonage différencié.

La partie Nord, environ 22000 m² est classée en zone 1Auh2. Un permis d'aménager est en cours d'instruction.

La partie sud d'environ 20000m2 est classée 2Auh.

Une OAP, reprenant la totalité des 2 zones, a été inscrite au PLUH lors de la 1ère modification en 2021/2022.

Après validation du PA de la zone 1Auh2, la zone 2auh demeure la seule zone urbanisable de la commune. Aussi, afin de prendre en compte les objectifs d'orientations de l'étude urbaine réalisée dans le cadre d'une démarche de dynamisation du plateau des granits, il s'avère nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation cette zone 2Auh.

Le conseil municipal sollicite l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Auh sur les parcelles A 768 et 770.

Envoyé en préfecture le 10/09/2022

Reçu en préfecture le 10/09/2022

Affiché le

ID : 022-212200828-20220902-DEL202256-DE

LE HINGLE, le 6 septembre 2022

Le Maire Gérard BERHAULT

Exécutoire du fait de son affichage en mairie
Et de sa transmission en Préfecture



Envoyé en préfecture le 10/09/2022

Reçu en préfecture le 10/09/2022

Affiché le

ID : 022-212200828-20220902-DEL202256-DE



p. 19

Envoyé en préfecture le 10/09/2022

Reçu en préfecture le 10/09/2022

Affiché le

ID : 022-212200828-20220902-DEL202256-DE

Envoyé en préfecture le 10/09/2022

Reçu en préfecture le 10/09/2022

Affiché le

ID : 022-212200828-20220902-DEL202256-DE



Envoyé en préfecture le 10/09/2022

Reçu en préfecture le 10/09/2022

Affiché le

ID : 022-212200828-20220902-DEL202256-DE

Envoyé en préfecture le 10/09/2022

Reçu en préfecture le 10/09/2022

Affiché le

ID : 022-212200828-20220902-DEL202256-DE



Envoyé en préfecture le 10/09/2022

Reçu en préfecture le 10/09/2022

Affiché le

ID : 022-212200828-20220902-DEL202256-DE

Envoyé en préfecture le 10/09/2022

Reçu en préfecture le 10/09/2022

Affiché le

ID : 022-212200828-20220902-DEL202256-DE

- M Commune
- Bâtiment dur
- Bâtiment léger
- PLUi Prescriptions 2021
- Droit de Préemption Urbain
- Emplacements réservés
- Espaces Bouds Classés (EBC)
- Périmètres de centralité commerciale
- Zones humides à protéger
- Haies protégées

