

Département des Côtes d'Armor

-----

**Dinan Agglomération**

---

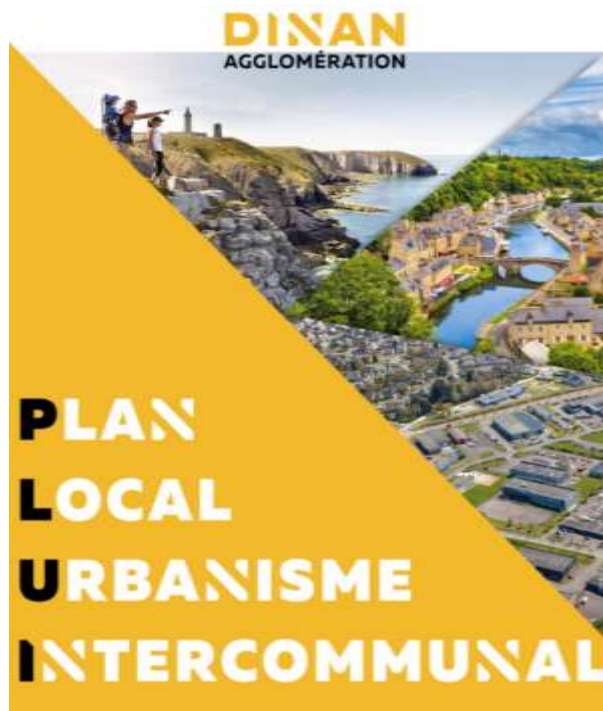
**Arrêté communautaire du 26 septembre 2022**

-----

*Enquête publique*

*Modification n°2*

*Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH)*



*Marie-Jacqueline Marchand*

*(14 octobre 2022 – 14 novembre 2022)*

**Conclusions**

(Document n°4/5)

**Marie-Jacqueline Marchand**  
Commissaire enquêtrice

1. Rappel de l'objet du projet .....	5
1. Les objectifs du projet de modification n°2 du PLUiH de DA .....	6
2. Approche territoriale du projet de modification n°2 du PLUiH de DA .....	6
3. Approche thématique du projet de modification n°2 du PLUiH de DA .....	8
1. Créations et modifications d'OAP .....	8
2. Changements de zonage .....	9
3. STECAL (créations/ évolutions/ suppressions) .....	9
4. Emplacements réservés .....	10
5. Changements de destination .....	10
6. Mise à jour des haies bocagères et zones humides .....	11
7. Corrections d'erreurs matérielles .....	11
8. Modifications du règlement littéral .....	11
2. Appréciations générales .....	11
1. Appréciation sur la concertation .....	11
2. Appréciation sur la qualité du dossier .....	12
1) Rappel sur la composition du dossier .....	12
2) Appréciation sur le fond .....	13
3) Appréciation sur la forme .....	13
3. Appréciation sur le déroulement de l'enquête .....	14
1) Déroulement de l'enquête .....	14
2) Répartition des observations par support .....	15
3) Répartition territoriale des observations (secteur/commune) .....	15
4) Répartition des observations par objet .....	16
3. Appréciation sur le projet de modification n°2 du PLUiH de DA .....	17
1. Appréciation par objet .....	17
1.1. Secteur de Dinan (13 objets) .....	17
1. Objet M1 Dinan .....	17
2. Objet M2 Lanvallay .....	23
3. Objet M3 Lanvallay .....	25
4. Objet M4 Lanvallay .....	26
5. Objet M5 Quevert .....	28
6. Objet M6 Quevert .....	29
7. Objet M7 Quevert .....	31
8. Objet M8 Taden .....	34
9. Objet M9 Taden .....	35
10. Objet M10 Trélivan .....	36
11. Objet M11 Vildé Guingalan .....	37
12. Objet M12 Taden et Vildé Guingalan .....	39
13. Objet M13 Auceleuc, Dinan et Taden .....	39
1.2. Secteur d'Evrans (6 objets) .....	41
14. Objet M14 Plouasne .....	41
15. Objet M15 Saint Maden .....	44
16. Objet M16 Saint Juvat .....	46
17. Objet M17 Evran .....	46
18. Objet M18 Evran, St André des Eaux .....	47
19. Objet M19 Evran, Les Champs Géraux, Plouasne, St Judoce, St Juvat .....	48
1.3. Secteur de Guinefort (4 objets) .....	50
20. Objet M20 Le Hinglé .....	50
21. Objet M21 Le Hinglé .....	52

22. Objet M22 Bobital, St Carné.....	54
23. Objet M23 St Carné.....	55
1.4. Secteur Haute Rance (7 objets) .....	56
24. Objet M24 Broons .....	56
25. Objet M25 Caulnes.....	57
26. Objet M26 Caulnes.....	58
27. Objet M27 Caulnes.....	62
28. Objet M28 Broons, Caulnes, Plumaugat, Yvignac la Tour.....	63
29. Objet M29 Guitté .....	65
30. Objet M30 Plumaugat .....	67
1.5. Secteur Littoral (6 objets).....	68
31. Objet M31 Saint Potan .....	68
32. Objet M32 St Cast le Guildo .....	70
33. Objet M33 St Cast le Guildo .....	71
34. Objet M34 Plevenon.....	73
35. Objet M35 Frehel, Matignon, St Cast le Guildo, St Jacut de la mer.....	74
36. Objet M36 St Cast le Guildo .....	76
1.6. Secteur de Plancoet (2 objets) .....	76
37. Objet M37 Creven, Pleven, Pluduno, Plorec sur Arguenon, St Lormel, .....	76
38. Objet M38 Plancoet, Bourseul .....	77
1.7. Secteur de Plélan (5 objets).....	79
39. Objet M39 Saint Méloir des Bois.....	79
40. Objet M40 Trebedan .....	81
41. Objet M41 Megrit.....	82
42. Objet M42 Saint Méloir des Bois.....	82
43. Objet M43 Languedias, Plelan le Petit.....	83
1.8. Secteur de la Rance (5 objets) .....	84
44. Objet M44 Plouer sur Rance .....	84
45. Objet M45 Plouer sur Rance .....	85
46. Objet M46 La Vicomté sur Rance.....	86
47. Objet M47 Pleslin-Trigavou, Plouer sur Rance, La Vicomté sur Rance .....	88
48. Objet M48 St Samson sur Rance, Pleudihen sur Rance, Plouer sur Rance, St Helen .....	89
1.9. Dinan agglomération (6 objets).....	90
49. Objet M49 .....	90
50. Objet M50 .....	91
51. Objet M51 .....	92
52. Objet M52 .....	92
53. Objet M53 .....	93
54. Objet M54 .....	94
2. Appréciation sur l'ensemble du projet et ses différents enjeux .....	94
1) Maîtrise du potentiel urbanisable et gestion économe du foncier.....	94
2) Production de logement au regard des objectifs du PLUiH.....	95
1. La production de logements dans les OAP .....	95
2. La densité des nouveaux secteurs de projet .....	96
3. La production de logements sociaux dans les nouveaux secteurs de projets .....	96
4. La mise en place d'un échancier prévisionnel pour les OAP .....	97
3) Revitalisation des centralités historiques.....	98
4) Maîtrise du développement commercial périphérique.....	99
5) Les STECAL.....	100

EP 220084/35 : Modification n°2 Plan Local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Dinan Agglomération, Conclusions

6) Changements de destination .....	101
7) Enjeux environnementaux .....	102
1. Concernant l'inventaire des boisements et les ZH .....	102
2. Concernant les prescriptions environnementales dans les OAP .....	103
3. Réponse aux observations du public .....	104

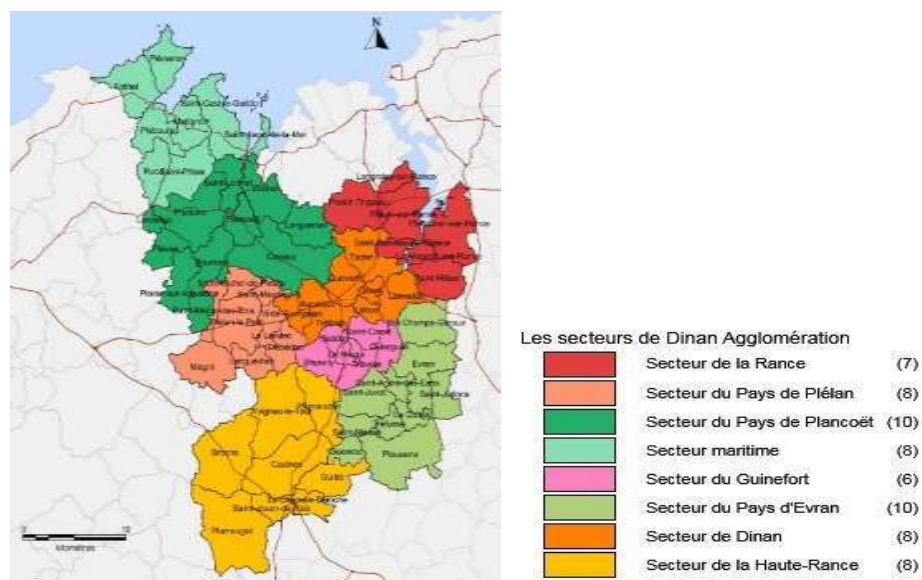
Dans le Rapport, j'ai présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier, le bilan de la concertation et la façon dont l'enquête s'est déroulée. J'ai rappelé le contenu des 54 objets de la modification n°2 du PLUiH. J'ai comptabilisé les observations recueillies pendant l'enquête.

Afin de me forger une opinion sur le projet, j'ai:

- examiné attentivement toutes les observations (observations du public recueillies durant l'enquête), les observations des communes recueillies durant la consultation portant sur le projet, les avis des personnes publiques associées (PPA) et des personnes publiques consultées (PPC), de l'autorité environnementale (MRAe), de la CDPENAF;
- échangé à plusieurs reprises avec le service de l'urbanisme de Dinan agglomération ;
- été sur le terrain pour mieux appréhender le contexte de certaines observations;
- remis et commenté, au vice président de Dinan agglomération, le procès-verbal de synthèse regroupant les délibérations municipales, les observations des PPA et des PPC, les observations du public, mes propres questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête, selon une synthèse thématique;
- étudié les précisions apportées dans le mémoire en réponse de DA.

Avant d'émettre mes conclusions motivées et mon avis, je rappelle l'objet de l'enquête, donne mes appréciations générales sur la concertation préalable, la composition du dossier, le déroulement de l'enquête, puis analyse le projet de modification n°2 sur la base des différents objets soumis à l'enquête

## 1. Rappel de l'objet du projet



Créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017, Dinan Agglomération (DA) regroupe sur un territoire de 932 km<sup>2</sup>, 64 communes et près de 100 000 habitants, répartis sur 8 secteurs très divers par leurs caractéristiques géographiques, économiques, démographiques et environnementales, allant du littoral au rural en passant par l'estuarien et le rétro littoral.

Le PLUiH de DA a été approuvé en 2020. Les orientations générales de son PADD et sa politique de l'habitat, sur la base d'un scénario démographique de 0,7% par an, expriment en particulier un objectif de développement équilibré et multipolaire du territoire, de modération

## EP 220084/35 : Modification n°2 Plan Local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Dinan Agglomération, Conclusions

de 50% de la consommation de foncier en privilégiant la densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et le renouvellement urbain, une volonté de revitalisation des centres bourgs, un souci de mixité urbaine et sociale. Une première modification a eu lieu en 2021.

### **1. Les objectifs du projet de modification n°2 du PLUiH de DA**

DA présente le projet de modification de droit commun n°2 sur la base de 54 objets répondant à 7 objectifs:

1. - Revitaliser les centralités historiques et maîtriser l'aménagement de sites stratégiques avec création d'OAP (8%)
2. - Maîtriser le développement commercial périphérique et réduire la consommation foncière (3%)
3. - Modification en lien avec des projets (17%)
4. - Modification de l'inventaire des bâtiments agricoles pour changement de destination (14%)
5. - Ajouts, modification ou suppression des emplacements réservés, ER (5%)
6. - Corrections d'erreurs matérielles et modifications mineures du zonage, du règlement des OAP (44%)
7. - Ajuster le règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre (9%)

### **2. Approche territoriale du projet de modification n°2 du PLUiH de DA**

Ces objets de la modification sont présentés sur la base de ces 7 objectifs et par secteur/communes. Cette modification ne concerne pas l'ajout de terrains constructibles.

L'AP 2022-037 regroupe les 54 objets par secteur géographique/commune tels qu'ils sont repris ensuite dans la Notice de présentation générale.

#### **Secteur de Dinan**

M1 : DINAN - Modification des OAP n°050-3, n°050-6 et n°050-7 et création d'une nouvelle OAP

M2 : LANVALLAY - Création d'une zone Naturelle Tourisme (NT)

M3 : LANVALLAY - Evolution d'une zone 2A1e vers une zone Agricole (A)

M4 : LANVALLAY - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUy (La Jannak)

M5 : QUEVERT - Evolution d'une zone Naturelle Tourisme (NT) vers une zone Naturelle Equipement (Ne)

M6 : QUEVERT - Evolution d'une zone 1AUy vers une zone 1AUh1 et création d'une nouvelle OAP

M7 : QUEVERT - Modification des OAP n°299-2 et n°299-3 et création de deux nouvelles OAP

M8 : TADEN - Evolution d'une zone 2AUy vers une zone Agricole (A)

M9 : TADEN - Création, modification et suppression d'emplacements réservés

M10 : TRELIVAN - Création de trois nouvelles OAP (Secteur du Rocher)

M11 : VILDE-GUNGALAN - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe

M12 : TADEN, VILDE-GUNGALAN - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

M13 : AUCALIEUC, DINAN, et TADEN - Modifications mineures et corrections d'erreurs matérielles (Réduction d'une zone Naturelle Tourisme (NT), corrections de zonage Ue vers Uldt, Ue vers Uldt, Ue vers Uldt, Ue vers Uldt, Ue vers Uldt, suppression de Agres de gabarits, ajout d'arbres remarquables à protéger, réduction d'une zone 1AUh1)

#### **Secteur d'Evran**

M14 : FLOUASNE - Ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh

M15 : ST-MADEN - Création d'une zone Naturelle Tourisme (NT)

M16 : ST-JUVAT - Création de deux nouvelles OAP

M17 : EVRAN - Modification de l'OAP 054-1 et création d'un emplacement réservé.

M18 : EVRAN, ST-ANDRE-DES-EAUX - Modifications mineures et corrections d'erreurs matérielles (Suppression d'une zone Ace (Agricole - centre équestre) et de deux zones Ay (Agricole - Activités économiques, ajout de bâtiments et Paysage périmètre de protection d'un point de captage d'eau potable.)

M19 : EVRAN, LES-CHAMPS-GERAUX, ST-JUDOCE et ST-JUVAT - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

#### **Secteur du Guinefort**

M20 : LE-HINGLE - Création de quatre nouvelles OAP

M21 : LE-HINGLE - Projet Urbain de dérogation à la loi Barrière - Carrère de la Pyrie et Réhabilitation de la Maison des Grandsiers.

M22 : BOBITAL, ST-CARNE - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

M23 : ST-CARNE - Création de zones Naturelles Equipement (Ne)

# EP 220084/35 : Modification n°2 Plan Local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Dinan Agglomération, Conclusions

## Secteur Haute-Rance

M24 : BROONS – Création d'une zone Ay (Agricole – Activités Economiques)

49



M25 : CAULNES – Modification du Projet Urbain de dérogation à la loi Barnier – Extension de la ZA des Gantelets

M26 : CAULNES – Création d'une nouvelle OAP et Modification des OAP n°032-2 et n°032-4

M27 : CAULNES – Réduction du périmètre de centralité, modification des linéaires commerciaux

M28 : BROONS, CAULNES, PLUMAUGAT et YVIGNAC LA TOUR - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

M29 : GUITTE – Création de 2 nouvelles OAP

M30 : PLUMAUGAT – Réduction d'une zone Ay, création d'une zone Ace

## Secteur Littoral

M31 : ST-POTAN - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh

M32 : ST-CAST-LE-GUILD0 - Création d'une zone Naturelle Tourisme (Nt)

M33 : ST CAST LE GUILD0 - Evolution d'une zone UCa vers Nj (secteur parc de la Colonne)

M34 : PLEVENON, PLEBOULLE - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

M35 : FREHEL, MATIGNON, ST CAST LE GUILD0, ST JACUT DE LA MER : Modifications mineures et corrections d'erreurs matérielles (Suppression d'une zone Ayl, ajout de bâtiments remarquables et d'éléments du petit patrimoine à protéger, évolution d'une zone UCb vers UCa, U1 vers UB, modification des linéaires commerciaux, suppression d'interdiction de changement de destination, correction livret (UAp(s)))

M36 ST-CAST-LE-GUILD0 : Modification du règlement de la zone UCac

## Secteur de Plancoët

M37 : CREHEN, PLEVEN, PLUDUNO - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

M38 : PLANCOËT, BOURSEUL : Corrections d'erreurs matérielles (Création d'une zone Naturelle Equipement (Ne), modification du zonage UA)

## Secteur de Plélan

M39 : ST-MELOIR-DES-BOIS : Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh

M40 : TREBEDAN – Création d'une zone Naturelle Tourisme (Nt)

M41 : MEGRIÏT – Création, modification et suppression d'emplacements réservés

M42 : ST-MELOIR-DES-BOIS - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

M43 : LANGUEDIAS, PLELAN LE PETIT : Corrections d'erreurs matérielles (Ajout d'un élément du petit patrimoine à protéger, de boisements à préserver au titre de la loi Paysage)

## Secteur de la Rance

M44 : PLOUËR/RANCE : Modification de l'OAP n°213-2

M45 : PLOUËR/RANCE : Evolution d'une zone 1AUyc vers une zone 1AUy1, réduction de la zone Uyc et modification d'une OAP.

M46 : LA VICOMTE/RANCE – Création de 8 nouvelles OAP et modification de l'OAP n°385-2

M47 : PLESLIN-TRIGAVOU, PLOUËR/RANCE ET LA VICOMTE/RANCE – Modification mineures et corrections d'erreurs matérielles - (ajout de boisements for Paysage, réduction du périmètre de 4 STÉCAL, modification du périmètre de centralité, évolution du zonage Ue vers UCa, ajout d'un emplacement réservé)

M48 : ST SAMSON/RANCE, PLEUDIHEN/RANCE, PLOUËR/RANCE, et ST HELEN - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

**Dinan Agglomération (Objets de modification qui concernent tout le territoire intercommunal)**

50



M49 : DINAN AGGLOMERATION – Mise à jour des haies bocagères et des zones humides protégées

M50 : DINAN AGGLOMERATION – Modification de l'article 4 du règlement littéral : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies dans les zones urbaines mixtes.

M51 : DINAN AGGLOMERATION – Modification de l'article 7 du règlement : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

M52 : DINAN AGGLOMERATION – Modification des articles 1 et 2 du règlement littéral : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions dans les zones urbaines spécifiques et les zones à urbaniser spécifiques.

M53 : DINAN AGGLOMERATION – Passage de 1AUH en UCa pour les projets urbains terminés.

M54 : DINAN AGGLOMERATION – Ajustement et correction de formes

### 3. Approche thématique du projet de modification n°2 du PLUiH de DA

Cette liste des objets peut être analysée au regard d'un certain nombre de thèmes les plus représentatifs de l'urbanisation et du projet de modification n°2 du PLUiH.

#### 1. Créations et modifications d'OAP

Les créations ou modifications d'OAP répondent à des objectifs variables : modifications en lien avec un projet (encadrement de STECAL et d'ouvertures à l'urbanisation), maîtriser le développement des bourgs, densifier les « dents creuses », assurer une gestion plus économe de l'espace revitaliser et redynamiser les centralités, modifications mineures des OAP existantes (prescriptions, schéma d'aménagement, périmètre, logements, accès,...). Des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU) sont concernées et encadrées par des OAP.

*Je propose cette construction d'un tableau synthétique des créations/modifications des OAP avec leur zonage et leur superficie.*

(Source, Dossier Notice de présentation par secteur)

<b>Commune</b>	<b>Objet</b>	<b>Création (zonage et superficie)</b>	<b>Modification (zonage, superficie)</b>
Dinan	M1	OAP n° 050-13 (UCa et Uap), 0,3ha	OAP n°050-3,1AUh1, 0,22ha OAP n° 050-6,1AUh1, 1,98ha OAP n° 050-7,1AUh1, 2,32ha
Lanvallay	M2 M4	OAP n°118-13 (STECAL Nt), 0,3ha  OAP ZA structurantes, 1AUy1, 1,3ha (ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUy)	
Quevert	M7 M6	OAPn°259- 8, UCa, 0,3ha OAP n° 250-9, UCa, 0,26ha  OAP n°259-7, 1AUh1, 2,4ha (modification de zonage 1AUyc)	OAP n°259-2, 1AUh1, 3,5ha OAPn° 259-3, 1AUh1, 0,44ha
Trelivan	M10	OAP n°364-8, UCa, 1ha (3 secteurs Rocher)	
Vildé - Guingalan	M11	OAP Equipement sportif 1AUe, 2,2ha (ouverture à l'urbanisation zone 2AUe)	
Plouasne	M14		OAPn°208-2,1AUh1, 1,54ha (ouverture partielle à urbanisation 2AUh)
St Maden	M15	OAP n° 312-3, (STECAL Nt), 0,1ha	
Saint Juvat	M16	OAP densité 3, UCa, 0,23ha OAP densité 4, UCa, 0,12ha	
Evrans	M17		OAP n° 056-1, UCa, 0,64ha
Le Hinglé	M20	OAP n°082-5, UB, 0,38ha OAP n°082-6, UB, 0,4ha OAP n°082-7, UB, 0,9ha OAP n°082-8, UB, 0,14ha	
Caulnes	M26	OAP n°032-5, UCa, 0,4ha	OAP n°032-2, UCa, 0,53ha OAP n°032-4,1AUh1, 0,46ha
Guitté	M29	OAP n°071-4, UCa, 0,9ha OAP n°071-5, UCa, 1,2ha	
St Potan	M31	OAP n° 323-5, 1AUh2, 0, 088ha (ouverture partielle à l'urbanisation)	
St Cast le Guildo	M32	OAP n° 282-19, (STECAL Ntl), 1,7ha	
St Méloir des bois	M39	OAP n°317-1,1AUh2, 0,6 ha (ouverture à l'urbanisation)	
Plouer sur Rance	M44 M45	OAP 1AUy1, 1,52ha (Extension de la ZA)	OAP n° 213-2, UB, 0,12ha



EP 220084/35 : Modification n°2 Plan Local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Dinan Agglomération, Conclusions

La Vicomté sur Rance	M46	OAP densité, 3, UB, 0,11ha OAP densité, 4, UB, 0,15ha OAP densité, 5, (2 secteurs), UB, 0,29ha OAP densité, 6, UB, 0,18ha OAP densité, 7, (3 secteurs), UB, 0,98ha	OAP n°385-2, UB, 0,55ha
<b>17 communes concernées</b>	<b>20 objets</b>	<b>27 créations OAP</b>	<b>11 modifications OAP</b>

## 2. Changements de zonage

Je propose cette construction d'un tableau synthétique des changements de zonage

(Ouvertures à l'urbanisation, basculements en zone agricole, suppressions de STECAL, suppression des zones commerciales...)

