



**PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Courrier reçu le :

27 OCT. 2022

DINAN AGGLOMERATION

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Saint-Brieuc, le **25 OCT. 2022**

Service planification logement, urbanisme
Unité planification et actions transversales
Affaire suivie par : Guillaume POULIQUEN
Tél : 02 96 62 70 43
ddtm-splu-planification@cotes-darmor.gouv.fr

Monsieur le président
de Dinan Agglomération
8 boulevard Simone-Veil
CS 56357
22106 DINAN CEDEX

Objet : avis des services de l'État sur le projet de modification n° 2 du PLUi-H

**P. J. : arrêté à la dérogation en application de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme,
avis de la CDPENAF**

Vous m'avez transmis pour avis, en tant que personne publique associée, la modification n° 2 du PLUi-H de Dinan Agglomération.

Après avoir procédé à la consultation des services concernés par cette procédure, je vous fais part des observations sur ce projet.

Choix de la procédure de modification

Le choix de procédure de modification (article L.153-41 du code de l'urbanisme) peut questionner en ce sens que le projet ajoute notamment des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Or, si ces STECAL ne conduisent pas à une diminution des zones agricoles (A) ou naturelles (N) sur le règlement graphique, ils entraînent une réduction des zones A ou N, dans la mesure où le STECAL est un outil permettant la construction sur une zone exceptionnellement limitée.

La révision allégée, procédure prévue à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, serait plus appropriée pour cette réduction de zones A et N. Cela aurait l'avantage de ne pas fragiliser le document d'urbanisme sur ce point procédural.

Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

Le territoire de Dinan Agglomération n'est plus couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) suite au constat de caducité du précédent SCoT. Ainsi, en application de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, le territoire est soumis à la règle d'urbanisation

Place du général de Gaulle
BP 2370 – 22023 SAINT-BRIEUC
www.cotes-darmor.gouv.fr
 Prefet22 Prefet22

Copie à : M. le sous-préfet de Dinan, M. le délégué territorial de Dinan

limitée dans les communes non couvertes par un SCoT applicable. Le présent avis a notamment pour objectif d'analyser ces demandes d'ouverture de Dinan Agglomération.

L'article L.142-5 précise que l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État est nécessaire, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévu à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L.143-16. Cette dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

De façon générale, on peut regretter que les réflexions quant aux différentes demandes d'ouverture à l'urbanisation soient très hétérogènes, du fait que le PLUi-H n'a pas prévu de modalités pour encadrer l'ouverture anticipée des zones 2AU. Si certains projets font l'objet de réflexions intercommunales ainsi que de compensation (ou au moins de changement de phasage entre les zones 1AU et 2AU) ce qui devrait être le principe dans un document à l'échelle de 64 communes, d'autres projets sont analysés à la seule échelle communale et ne présentent pas de compensation.

Dinan Agglomération demande l'ouverture de cinq zones 2AU en 1AU dans les communes suivantes.

LANVALLAY : cette demande concerne une ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUy. L'objectif est d'ouvrir partiellement à l'urbanisation une zone 2AUy, en la transformant en zone 1AUy, afin de permettre l'implantation d'une entreprise industrielle : Les Celliers Associés (cidre Val de Rance).

D'ici 2026, l'entreprise prévoit le doublement des volumes de production des vergers et donc de créer un second site de transformation, en plus de l'usine historique du bourg de PLEUDIHEN-SUR-RANCE qui restera en activité.

Ce projet nécessite une surface de 3 hectares (ha) environ. L'extension sur le site historique n'est pas envisageable compte tenu du manque de surface disponible (1 ha seulement en 1AUy).

L'entreprise est également propriétaire de 3 ha sur la zone d'activités de la Costardais à PLEUDIHEN-SUR-RANCE avec des bâtiments de stockage de 5 000 m². Cependant, les capacités épuratoires de la station communale ne sont pas suffisantes pour recevoir les effluents d'une production agro-alimentaire (ce site, sous exploité, sera revendu pour permettre l'installation de nouvelles entreprises en cas d'accord sur le projet de LANVALLAY).

Ainsi, au regard du foncier économique disponible et de l'analyse des capacités de densification dans les autres zones d'activités, il apparaît que le choix du site de la commune de LANVALLAY est le plus pertinent, notamment en termes d'implantation pour faciliter les flux logistiques et de salariés du fait de la proximité au bourg de PLEUDIHEN-SUR-RANCE.

De plus, cette ouverture de 3 ha sur la commune de LANVALLAY fait l'objet en parallèle d'une fermeture d'une zone équivalente sur cette même commune (passage de 3 ha de

2AU en zone A). Cette évolution réduit donc les possibilités d'extension de l'urbanisation tout en prévoyant la mise en place d'un projet agricole communal (maraîchage, circuit court...).

Je n'exprime pas d'objection à cette demande.

VILDÉ-GUINGALAN : la demande concerne une ouverture totale à l'urbanisation d'une zone 2AUe, en la transformant en 1AUe, afin de permettre la création d'un nouveau terrain de sports, un bâtiment vestiaires, tribune, terrain de tennis et un terrain de bi-cross. L'actuel terrain des sports, situé à proximité du centre bourg sera urbanisé par une opération de 21 logements.

Sur la base de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, cette proposition d'ouverture à l'urbanisation pose question. Il conviendrait de démontrer plus précisément l'absence d'alternative pertinente et la nécessité de la création d'un nouveau terrain des sports notamment par le biais d'une réflexion intercommunale sur les disponibilités offertes dans les communes du secteur proche de VILDÉ-GUINGALAN. En effet, le PLUi-H doit développer une réflexion à l'échelle intercommunale pour ce type d'équipement pouvant faire l'objet de mutualisation. De plus, cette demande d'ouverture ne fait apparaître aucune proposition de compensation ou de changement de phasage entre les 1AU et 2AU.