*linéaire
Comercial.*



Envoyé en préfecture le 10/09/2022

Reçu en préfecture le 10/09/2022

Affiché le

ID : 022-212200828-20220902-DEL202256-DE

Envoyé en préfecture le 10/09/2022

Reçu en préfecture le 10/09/2022

Affiché le

ID : 022-212200828-20220902-DEL202256-DE



linéaire
Commercial

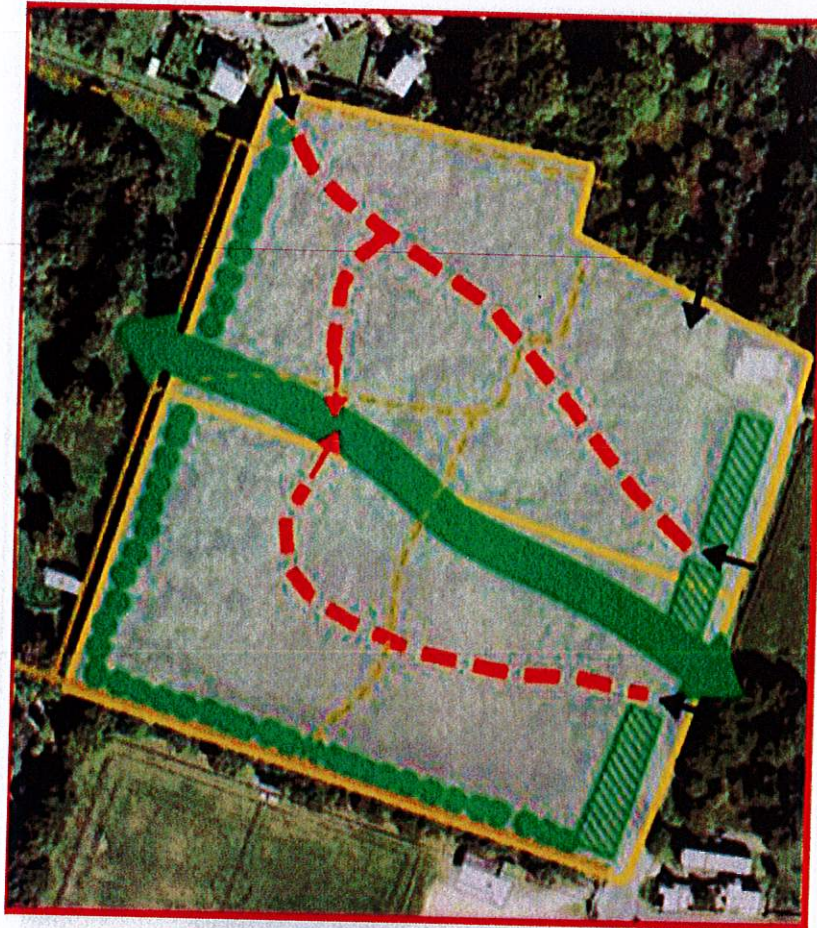


Envoyé en préfecture le 10/09/2022

Reçu en préfecture le 10/09/2022

Affiché le

ID : 022-212200828-20220902-DEL202256-DE



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

- préserver et reconstituer des franges boisées sur la périphérie du site (accompagnement des chemins creux et reboisement de la façade le long de la voie Romaine).
- desservir l'opération par une voie structurante en bouclage qui s'adapte à la trame boisée existante, et se connecte sur la voie Romaine par deux carrefours principaux. Cette voirie se connecte au nord ouest à la rue de Ville aux Cailles, et peut prévoir une connexion en sens unique au lotissement programmé au nord-est.
- structurer le projet en clairières au cœur d'espaces boisés préservés, qui sont le support de continuités écologiques et de liaisons douces. Ces connexions vertes et douces se greffent sur les secteurs voisins.
- prévoir un minimum de 77 logements (densité minimale de 17 lgts/ha) à l'échelle des 2 zones, avec une diversité de typologies de logements, pouvant prévoir la réalisation de logements individuels groupés mais aussi de quelques collectifs. Le projet devra prévoir un gradient de densité décroissant nord-sud, permettant une plus grande densité urbaine à proximité du cœur de ville.

| | | | |
|--|----------------------------------|--|--|
| | Délimitation du secteur | | Haie à préserver |
| | Principe d'accès groupés | | Trame verte à renforcer pour créer une continuité écologique |
| | Extension de la voirie à prévoir | | Espace vert à créer |
| | Liaison douce à préserver | | |
| | Liaison douce à créer | | |

Etudes urbaines Bassin de vie des Granth - Gidnerfort
COMMUNE LE HINGLE 01/01/2021 BLF/CR/01/01/2021

Extrait de l'étude urbaine à titre indicatif



Incidence de l'objet de modification sur l'environnement

L'objet de cette modification est la modification d'une OAP existante. L'objet de modification ne présente pas d'incidence sur l'environnement et n'est pas, pour cette raison, concerné par une analyse spécifique.

Envoyé en préfecture le 10/09/2022

Reçu en préfecture le 10/09/2022

Affiché le

ID : 022-212200828-20220902-DEL202256-DE

Monsieur BERHAULT Gérard
Maire

3 voie Romaine
22100 LE HINGLE

Références 2021-9557
Service MDD/Agence Technique
Poste 02 96 80 05 08
suivi par Y. GROSBOIS
objet **LE HINGLE – RD 766**
Modification marge de recul

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre demande de dérogation aux marges de recul de 35 m pour le projet de rénovation et d'agrandissement de la salle communale "salle des Granitiers".

En tant que gestionnaire de voirie, nous émettons l'avis suivant :

La RD 766 est une Liaison d'Intérêt Régionale, classée Route à Grande Circulation et située hors agglomération : la marge de recul est de 75 m.

Considérant la nature du projet (hors habitation), une dérogation est possible avec une marge à 25 mètres.

Sur la base des éléments en notre possession sur ce dossier, l'ATD est favorable à l'application de cette dérogation.

Cet avis n'augure pas celui qui sera donné par Dinan Agglomération, collectivité compétente en matière d'urbanisme. L'avis de l'ATD sera réinterrogé au moment de l'instruction.

Nous transmettons cette réponse à Dinan Agglomération.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Pour le Président et par délégation

Le Chef de l'Agence Technique,



Yvan GROSBOIS

Copie à Dinan Agglo
à M. Daugan – Conseiller Départemental

Nous contacter

02 96 80 00 80

 **cotesdarmor.fr** Rubrique contactez-nous

Envoyé en préfecture le 10/09/2022

Reçu en préfecture le 10/09/2022

Affiché le

ID : 022-212200828-20220902-DEL202256-DE