(Source, Dossier Notice de présentation par secteur)

Commune	Objet	Changement de zonage	Superficie
Lanvallay*	M3	Evolution d'une zone 2AUy vers une zone A	3ha
Lanvallay**	M4	Evolution d'une zone 2AUy vers une zone 1AUy1	1,3ha
Quevert	M5	Evolution d'une zone Nt vers une zone Ne	Non précisé
Quevert***	M6	Evolution d'une zone 1AUyc vers une zone 1AUh1	2,4ha
Taden*	M8	Evolution d'une zone 2AUy vers une zone A	2,7ha
Vildé Guingalan**	M11	Evolution d'une zone 2AUe vers une zone 1AUe	2,2ha
Plouasne**	M14	Evolution d'une zone 2AUh vers une zone 1AUh1	0,65ha
Evrans*	M18	Evolution de zones Ay et Ace ('STECAL) vers A	0,8ha
Caulnes	M27	Evolution d'une zone Uy4 vers Uy2	Non précisé
St Potan**	M31	Evolution d'une zone 2AUh vers une zone 1AUh2 Evolution d'une zone 1AUh en 2AUh	0,8ha 1,1ha
St Cast le Guildo	M33	Evolution d'une zone UCa vers une zone Nj (parc de la couronne)	0,19ha
St Cast le Guildo*	M35	Evolution d'une zone Ayl (STECAL) vers une zone A	0,17ha
St Méloir des Bois**	M39	Evolution d'une zone 2AUh vers une zone 1AUh2	0,63ha
Plouer sur Rance***	M45	Evolution des zones 1AUyc et Uyc vers les zones 1AUy et Uy	Non précisé
La Vicomté sur Rance	M47	Evolution d'une zone Ue vers UA et UCa	Non précisé
<b>12 communes</b>	<b>12 objets</b>		

\* 4 Basculements en zone agricole A

\*\* 5 Ouvertures à l'urbanisation.

Toutes ces ouvertures à l'urbanisation ont reçu un avis favorable de la CDPENAF (avec recommandation de compensation pour la commune de Plouasne).

L'Etat sollicite la suppression de la demande de Vildé-Guingalan, une compensation foncière au regard de celle de Plouasne.

\*\*\* Suppression des zones à urbaniser à vocation commerciale

## 3. STECAL (créations/ évolutions/ suppressions)

Les demandes relatives aux STECAL répondent à des objectifs en lien avec des projets divers, touristiques, économiques ou d'équipement. Elles ont toutes reçu un avis favorable de la CDPENAF (sauf le M30 correspondant à un centre équestre à Plumaugat et des réserves pour le M38 correspondant à un centre équestre à Plancoet). Certains STECAL existants connaissent des modifications de leur périmètre (essentiellement des réductions) ou changent de nature avec éventuellement une modification de périmètre.

Commune	Objet	Création	Modification	Changement de nature	Suppression
Lanvallay	M2	Nt			
Quevert	M5			Ne (avant, Nt)	
Aucaleuc	M13		Nt (réduction)		

EP 220084/35 : Modification n°2 Plan Local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Dinan Agglomération, Conclusions

St Maden	M15	Nt			
Evran	M18				2Ay et Ace
St Carné	M23	Ne (STEP)			
Broons	M24	Ay			
Plumaugat	M30	Ace	Ay (réduction)		
St Cast le Guildo	M32	Ntl			
St Cast le Guildo	M33	Nj			
St Cast le Guildo	M35				Ayl
Bourseul	M38	Ne			
Plancoet	M38		Ace (augmentation)		
Trébédan	M40	Nt			
Plouer/Rance	M47		Nel, Acel, Ayl, Ny (réduction)		
<b>13 communes</b>	<b>15 objets</b>	<b>9 créations</b>	<b>6 réductions 1 augmentation</b>		<b>4 suppressions</b>

#### 4. Emplacements réservés

Le projet de modification n°2 correspondant à l'objectif 3 prévoit des ajouts, modifications ou suppressions d'emplacements réservés sur 5 communes. Ils concernent pour l'essentiel la voirie et quelques équipements (Bassin d'orage à Pleslin Trigavou).

<i>Commune</i>	<i>Objet Modif</i>	<i>N° ER</i>	<i>Nature</i>	
Dinan	M13	ER 41	Voirie	Modifié
Mégrit	M41	ER 150 ER 415	Voirie Voirie	Supprimé Créé
Taden	M9	ER 348 ER 417	Voirie Desserte zone 1AUy3	Modifié Créé
Evran	M17	ER 414	Voirie	Créé
Pleslin Trigavou	M47	ER 416	Equipement (Bassin d'orage)	Créé

#### 5. Changements de destination

Le changement de destination consiste à identifier des bâtiments agricoles pouvant changer de destination, sur la base de critères précis (patrimoniaux, accès aux réseaux, présence d'activité agricole..). Tous les secteurs sont concernés et au total 24 communes sur les 64 du territoire de DA. 152 bâtiments supplémentaires ont été identifiés avec comme objectif de préserver le patrimoine bâti traditionnel.

<i>Commune</i>	<i>Objet</i>	<i>Commune</i>	<i>Objet</i>
Secteur de Dinan (2) - Taden - Vilde Guingalan	M12	Secteur Littoral (2) - Plevenon - Pléboulle	M34
Secteur d'Evran (4) - Evran - Les Champs Géraux - St Judoce - St Juvat	M19	Secteur Plancoet (5) - Crehen - Pleven - Pluduno - St Lormel - Plorec sur Arguenon	M37
Secteur de Guinefort (2) - Bobital - St Carné	M22	Secteur de Plélan (1) - Saint Méloir des Bois	M41
Secteur Haute Rance (4) - Broons - Caulnes - Plumaugat	M28	Secteur Rance (4) - St Samson sur Rance - Pleudihen sur Rance - Plouer sur Rance	M48

- Yvignac la Tour		- St Helen	
<b>Total communes : 24</b>			

#### 6. Mise à jour des haies bocagères et zones humides

La modification n°2 du PLUiH porte le nombre de km de haies protégées de 5305433 km à 5073885.59 km (soit une *réduction de 230kms*) : Ajouter les haies plantées ces dernières années et supprimer la protection de haies inexistantes ou légalement abattues.

La modification n°2 du PLUiH met à jour les inventaires des ZH (Caulnes, Broons, Yvignac la Tour). Cette mise à jour porte la surface des ZH de 6 832 ha à 7 033ha (*accroissement des ZH de 201ha*)

#### 7. Corrections d'erreurs matérielles

La plupart concernent des modifications mineures d'OAP (nombre de logements, périmètre accès), de zonage, de STECAL ou des erreurs graphiques. Mais on note aussi des ajouts de boisements à protéger pour maintenir la TVB.

<b>Commune</b>	<b>Objet</b>
Dinan	M13
Evran	M18
Matignon	M35
Frehel	M35
Languedias	M43
Plelan le Petit	M43
Plestin Trigavou	M47
Plouer sur Rance	M47

On note également sur la commune de St André des eaux l'identification d'un périmètre de protection de captage d'eau potable et l'évolution du règlement spécifique de St Jacut.

#### 8. Modifications du règlement littéral

Le fond du règlement reste inchangé. Ces modifications concernent :

- L'évolution des droits à construire dans les zones urbaines mixtes :

M50 : règles d'implantation par rapport aux voies sur la zone UB (article 4)

M51 : règles concernant les toitures et les clôtures (article 7)

- L'évolution des droits à construire dans les zones urbaines et à urbaniser spécifiques

M52 : règles relatives aux constructions autorisées, autorisées sous conditions ou interdites dans les zones Uy et 1AUy (articles 1 et 2).

## 2. Appréciations générales

### 1. Appréciation sur la concertation

Les modalités ont été définies par la délibération du 25 avril 2022 du Conseil communautaire précisant les conditions d'appropriation du dossier et de dépôt des observations sur une durée de 4 mois entre mai et aout 2022.

Le dossier de concertation préalable contenait la présentation des modifications projetées sur la base d'objectifs précis : revitalisation des centres bourgs, urbanisation des « dents creuses » au sein de l'espace urbanisé, interdiction des commerces en périphérie, réglementation de l'urbanisation par des OAP, changements de destination, emplacements réservés, correction d'erreurs matérielles, ajustement du règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre. Il est joint au dossier d'enquête.

*Je considère* que la population était ainsi au courant des objets de la modification et de ses limites, en particulier l'absence de possibilités de demandes de constructibilité.

Le bilan de la concertation est de 43 contributions, provenant de 19 communes, abordant des demandes de changements de destination, de STECAL, mais aussi des demandes de constructibilité, qui ne relèvent pourtant pas du projet.

Dans mon PVS, je me suis interrogée sur les éléments de la concertation avec la population et les demandes des communes qui ont été intégrés dans le projet et qui, de ce fait, ont pu le faire évoluer.

Dans son MER, DA précise que « 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 ».

*Je constate* que plusieurs communes, outre Caulnes cité dans le MER, ont réalisé des études urbaines ou des analyses spécifiques qui ont servi de base aux demandes de modification dans le projet (Plan de développement du centre bourg de Plouasne, étude de revitalisation du centre bourg de St Potan, dérogation loi Barnier de Caulnes et Le Hinglé, étude urbaine en cours à St Juvat, étude urbaine à le Hinglé, analyse des gisements fonciers au sein de la zone urbaine à Guitté, diagnostic territorial à St Méloir des Bois).

*Je note* que durant l'enquête certaines communes ont réitéré des demandes ou en ont formulé des nouvelles (qui ont été étudiées et éventuellement acceptées par DA), ce qui conforte l'idée d'une démarche intercommunale au sein de DA et d'une volonté de concertation.

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Je considère que la concertation auprès de la population et la consultation des communes en amont de l'enquête a permis de mieux cibler les objets à inscrire dans ce projet de modification n°2 du PLUiH.

Je regrette que, malgré cette volonté de DA de multiplier les informations et les actions de concertation avant l'enquête, de nombreuses demande de changement de zonage à des fins de constructibilité (non recevables) aient été formulées durant l'enquête par la population, de même que des demandes de créations/modifications de STECAL ou des demandes nouvelles de changement de destination.

## **2. Appréciation sur la qualité du dossier**

### **1) Rappel sur la composition du dossier**

Elle a été explicitée dans le Rapport (Document 1/5).

Le dossier contient une *Notice de présentation générale* qui rappelle les grandes lignes du PLUiH de DA tel qu'il a été approuvé en janvier 2020 : l'armature territoriale et la répartition en 8 secteurs géographiques, les éléments constitutifs du PADD, l'état initial de l'environnement et les incidences du PLUiH sur les composantes de l'environnement. Elle présente ensuite les objectifs poursuivis par la Modification n°2 et les 54 objets de portée diverse qui s'y rattachent. Ils sont repris ensuite par secteur géographique/commune. Cette notice est complétée par une *Notice par secteur* pour chacun des 8 secteurs géographiques.

Tous les éléments constitutifs d'un dossier de PLUiH sont présents *avant et après la modification* : justification des choix, évaluation environnementale, règlement littéral, règlement graphique.

On note ensuite :

- ° un cahier spécifique *OAP avant et après la modification* complété par des cahiers des OAP par secteur/commune,
- ° une *liste des emplacements réservés (ER) avant et après la modification*,
- ° *les dispositions réglementaires spécifiques avant et après la modification*.

Le dossier est complété par un document Dérogation loi Barnier (Caulnes et Le Hinglé), les études urbaines de certaines communes, la concertation préalable et les pièces administratives.

Les avis des PPA, de la CDPENAF, de la MRAe sont joints au dossier ainsi que les observations des communes.

### 2) *Appréciation sur le fond*

Le dossier contient toutes les informations nécessaires à une bonne analyse de ce projet de modification du PLUiH rappelant le contexte territorial, le respect des objectifs du PADD, la justification des choix et leur traduction dans le règlement littéral et graphique.

*L'évaluation environnementale* présente l'identification des enjeux, des mesures réglementaires du PLUiH (règlement de zone, OAP, zonage,...), des incidences, ce qui permet d'appréhender la démarche ERC des incidences objet par objet, pour une sélection d'entre eux, et l'évaluation du niveau de protection des zones sensibles ou les incidences négatives éventuelles. La MRAe renouvelle des remarques déjà exprimées relatives aux insuffisances de l'étude de l'état initial de l'environnement pour apprécier correctement la démarche ERC et les incidences des modifications sur l'environnement (en particulier pour la création/modification des OAP ou des ouvertures à l'urbanisation où la biodiversité présente est insuffisamment analysée). Dans son MER DA se justifie sur ce point : « [Dans le cadre des procédures d'évolution du PLUiH, Dinan Agglomération n'est pas en mesure d'établir une description complète d'un point de vue de la biodiversité \(inventaire faune-flore\). Les éléments relevant de la trame verte et bleue sont, par défaut, protégés au sein du règlement graphique ou des OAP](#) ».

Le *contenu des OAP* apparaît parfois un peu succinct, pas toujours de schéma d'aménagement, de recommandations paysagères ou architecturales. Il serait intéressant de disposer des prescriptions en matière de densité complétant celles relatives au nombre de logements et de rappeler, au moins pour les sites en extension, les densités minima devant être atteintes en fonction de la trame..

Les demandes de *changement de destination par commune* comportent des photos ce qui permet de visualiser les caractéristiques patrimoniales des bâtiments mais ne précise pas le respect des autres critères. Les critères à respecter sont clairement rappelés.

Le *règlement graphique* apporte la plupart des informations qu'il est souhaitable d'y trouver.

### 3) *Appréciation sur la forme*

La présentation des différents documents « avant et après la modification » offre certes une possibilité d'analyse complète du PLUiH mais le repérage des amendements signalés en rouge n'est pas aisé pour certains documents volumineux. Il aurait été souhaitable de compléter par une sorte de « résumés non technique » les points d'évolution ou au moins un index permettant de se reporter aux pages modifiées (en particulier pour la Justification des choix et le règlement littéral).

*L'évaluation environnementale* modifiée présentant un chapitre spécifique sur les objets de la modification est très didactique et accessible pour le public. La Notice par secteur/commune est également très didactique et facile d'accès. Elle permet d'appréhender la nature des modifications apportées par le projet dans chaque secteur/commune. J'ai apprécié les cartes thématiques et synthétiques localisant les différentes modifications par type d'objectif. Je note que la numérotation des différents objets comporte quelques incohérences entre les

documents (notice de présentation, rapport d'évaluation environnementale, notice par secteur) et sera à revoir dans le document approuvé.

*L'atlas des OAP* par secteur/commune est très utile, didactique et facilite l'accès pour le public. Mais il aurait été intéressant de disposer d'un tableau récapitulatif des créations/modifications avec la superficie (et son évolution) et le nombre de logements (et son évolution) de manière à mieux identifier l'évolution nette du potentiel urbanisable, de la consommation de foncier, celle du nombre de logements et de la densité par opération.

Une *liste des STECAL* créés, modifiés et supprimés avec leur périmètre et la superficie aurait permis également d'appréhender le solde net de surface urbanisée et donc une approche de la consommation de foncier

Le *règlement graphique* présenté sous forme d'atlas est facile à manier mais la carte d'assemblage ne comportant pas le nom des communes rend un peu complexe son utilisation. Il est complété par le portail du Système d'Information Géographique VMAP qui permet de pallier les difficultés de lecture sur un territoire aussi vaste et offre au public et à la CE la possibilité de repérages rapides de parcelles ou de lieux dits.

La forme du *règlement littéral* rend difficile l'accès aux évolutions.

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Le dossier contient toutes les pièces nécessaires à l'analyse du projet. Certains éléments sont présentés de manière très accessible et didactique. D'autres auraient mérité une synthèse ou un résumé non technique pour une appropriation rapide des évolutions et de l'adéquation aux objectifs du PLUiH. Je n'ai pas entendu de remarque sur la difficulté à appréhender le dossier.

### **3. Appréciation sur le déroulement de l'enquête**

#### *1) Déroulement de l'enquête*

L'enquête publique s'est déroulée du 14 octobre au 14 novembre 2022, sur une période de 32 jours consécutifs dans les conditions précisées dans l'arrêté communautaire du 26 septembre 2022 et rappelées en détail dans le Rapport. Je considère que cette période intégrant les vacances scolaires de la Toussaint permettait de satisfaire tous les publics concernés.

L'information sur le déroulement de l'enquête s'est exprimée par les avis officiels dans 2 journaux aux dates réglementaires, par de nombreuses affiches dans les 64 communes et sur quelques sites concernés par le projet, les sites internet de DA et de certaines communes, certains bulletins municipaux.

Le dossier d'enquête sur support papier a été mis à la disposition du public au siège de DA et dans les lieux de permanence (Maison intercommunale de Matignon, mairie de Caulnes) aux jours et heures d'ouverture. Le dossier en format numérique était consultable sur le site Internet de DA et sur le registre dématérialisé.

En accord avec DA j'ai tenu 4 permanences, l'ouverture et la clôture au siège de DA, une permanence à la maison intercommunale de Matignon et une à la mairie de Caulnes. Ces permanences se sont tenues deux vendredis (1 le matin, DA ; 1 après midi, Matignon), un mercredi après midi (Caulnes) et un lundi après midi (DA). Au cours de ces permanences j'ai reçu 48 visiteurs. Elles se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes d'accueil du public. Je constate que, en dépit d'une bonne information en amont de l'enquête, la

population s'est relativement peu mobilisée. Le registre dématérialisé a enregistré 1251 visiteurs et le dossier a été téléchargé 104 fois.

L'organisation matérielle des permanences a contribué au bon déroulement de l'enquête. Dans la totalité des lieux j'ai eu accès à internet permettant d'utiliser le Système d'Information Géographique (SIG) VMAP élaboré par DA. Cet outil très efficace et performant permet d'informer précisément et rapidement les requérants.

Quelques visites sur le terrain m'ont permis de mieux appréhender les requêtes du public, en particulier celles ayant le plus mobilisé la population sur les communes de Caulnes, Le Hinglé, Plevenon, Matignon, St Cast, Dinan et Lanvally.

Le 17 novembre j'ai adressé mon procès verbal de synthèse par mail au représentant du président de DA et je l'ai commenté en présentiel le 21 novembre au siège de DA. Le 2 décembre DA m'a adressé la totalité de son mémoire en réponse.

## 2) Répartition des observations par support.

Le public pouvait s'exprimer par écrit sur les registres mis à sa disposition dans les 3 lieux de permanence, par courrier postal adressé au siège de DA, par voie électronique soit par mail, soit sur le registre dématérialisé. A l'issue de l'enquête je note 73 observations avec une prépondérance du support numérique (21 mails et 27 remarques sur le registre dématérialisé, contre 20 courriers papier) mais avec une quinzaine de doublons entre les différents modes de déposition. J'observe une faible utilisation du registre papier (5) (sauf en fin d'enquête), le public préférant s'exprimer après échanges avec le commissaire enquêteur et un temps de réflexion. Je note l'importance de maintenir cette double possibilité de dépôt des observations pour tenir compte de la diversité des usages de la population en matière d'informatique.