Je sollicite la suppression de cette demande.

PLOUASNE : la modification propose d'ouvrir partiellement à l'urbanisation une zone 2AUh sur une surface de 0,65 ha afin d'étendre la zone 1AUh1 existante au PLUi-H.

La commune souhaite répondre à l'ensemble des demandes de logements et au-delà de l'offre de terrain à bâtir, elle souhaite développer une offre de logements adaptée aux seniors. L'ouverture partielle de la zone 2AUh permettra la construction d'une résidence seniors médicalisée au cœur de bourg.

L'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le bourg de PLOUASNE et dans le secteur proche ne permet pas l'installation du projet de résidence seniors sur les sites inventoriés.

Par souci de cohérence avec les autres propositions d'ouverture à l'urbanisation de la présente modification, il conviendrait de réfléchir à une compensation *a minima* de 0,65 ha par une évolution du zonage approprié (évolution du phasage ou transformation de zone AU en A ou N).

SAINT-PÔTAN : l'objectif est d'ouvrir partiellement à l'urbanisation une zone 2AUh, en la transformant en 1AUh2, sur une surface de 0,8 ha, afin d'offrir une nouvelle offre de terrain à bâtir (de 11 à 28 logements), pour cette commune rétro-littorale.

Le projet prévoit aujourd'hui une opération en deux tranches, ce qui justifie le maintien d'une partie de la zone, non propriété de la commune, en 2AUh. La partie acquise par la commune, suite à une intervention de l'établissement public foncier de Bretagne, comprend une friche agricole qui sera démolie et dépolluée. Le projet associé a été lauréat du fond pour le recyclage des friches. Cette ouverture à l'urbanisation ne conduit donc pas à une consommation excessive d'espace et ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les flux de déplacements.

De plus, cette surface sera compensée par l'évolution d'une zone 1AUh2 vers une zone 2AUh afin d'équilibrer les surfaces à urbaniser, à court et long terme. La zone 1AUh2, qui sera classée en zone 2AUh représente une surface de 1,1 ha. Située à l'Est du bourg et cultivée, son évolution en zone 2AUh permet de garantir une consommation modérée des surfaces agricoles durant la vie du premier PLUi-H de Dinan Agglomération.

Je n'exprime pas d'objection à cette demande.

SAINT-MÉLOIR-DES-BOIS : la demande concerne une ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh, en la transformant en 1AUh1, sur une surface de 0,63 ha, afin d'offrir une nouvelle offre de terrain à bâtir pour huit lots sur le territoire communal.

La commercialisation s'effectuera en deux tranches afin d'étaler dans le temps l'urbanisation du secteur. En matière d'analyse, les capacités d'urbanisation encore inexploitées sur la commune permettent d'envisager la construction de trois logements mais ces secteurs ne sont pas maîtrisés par la collectivité, ne permettant pas une offre de terrain à court terme.

La commune ne dispose que d'une zone 2AU en termes de foncier à vocation habitat, Ce choix du classement 2AU au lieu de 1AU pour le secteur de projet est lié à la maîtrise du foncier au moment de l'élaboration du PLUi-H. En effet, à cette période, la commune ne maîtrisait pas ce secteur. Ainsi le choix d'un zonage 2AU (non ouverte à l'urbanisation) a permis à la commune d'acquérir le foncier à un coût moindre qu'une zone 1AU.

Je n'exprime pas d'objection à cette demande.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités

Le projet de modification du PLUi-H de Dinan Agglomération propose la création, sur la base de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, de onze STECAL en zone A et N.

La plupart de ces propositions répondent aux critères d'exceptionnalité ainsi que de surface limitée de ces outils. Toutefois, certaines propositions ne peuvent être validées en l'état.

PLUMAUGAT : cette demande de création de STECAL pour un centre équestre ne peut être validée compte tenu de l'absence de justification de l'activité et de précision sur les évolutions envisagées. De plus, la rédaction du règlement relatif à cette zone pose question sur l'implantation des logements de fonction.

PLANCOËT : cette demande de création d'un centre équestre doit faire l'objet d'un encadrement plus strict concernant l'implantation des logements de fonction, dans le respect des dispositions du protocole de construction en zone A en la matière.

SAINT-CAST-LE-GUILDON : la création d'un projet touristique sur une surface de 4,42 ha ne répond pas au critère de taille limitée et doit donc être limitée à l'emprise du projet.

Changement de destination en zone agricole et naturelle

Le projet modifie l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il convient de rappeler que ces changements de destination sont possibles, à condition qu'ils ne compromettent ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site. Ces changements de destination devront être soumis :

- en zone A : à l'avis conforme de la CDPENAF. La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme ;
- en zone N : à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). La CDNPS devra se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme.

La procédure de modification fait également évoluer plusieurs orientations d'aménagements et de programmation. Le PLUi-H de Dinan Agglomération valant programme local de l'habitat, il convient de rester vigilant sur le fait de ne pas remettre en question les objectifs initiaux du document, notamment en termes de densité et de typologie de logements.

Enfin, comme cela avait été demandé lors de l'avis de l'État du 5 juillet 2019 sur le projet arrêté de PLUi-H, il convient de mettre en place, au sein du document d'urbanisme, des mécanismes particuliers permettant d'échelonner l'urbanisation des zones 1AU et 2AU sur l'ensemble du territoire. Ces mécanismes permettront de cadrer les demandes d'ouverture des zones 2AU sur des critères objectifs et donneront également de la visibilité sur les questions de consommation foncière à l'échelle de Dinan Agglomération.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire pour la mise au point de ce dossier.

Le Préfet,

Stéphane ROUVÉ