### *Répartition des observations par support*

Observations aux registres : 5
-DA : 3
- Matignon : 1
- Caulnes : 1
Courriers : 20
Mails : 21
Registre dématérialisé : 27
<b>Total observations écrites : 73</b>

## 3) Répartition territoriale des observations (secteur/commune)

<i>Secteur</i>	<i>Commune</i>	<i>Nombre</i>
<b>Dinan</b>	Dinan	13
	Lanvallay	1
	Quevert	2
	Taden	1
	Vilde Guingalan	1
	<b>Total Dinan (5)</b>	<b>18</b>
<b>Evrans</b>	Evrans	1
	Les Champs Géaux	2
	St André des Eaux	1
	St Juvat	4
	St Maden	1
	Le Quiou	1
	<b>Total Evrans (6)</b>	<b>10</b>

EP 220084/35 : Modification n°2 Plan Local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Dinan Agglomération, Conclusions

<b>Guinefort</b>	Brusvily	1
	Le Hinglé	1
	<b>Total Guinefort (2)</b>	<b>2</b>
<b>Haute Rance</b>	Broons	1
	Caulnes	2
	Yvignac la Tour	1
	<b>Total Haute rance (3)</b>	<b>4</b>
<b>Plelan</b>	Trebedan	1
	<b>Total Plelan (1)</b>	<b>1</b>
<b>Rance</b>	Pleudihen/R	6
	Plouer/R	1
	St Helen	1
	St Samson/R	1
	<b>Total Rance (4)</b>	<b>9</b>
<b>Littoral</b>	Frehel	1
	Matignon	1
	Plevenon	9
	Ruca	1
	St Cast	3
	St Potan	1
	<b>Total Littoral (6)</b>	<b>16</b>
<b>Plancoet</b>		<b>Aucune</b>
<b>Nombre de communes : 20</b>		

J'observe que, en dépit du petit nombre de permanence (4) et des lieux (DA, Matignon et Caulnes) sur un territoire aussi vaste (64 communes), qui aurait pu conduire à limiter l'accès à l'enquête publique de certaines personnes, en fonction de la distance de leur domicile aux lieux d'enquête, tous les secteurs sont représentés (sauf celui de Plancoet). Pour autant, seuls les habitants de 20 communes se sont exprimés avec une prépondérance pour les secteurs de Dinan et du Littoral. Quelques élus (Quevert, Plévenon, Matignon, Les Champs Géaux, Le Hinglé, Yvignac la Tour) ont exprimé des demandes nouvelles ou réitéré leurs demandes exprimées lors de la consultation en amont de l'enquête.

4) Répartition des observations par objet

<b>N° objet</b>	<b>Nombre</b>
M1	3
M2	1
M5	1
M15	1
M18	1
M19	8
M25	2
M28	1
M31	1
M33	2
M34	4
M35	2
M48	4
M49	5
M51	1
Hors objet	16
Demandes de création de STECAL	3

J'observe que 16 observations ne relèvent pas des objets du projet. Ce sont pour l'essentiel des demandes de constructibilité qui ne s'inscrivent pas dans la procédure de modification.



### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Je considère que les conditions d'information du public et de déroulement des permanences ont été satisfaisantes, ont permis à la population de compléter sa connaissance du dossier et de s'exprimer au cours de longs échanges individuels sur le projet de modification du PLUiH (échanges essentiels pour une bonne appréhension des demandes). A l'issue de cette enquête, compte tenu du nombre de visites et de sa répartition territoriale il m'apparaît que le choix du nombre limité de permanences et de leurs lieux n'a pas porté atteinte à l'expression orale de la population qui s'est déplacée en provenance d'une vingtaine de communes sans lien direct avec le lieu de permanence.

Je souligne l'importance de diversifier les modalités de dépôt des observations et l'intérêt du registre dématérialisé qui complète efficacement l'usage du support papier. Je regrette cependant que la population se soit exprimée parfois de manière identique (ou presque) sur les différents supports, ce qui alourdit le traitement des observations et ramène à 52 le nombre effectif de requérants.

J'observe que certaines observations des communes recueillies lors de la consultation ont été reformulées et/ou complétées durant l'enquête afin d'explicitier leurs demandes.

### **3. Appréciation sur le projet de modification n°2 du PLUiH de DA**

Il convient de donner une appréciation sur chacun des 54 objets (regroupant 85 items) du projet de modification du PLUiH, sur la base de la liste des objets tels qu'ils sont présentés dans l'AP2022-037 du 9 juin 2022, précisant la contenu de la modification n°2 du PLUiH, par secteur/commune.

Pour chaque objet seront rappelés son contenu, les observations des communes, les avis des PPA, de la MRAe, de la CDPENAF, les observations du public, mes questions énoncées dans le PVS et les réponses de DA dans son MER. Après l'examen de ces différents éléments je donnerai mon appréciation sur chaque objet en la motivant sur la base des objectifs attendus de cette modification, au regard des orientations du PADD, des dynamiques récentes du territoire, de la maîtrise du développement urbain dans le cadre d'une gestion économe du foncier et de l'évolution du potentiel urbanisable, de l'adéquation des perspectives de construction de logements aux besoins exprimés, des incidences environnementales et patrimoniales.

Une appréciation globale sur l'ensemble du projet sera ensuite proposée afin de remettre cette modification dans la perspective du contexte territorial et réglementaire récent.

#### ***1. Appréciation par objet***

##### *1.1. Secteur de Dinan (13 objets)*

##### 1. Objet M1 Dinan.

Modification des OAP n°050-3, 050- 6, 050- 7 et Création d'une nouvelle OAP n°050-13  
Relève de l'objectif « corrections d'erreurs matérielles et modifications mineures du zonage, du règlement des OAP ».

##### 1) Le contenu

##### 1. Modifications de 3 OAP

EP 220084/35 : Modification n°2 Plan Local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Dinan Agglomération, Conclusions

° OAP n°050-3, zone 1AUh1, rue de Chateaubriand, 0,22ha, en site inscrit, site en densification (entre l'hôpital, un camping et des appartements collectifs), actuellement en friche, essentiellement à vocation habitat, 6 logements minimum, logements locatifs sociaux 100%. Prescriptions environnementales et architecturales. Liaison douce à créer. Accès groupés par l'Est.

Modifications : étendre le périmètre sur la parcelle AT264 (0,36ha), nombre de logements minimum 15 (au lieu de 6), aménager le secteur selon une opération d'ensemble, prendre en compte les projets de logements aidés, développement des orientations paysagères (boisements, TVB, trame arborée au sud), modification des conditions d'accès des véhicules (entrée et sortie), prescriptions sur la typologie des formes urbaines et l'implantation des constructions, prise en compte des vis à vis.

L'évaluation environnementale rappelle que le projet se situe en site inscrit et que l'OAP prévoit la possibilité de démolir la maison existante en pierres « sous réserve d'un traitement qualitatif de la limite entre l'opération et l'espace public ». Les incidences sont limitées. Les ajouts dans les orientations de l'OAP permettent d'améliorer la prise en compte des enjeux du patrimoine.



Aménager le secteur selon une opération d'aménagement d'ensemble.  
Adapter les constructions à la topographie du terrain naturel, et non l'inverse.  
Rechercher une intégration dans le site par une volumétrie et un épannelage des constructions adaptées à l'environnement bâti existant et une architecture de qualité.  
Implanter les constructions en front de rue tout en prévoyant des séquences de vides et de pleins afin d'éviter un linéaire bâti trop imposant sur la rue Chateaubriand.  
La maison existante sur la parcelle AT 264 pourrait être démolie sous réserve de proposer un traitement qualitatif de la limite entre l'opération privée et l'espace public, tout particulièrement depuis la perspective nord identifiée au plan.  
Créer une entrée / sortie véhicules depuis le Nord, par la rue Jean Jaurès. En cas d'impossibilité avérée de créer les accès véhicules de cette façon, un accès par la rue Chateaubriand pourra être envisagé, par une voie structurante en boucle.  
Prendre en compte l'aménagement du futur giratoire de l'hôpital.  
Concevoir le projet en tenant compte des vis-à-vis pouvant être générés avec les maisons situées à l'ouest.  
Conserver les bouleaux existants sur la parcelle 263.  
Renforcer la trame arborée au Sud du secteur afin de conserver une séquence paysagère complémentaire au plus boisé du camping municipal et faire de cette trame un axe fort du projet architectural depuis le Sud.

#### Légende

	Délimitation du secteur d'OAP		Boisements à conserver
	Trame verte à conserver		Vis-à-vis à prendre en compte
	Accès possible		Point de vue depuis la rue de Chateaubriant

° OAP n°050- 6, zone 1AUh1, avenue de la grande Haye, superficie de 1,98ha, au sud de l'agglomération de Dinan, site en extension, actuellement cultivé, essentiellement à vocation habitat, nombre de logements minimum 48, logements locatifs sociaux 20% minimum.

Modifications : Modification du schéma d'aménagement, légère réduction de la surface (1,87ha sur 2 secteurs coupés par un chemin privé, A de 0,87ha et B de 1ha), et du nombre de logements 45 (21 sur secteur A et 24 sur secteur B, densité nette de 30 logts/ha à l'échelle des 2 secteurs). La zone naturelle au sud a vocation à accueillir un projet de verger conservatoire. Les orientations de l'OAP prévoient une diversité de typologie des logements avec un gradient de densité décroissant du Nord au Sud. Elles précisent les conditions d'accès à la zone. Elles prévoient de préserver et reconstituer les haies.

L'évaluation environnementale rappelle que le zonage n'a pas été modifié et qu'il s'agit uniquement d'une modification du schéma d'OAP (orientation relative à la desserte et à l'accès au site) qui a permis d'améliorer la description du site et les orientations qui s'y appliqueront.

# EP 220084/35 : Modification n°2 Plan Local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Dinan Agglomération, Conclusions

<p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b></p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer deux accès au Nord du secteur sur l'avenue de la Grande Hève, ces deux accès doivent être reliés par une voie de desserte.</li> <li>- Des accès individuels sont réalisables à l'Ouest du secteur</li> <li>- Aménager la voie indiquée sur le schéma</li> <li>- Conserver les haies inscrites sur le schéma</li> <li>- Un accès par balcon douce entre le secteur et le sentier/chemin rural au Sud sera réalisé</li> </ul>	<p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b></p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer deux accès au Nord du secteur sur l'avenue de la Grande Hève, ces deux accès doivent être reliés par une voie de desserte.</li> <li>- Des accès individuels sont réalisables à l'Ouest du secteur</li> <li>- Aménager la voie indiquée sur le schéma</li> <li>- Conserver les haies inscrites sur le schéma</li> <li>- Un accès par balcon douce entre le secteur et le sentier/chemin rural au Sud sera réalisé</li> </ul> <p>- Prévoir un projet présentant une densité nette de 30 logements à l'échelle des 2 secteurs, avec une diversité de typologies de logements (pouvant prévoir la réalisation de logements individuels groupés puis aussi de quelques collectifs). Le projet devra garantir un gradient de densité décroissant nord-sud, permettant une plus grande densité urbaine et un front bâti à proximité de l'avenue de la Grande Hève</p> <p>- Desservir le secteur Ouest par un accès unique depuis l'alle de la <b>Marquise</b></p> <p>- Desservir le secteur Est par une voie structurante en linéaire qui se connecte sur l'avenue de la Grande Hève. L'accès à la propriété réside sur la parcelle 45 n°36 par le chemin communal situé à l'Est de la zone est à conserver</p> <p>- Préserver et recomposer les haies (accompagnement des chemins et de la réserve d'eau)</p> <p>- Des conceptions vertes et douces sont à relier au chemin communal qui mène au bois et sentiers de la <b>Marquise</b> au Sud</p>
<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Délimitation du secteur d'OAP</li> <li>→ Principe d'accès groupé</li> <li>--- Voie à aménager</li> <li>--- Voie de desserte à créer</li> <li>--- Haies à conserver</li> <li>--- Accès individuels réalisables</li> </ul>	<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Délimitation des secteurs A et B</li> <li>→ Principe d'accès groupé</li> <li>--- Haies à conserver</li> <li>--- Principe de front bâti sur rue</li> </ul>
<p><b>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-6</b></p>	<p><b>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-6</b></p>

° OAP n°050- 7, 1AUh1, rue de l'octroi et modification de l'ER n°41. En site inscrit. Site en renouvellement urbain. Superficie de 2,32ha (deux secteurs Ouest 1,14ha et Est 1,18ha), à proximité du centre historique de Léon avec le château au sud, inséré dans un tissu urbain de maisons individuelles, actuellement en friche (bâtiment commercial), essentiellement à vocation habitat, nombre de logements minimum 52 (secteur Ouest 27, secteur Est 29), logements locatifs sociaux 20% minimum.

		<p><b>« Rue de l'Octroi »</b></p> <p>Superficie : 2,32ha total 1,14ha Ouest 1,18ha Est</p> <p>Nombre de logements minimum : <b>146</b> 27 Ouest <b>119 Est</b></p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : <b>20%</b></p>
<p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur se situe à proximité du centre historique de <b>Léon</b>.</p> <p>Il est inséré dans un tissu bâti de maisons individuelles.</p> <p>Le secteur est actuellement occupé par un bâtiment commercial en friche.</p> <p>On notera la présence du château de <b>Léhon</b> au Sud du secteur</p>		<p><b>Site en renouvellement urbain</b></p>

Modification : La superficie est inchangée mais le nombre de logements minimum passe de 52 à 146 par une densification du secteur Est (de 29 à 119). Modification de l'ER n°41. Les orientations d'aménagement du site sont inchangées.

L'évaluation environnementale rappelle que l'OAP se situe en site inscrit mais que la modification n'induit pas d'impact sur le site inscrit.

2. Création d'une nouvelle OAP n°050-13, Zones UCa et Uap, secteur Coulébart, superficie 0,3ha, Secteur à vocation habitat (nombre de logements minimum 5, pas de logements locatifs sociaux minimum.



L'évaluation environnementale estime que la mise en place d'une OAP limite les impacts sur les haies et l'arbre à conserver et permet d'encadrer la densification du secteur. Incidences positives sur l'environnement.

2) Avis de la commune de Dinan

*Concernant l'OAP n°050-3, rue de Chateaubriand :*

- Nombre de logements locatifs sociaux minimum : 15
- Compléter le descriptif des orientations de l'OAP : boisements à renforcer, supprimer « par une voie structurante en boucle », remplacer par « perspectives sur le projet depuis la rue Chateaubriand »,

3) Pas d'avis des PPA

4) Observations de la population

*- Observations C17, R(DA)3, M17 : Modification OAP n°050-6.*

Pertinence du projet, remarques environnementales, conséquences sur la biodiversité, la protection des haies et la gestion des eaux et le positionnement du bassin de rétention et sa nature, la qualité des formes architecturales (éco construction) à proximité d'un hameau historique (demande un lotissement qualitatif avec fortes prescriptions), les difficultés d'accès côté Est par rapport au chemin communal (dénivelé).

5) Remarques dans le PVS

*- Modification OAP n°050-6.*

Pouvez vous renforcer les prescriptions de cette OAP pour un projet plus qualitatif et respectueux de l'environnement naturel et patrimonial (arbres, haies à conserver, proximité de la zone N et d'un hameau patrimonial). Préciser les conditions d'accès au lotissement, le positionnement du bassin de rétention des eaux pluviales, le devenir du chemin qui traverse la zone. Pourquoi exclure de l'aménagement de la zone le site occupé par une mare et des bois (riche biodiversité) qui pourrait s'intégrer de manière qualitative et environnementale dans le projet ? Les deux secteurs A et B correspondent ils à un phasage de l'urbanisation et dans quel ordre ?

*- Modification OAP n°050-7*

Confirmer que le nombre de logements minimum passe de 52 à 146 (avec des précisions par secteur) sans changement de superficie. Les chiffres me semblent peu fiables. Les orientations n'apparaissent pas dans la version numérique.

6) Réponse de DA aux PPA, aux communes et au PVS

*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'Orienta-tion d'aménagement, dans l'objectif d'en garantir une meilleure insertion dans son environnement et un moindre impact sur l'environnement du secteur.

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

#### ***Concernant la modification de l'OAP n°050-3, rue de Chateaubriand :***

Cette OAP se trouve en centre ville sur un site en densification, en friche. La modification consiste à étendre le périmètre à la parcelle AT264 où se trouve une maison susceptible d'être démolie, à augmenter le nombre de logements (15 au lieu de 6, 100% sociaux), à renforcer les prescriptions sur les conditions d'accès à la zone (liaison douce, aménagement du giratoire), sur la prise en compte des éléments arborés et trame verte, sur une bonne insertion dans l'environnement bâti et sur l'adaptation qualitative des constructions à la topographie et aux perspectives depuis la rue Chateaubriand.

Cet accroissement des logements et ce renforcement des prescriptions satisfont les demandes de la commune. *Je note avec intérêt* que cette modification tend à accroître significativement la densité des logements. *Je regrette* cependant que des précisions ne soient pas apportées sur la typologie des constructions permettant d'atteindre cette densité. *Je note également avec intérêt* le renforcement de la protection des boisements et en particulier la trame verte au sud qui pourra utilement servir d'écran aux nouvelles constructions, ainsi que la prise en considération des vis à vis et points de vue depuis la rue Chateaubriand.

Au total, le projet de modification améliore significativement la qualité environnementale et architecturale du projet.

#### ***Concernant la modification de l'OAP n°050- 6, avenue de la grande Haye.***

Ce projet a donné lieu à des remarques des riverains et de l'aménageur. Ils s'inquiètent de la détérioration de leur environnement et demandent un projet qualitatif avec des prescriptions environnementales plus fortes, des précisions sur la gestion des eaux et les conditions d'accès par le chemin communal. Je me suis rendue sur les lieux pour appréhender le contexte humain et environnemental.

Cette OAP se trouve à la limite de l'agglomération sur un site en extension, sur une superficie importante de près de 2ha, où sont prévus 48 logements avec 20% de logements sociaux. C'est une opération importante, sur des terres actuellement cultivées, à proximité du hameau historique de la Marotais et d'une vaste zone naturelle au sud (qui a vocation à accueillir un verger conservatoire communal), entourée par des lotissements récents.

Le projet de modification ne réduit que très peu la surface et le nombre de logements ce qui ne porte pas atteinte à la densité préconisée sur Dinan, pôle de centralité principal, et inscrite dans les orientations d'aménagement, 25logts/ha, compte tenu des infrastructures et boisements. Je note que le projet entend réaliser un gradient de densité décroissant des constructions du nord au sud, plus important au nord le long de l'avenue de la Grande Haye, plus faible au sud à proximité de la zone naturelle, de manière à réaliser une transition progressive entre la zone bâtie et la zone naturelle. Je note que le projet prévoit un phasage de l'opération sur 2 secteurs et une ouverture progressive en fonction des besoins. Je note également que la typologie des logements s'inscrit dans cette même logique, des collectifs ou semi collectifs au nord et des logements individuels au sud. Je note enfin que les orientations prévoient la protection voire la reconstitution des haies. *Je regrette* que l'OAP n'apporte pas de prescriptions sur la localisation du bassin de rétention des eaux pluviales. L'aménageur qui s'est exprimé durant l'enquête s'interroge sur son emplacement éventuel en zone naturelle.

*J'estime* que cette modification en fait un projet plus qualitatif sur le plan des formes urbaines et de leur organisation en termes de densité, de l'insertion dans l'existant et du respect de l'environnement avec des prescriptions plus fortes. Je me félicite que dans son MER, DA s'engage à une concertation en vue de « [garantir une meilleure insertion dans son environnement et un moindre impact sur l'environnement du secteur](#) ».

*Je recommande* une réflexion globale sur l'aménagement de cette OAP pour garantir une bonne insertion dans l'environnement humain et naturel au niveau de la gestion des eaux pluviales, des conditions d'accès à la zone et de la limite stricte du parcellaire en excluant la possibilité de vente des fonds de parcelles en zone N comme le craint la remarque R(DA)3.

#### ***Concernant la modification de l'OAP n°050- 7, rue de l'Octroi***

Cette OAP se trouve à proximité du centre historique de Léon (et du château) sur un site en renouvellement urbain actuellement en friche commerciale, sur une superficie importante de 2,32 ha avec 2 secteurs et 52 logements dont 20% de logements sociaux.

Le projet de modification sans modifier la superficie fait passer le nombre de logements de 52 à 146 pour « [tenir compte d'une opération en cours, ne pas exonérer le reste du secteur d'obligation de production de logement](#) ». *J'estime* que cela permet d'équilibrer la répartition des logements sur l'ensemble des deux secteurs. *Je regrette* que cette OAP ne présente pas (dans le dossier version numérique) de prescriptions architecturales, environnementales et d'accès. J'en déduis qu'aucune modification n'est prévue sur ce point.

#### ***Concernant la création de l'OAP n°050-13, secteur Coulébart***

Cette OAP se situe en zone UCa et Uap, à vocation habitat, sur une petite parcelle de 0,3ha qui prévoit 5 logements minimum sans logements sociaux, avec des prescriptions sur l'accès et la protection des éléments boisés présents sur le site (arbre et trame au cœur du secteur). Ce projet répond aux objectifs de densification au cœur des secteurs urbanisés conformément aux orientations du PADD

Même en l'absence d'obligation réglementaire en raison de sa taille, *je recommande* que ce projet porte des objectifs de densité plus élevée en réfléchissant à des formes urbaines plus denses mais adaptées au contexte bâti environnant.

## 2. Objet M2 Lanvallay

Création d'une zone naturelle tourisme Nt

Relève de l'objectif « Modification en lien avec des projets »

### 1) Le contenu

Créer un STECAL Nt, Chemin du Bas Bourg à Tressaint, sur les parcelles Section B 249 et 251 pour une surface de 0,7ha se bornant à l'existant déjà artificialisé et anthropisé. Le projet touristique porté par Mr et Mme Briot concerne le développement d'hébergement touristique (une trentaine de couchages) passant par la rénovation de 2 bâtiments existants et la création d'un espace de réception à partir de la réhabilitation d'un ancien bâtiment agricole. Ces bâtiments font partie d'un hameau présentant une qualité architecturale remarquable, repérés au PLUiH comme bâtiments remarquables. Le bâtiment agricole, peu qualitatif, dénote dans ce paysage et sa réhabilitation devrait enrichir la qualité visuelle de l'ensemble.

Ce STECAL Nt sera accompagné de la création d'une OAP n° 118-13 sur une superficie de 0,3ha, avec des stationnements perméables, intégrés dans l'environnement (haies bocagères) et prévoyant les conditions d'accès.



## 2) Pas d'avis de la commune de Lanvallay

## 3) Avis de la CDPNAF

*Avis favorable de la CDPENAF* : Le projet précise hauteur, densité implantation des constructions et insertion dans l'environnement.

## 4) Observations de la population

### *Observation C7 (M21 doublon)*

Etudes s'assurant de la compatibilité économique du projet de création de la zone Nt (M2) avec le contexte environnant (nuisances sonores) et les activités économiques existantes ? En l'absence de concertation locale et d'évaluation des conséquences économiques à proximité, demande de surseoir à ce projet. Réflexion globale sur le nombre de nouveaux STECAL, en particulier sur Lanvallay.

## 5) Remarque dans le PVS

Ce projet conséquent interpelle un voisin (Foyer de la Charité) qui s'inquiète du risque de nuisances sonores liées à la nature des activités touristiques qui peuvent s'y dérouler sur la base de 40 couchages supplémentaires à long terme et de l'aménagement d'une salle pouvant accueillir une cinquantaine d'adultes (+ enfants), risque pour les voisins, leur cadre de vie et la poursuite de leur activité économique. Il s'inquiète également des conditions d'accès à la zone et de l'aménagement de parkings même perméables. Pouvez vous prévoir des prescriptions relatives au bruit, des mesures d'urgence sonore au droit de son établissement et des prescriptions plus robustes pour la prise en compte des enjeux de biodiversité et de paysage? Différence de surface entre cette du STECAL et celle de l'OAP.

## 6) Réponse de DA aux PPA, aux communes et au PVS

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.

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Ce projet a donné lieu à des remarques d'un riverain, le Foyer de la Charité. Il s'inquiète du risque de nuisances sonores liées à la nature des activités touristiques qui pourront s'y dérouler et des conditions d'accès et de parking. Je me suis rendue sur les lieux pour appréhender le contexte humain et environnemental, la proximité entre les deux sites. J'ai échangé avec le porteur de projet.

Il m'a décrit le contenu du projet d'hébergement touristique, la rénovation des bâtiments en pierres, la réhabilitation qualitative du hangar pour la transformation en salle d'accueil et piscine. Il n'y aura aucune construction nouvelle. *Je considère* que ce hameau constitue un ensemble de plusieurs bâtiments présentant des caractéristiques patrimoniales très intéressantes (« étoilés » au PLUiH) que ce projet contribuera à sauvegarder. Le hangar actuel nuit à l'harmonie du hameau et sa réhabilitation améliorera l'ensemble.



De plus ce projet de STECAL à vocation d'hébergement touristique prévoit une emprise de 0,3ha sur une unité foncière de 0,7ha. Le périmètre me paraît donc limité strictement aux besoins. Les investissements prévus dans le projet (salle d'accueil, piscine) apportent une réelle valeur ajoutée au développement de l'offre de gîtes par le propriétaire. *Je considère* que les conditions de création d'un STECAL sont satisfaites.

Le porteur de projet m'a également explicité les conditions d'accès depuis la route par une bande de terrain le long de l'ensemble (dont il a pour partie la maîtrise foncière et pour le reste un accord amiable d'échange avec le riverain) et de parking à l'arrivée. Ce sont les seuls éléments du projet qui seront artificialisés ; ils ne sont pas définitivement chiffrés mais intégrés dans la surface prévue du périmètre. *Je recommande* qu'ils soient calculés au plus juste et que le revêtement ne soit pas bétonné de manière à rester relativement perméable pour assurer un bon écoulement des eaux pluviales. Ce devra être précisé dans l'OAP.

D'autre part sur la base des remarques reçues durant l'enquête je l'ai interrogé sur les risques de conflits de voisinage, ce projet modifiant de manière significative les flux de véhicules et le calme du lieu. Il m'a rappelé que le projet porte sur l'accueil d'événements de taille limitée (salle de 50 personnes) et qu'il sera vigilant au risque de nuisance sonore. DA dans son MER confirme cette volonté du porteur de projet « [il souhaite mettre en place une « charte du bruit » au sein de son établissement. Cela sera rappelé dans l'OAP](#) ». En ce qui concerne le flux de véhicules, le Foyer de la Charité ne devrait pas être perturbé, leur établissement se situant sur la route au delà du projet de STECAL. La création d'un accès indépendant permettra de détourner le flux de véhicules de la route menant aux habitations proches de ce hameau. Je considère que les conflits de voisinage devraient être maîtrisés.

### 3. Objet M3 Lanvallay

Evolution d'une zone 2AUe vers une zone agricole A

Relève de l'objectif « Modification en lien avec des projets »

#### 1) Le contenu

Secteur zoné en 2AUe lors de l'élaboration du PLUiH pour une réserve foncière (déjà 1AUe et 2AUe au PLU de Lanvallay) pour une superficie de 3ha. La commune souhaite remettre en zone agricole cette surface en vue d'un projet communal agricole. Incidence positive de cette modification sur l'environnement. Permet au territoire d'éviter l'urbanisation potentielle de 3ha.

2) Pas d'avis de la commune de Lanvallay, pas d'avis des PPA, pas d'observations de la population, pas de remarque dans le PVS

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Cette parcelle A1354 relève d'un zonage à vocation équipement dans le PLU de Lanvallay (1AUe et 2AUe) et a basculé en 2AUe dans le PLUiH approuvé en 2020 (réserve foncière communale) dans l'attente d'un projet communal précis. A ce jour il semble qu'aucun projet urbain concret n'ait émergé alors que la commune envisage un projet agricole « mosaïque » autour du maraîchage, verger en agroforesterie et pépinière citoyenne ce qui justifie le changement en zonage agricole A.

La nature du projet est intéressante sur le plan citoyen et des circuits courts.

Le changement de zonage permet de réduire le potentiel urbanisable et la consommation de foncier sur 3ha. L'évaluation environnementale y voit une incidence positive sur l'environnement.

Ce changement de zonage répond aux objectifs du PADD de modération de la consommation d'espace mais aussi d'un « territoire des courtes distances ».

Ce changement de zonage peut être considéré comme une compensation communale supérieure au projet d'ouverture à l'urbanisation sur Lanvallay de la zone 2AUy à la Jannaie (objet M4), compensation recommandée tant par l'Etat que par la Chambre d'agriculture, au niveau communal et/ou communautaire.

#### 4. Objet M4 Lanvallay

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUy (La Jannaie) sur 1,3ha

Relève de l'objectif « Modification en lien avec des projets ».

##### 1) Le contenu



Cette ouverture à l'urbanisation répond à la demande d'extension des Celliers associés, de créer un second site de transformation équivalent à celui de Pleudihen sur Rance, dont le besoin en foncier est estimé à environ 3ha et qui permettra l'embauche de 10 à 15 personnes. Elle a été retenue après avoir analysé les besoins de développement de l'entreprise et les potentialités sur les sites de Pleudihen sur Rance (le site historique et ZA de la Costardais), les disponibilités foncières des autres zones structurantes du bassin d'emploi de Dinan et de la Rance

Le projet sur Lanvallay à la Jannaie est analysé dans le contexte des orientations du PLUiH et de son PADD, du SCoT et autres documents cadre, du diagnostic et de la dynamique économique territoriale de DA, de la place de Lanvallay dans l'armature territoriale, de la disponibilité du foncier sur la commune (4,3ha cessibles), de la facilité des flux logistiques avec Pleudihen sur Rance, de la faisabilité opérationnelle du projet dans les différents secteurs potentiels et selon divers scénarios possibles d'implantation.

Le choix de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUy à la Jannaie à Lanvallay repose sur les critères suivants :

- Zone d'activités structurantes au regard des documents cadres ;
- Un lot viabilisé et adapté pour une activité industrielle ;
- Une gestion des flux logistiques et de salariés entre les deux sites, pertinente et aisée ;
- Préservation de la TVB, absence de ZH et de cours d'eau ;
- Ouverture compensée par l'évolution d'une zone 2AUe vers une zone A (objet M3)

Cette ouverture à l'urbanisation en 1AUy1 à vocation « zone d'activités structurantes » est de 1,3ha. Cette ouverture à l'urbanisation est accompagnée de la création d'une OAP avec des prescriptions sur la voirie, accès et stationnements, l'aménagement et l'optimisation de l'espace, l'intégration paysagère, l'environnement.

L'évaluation environnementale considère que ce projet présente des incidences négatives potentielles sur l'environnement et est concerné par une analyse spécifique qui conclut que cette zone n'est concernée par aucun élément paysager caractéristique, que « les rejets des eaux usées et pluviales » devront être traités avant le dépôt du permis de construire comme précisé dans l'OAP. Cette évaluation environnementale rappelle que la commune de Lanvallay prévoit dans la modification (objet M3) l'incidence positive de l'évolution d'une zone 2AUe vers une zone agricole A correspondant à un potentiel de 3ha.

## 2) Pas d'observation de la commune de Lanvallay, pas d'observations de la population

### 3) Avis favorable des PPA

*Avis favorable de la CDPENAF* : Répond à un besoin du territoire

*Avis favorable de l'Etat* (motivé par la nature du projet, le besoin de l'entreprise, le site au regard des flux avec Pleudihen, la compensation objet M3).

### 4) Remarque dans le PVS

Destinée à accueillir sur 1,3ha l'implantation des Celliers associés sur un terrain adapté. Avez vous fait l'inventaire des éventuels bâtiments vacants ou de terrains disponibles au sein des zones d'activité existantes. Ce projet est il compatible avec la ressource en eau potable sur le secteur et avec le dimensionnement de la station d'épuration qui va devoir traiter toutes les eaux usées toute l'année. Ces process ont ils été étudiés ? Le flux de transport généré par cette activité structurante (camions, véhicules divers) a t il été étudié et quelles en seront les conséquences sur l'engorgement éventuel de la voirie existante et sur le cadre de vie des riverains ?

### 5) Réponse de DA aux PVS

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.

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Ce projet d'ouverture à l'urbanisation est motivé par la volonté de développement d'une entreprise de l'agglomération dinannaise, Les Celliers Associés, dont le site principal est sur Pleudihen sur Rance et qui souhaite créer un second site de transformation à proximité pour répondre à la demande. Elle ne dispose pas du foncier nécessaire sur place (3ha) pour réaliser son extension porteuse d'emplois. Ce projet de développement satisfait à la stratégie de développement économique du territoire inscrite dans le PADD.

Un diagnostic a été réalisé ; l'analyse des capacités d'urbanisation sur le territoire et la nécessité d'optimiser les flux de transports entre les deux sites ont conduit au choix de la zone de la Jannaie à Lanvallay. Ce projet sera encadré par une OAP dont les prescriptions sont précises en matière de voirie, accès et stationnement, d'intégration paysagère et d'optimisation de l'espace, de préservation de l'environnement.

*Je considère*, comme la MR Ae et l'Etat, que le développement de cette entreprise est porteur de dynamique économique pour l'agglomération dinannaise et répond à un besoin du territoire, que cette localisation sur Lanvallay est satisfaisante à proximité relative du site principal permettant de limiter les impacts environnementaux des flux logistiques et des flux de salariés, à proximité du site industriel Les Gavottes, à l'entrée de Lanvallay, dans une ZA déjà viabilisée, que le souci de préservation de l'espace et des éléments environnementaux est présent dans les orientations d'aménagement.

On peut estimer que cette ouverture à l'urbanisation est compensée par l'évolution d'une zone 2AUe vers une zone agricole A dans la commune (objet M3 des cette modification n°2 du PLUiH).

Dans mon PVS je me suis inquiétée de savoir si ce projet était compatible avec la ressource en eau potable sur le secteur et avec le dimensionnement de la station d'épuration qui va devoir traiter toutes les eaux usées toute l'année. Je note dans le MER de DA que la réflexion technique sur ce projet n'est pas aboutie et que « des 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 ». L'analyse de ces process est déterminante pour valider le projet, avant le dépôt du permis, comme inscrit dans les conclusions de l'évaluation environnementale.

### 5. Objet M5 Quevert

Evolution d'une zone naturelle Tourisme Nt vers une zone naturelle équipement Ne.

Relève de l'objectif « Modification en lien avec des projets ».

#### 1) Le contenu

Projet de transformation de l'hôtel « La Quebecoise » (Nt) vers un projet de Centre d'accueil de demandeurs d'asile, CADA(Ne) porté par le bailleur social Néotoa. Cela suppose un changement de destination des bâtiments vers la sous destination Hébergement. La réduction de l'emprise du STECAL pour correspondre aux besoins aura une incidence positive sur l'environnement.



#### 2) Avis de la commune de Quevert

Evolution zone Nt (hôtel La Quebecoise) en Ne (CADA) :

Réduire le périmètre aux limites des parcelles 2100, 2097, 2099 pour éviter toute possibilité d'extension sans concertation avec la commune. Maintenir la parcelle 18 en A.

#### 3) Avis des PPA

*Avis favorable de la CDPENAF* : Le projet précise hauteur, densité implantation des constructions et insertion dans l'environnement

#### 4) Observations de la population

- *Observation C3 (doublon M5) Ville de Quevert*

Demande la transformation du STECAL Nt en STECAL Ne (projet d'hébergement CADA). (Réitère la demande exprimée lors de la consultation)

#### 5) Remarque dans le PVS

Quel est le montant de la réduction de la superficie prévue? Quelle réponse pouvez vous apporter à la demande de la commune de Quévert relative au périmètre, « enlever les parcelles 2100, 2097, 2099 pour éviter toute possibilité d'extension sans concertation avec la commune. Maintenir la parcelle 18 en A ».

### 6) Réponse de DA aux PPA, à la commune et au PVS

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.

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Le changement de STECAL Nt en Ne me semble répondre à une transformation de l'activité existante (hôtel « LaQuebecoise » /Centre d'accueil de demandeurs d'asile, CADA) qui nécessite un changement de destination et un classement en Ne. Je ne dispose pas de plus d'informations sur les raisons économiques de cette évolution mais le projet CADA paraît répondre à des besoins d'actualité.

Le périmètre Ne est réduit par rapport à celui du Nt (je ne connais pas la superficie de cette réduction) dans le projet et suite à la demande de la commune, dans son MER DA s'engage à « [une réduction de l'emprise du STECAL, afin de concentrer le zonage autour du bâti existant](#) ».

Je considère que ce STECAL, par sa nature qui répond à un besoin et par son emprise limitée satisfait aux critères réglementaires des STECAL.

### 6. Objet M6 Quevert

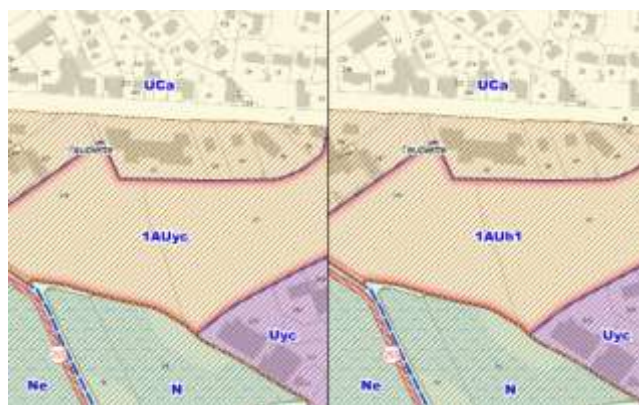
Evolution d'une zone 1AUyc (D795) vers une zone 1AUh1 et création d'une nouvelle OAP

Relève de l'objectif « Modification pour stopper le développement commercial périphérique et réduire la consommation foncière »

#### 1) Le contenu

Objectif : fermer aux commerces la dernière zone d'aménagement commerciale disponible dans la zone agglomérée de Dinan, située avenue de l'Aublette et la faire évoluer vers une zone 1AUh1. Ce projet proposera, sur une superficie de 2,4ha, une offre de 85 logements (formes urbaines diversifiées : collectifs, individuels ou individuels groupés) avec une densité de 35 logements/ha et 25% logements locatifs sociaux minimum.

Il s'accompagne de la création d'une OAP n°259-7, site en extension, prévoyant une implantation indicative des collectifs, les conditions d'accès et de desserte, les liaisons douces à créer, la haie à conserver, la lisière urbaine à aménager. Une réserve foncière d'activités économiques est prévue.



#### 2) Avis de la commune Quévert

Evolution d'une zone 1AUyc en 1AUh1 (nouvelle OAP) : écrire 35logts/ha et 25% logts sociaux

#### 3) Avis des PPA

## EP 220084/35 : Modification n°2 Plan Local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Dinan Agglomération, Conclusions

*Avis de la MRAe* : Mieux prendre en compte les incidences sur le cadre de vie et la qualité paysagère et la nécessité de développer des itinéraires piétons et cyclables sécurisés

### 4) Pas d'observations de la population

### 5) Remarque dans le PVS

Comment peut on analyser la transformation de ce secteur en zone d'habitat (2,4ha, densité 35logts/ha, 85 logements) par rapport aux autres zones à urbaniser dans la commune (ou le secteur) au regard des objectifs fixés dans le PLUiH pour cette commune dans ce secteur? Ces nouvelles possibilités d'implantation de logements sont elles compatibles avec les autres secteurs à urbaniser (habitat) et avec les besoins en logements de la commune. Faut il prévoir en compensation un déclassement de certaines zones 1AUh en 2AU ? Ces parcelles sont elles compatibles avec un aménagement urbain, quelles étaient les activités en place? Avez vous vérifié qu'il ne s'agit pas de terres plus ou moins humides à protéger pour leurs services éco systémiques dans le respect du PCAET de l'agglomération ?

### 6) Réponse de DA à la MRAe, à la commune et au PVS

Le projet de modification de zonage n'est pas à proprement parler 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*). Seuls 92 ha ont été classés 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.

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Ce projet de création d'une zone à vocation d'habitat en remplacement d'une zone à vocation commerciale satisfait à un double objectif : d'une part, stopper le développement commercial périphérique et ainsi revitaliser les commerces de centralité, comme prévu dans le PADD, et d'autre part, permettre une production importante de logements (85) avec une densité élevée (35logts/ha) et 25% de logements sociaux, sur un site privilégié en entrée de l'agglomération de Dinan, à proximité immédiate des transports en commun, des commerces et des services, sans consommation supplémentaire de foncier. *Je considère* que ce n'est pas une ouverture à l'urbanisation, mais seulement un changement de zonage lié à un changement d'affectation. Comme rappelé dans le MER de DA, cette production de logements répond à une demande et à des besoins non satisfaits compte tenu de la contrainte relative au foncier disponible sur la commune de Dinan-Léhon. La localisation de ce projet est satisfaisante et la proximité des transports en commun devrait permettre de limiter les flux de circulation engendrés par cet accroissement d'habitants.

L'OAP qui encadre ce projet propose des prescriptions relatives aux formes urbaines (diversité de typologies de logements, individuels et collectifs), aux conditions d'accès (avec liaisons piétonnes à créer), de voirie et de stationnements, à son intégration paysagère dans l'existant (le paysage et le vis à vis avec la zone d'activité) avec l'aménagement d'une lisière urbaine et la préservation de la haie existante. *Je considère* que les différentes prescriptions (densité, formes urbaines, accès, insertion paysagère, protection de l'environnement) sont

précises et satisfont aux recommandations de la MRAe de « prendre en compte les incidences sur le cadre de vie et la qualité paysagère et la nécessité de développer des itinéraires piétons et cyclables sécurisés ». Je note avec intérêt que « 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 ». Tout risque d'impact environnemental sera ainsi maîtrisé. Compte tenu de l'importance de l'opération *je regrette* qu'un échancier prévisionnel n'ait pas été envisagé, le site étant actuellement cultivé afin de limiter les impacts sur l'activité de l'exploitant.

### 7. Objet M7 Quevert

#### Modification des OAP n° 259-2 et 259-3 et création de deux nouvelles OAP

Relève de l'objectif « Corrections d'erreurs matérielles et modifications mineures du zonage, du règlement ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation »

#### 1) Le contenu

##### 1. Modification de l'OAP n°259-2, Le Val,

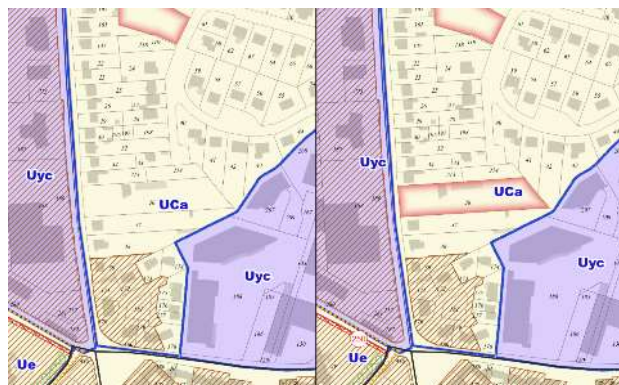
Site en zone 1AUh1, en extension. Modification du périmètre afin d'inclure la parcelle n°A1123, + 0,25ha, et de bénéficier d'une superficie de 3,5ha. Cette OAP devra proposer 84 logements, soit 6 logements supplémentaires. Pas d'incidence environnementale supplémentaire.

##### 2. Modification de l'OAP n°259-3, Le Grand Clos,

Site en zone 1AUh1, en extension, actuellement cultivé. La modification maintient inchangé le périmètre mais réduit le nombre de logements minimum passant 11 à 10 logements. Pas d'incidence environnementale.

##### 3. Création de l'OAP n°259-8, Plateau de l'Aublette, rue Auguste Pavie,

Site en zone UCa en densification, composé d'une friche répertoriée site BASIAS, sur une superficie de 0,3ha. L'objectif est de proposer 8 logements minimum, pas de logements sociaux minimum, un principe de voie de desserte et d'accès et une implantation indicative des constructions. Une vigilance devra être portée sur la présence du site BASIAS.

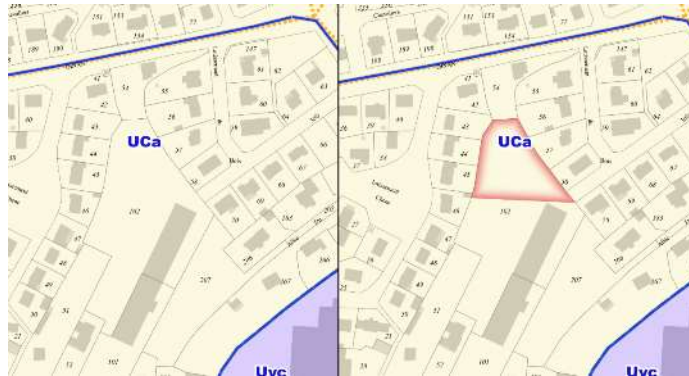


##### 4. Création de l'OAP n°259-9, Plateau de l'Aublette, le Bois Joly

Site en zone UCa en densification, au cœur de l'agglomération de l'Aublette, entre le magasin « grand frais » en cours de construction et des résidences, sur une superficie de 0,26ha. L'objectif est de proposer 6 logements minimum, sans contrainte de logements locatifs

## EP 220084/35 : Modification n°2 Plan Local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Dinan Agglomération, Conclusions

sociaux minimum, le principe d'accès groupé et une bande paysagère à aménager. Pas d'enjeu environnemental.



### 2) Avis de la commune Quevert

- OAP Le Val : favorable
- OAP Closerie : favorable au nombre de logements de 11 à 10.
- OAP A. Pavie : favorable au nombre de logements, 8.
- OAP Le Bois Joly, derrière Grand Frais : écrire logts locatifs sociaux minimum : 0

### 3) Avis des PPA

*Avis de la MRAe* : Mieux prendre en compte les incidences sur le cadre de vie et la qualité paysagère en raison de la proximité de sites pollués.

### 4) Pas d'observations de la population

### 5) Remarque dans le PVS

- *La modification de l'OAP n°259-3* : Pourquoi réduire le nombre de logements de 11 à 10 sur un même périmètre.
- *La création de l'OAP n°259-8* : L'activité antérieure (casse auto, pollution potentielle) sur ce site (BASIAS) ne présente-t-elle pas un risque sanitaire ? Quelle vigilance apporterez-vous ? La création de cette OAP est-elle justifiée compte tenu du passage en 1AUh1 de la zone 1AUyc (cf objet M6) ?

### 6) Réponse de DA à la MRAe, à la commune et au PVS

*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.

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

*Concernant la modification de l'OAP n°259-2, Le Val (site en extension au nord de l'agglomération)*

Je note l'avis favorable de la commune.

Cette modification accroît très légèrement la superficie de la zone et du nombre de logements minimum sans pour autant modifier la densité (24logts/ha). Une ZH est identifiée dans la partie Nord-Ouest de la zone, dont la superficie n'est pas précisée. Cette densité inférieure à l'objectif de 30logts/ha dans la commune en fonction de sa position dans l'armature territoriale résulte sans doute de cette contrainte d'aménagement. *Je recommande* de s'assurer qu'un tel programme satisfasse à l'objectif de densité nette prévu.

Au niveau des objectifs d'aménagement, les prescriptions en matière d'accès à la zone (accès groupé et liaisons douces), de protection de l'environnement (haies à conserver) et d'insertion



paysagère (lisière urbaine à traiter) pour un projet qualitatif d'entrée d'agglomération sont satisfaisantes. *Je regrette* que des prescriptions plus précises en matière de typologies de formes urbaines ne soient pas explicitées pour les adapter à l'objectif de densité et à l'insertion dans le contexte existant. Le secteur étant actuellement cultivé, je note qu'un échéancier prévisionnel de l'urbanisation a été envisagé, mais *je regrette* que les tranches n'apparaissent pas sur le schéma.

*Concernant la modification de l'OAP n°259-3, Le Grand Clos* (site en extension au Nord-Est de l'agglomération)

Je note l'avis favorable de la commune pour une réduction d'1 logement.

Cette réduction de 1 logement sur une superficie inchangée n'est pas motivée. Le passage du nombre de logements minimum de 11 à 10 réduit légèrement la densité (de 25logt/ha à moins de 24logts/ha). Dans son MER DA justifie cette réduction de la densité afin de permettre la réalisation d'un projet déjà engagé par le passé. *Je recommande* cependant de réfléchir à optimiser l'aménagement de ce site en extension de manière à satisfaire à l'objectif de densité nette prévu de 30logts/ha dans cette trame.

Il n'est prévu aucun changement ou améliorations des objectifs d'aménagement. Les prescriptions sont limitées aux conditions d'accès à la zone et à la protection des boisements existants. *Je regrette* que des prescriptions plus précises en matière de typologies de formes urbaines ne soient explicitées pour les adapter au contexte du bâti existant. *Je regrette* également qu'une lisière arborée ne soit pas prévue à proximité de la route structurante au Nord afin de prendre en compte le cadre de vie au sein de cette OAP en réduisant l'exposition de la population aux nuisances sonores et en veillant à la prise en compte du paysage (transition ville-campagne).

*Concernant la création de l'OAP n°259-8, rue Auguste Pavie* (site en densification)

Je note l'avis favorable de la commune au nombre de logements, 8.

La localisation de ce projet d'aménagement (sur 0,3ha) à vocation d'habitat en zone urbaine (UCa) est intéressante, évite une consommation de foncier et mérite d'être encadrée par une OAP pour optimiser l'espace. Même si dans les secteurs en densification il n'y a pas d'obligations réglementaires relatives à la densité, cette production de logements (27 logts/ha) aurait pu être légèrement augmentée pour répondre aux objectifs de sa trame.

J'ai noté que ce projet se situe sur une ancienne friche industrielle, répertoriée site BASIAS. Rejoignant la préoccupation de la MRAe qui recommande de « Mieux prendre en compte les incidences sur le cadre de vie et la qualité paysagère en raison de la proximité de sites pollués », j'ai demandé dans mon PVS quelle vigilance serait apportée par rapport au risque de pollution potentielle. Dans son MER DA assure que « [ce risque sera étudié lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme](#) ».

Le schéma d'aménagement est encore succinct se contentant de localiser à titre indicatif les 8 logements, le principe de la voie de desserte et de la protection des « arbres les plus qualitatifs, dans la mesure du possible ». Des prescriptions plus fortes devront être envisagées pour s'assurer de la protection des boisements précisément identifiés, du type de formes urbaines présentant une bonne insertion paysagère du projet dans le contexte environnemental. Le projet ne me semble pas véritablement abouti en l'état.

*Concernant la création de l'OAP n°259-9, Le Bois Joli* (site en densification)

Je note l'avis de la commune d'inscrire 0 logements sociaux dans cette OAP, ce qui n'est pas inscrit dans le projet.

La localisation de ce projet d'aménagement (sur 0,26ha) à vocation d'habitat en zone urbaine (UCa) est intéressante, à proximité de résidences, de commerces (le Grand Frais) et d'un arrêt

de transport. Ce projet qui s'inscrit sur un fond de parcelle sans usage évite une consommation de foncier et mérite d'être encadrée par une OAP pour optimiser l'espace. *Je regrette* que la densité (23logts/ha) y soit significativement inférieure à celle des objectifs de la trame (30 logts/ha), sans justification d'accès ou de contraintes de contrainte liée à la forme de la parcelle.

Je note avec intérêt que le schéma d'aménagement prévoit une bande paysagère à aménager sur 3 côtés de la parcelle ce qui contribuera à une bonne insertion paysagère dans un contexte de bâti pavillonnaire. L'accès à la zone semble pertinent mais en l'état rien n'est prévu pour la circulation à l'intérieur de la zone et les formes urbaines ne sont pas précisées. Le projet ne me semble pas véritablement abouti en l'état.

### 8. Objet M8 Taden

Evolution d'une zone 2AUy vers une zone agricole A.

Relève de l'objectif « Modification pour stopper le développement commercial périphérique et réduire la consommation foncière »

#### 1) Le contenu

Il s'agit d'une zone 2AUy de 4ha, à proximité du Décathlon, non maîtrisée par DA, ne présentant pas d'intérêt en matière d'urbanisation, requalifiée en zone agricole A. La présente modification vient stopper le développement commercial en préservant l'entrée Nord de l'agglomération dinannaise en accord avec la démarche « Petite Ville de Demain » de Dinan et le lancement d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) à l'échelle de la zone agglomérée dinannaise. Incidence positive sur l'environnement.



#### 2) Pas d'avis de la commune, pas d'avis des PPA, pas d'observations de la population

#### 3) Remarque dans le PVS

Confirmer la superficie de 4ha de la zone 2AUy qui va évoluer vers un zonage A

#### 4) Réponse de DA au PVS

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

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Ce changement de zonage (2AUy en A) vient modifier les surfaces dédiées au développement économique et permet de réduire le potentiel urbanisable et la consommation de foncier de 2,7ha sur la commune (MER de DA et non 4ha comme inscrit dans le dossier). Il répond ainsi à l'objectif du PADD « d'inscrire le développement économique dans un cadre de consommation d'espace maîtrisé ». Il répond au souci de compensation foncière, sinon directement sur la commune de Taden, sur le secteur de Dinan et/ou sur l'ensemble de l'agglomération dinanaise. L'évaluation environnementale y voit une incidence positive sur l'environnement en réduisant les possibilités d'extension de la commune de Taden. La commune de Taden n'a pas émis d'observation sur ce projet lors de la consultation en amont de l'enquête, ni durant l'enquête.

Ce changement de zonage vient fermer aux commerces la dernière zone d'aménagement commercial à long terme de DA. Il fait écho à la stratégie définie au SCoT (liste fermée de ZACom), reprise dans celle du PLUiH et enfin réaffirmée dans les objectifs de cette modification n°2, de stopper le développement commercial dans les zones d'activités et de favoriser les centralités commerciales afin de revitaliser les centres bourgs et « accompagner le développement pour un territoire à vivre » (chapitre 3 du PADD). Cet objectif de renforcer et protéger les commerces, services de proximité au profit des centralités s'inscrit en lien avec la démarche « Petite Ville de Demain » et le lancement d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) à l'échelle de la zone agglomérée dinanaise.

Ce changement de zonage répond enfin au souci d'un aménagement qualitatif des entrées de villes et des zones d'activités, les commerces périphériques étant venus « détériorer le cadre paysager de la vallée de l'Argentel ».

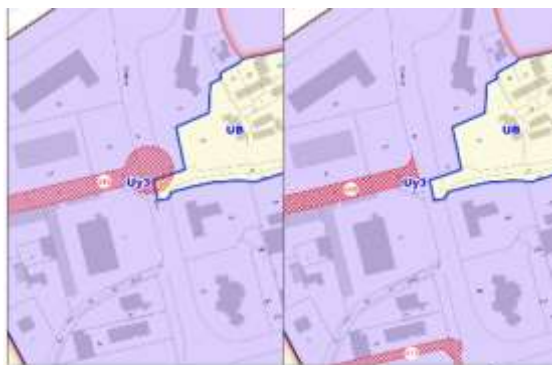
#### 9. Objet M9 Taden

Création, modification et suppression d'emplacements réservés.

Relève de l'objectif « Ajouts, modification ou suppression d'ER ».

##### 1) Le contenu

Modification de l'ER n° 348 et création d'un ER n° 417 permettant la création d'un accès sécurisé et adapté à l'aménagement de la zone 1AUy3 via l'actuel giratoire situé sur la route de Ploubalay.



2) Pas d'avis de la commune, pas d'avis des PPA, pas d'observations de la population, pas de remarque dans le PVS

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

La modification de cet ER 348 et la création de l'ER 417 ont pour objectif de proposer un accès sécurisé et adapté à l'aménagement de la zone d'activité 1AUy3 et prendre en considération l'évolution du trafic.

Ces évolutions sont sans enjeux environnementaux.

Les propriétaires des parcelles concernées ne se sont pas manifestés.

### 10. Objet M10 Trélivet

Création de 3 nouvelles OAP (secteur du Rocher)

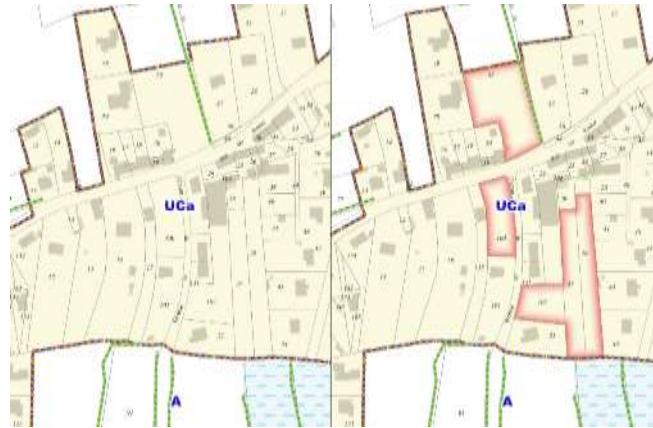
Relève de l'objectif « Modification pour revitaliser les centralités historiques et maîtriser l'aménagement de sites stratégiques ».

#### 1) Le contenu

Secteurs sélectionnés après un inventaire des gisements fonciers présentant une faisabilité opérationnelle

Création d'une OAP n°364-8 sur 3 secteurs du Rocher (A, B et C), insérés dans l'urbanisation, soit cultivés, soit fonds de jardin, en zone UCa, pour une superficie totale de moins de 1ha, présentant une densité minimum de 30 logements/ha permettant de produire un minimum total de 26 logements. Pas de contrainte de logements sociaux. Prévoir une gestion

des eaux pluviales n'impactant pas la ZH au sud du secteur, des lisières urbaines, un alignement de bâti le long de la rue du Rocher.



### 2) Avis de la commune Trelivan

OAP n°364-8, secteur du Rocher zone UCa, réduire à 10 logements en raison de la configuration du terrain et de la maison existante en fond de parcelle dont la surface du terrain est de 700M<sup>2</sup>.

### 3) Avis des PPA

*Avis de la MRAe* : Mieux considérer les incidences sur le cadre de vie en présentant dans le règlement graphique, un traitement attentif du paysage et prêter une attention à la proximité de sites pollués.

### 4) Pas d'observations de la population

### 5) Remarque dans le PVS

Quelle réponse apportez vous au maire de Trelivan demandant de réduire à 10 logements en raison de la configuration du terrain et de la maison existante en fond de parcelle dont la surface du terrain est de 700m<sup>2</sup>.

### 6) Réponse de DA à la MRAe, à la commune et au PVS

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

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Cette création d'une OAP n° 364-8 sur 3 secteurs du Rocher (A, B et C), en zone UCa, permet d'encadrer l'urbanisation sur des fonds de parcelle et de satisfaire aux objectifs de densification recommandés dans le PLUiH, avec une production de logements significative (26) et une densité de 30logt/ha minimum. Pour répondre à la demande de la commune et des contraintes de terrains et de bâti existant, dans son MER, DA propose « de tenir compte de la demande de réduction du nombre de logements exigés » soit de réduire le nombre de logements à 10. Je recommande que l'OAP maintienne dans ses orientations la densité de 30logts/ha minimum sur le périmètre adapté aux contraintes existantes.

## 11. Objet M11 Vildé Guingalan

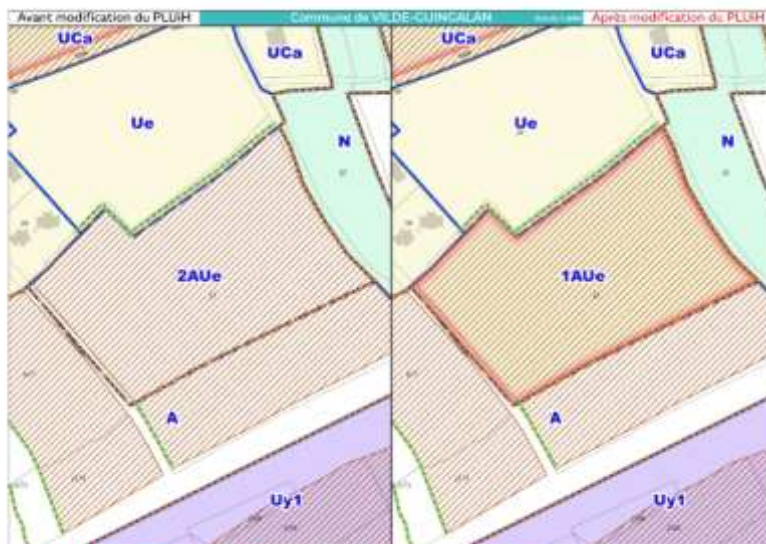
Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe vers une zone 1AUe

Relève de l'objectif « Modification en lien avec des projets »

### 1) Le contenu

Cette ouverture à l'urbanisation a pour objectif la création d'un nouveau terrain de sports (vestiaire, tribune, tennis, bi-cross) justifié par l'importance de la fréquentation et des utilisateurs (plus de 200 licenciés) nécessitant une superficie d'1 ha. Tous les terrains

identifiés sont inférieurs à 1ha ce qui justifie l'ouverture à l'urbanisation. L'actuel terrain de sport à proximité du centre bourg sera urbanisé à vocation de 21 logements ce qui est en cohérence avec la capacité d'urbanisation de la commune. Cette ouverture à l'urbanisation s'accompagne de la création d'une OAP « Création d'un équipement sportif » sur une superficie de 2,2ha.



Orientation d'Aménagement et de Programmation nouvellement créée :

L'évaluation environnementale analyse les enjeux d'insertion paysagère et de préservation de haies présentes sur le site. Elle note que le territoire prend en compte la présence de présomption de prescriptions archéologiques. Elle considère que la parcelle étant concernée par des nuisances sonores au sud (route bruyante, N176), l'implantation d'un équipement sportif au sud et la construction d'habitations au nord, en dehors de la zone de nuisances, limitent les incidences sur la population.

## 2) Pas d'avis de la commune, pas d'observations de la population

### 3) Avis des PPA

- *Avis favorable de la CDPENAF* : Répond à un besoin du territoire
- *Avis défavorable de l'Etat*, motivé par le manque de compensation et de justification du besoin d'un nouveau terrain de sports.
- *Avis de la MRAe* : impact des ouvertures à l'urbanisation sur l'organisation spatiale et la consommation des sols, des espaces naturels, agricoles et forestiers, sur la prise en compte de l'objectif de production de logements nouveaux.

### 4) Remarque dans le PVS

Pourquoi une ouverture à l'urbanisation de 2,2ha pour un équipement sportif nécessitant une superficie d'1 ha. Même remarque que l'Etat sur la justification du besoin de cet équipement qui pourrait être mutualisé sur le secteur et sur le manque de compensation foncière. La commune de Vildé Guingalan a-t-elle émis des observations motivées sur ce projet durant la concertation préalable ?

### 6) Réponse de DA aux PPA et au PVS

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.

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

L'objet étant supprimé, suite à l'avis défavorable de l'Etat, je n'ai plus d'appréciation à porter.

12. Objet M12 Taden et Vildé Guingalan

Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination

Relève de l'objectif « Modification de l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination ».

1) Le contenu

1. Taden (1 bâtiment)

Parcelle C 415 Launay

2. Vildé-Guingalan (8 bâtiments)

Parcelle A 677, A687, A679, A1717 –Viel

Parcelles B973, 974, 975, 987 – La grande Fontaine

Parcelles B1460, 1459, 1462 - Boculé

2) Pas d'avis de la commune, pas d'avis des PPA, pas d'observations de la population, pas de remarque dans le PVS

**Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Lors de l'élaboration du PLUiH en 2019, 1112 bâtiments en secteurs agricole et naturel avaient été identifiés comme pouvant changer de destination plus dans une optique de préservation du patrimoine (Chapitre 1 du PADD, Préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel) que dans une volonté de créer de nouveaux logements, bâtiments inégalement répartis entre les communes. Ces bâtiments sont identifiés sur la base de critères limitatifs (patrimoniaux, présence d'activités agricoles, raccordement aux réseaux). Depuis, lors des projets de modification du PLUiH, des demandes sont régulièrement formulées tant par les élus que par la population.

La commune de Taden souhaite ajouter à Launay un bâtiment en pierre, faisant partie d'un ensemble (photo et plan d'ensemble). La commune de Vildé-Guingalan souhaite ajouter 8 bâtiments en pierres à Viel, La Grande Fontaine, Boculé (photo et plan d'ensemble). Je note que l'étoilage au niveau de La Grande Fontaine semble absent du règlement graphique modifié).

Les photos témoignent de caractéristiques patrimoniales qui semblent respecter les critères de changement de destination. Je ne dispose pas d'éléments suffisants pour me prononcer sur le respect des autres critères.

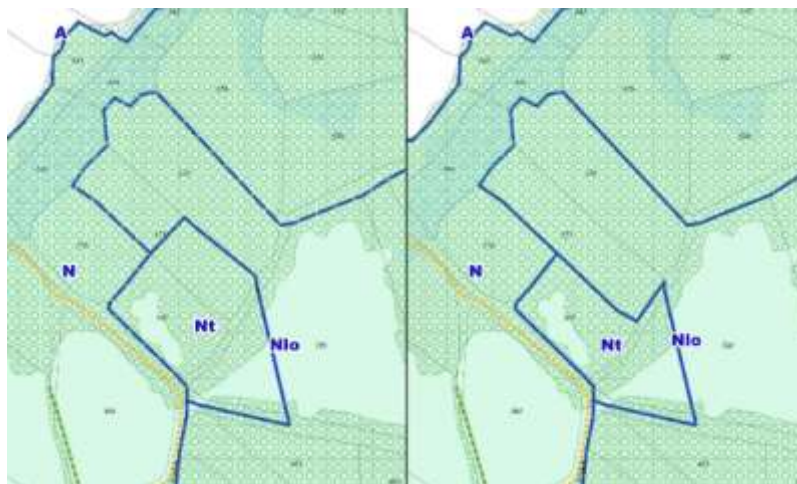
Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers en zone A (CDPENAF) et à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites en zone N.

13. Objet M13 Aucaleuc, Dinan et Taden

Modifications mineures et correction d'erreurs matérielles

1. Aucaleuc : Réduction d'une zone Nt

STECAL tourisme occupé par 2 activités : les Eclés et Paintball. Ajuster le zonage à la surface nécessaire à l'activité, pour limiter la consommation de foncier.



## 2. Dinan : Correction de plusieurs erreurs graphiques.

- Rue Lécuyer, Avenue du St Esprit : secteurs densément bâtis en limites séparatives, modifier le UCb où elles sont interdites vers UBd3.



- Le restaurant du buffet de la gare : le zonage UE n'est pas adapté, modifier en UBd1
- Rue du Val de Rance : supprimer les lignes de référence du gabarit sur les parcelles AV 30, 31 et 32 qui ne concernent pas la zone UCa.
- Rue Broussais (parcelle AO79 pour partie) : passer de Ue à UBd3 les bâtiments des associations et le parking.
- Promenade de la fontaine des eaux (parcelle AE39 pour partie) : passer de Ue à UBd2 les bâtiments des associations et le parking.
- Rue de Chateaubriand : Ajout des boisements à protéger afin de maintenir une trame verte fonctionnelle avec une densité constante sur le territoire de DA.

## 3. Taden (Loisel)

Erreur dans la délimitation d'une zone UB et UCa.

## 2) Pas d'avis des communes, pas d'avis des PPA, pas d'observations de la population

### 3) Remarque dans le PVS

Préciser la réduction du périmètre du STECAL Nt sur Aucaleuc.

### 6) Réponse de DA au PVS

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

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**



Cet objet de la modification concerne la correction d'erreurs matérielles ou d'oublis sur les communes Auceleuc, Dinan et Taden.

- Auceleuc : La *réduction du périmètre du STECAL* Nt Eclairéuses Eclairéurs de France (les Eclés) et Paintball Armor Club de Dinan, en réponse à une évolution des besoins de l'activité, satisfait à l'objectif même d'un STECAL en zone naturelle d'ajuster la superficie aux besoins et de maîtriser la consommation de foncier agricole. Elle correspond à une correction graphique.

- Dinan : Les demandes concernent des *évolutions de zonage* dans des rues (rue Lécuyer, avenue du St Esprit, rue du val de Rance) dont le règlement correspond mieux à la réalité des implantations des constructions au regard des limites séparatives ou des références de gabarit ; de même le changement de zonage pour le restaurant du buffet de la gare correspond à la réalité de l'activité commerciale du buffet de la gare (qui n'est pas un équipement collectif) ; de même le changement de zonage pour une partie de la rue de Broussais et de la promenade de la fontaine des eaux où sont implantés des bâtiments des associations s'impose car il ne s'agit pas d'équipement collectif. La demande concerne également *l'ajout de boisements* rue de chateaubriand qui n'avaient pas été inscrits et dont la densité participe à la trame verte de DA ; elle présente une incidence positive sur l'environnement.

- Taden : constat d'une erreur graphique dans la délimitation d'une zone UB.

## 1.2. Secteur d'Evran (6 objets)

### 14. Objet M14 Plouasne

Ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh et modification d'une zone 1AUh1

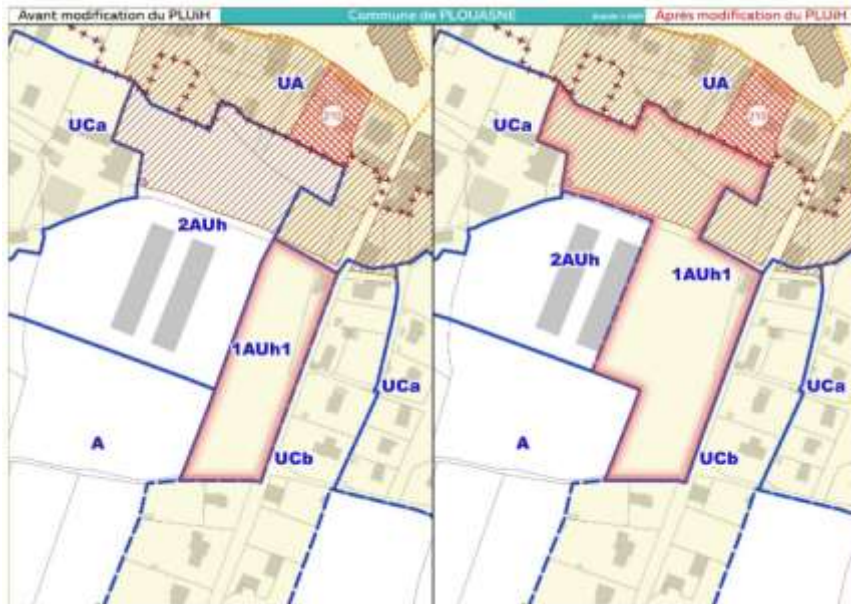
Relève de l'objectif « Modification en lien avec des projets »

#### 1) Le contenu

Cette ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh concerne les parcelles n° AB389, AB616, AB615, AB416 d'une surface de 0.65ha et l'extension d'une zone 1AUh1 sur la zone 2AUh concerne la parcelle C676, nécessaire à un projet dense.

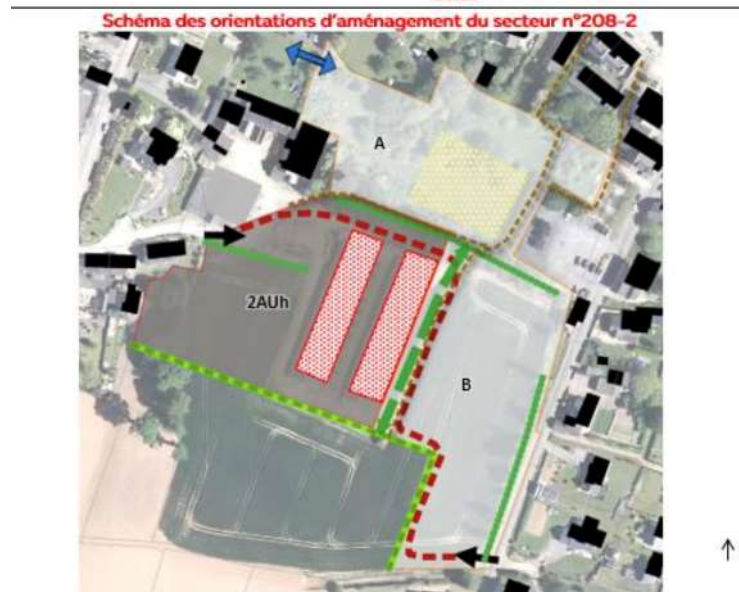
Le dossier présente l'exposé des motifs et la justification de ce choix au regard des orientations du PADD, des évolutions démographiques de la commune et de sa place dans l'armature territoriale (pôle relais), des recommandations du PLUiH, d'une réduction de plus de 70% des zones AU entre le PLU de la commune et le PLUi (8ha au PLUi contre 29,7ha au PLU), de l'étude urbaine réalisée et des scénarios de développement (*Annexe : Plan de développement du centre bourg et identification des ZH*, 2 novembre 2021, diagnostic et restitution des ateliers participatifs).

Cette ouverture à l'urbanisation doit permettre de réaliser un projet d'habitat pour résidence senior sur le site d'une friche. Le projet est dense. L'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le bourg ne permet pas la réalisation de ce projet de résidence senior.



Cette ouverture à l'urbanisation s'accompagne alors d'une *modification de l'OAP n°208-2* en extension au sud du bourg historique de la commune, dans un secteur inséré entre un tissu urbain de maisons individuelles et des parcelles agricoles. Son périmètre passe de 0,56ha à 1,54ha (soit près de 1ha supplémentaire) et le nombre de logements minimum passe de 9 à 31 sur les deux secteurs A et B : secteur A (0,7ha, 14 logements), secteur B (0,84ha, 17 logements) avec un minimum de 20% de logements locatifs et une réserve foncière 2AUh de 0,97ha. Elle a vocation habitat avec des possibilité d'opérations individuelles sous réserve de satisfaire aux objectifs généraux d'aménagement du site en matière de respect de la TVB, d'adaptation du projet à la topographie et à une orientation bioclimatique, de diversification des formes d'habitat (opération collective pour résidence seniors au nord, habitat individuel groupé, habitat rappelant l'esprit des longères), de démolition des friches agricoles.

- |                           |                         |                                |
|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| <b>Légende</b>            |                         |                                |
| Délimitation des secteurs | Lisière urbaine à créer | Liaison viaire à préserver     |
| Haies à conserver         | Trame verte à créer     | Implantation Logements Séniors |
| Principes d'accès groupés | Bâtiments à démolir     |                                |
| Liaisons douces à créer   |                         |                                |



*L'évaluation environnementale* note qu'aucune ZH n'a été inventoriée sur site. L'OAP a identifié les haies à conserver, une lisière urbaine à créer au sud pour limiter les impacts paysagers potentiels vers le milieu agricole, une TVB à créer pour relier le milieu agricole à un espace de respiration au sein du site. En conclusion la création de l'OAP permet de mettre en place des mesures d'évitement et de réduction qui vient limiter les incidences potentielles sur les milieux naturels et les paysages.

## 2) Pas d'avis de la commune, pas d'observations de la population

### 3) Avis des PPA

- *Avis favorable de la CDPENAF avec recommandation* : Répond à un besoin du territoire. Envisager une compensation et fermeture d'une zone 1AU
- *Avis favorable de l'Etat sous réserve* : Demande acceptée en raison des capacités d'urbanisation mais doit s'accompagner d'une compensation/changement de zonage/ phasage.
- *Avis de la MRAe* : Mieux considérer les incidences sur le cadre de vie en présentant dans le règlement graphique, un traitement attentif du paysage.

### 4) Remarque dans le PVS

Comment la commune de Plouasne a-t-elle justifié cette demande d'ouverture à l'urbanisation à des fins d'habitat alors que l'évolution démographique observée entre 2015 et 2018 n'est que de 0,5%, inférieure à la prospective du PLUiH? Le besoin de logements, le niveau très bas de logements vacants ou de possibilités de rénovation ? Le manque de disponibilités foncières ou des capacités de densification encore inexploitées au sein de l'enveloppe urbaine ? L'étude urbaine est toujours en cours ?

Avez-vous prévu un phasage entre les deux secteurs A et B pour répondre à l'évolution des besoins de logements et à l'objectif de production de nouveaux logements inscrit au PLUiH ?

Pouvez-vous prévoir une compensation foncière (fermeture d'une zone 1AU) comme demandé par la chambre d'agriculture, l'Etat, la CDPENAF?

Pouvez-vous durcir les prescriptions du projet par une meilleure prise en considération du paysage en vue de protéger le cadre de vie des riverains et des habitants ?

Comment la résidence senior (projet d'intérêt collectif nécessitant un terrain de 2500m<sup>2</sup>) est-elle prise en compte dans le calcul du nombre de logement minimum sur le secteur A (14 logements).

### 5) Réponse de DA aux PPA et au PVS

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 réalisée dans l'optique des besoins liés 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 porté 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 paysage (haies) à protéger pour une meilleure insertion du projet dans son environnement.

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

La commune de Plouasne, identifiée Pôle relais au PLUiH, a un objectif de production globale de 180 logements de 2018 à 2022 (14 ans) et a connu un taux de croissance de 0,5%/an en entre 2015 et 2018, inférieur à celui de 0,8% porté par le PLUiH pour les pôles relais. Le rythme de production annuel de logements s'accélère depuis 2019 avec l'ouverture du lotissement communal des Mares (20 logements). La commune souhaite répondre à

l'ensemble des demandes de logements et développer une offre de résidence senior qui nécessite un terrain de 2500 m<sup>2</sup>. Les secteurs de projets doivent répondre à ces objectifs.

La commune a réalisé une étude urbaine « Plan de développement du centre bourg de Plouasne » qui, en parallèle à un diagnostic territorial, a identifié les secteurs d'urbanisation les plus stratégiques, limitant la consommation de foncier et adaptés à l'implantation de la résidence senior. Après une analyse des capacités foncières, le choix porte alors sur une extension du périmètre de la zone 1AUh1 (au sud de la commune, à proximité du centre bourg) en intégrant une surface de 0,65ha de la zone 2AUh encadrée par l'OAP n°208-2.

Cette modification de l'OAP accompagne l'ouverture partielle de la zone 2AUh, maintenant une réserve foncière 2AUh de 0,97ha. Elle aboutit à une superficie de 1,54ha et une production de 31 logements (dont 10 estimés pour la résidence senior) avec une densité de 21logts/ha, supérieure aux objectifs nets de la trame.

*Je considère* que ce projet satisfait l'intérêt général d'implantation d'une résidence senior car il répond au vieillissement de la population de la commune et lui permet d'y demeurer dans son cadre de vie habituel, mais il peut aussi favoriser l'arrivée de seniors extérieurs à la commune et participer à son attractivité et à son développement économique. La localisation à proximité du centre bourg et des commerces contribue à la qualité de vie des seniors.

*Je considère* que le choix qui a conduit à cette ouverture à l'urbanisation a été fait à l'issue d'une réflexion globale du plan de développement de la commune et de revitalisation du centre bourg, après avoir analysé toutes les capacités foncières disponibles afin de disposer d'une superficie suffisante pour réaliser ce double projet de résidence senior et de réponse à la demande de logements. *Je considère* que les orientations de l'OAP satisfont aux objectifs de densité avec une diversification de formes d'habitat, de préservation des éléments de paysage existants (boisements, trame verte) pour une bonne insertion paysagère dans l'environnement, de préconisations sur les accès et liaisons douces. Un schéma indicatif d'implantation de la résidence senior est proposé.

L'ouverture à l'urbanisation est relativement limitée, mais pour autant une parcelle agricole est cultivée au sud (pour les autres parcelles il s'agit de fonds de jardin et de bâtiments en friche). Le dossier ne présente pas de compensation foncière et ne fournit pas d'information sur l'impact de ce projet sur l'agriculteur concerné. Je note les avis accompagnés de réserves/recommandations de la CDPENAF, de la Chambre d'agriculture et de l'Etat sur ce projet en raison de l'absence de compensation foncière. Dans son MER, DA informe que « 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 ». Cette réponse satisfait à l'objectif de maîtriser la consommation de foncier agricole et le potentiel urbanisable de la commune, mais sans précision chiffrée. D'autre part *je recommande* une attention particulière pour limiter les impacts du projet sur l'agriculteur évincé.

### 15. Objet M15 Saint Maden

#### Ouverture d'une zone naturelle tourisme (Nt)

Relève de l'objectif « Modification en lien avec des projets »

#### 1) Le contenu

Ce STECAL correspond à un projet touristique sur le hameau de La Haute Houssais, porté par « Fleur de jour », nommé Hatana, qui accueille des adultes en situation de handicap. Il nécessite une superficie de 1400m<sup>2</sup> pour la construction, au plus près de la maison d'habitation existante, d'un bâtiment d'accueil et l'aménagement d'un aire naturelle de camping soit une partie seulement de la parcelle (le reste de la parcelle restera en zone A). La parcelle est en friche, non cultivée.



Il s'accompagne de la création d'une OAP n°312-3 sur une superficie de 0,1ha, proportionnelle au besoin. Les éléments paysagers sur site sont protégés au PLUiH. Le projet prévoit, outre la construction de bâtiments, la création d'un potager et l'implantation d'arbres fruitiers en agroécologie.

## 2) Pas d'avis de la commune

## 3) Avis des PPA

*Avis favorable de la CDPENAF* : Le projet touristique précise hauteur, densité implantation des constructions et insertion dans l'environnement.

## 4) Observations de la population

*Observation C12 (C15 doublon) « Fleur de Lotus »* : erreurs de tracé dans la délimitation du périmètre de l'emprise de 1000m<sup>2</sup> du STECAL Nt (précisions données). Demande de corriger le tracé selon le plan fourni afin de répondre aux objectifs du projet sans modifier la superficie totale,

## 5) Remarque dans le PVS

Acceptez vous la correction du tracé demandée par le courrier C12 sur une superficie inchangée pour construire un bâtiment d'accueil et aménager une aire naturelle de camping afin de répondre aux objectifs du projet (tourisme durable, intégré et inclusif avec une dimension écologique et sociale accueillent un public varié) et aux conditions d'accessibilité du site?

## 6) Réponse de DA à la CDPENAF, à la population et au PVS

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.

## **Appréciation de la commissaire enquêteur**

La valorisation touristique est un des axes forts du PADD pour le développement du territoire communautaire. A cette fin l'accompagnement de projets spécifiques et le développement d'activités isolées localisées en zones agricoles ou naturelles passent par la création de STECAL Nt qui participent à l'attractivité touristique du territoire.

Le projet Hatana porté par Fleur de jour, créé en 2015, consiste en l'accueil de personnes en situation de handicap pour un tourisme durable, intégré et inclusif à dimension sociale et écologique, au hameau La Haute Houssais sur St Maden. Ce projet est lauréat de l'appel à projet « slow tourisme, vague2 » initié par l'ADEME.

La réalisation de ce projet suppose la construction d'un bâtiment d'accueil et l'aménagement d'une aire naturelle de camping au plus près du bâtiment existant (gîte) sur une parcelle en état actuel de friche, pour un zonage NT sur une superficie limitée à 1400m<sup>2</sup>.

L'évaluation environnementale considère que ce projet n'est concerné par aucun enjeu environnemental. Les éléments paysagers du site (haies) sont protégés.

L'objet de ce STECAL est clairement identifié, le périmètre strictement limité (inférieur à la totalité de la parcelle) et adapté aux besoins. La CDPENAF a émis un avis favorable. La demande reçue durant l'enquête ne remet pas en cause l'objet ni la superficie totale mais consiste uniquement à corriger des erreurs de tracé. DA dans son MER parle de « plusieurs divisions parcellaires qui ont induit en erreur la réalisation du zonage et accepte l'évolution du tracé ».

### 16. Objet M16 SaintJuvat

#### Création de deux nouvelles OAP

Relève de l'objectif « Modification pour revitaliser les centralités historiques et maîtriser l'aménagement des sites stratégiques ».

#### 1) Le contenu

Dans une démarche de revitalisation du centre bourg (étude urbaine en cours, DA, DDTM, EPFB, CAUE22). L'objectif est de maîtriser l'aménagement de dents creuses en zone UCa (Parcelles AB44 et AB80) en encadrant leur urbanisation par des OAP avec comme seule contrainte une densité minimale de 15 logements/ha. La parcelle AB80 est répertoriée comme site BASOLS (ancienne décharge du bourg, aujourd'hui jardin privé).

Création de 2 OAP n°308-3 en UCa, Rue du Moulin de Devant sur 2300m<sup>2</sup> (3 logements) et Rue de la Ville Boudet sur 1200m<sup>2</sup> (2 logements). Pas de consommation de foncier.

2) Pas d'avis de la commune, pas d'observations de la population et pas de remarque dans le PVS

#### 3) Avis de la MRAe

Présenter dans le règlement graphique un traitement attentif du paysage.

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Le PADD exprime comme objectif la maîtrise de la consommation de foncier et de l'étalement urbain, la densification et le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine.

Ces créations de 2 OAP Densité en zone UCa répondent à ces objectifs en prévoyant sur deux dents creuses stratégiques en cœur de bourg (Parcelles AB44 et AB80 de 2300m<sup>2</sup> et 1200m<sup>2</sup>) un encadrement des possibilités de construction sur ces secteurs avec une densité de 15logts/ha minimum), soit environ 5 logements.

L'OAP 308-3 prévoit 3 logements minimum, l'OAP 308-4 prévoit 2 logements minimum, ce qui au total correspond à la contrainte de densité minimum.

Ce projet satisfait à la création de logements sans consommation de foncier avec la densité correspondant à celle imposée dans la commune compte tenu de sa position dans l'armature territoriale (commune du maillage communal). Il devrait favoriser la revitalisation du centre bourg. Il anticipe l'étude urbaine en cours.

Une vigilance devra être apportée à la parcelle AB80 répertoriée site BASOLS et au traitement du paysage comme demandé par la MRAe.

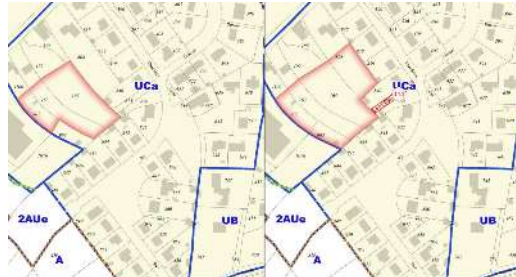
### 17. Objet M17 Evran

#### Modification de l'OAP n° 056-1 et création d'un emplacement réservé

Relève de l'objectif « Correction d'erreurs matérielles et modifications mineures du zonage, du règlement ou des OAP ».

#### 1) Le contenu

En UCa, modifier l'OAP n° 056-1, site en densification, composé de fonds de jardins, entouré par du pavillonnaire et des équipements sportifs, en étendant son périmètre et en ajoutant un ER lié à l'accès (ER n°414) afin de réaliser un lotissement communal au cœur de l'agglomération évranaise (cf résidence des Noisetiers). Le périmètre passe de 0,58ha à 0,64ha et le nombre de logements de 9 à 10.



2) Pas d'avis de la commune ni des PPA, pas d'observations de la population, pas de remarque dans le PVS

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Il s'agit d'une modification mineure du périmètre de l'OAP en zone UCa, de manière à étendre légèrement son périmètre (+ 600m<sup>2</sup>) sur des fonds de jardins et permettre 1 logement supplémentaire (soit 10 logements sur l'OAP) pour un lotissement communal au cœur de l'agglomération évranaise, à proximité d'équipements sportifs. Ce projet nécessite la création d'un emplacement réservé (ER) pour l'accès à la zone. Ce projet satisfait à l'objectif du PADD de densifier et combler les dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

La commune d'Evran est un Pôle relais intérieur où la densité minimum est de 20 logts/ha. Ce projet, sur un site en densification, correspond à une densité d'environ 13 logts/ha, donc significativement inférieure à la densité minimum recommandée dans cette commune. Si cela peut se justifier par le contexte des formes urbaines environnantes (bâti pavillonnaire) il serait satisfaisant de vérifier que, globalement, sur l'ensemble des opérations de la commune, la densité minimum est respectée.

Concernant l'ER les propriétaires de l'unité foncière n'ont pas fait valoir leur droit au déclassement durant l'enquête.

### 18. Objet M18 Evran, St André des Eaux

Modifications mineures et corrections d'erreurs matérielles

#### 1) Le contenu

##### 1. Evran

- *Supprimer des STECAL*

° 2 zones Ay : les activités ne souhaitent pas s'agrandir. Eviter une consommation de foncier agricole. Changement de zonage de AY à A (le Grand Mottay et Guibourg).

° 1 zone Ace : le centre ne souhaite pas s'agrandir (le Bois Tison).

Incidence positive sur l'environnement.

- *Ajout de boisements*

Au lieu dit Les Bouillons, parcelle 505. Éléments paysagers à préserver (maintenir une TVB avec une densité constante sur le territoire). Incidence positive sur l'environnement.

## 2. St André des Eaux

Le périmètre de protection d'un captage d'eau potable n'est pas intégralement pris en compte. La modification permet de protéger l'ensemble du périmètre du captage (le long frêche, l'épine).



2) Avis de la commune de St André des Eaux :  
Supprimer le zonage Ace du centre équestre en A

### 3) Pas d'avis des PPA

### 4) Observations de la population

Observation M6 St André des eaux : Demande la correction du zonage Ace en A.

### 5) Remarque dans le PVS

Préciser la surface correspondant à la suppression de ces STECAL Ay et Ace (comme demandé par la SCI Habitat participatif de la Desvrie, courrier M6).

### 6) Réponse de DA à la population et au PVS

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

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Cet objet consiste à corriger des erreurs matérielles ou des oublis sur les communes d'Evran, 1. Evran : L'ajout de boisements (éléments paysagers) au lieu dit Les Bouillons, en protégeant un boisement existant participera à renforcer la trame verte sur le territoire de DA et aura un impact positif sur l'environnement. La suppression des 2 STECAL Ay (activités économiques) et du STECAL Ace en zone agricole reflète la réalité de ces activités qui n'ont pas de projet de développement (Ay) ou n'existent plus (Ace). Cela évite une consommation de foncier agricole de 0,8ha, non nécessaire à ces activités. Le zonage Ace bascule en A comme demandé par le maire de la commune lors de l'enquête (de même que les zonages Ay) 2. St André des eaux : Le changement de zonage pour la prise en compte de l'intégralité du périmètre de protection du captage d'eau potable de Bleuquen correspond à la correction d'un oubli et d'une erreur matérielle. Cette modification a une incidence positive sur l'environnement.

### 19. Objet M19 Evran, Les Champs Géraux, Plouasne, St Judoce, St Juvat

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

Relève de l'objectif « Modification de l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination ».



## 1) Le contenu

### 1. Les Champs Géraux (6 bâtiments)

Parcelle A 502, Frolou  
Parcelle E 1217, Les Lohuas  
Parcelle C 1317 et 1318, Le Déluge  
Parcelle A 652, Pont Cadeuc  
Parcelle B 485, Fautrel

### 2. Plouasné (7 bâtiments)

Parcelle B 42 et 44, La Division  
Parcelle A 261, Val  
Parcelle B 257, Ville Besnou  
Parcelle F 458, Lantran  
Parcelle E 247, L'Eclache  
Parcelle B 40, La Division

### 3. St Judoce (6 bâtiments)

Parcelle A 540, Ponteniac  
Parcelle C 899 et 902, La Basse Chardronnais  
Parcelle C 770, Croix Brodin

### 4. St Juvat (1 bâtiment)

Parcelle C 707, La Maladrie

### 5. Evran (1 bâtiment)

Parcelles E 1001/1002/1003

## 2) Avis des communes

St André des Eaux : Prévoir un changement de destination d'un des bâtiments (cf plan)

## 3) Avis des PPA

*La Chambre d'agriculture* : Pas d'avis formulé pour chaque bâtiment pris individuellement

## 4) Avis de la population

*Observation M15, Les Champs Géraux* : Demande de changement de destination d'une dépendance en pierre et toit en ardoise en habitation sans changement extérieur. Accès par les parcelles 794, 807, 781 dont nous sommes propriétaires. Photos jointes.

*Observation M3, M9 St Juvat* : Demande de changement de destination au lieu-dit la Bagrie, 22630 St Juvat, pour la rénovation du bâtiment agricole de 102m<sup>2</sup> au sol + étage, sans emprise supplémentaire de construction. Des plans d'architecte ont déjà été réalisés (voir dossier ci-joint). Photos

*Observation RD23 (RD24 doublon), St Juvat* : Rénover l'ancienne étable pour en faire un gîte.

*Observation M11 (Fagot O. )* : Demande la possibilité de pouvoir faire rénover cette ancienne écurie. Demande de changement de destination. Village de Maupertuis en pleine renaissance (rénovations de l'habitat)

*Observation RD9, Le Quiou* : Le bâtiment peut-il être réhabilité en habitation? N'est pas étoilé.

*Observation M6, St André des eaux* : Changement de destination de 2 bâtiments agricoles en vue de pouvoir accueillir 3 foyers.

*RD20, St Juvat* : Changer de destination du bâtiment situé sur cette parcelle

## 5) Remarque dans le PVS

Les demandes de changement de destination portées 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.

## 6) Réponse de DA à la mairie de St André des Eaux, à la population et au PVS

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.

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Lors de l'élaboration du PLUiH en 2019, 1112 bâtiments en secteurs agricole et naturel avaient été identifiés comme pouvant changer de destination plus dans une optique de préservation du patrimoine (Chapitre 1 du PADD, Préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel) que dans une volonté de créer de nouveaux logements, bâtiments inégalement répartis entre les communes. Ces bâtiments sont identifiés sur la base de critères limitatifs (patrimoniaux, présence d'activités agricoles, raccordement aux réseaux). Depuis, lors des projets de modification du PLUiH, des demandes sont régulièrement formulées tant par les élus que par la population.

La commune des Champs Géraux souhaite ajouter 6 bâtiment en pierre, faisant partie pour beaucoup d'un ensemble, la commune de Plouasne 7 bâtiments en pierres, la commune de St Judoce 6 bâtiments, la commune de St Juvat 1 bâtiment et la commune d'Evran 1 bâtiment. Les photos et le plan d'ensemble sont joints. Il conviendra de vérifier sur le règlement graphique la réalité de l'étoilage pour éviter d'ultérieures corrections matérielles.

D'autres demandes ont été formulées durant l'enquête, essentiellement par des particuliers et par le maire de St André des eaux. Lorsque les photos et le plan sont joints aux demandes il est possible de vérifier le respect des critères de changement de destination au niveau des caractéristiques patrimoniales. Dans le cas contraire, des éléments supplémentaires devront être apportés. Je ne dispose pas d'éléments suffisants pour me prononcer sur le respect des autres critères. DA a répondu individuellement à chaque demande dans son MER.

Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers en zone A (CDPENAF) et à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites en zone N.

### *1.3. Secteur de Guinefort (4 objets)*

#### 20. Objet M20 Le Hinglé

##### Création de 4 nouvelles OAP

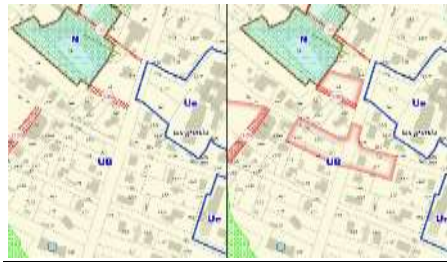
Relève de l'objectif « Modifications pour revitaliser les centralités historiques et maîtriser l'aménagement des sites historiques ».

#### 1) Le contenu

L'objectif est de maîtriser le développement de l'urbanisation du secteur des Granits, en zone UB, sur la base d'une étude urbaine réalisée en 2019-2020 avec DA, EPFB, CAUE22, CD22 à la suite du lancement du programme « Dynamisme des centres villes et des bourgs ruraux en Bretagne ». Cette réflexion conduit à proposer la création de 2 OAP relatives à la création d'espace public et de densification du bâti afin d'affirmer la centralité des Granits et 2 OAP concernant la densification de l'agglomération afin de maîtriser le développement de la commune en privilégiant le renouvellement urbain et en préservant la consommation de terres agricoles.

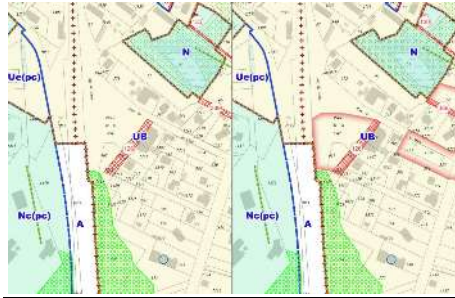
#### 1. Place de la Poste, OAP n° 082-6, en zone UB, superficie de 0,4ha

L'objectif est de réaménager l'espace actuellement marqué par des aménagements routiers (giratoire), créer un square, planifier la circulation, structurer les stationnements, renforcer et densifier l'urbanisation (commerces, services, logements, équipements)



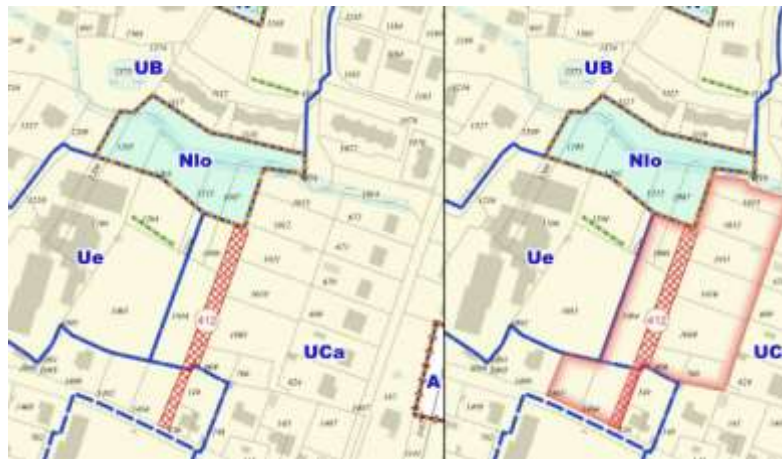
2. Secteur entrée d'agglomération, OAP n° 082-5, en zone UB, superficie de 0,38ha

L'objectif est d'aménager cette entrée de ville des Granits occupée par une aire de stationnement, prévoir l'implantation d'une haie ouverte et des lieux de rencontre, réorganiser les stationnements.



3. Secteur Parvis de l'école, OAP n° 082-7, en zone UB, superficie de 0,9ha.

Secteur sur un site en densification, actuellement occupé par des jardins, souvent boisés, stratégique pour le développement de la commune. Secteur à vocation mixte, l'objectif est d'implanter des cellules permettant l'accueil de commerces et services ainsi que des logements denses (20 logements minimum, pas de contrainte sur les logements sociaux), conserver l'identité paysagère du site.



4. Secteur rue des Granits, OAP n° 082-8, en zone UB, superficie de 0,14ha

Dent creuse stratégique afin d'optimiser les ressources foncières disponibles, à vocation d'habitat, avec 4 logements minimum. Ce projet peut être considéré comme de nature en ville. Projets qualitatifs par rapport au centre bourg et à l'entrée de bourg.

2) Avis de la commune de Le Hinglé

OAP 6, 5, 8 : pas d'observations

OAP7, parvis de l'école :

- Changer l'objectif du nombre de logts minimum : 17 au lieu de 20.

- Modifier la surface totale prévue (9159m<sup>2</sup>) : retirer la parcelle 1463 (642m<sup>2</sup>) un PC est en cours d'instruction pour 3 cellules commerciales ; retirer la parcelle 1465 (215m<sup>2</sup>) voirie d'accès à la zone ; retirer les parcelles

EP 220084/35 : Modification n°2 Plan Local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Dinan Agglomération, Conclusions

1088 (282m<sup>2</sup>) et 1086 (485m<sup>2</sup>) préserver cet espace boisé et l'inscrire dans l'OAP ; retirer la parcelle 1013 (400m<sup>2</sup>). Un PC pour 2 maisons a été accordé sur la parcelle 1464.

### 3) Pas d'avis des PPA, pas d'observation de la population, pas de remarque dans le PVS

#### 4) Réponse de DA aux PPA, à la commune

Les OAP 5 et 6 permettent 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.

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Ces projets s'inscrivent dans le prolongement d'une étude urbaine.

L'OAP n° 082-5, Entrée d'agglomération. Cette OAP en zone UB, a pour objectif d'aménager l'espace public au niveau de l'entrée de l'agglomération en y prévoyant des lieux de rencontre et d'animation et en réorganisant les stationnements. La maîtrise de l'aménagement de ce secteur répond au diagnostic et aux recommandations de l'étude urbaine. Sa finalité est d'offrir une vision qualitative de la commune en valorisant son entrée de ville et de contribuer ainsi au dynamisme du centre ville.

L'OAP n° 082-6, Place de la Poste. Cette OAP a pour objectif d'aménager le centre ville, pour en faire la « centralité des granits », le rendre plus accessible (aménagements routiers et de la circulation, stationnements), le valoriser par le végétal et le densifier. Ce projet qualitatif est de nature à dynamiser la ville.

L'OAP n° 082-7, Secteur Parvis de l'école,

Sa localisation dans la partie « granit » de la commune, sur un site en densification, en zone UB, constitue un site stratégique pour la commune. Cette OAP de 0,49ha, au cœur du bourg, présente l'intérêt de la proximité des commerces, du groupe scolaire et de la zone naturelle de loisirs. La vocation mixte de cette OAP contribuera à développer simultanément des commerces et/ou des services et une offre de logements dense. Elle contribuera à la revitalisation du centre bourg conformément au programme « Dynamisme des centres villes et des bourgs ruraux en Bretagne ». Certaines parcelles (1084, 1086, 1088) ont déjà été acquises avec le soutien de l'EPFB.

Le maire de Le Hinglé a exprimé le souhait de réduire l'emprise de cette OAP d'environ 2000m<sup>2</sup>. Lors de notre rencontre à l'issue de l'enquête il m'a explicité les raisons des demandes de suppression de certaines parcelles (PC pour cellules commerciales ou logements déjà en cours voire acceptés, 1463 et 1464). La suppression de la parcelle 1013 est liée à la présence d'une ZH dont l'emprise serait à confirmer. Le zonage de cette parcelle pourrait éventuellement basculer vers le zonage N1o (espace « nature en ville ») à proximité immédiate. La suppression des parcelles demandées ferait passer le nombre de logements dans l'OAP de 20 à 17 ce qui maintient une densité du même ordre.

La suppression de la parcelle 1465 (ER) ne me paraît pas souhaitable car elle permet l'accès à l'OAP et à l'école. De même la suppression des parcelles 1086 et 1088 qui comprennent des boisements devant être protégés ne me paraît pas s'imposer ; ils pourraient constituer un élément paysager au sein de l'OAP sous réserve de prescriptions très précises en ce sens.

L'OAP n° 082-8, Secteur rue des Granits. Sur un site en densification, en zone UB, il s'agit d'une dent creuse de 0,14ha dont l'OAP permet d'encadrer les conditions de constructions. Sur cette parcelle sont prévus 4 logements, ce qui constitue un projet dense en cœur de l'agglomération, densité supérieure aux 15logts/ha prévus pour une commune du maillage communal.

#### 21. Objet M21 Le Hinglé

Projet urbain de Dérogation à la loi Barnier

Relève de l'objectif « Modification en lien avec des projets ».

### 1) Le contenu

La RD 766, route à grande circulation, qui traverse le bourg du Nord au Sud, est bordée par l'urbanisation et impose une marge de recul de 75m.

Cette demande de dérogation (réduire la marge d'inconstructibilité à 25m) est portée par 2 projets urbains : le développement de la carrière de la Pyrie et la réhabilitation, requalification de la friche « Maison des granitiers ».

L'exposé des motifs est présenté dans l'*Annexe : Dérogation Loi Barnier* s'appuie sur les nuisances, la sécurité. Elle expose le projet comme un projet économique, projet d'équipement, projet de centralité.

*L'évaluation environnementale* (qui a réalisé une étude sur la diminution de la marge de recul à 37,5m sur 600m) met en lumière la nécessité de maintenir la végétation existante dans le document d'urbanisme tant pour réduire les nuisances qu'assurer la sécurité et pérenniser le contexte paysager du site.

### 2) Avis de la commune de Le Hinglé

*Dérogation loi Barnier* : souhaite une marge de recul de 25m à partir de l'angle nord de la parcelle 973 en direction du carrefour de la Pyrie (comme déjà demandé).

### 3) Avis de la MRAe et du CD22

*Avis de la MRAe* : Mieux considérer les incidences du projet sur le cadre de vie en prêtant une attention à la proximité des infrastructures routières importantes.

*Avis du CD22* : Remarque concernant le règlement de voirie départementale : demande l'intégration des marges de recul selon le règlement en vigueur. Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées. Les marges de recul sont définies en fonction de la catégorie de route départementale, en conformité avec le tableau joint et la carte jointe. Elles doivent figurer sur les documents graphiques.

### 4) Observations de la population

*RD13 (Mairie de Le Hinglé)* : Réduction de la marge de recul au carrefour de la Pyrie, DR 766 à 25m sur la partie sud (avis favorable du département), au lieu de 75m actuellement et 37,5m prévues dans le dossier. Cette réduction respecterait les recommandations inscrites dans la demande de dérogation au niveau des nuisances, sécurité, qualité architecturale, urbanisme et paysage. Important pour le projet de développement économique de Bretagne granits afin de répondre aux demandes importantes des clients et de réaliser l'agrandissement du siècle (en annexe plan cadastral avec schéma de la demande).

### 5) Pas de remarque dans le PVS

### 6) Réponse de DA à la MRAe et à la commune de Le Hinglé

Le projet de dérogation dite "Loi Barnier" sera modifié pour tenir compte de l'avis de la mairie et du département. Avis favorable.

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Les projets qui sont portés sur ce secteur nécessitent de l'espace, ce qui justifie la réduction de la marge de recul par rapport à la RD766 de 100m à 25m au niveau de la carrière de la Pyrie (au lieu de 37,5m dans le dossier soumis à l'enquête). Cette demande est acceptée par DA dans son MER. La maîtrise foncière est assurée. Je me suis rendue sur place et je me suis entretenue avec le maire de Le Hinglé qui m'a explicité l'intérêt économique, patrimonial, paysager et culturel de ces projets industriels. L'identité de la commune est fortement liée aux carrières et au passé granitier du territoire.

Le développement de la carrière de la Pyrie contribue au développement de la commune (emplois, commerces....). Bretagne Granits porte un projet de réindustrialisation du site et de modernisation des outils de production, d'agrandissement du siège, de restauration de bâtiments et du patrimoine et, à terme, un lieu d'exposition ou de musée autour du granit. L'entrée de ville au niveau de la partie « des granits » se présente comme une sorte de friche industrielle peu valorisante pour la commune. Son amélioration nécessite des aménagements paysagers qualitatifs qui pourront être intégrés dans le plan d'aménagement du site de la carrière. Les boisements sont classés et il conviendra de prêter une attention particulière à leur protection dans le schéma d'aménagement. Comme demandé par le CD22, cette réduction de la marge de recul devra être retranscrite sur le règlement graphique.

## 22. Objet M22 Bobital, St Carné

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

Relève de l'objectif « Modification de l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

### 1) Le contenu

#### 1. Bobital (2 bâtiments)

Parcelle A1327, La Poissonnais

#### 2. St Carné (2 bâtiments)

Parcelle B315, Heunan

Parcelle B315, La Touche

### 2) Avis des communes

*Le Hinglé* : Demande ajout de changement de destination : les 2 bâtiments sur les parcelles B314 et B430.

### 3) Pas d'avis des PPA, pas d'observation de la population et pas de remarque dans le PVS

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Lors de l'élaboration du PLUiH en 2019, 1112 bâtiments en secteurs agricole et naturel avaient été identifiés comme pouvant changer de destination plus dans une optique de préservation du patrimoine (Chapitre 1 du PADD, Préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel) que dans une volonté de créer de nouveaux logements, bâtiments inégalement répartis entre les communes. Ces bâtiments sont identifiés sur la base de critères limitatifs (patrimoniaux, présence d'activités agricoles, raccordement aux réseaux). Depuis, lors des projets de modification du PLUiH, des demandes sont régulièrement formulées tant par les élus que par la population.

La commune de Bobital souhaite ajouter à La Poissonnais deux bâtiments en pierre (photo et plan d'ensemble). La commune de Saint Carné souhaite ajouter 2 bâtiments en pierres, 1 à Heunan, 1 à La Touche (photo et plan d'ensemble).

Les photos témoignent de caractéristiques patrimoniales qui semblent respecter les critères de changement de destination. Je ne dispose pas d'éléments suffisants pour me prononcer sur le respect des autres critères.

Lors de la consultation des communes, le maire de Le Hinglé demande l'ajout de changement de destination de 2 bâtiments sur les parcelles B314 et B430. Cet ajout n'a pas été pris en

considération dans le cadre de cet objet. Si les critères sont satisfaits il devrait être intégré au projet.

Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers en zone A (CDPENAF) et à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites en zone N.

### 23. Objet M23 St Carné

Création de zones naturelles équipement (Ne).

Relève de l'objectif « Modification en lien avec des projets ».

#### 1) Le contenu

Création d'une zone naturelle Ne pour un projet de station d'épuration (STEP). Ce n'est pas un STECAL.

2 sites possibles sont à l'étude technique pour privilégier un des deux sites :



- Parcelle B 1300, en zone A, où était positionné un ER n°264. Parcelle en cours d'acquisition par DA. Ce site ne nécessite pas d'évaluation environnementale. Réduit la surface de l'ER. Evite d'impacter 0,8ha (en zone A sans ER)

- Parcelle C 354, en cours d'acquisition par DA. Incidences potentielles sur une zone de présomption de prescriptions archéologiques.

1 des 2 sites sera à retirer. 0,51 ou 0,43 ha.

#### 2) Pas d'avis de la commune, pas d'observation de la population

#### 3) Avis de la CDPENAF

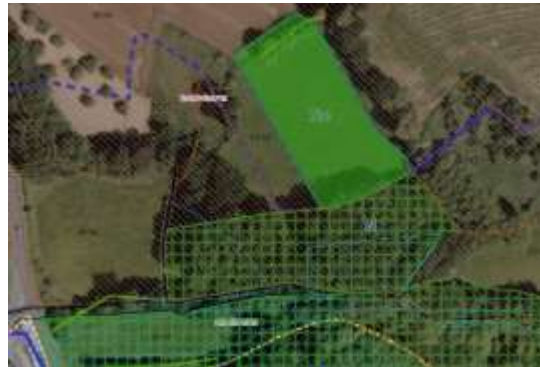
*Avis favorable de la CDPENAF* : Le projet d'équipement précise hauteur, densité implantation des constructions et insertion dans l'environnement.

#### 5) Remarque dans le PVS

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

## 6) Réponse de DA au PVS

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 coûteux que l'autre secteur envisagé qui présentait une ligne à moyenne tension à dévier.

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

La création d'une STEP relève d'un projet d'utilité publique pour adapter les possibilités d'assainissement aux besoins nés de l'évolution de l'urbanisation, tant de l'habitat que du développement des entreprises.

Sa localisation doit certes minimiser la consommation de foncier mais aussi ne pas impacter l'environnement et le cadre de vie des habitants.

Le dossier n'est que succinct pour apprécier le choix relatif à son emplacement. Je prends note de l'avis de DA dans son MER à mon questionnement dans le PVS. La différence d'emprise entre les deux projets n'est pas réellement significative au regard des autres critères susceptibles d'être retenus.

### *1.4. Secteur Haute Rance (7 objets)*

#### 24. Objet M24 Broons

##### Création d'une zone Ay

Relève de l'objectif « corrections d'erreurs matérielles et modifications mineures du zonage, du règlement ou des OAP »

##### 1) Le contenu

Création d'une zone agricole dédiée à une activité économique Ay (STECAL), une entreprise de la Volumerie à la mare Péchard, afin de permettre son développement sur une surface de 0,46ha.

La modification du zonage A en Ay est sans impact sur l'environnement.

##### 2) Pas d'avis de la commune, pas d'observations de la population et pas de remarques dans le PVS

##### 3) Avis de la CDPENAF

*Avis favorable de la CDPENAF* : Le projet artisanal précise hauteur, densité implantation des constructions et insertion dans l'environnement.

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**



Cette demande de modification de zonage de A en Ay est considérée comme une correction d'erreur matérielle lors de l'élaboration du PLUiH qui prévoit des zonages repérant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en A et N (STECAL) afin de permettre d'ouvrir des droits à construction ou extension en lien avec des activités spécifiques isolées. C'est le cas de cette entreprise de la Volumerie installée depuis 5 ans à la mare Péchard et qui souhaite se développer.

Le projet est précis et connu.

Le périmètre est parfaitement limité (0,46ha).

L'évaluation environnementale considère le projet sans impact sur l'environnement puisque s'appuyant sur l'existant. Les haies présentes sur la parcelle sont conservées dans le zonage.

Ce projet artisanal a reçu un avis favorable de la CDPENAF.

### 25. Objet M25 Caulnes

Modification du projet urbain de dérogation à la loi Barnier, extension de la ZA des Gantelets  
Relève de l'objectif « Modification en lien avec un projet ».

#### 1) Le contenu

Permettre la diminution de la marge de recul d'inconstructibilité de 75m à 40m le long de la future déviation de Caulnes et à 15m le long de la RD766 (Vannes St Malo) qui changera de statut une fois la déviation effective.

Ces marges de recul actuelles entraîneraient le gel de 97% des terrains du site, l'extension de la ZA des Gantelets située au Nord-Est de l'agglomération, qui figure au PLU de Caulnes et au PLUiH en zone 1AUy1 pour une surface de 31707m<sup>2</sup>, pour accueillir environ 10 entreprises artisanales, avec interdiction de logements de fonction sur le site. L'environnement du site est marqué par un paysage agricole et artisanal, sans habitations à proximité immédiate. Ces parcelles sont en cours d'acquisition par DA.

Le projet urbain est encadré par une OAP avec prescriptions d'insertion paysagère.

La dérogation permettrait d'optimiser l'utilisation du sol et d'améliorer l'aménagement paysager de l'entrée de Caulnes.

*Annexe. Dossier de dérogation à la loi Barnier, Développement de la ZA des Gantelets.*

Le dossier présente l'environnement paysager et bâti du site, son accessibilité, sa topographie, son occupation. Une synthèse présente les opportunités du site et les contraintes à l'urbanisation liées aux marges de recul, aux terrains cultivés dans un paysage ouvert.

Le dossier décrit ensuite la voie RD766 et ses fonctions, classée en catégorie 3 (concernée par les nuisances sonores), d'où le projet de déviation.



## 2) Avis de la commune Caulnes

Concernant la dérogation loi Barnier : RAS

## 3) Avis des PPA

*Direction de l'environnement 22* : Demande l'intégration des marges de recul selon le règlement en vigueur. Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées. Les marges de recul sont définies en fonction de la catégorie de route départementale, en conformité avec le tableau joint et la carte jointe. Elles doivent figurer sur les documents graphiques.

## 4) Pas d'observations de la population et pas de remarque dans le PVS

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

La RD 766 qui traverse la commune de Caulnes et très fréquentée et constitue une réelle nuisance sonore et des risques d'insécurité pour les habitants. La déviation était devenue indispensable.

Parallèlement la commune souhaite poursuivre le développement de la ZA des Gantelets sur les terrains en zone 1AUy1, en cours d'acquisition par DA. Cette zone, complexe par sa configuration triangulaire, est encerclée par la RD766 et la déviation à venir. Les marges de recul de ces deux voies tendent à geler presque la totalité des terrains du site. L'étude spécifique est jointe au dossier. Cette zone artisanale présente une localisation stratégique par son accessibilité et sa visibilité à la sortie du bourg pour le développement de la commune.

La réduction des marges de recul, comme demandé (40m le long de la future déviation de Caulnes et 15m le long de la RD766) devrait permettre le développement des activités artisanales et contribuer au dynamisme de la commune. Les prescriptions de l'OAP prévoient des marges de recul paysagées ce qui permet d'envisager une bonne insertion du projet dans l'environnement et une entrée de bourg qualitative.

## 26. Objet M26 Caulnes

Création d'une nouvelle OAP et modification des OAP n° 032-2 et 032-4

Relève de l'objectif « Modification pour revitaliser les centralités historiques et maîtriser l'aménagements de sites stratégiques »

## 1) Le contenu

Création d'1 OAP et modification de 2 OAP. Sur la base d'une étude urbaine de revitalisation du centre bourg qui a permis à la commune d'être lauréate du programme « Petite ville de demain ».

### 1. Extension OAP n°032-2, rue de Broons,

L'OAP actuelle, site en densification en zone UCa, à l'ouest du centre bourg, à proximité de la maison de retraite, majoritairement à vocation habitat, d'une superficie 0,53ha, prévoit 10 logements minimum et pas de minimum de logements sociaux.

L'extension de l'OAP passe à une superficie de 1,2ha (+ 0,7ha), intègre l'ancienne maison de retraite (requalification ou démolition), prévoit un aménagement via différentes opérations successives, la construction d'au moins 10 logements sur la partie A, sans contrainte sur les logements sociaux, les conditions d'accès et la préservation des haies. Cette extension a des incidences réduites sur l'environnement.



### 2. Compléter l' OAP n°032- 4, rue St Julien,

L'OAP actuelle, site en densification en zone 1AUh1, au nord du centre bourg, sur une superficie de 0,46ha, prévoit 9 logements minimum, pas de logements sociaux. Elle prévoit 2 accès depuis la rue St Julien et la possibilité de conserver les arbres remarquables présents sur le site.

L'OAP est complétée par une esquisse d'aménagement, sans autre modification. Cette modification ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

### 3. Création d'1 OAP n°0352-5, îlot Broons/Cherel/De l'Isle

Cette OAP, site en densification en zone UCa, au cœur du centre bourg, constitué de fonds de jardin et de l'atelier municipal, sur une superficie de 0,4ha, prévoit 8 logements, sans prescription précise sur le nombre de logements sociaux. Cette OAP, par opération d'ensemble ou opérations individuelles, permettra d'optimiser au mieux les parcelles densifiables (exemple d'aménagement à titre indicatif, avec des logements individuels en bande et des logements semi individuels) avec la création de voies nouvelles pour en assurer la desserte.



## 2) Avis de la commune Caulnes

Concernant les OAP :

- Ex EHPAD : suppression de la carte après modification car projet sur l'ancien EHPAD.
- Nouvelle OAP n° 5 îlot Broons : A supprimer (projet en cours sur la partie terrain Saure) et voir plus tard pour la partie à côté des ateliers municipaux.

## 3) Pas d'avis des PPA

## 4) Observations de la population

- OAP n° 032-5 : *Observations RD12, C19 (M14, R(C)1 doublons)*

*RD12* : Ce projet d'OAP ne correspond pas à la réalité de la situation: il ne fait pas état d'un garage situé sur la parcelle n° 358, ni la maison présente sur la parcelle 536 (permis de construire PC 022 032 18C0017 délivré le 10 septembre 2018), ni des grands arbres présents sur la parcelle 340. L'aménagement de la voie traversante telle qu'elle est prévue vers la rue de l'Isle comme l'aménagement de logements semi-individuels apparaît difficilement compatible avec la présence de ces constructions. Il ne paraît pas possible de maintenir l'inclusion de la parcelle 536 et des parcelles situées à l'Est de celle-ci dans le périmètre de l'OAP. Annexe: plan cadastral, projet d'aménagement de l'OAP, PC de la maison 2018.

*C19* : Opposé au projet de création d'OAP n°5 ayant construit une maison d'habitation en 2019 sur une parcelle incluse dans le projet. Rappel de l'opposition du maire de Caulnes à ce projet. Copie du plan de l'OAP.

## 5) Remarque dans le PVS

- *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 ?

- *La création de l'OAP n°032-5 îlot Broons/Chérel/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 semblé 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, peut elle être réduite, reportée ou supprimée?

## 6) Réponse de DA à la commune, à la population et au PVS

*La modification de l'OAP n°032-2, rue de Broons :*

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

*La création de l'OAP n°032-5 Îlot Broons/Cherel/De l'Isle*

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 aux dernières évolutions constatées sur le terrain, tout en maintenant le principe d'une densification douce d'un secteur stratégique pour le bourg de Caulnes.

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

La commune appuie son projet d'urbanisation sur la base d'une étude urbaine de revitalisation du centre bourg qui a permis à la commune d'établir un diagnostic et les principaux enjeux de développement au cours des 10 prochaines années (ancrer le projet de développement et de redynamisation du centre bourg, puis amorcer le renouveau du centre bourg, puis consolider l'armature urbaine) et ainsi d'être lauréate du programme « Petite ville de demain ».

*La modification de l'OAP n°032-2, rue de Broons (site en densification en UCa)*

Cette modification consiste uniquement à étendre le périmètre de 0,67ha en intégrant dans l'OAP l'emprise de l'actuelle maison de retraite qui sera requalifiée ou déconstruite en vue d'un nouveau projet (sans contrainte réglementaire sur l'ancien EHPAD) qui passera par des opérations successives. Le nombre de logements sur le secteur initial de l'OAP (A) est inchangé mais présenté avec une esquisse d'aménagement « à titre indicatif » relative aux formes urbaines et aux conditions d'accès. Les prescriptions environnementales sont inchangées. Le projet n'est pas plus abouti à ce stade. Il ne peut que dynamiser le centre bourg étant donnée sa localisation à l'ouest du centre bourg.

*La modification de l'OAP n°032-4, rue St Julien (site en densification en 1AUh1)*

Cette modification ne fait pas évoluer ni le périmètre, ni le nombre de logements, ni les logements sociaux mais ajoute seulement une esquisse d'aménagement « à titre indicatif ». Cette modification n'apporte pas vraiment d'amélioration sur les conditions d'encadrement de cette zone.

*La création de l'OAP n°0352-5, îlot Broons/Cherel/De l'Isle (site en densification en UCa)*

Ces parcelles (0,4ha) au cœur du centre bourg, constituées de fonds de jardin et de l'atelier municipal, sont tout à fait stratégiques pour la revitalisation du centre bourg dont le PADD a fait un de ses objectifs et dont la commune a fait une de ses priorités sur la base du diagnostic établi par l'étude urbaine.

Les prescriptions concernant la construction de 9 logements débouchent sur une densité de 20logts/ha (proche de l'objectif de densité nette 25logt/ha pour cette trame). Un schéma « indicatif » d'aménagement est proposé avec 2 voies structurantes d'accès et des suggestions d'implantation des constructions. L'urbanisation peut relever d'une opération d'ensemble ou d'opérations individuelles successives validées par la commune.

Lors de la consultation des communes, Caulnes a demandé de supprimer cette OAP (projet en cours sur la partie terrain Saure) et de voir plus tard pour la partie à côté des ateliers municipaux. Durant l'enquête j'ai reçu des riverains propriétaires qui ont manifesté un avis défavorable à ce projet en raison principalement d'une habitation récemment construite au milieu de la zone. Je me suis rendue sur les lieux pour apprécier le contexte environnemental et bâti.

Dans son MER DA, souhaite maintenir cette OAP sous la condition suivante : « 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 aux dernières évolutions constatées sur le terrain, tout en maintenant le principe d'une densification douce d'un secteur stratégique pour le bourg de Caulnes ».

J'adhère à cette solution de maintenir cette OAP. Elle permet de concilier les contraintes d'urbanisation relevant du contexte existant (habitation récente, atelier municipal, hangar,

arbres) avec l'intérêt de ce secteur stratégique pour la revitalisation de Caulnes en raison de sa localisation au centre bourg. Les orientations prévoient d'ailleurs la possibilité de faire évoluer le périmètre à la marge et de réaliser cet aménagement éventuellement par des opérations individuelles encadrées. La concertation avec la commune et les riverains devrait satisfaire l'intérêt général de densification de ces parcelles, préserver la qualité de vie de l'occupant de la nouvelle habitation et encadrer le projet en cours sur la partie du terrain Saure.

### 27. Objet M27 Caulnes

Réduction du périmètre de centralité, modification des linéaires commerciaux et évolution du zonage Uy4 vers Uy2.

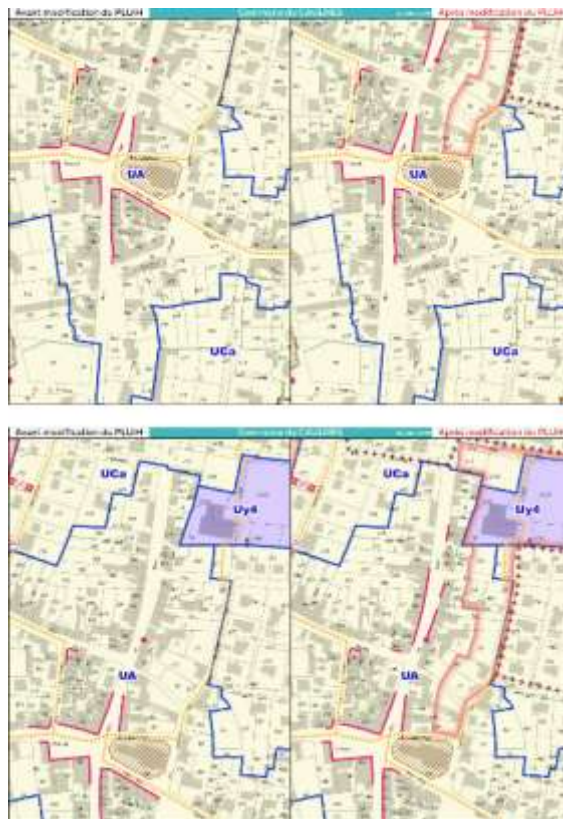
Relève de l'objectif « Modification pour revitaliser les centralités historiques et maîtriser l'aménagement des sites historiques ».

#### 1) Le contenu

Rappel de la réglementation permettant de revitaliser les centres historiques (zonage, périmètre de centralité, linéaires commerciaux).

Objectif revitalisation du centre historique et maîtrise du développement commercial du bourg en accompagnement de la démarche de la commune engagée dans ce sens depuis 2018 (étude urbaine, diagnostic) et lauréate du programme « Petite ville de Demain » et traduction dans le document d'urbanisme.

1. *Redéfinir les linéaires commerciaux*, supprimer cette servitude sur certaines vitrines non stratégiques et ajouter des linéaires qui n'étaient pas identifiés au PLUiH actuel.



2. *Réduire le périmètre de centralité commerciale* en fonction des résultats de l'étude urbaine qui a permis d'identifier le contour du centre bourg.

3. *Evolution du zonage Uy4 vers Uy2.*

2) Avis favorable de la commune Caulnes, pas d'avis des PPA, pas d'observations de la population

3) Remarques dans le PVS

L'évolution du zonage UY4 vers UY2 n'apparaît pas sur la carte (erreur matérielle).

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

6) Réponse de DA au PVS

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.

**Appréciation de la commissaire enquêtrice**

L'étude urbaine menée sur la commune de Caulnes a conclu à la nécessité de revitaliser le centre historique et maîtriser le développement commercial du bourg. Plusieurs outils réglementaires peuvent y contribuer en fonction de la réalité de l'existant. Cet objet de la modification s'appuie sur ces différents leviers :

La *modification du zonage Uy4 vers Uy2* pour que ces zones soient tournées vers l'artisanat et la petite industrie (en excluant les commerces de détail, les services avec accueil de clientèle) tend à faire revenir les commerces en centre bourg;

Le *périmètre de centralité commerciale*, seul lieu d'autorisation d'implantation de nouveaux commerces et services avec accueil de clientèle, est réduit et ramené à la réalité observée dans l'étude urbaine (34ha au lieu de 64ha) pour concentrer ces activités ;

Les *linéaires commerciaux* localisent le long des axes concernés les vitrines commerciales à préserver (éviter des changements de destination des rez de chaussée) ou à créer. La mise à jour est proposée en fonction de la réalité de l'existant (ajout/suppression). La redéfinition des linéaires commerciaux a permis l'ajout de 173m.

28. Objet M28 Broons, Caulnes, Plumaugat, Yvignac la Tour

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

Relève de l'objectif « Modification pour revitaliser les centralités historiques et maîtriser l'aménagement des sites historiques

1) Le contenu

1. Broons (5 bâtiments)

- Parcelle ZL 58 à la Bondinai
- Parcelle ZM 157 à la Ville Ory
- Parcelle ZX 3 à Cambel

2. Caulnes (49 bâtiments)

- Parcelle A 120 - COAQUIPEL
- Parcelles B 185 –B 181 LANGANOU
- Parcelle B 189 LANGANOU
- Parcelle B 512 (partie B)
- Parcelle B 801 LE MARGAT
- Parcelle B 426 LA HARROTERIE
- Parcelle C 133 HYOMERIL
- Parcelle YH 38, 42, 46, 48 LE BOSCHET
- Parcelle C 493
- Parcelle YB 81 LA LOCTAIS
- Parcelle YA 25 LAUNAY
- Parcelle ZI 93 BOIS DE LA HAYE

## EP 220084/35 : Modification n°2 Plan Local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Dinan Agglomération, Conclusions

- Parcelle ZE 111 LA JULIENNAIS
- Parcelle ZK 6 VILLE ES CHEVETS
- Parcelle ZK 64 LA GORGERIE
- Parcelle ZN 66 REVOUVRANCE
- Parcelle ZN 180, 182 CLEMICLE
- Parcelle ZA 75 LA BASSE PLESSE
- Parcelle ZN 174 Sable
- Parcelle ZC 5, 32 LA VILLE ES VILANDRE
- Parcelle ZA 46 LE CLOS JANNY
- Parcelle ZA 134 LE CHATELET
- Parcelle H 870 LANMEL
- Parcelle YD 37, 38 LA RENAUDIS
- Parcelle ZB 47, 48 LA POUSSINIÈRE
- Parcelle A 578 LA BOTTRAIS
- Parcelles A 924, 925, 926 QUERRIEN
- Parcelle YD 22 BOURRIEN
- Parcelle A 899 LA HOUSSAIE
- Parcelle YE18 LAPLAY
- Parcelle YH22 VILLE GATE
- Parcelle YD3, 4 YC1, LA HUBIAIS
- Parcelle H20 LA VILLE AU VAY
- Parcelle H118, 119 LE HAUT BREUIL
- Parcelle ZB60 La Mare
- Parcelle ZB118 LE GRAND BUISSON
- Parcelle YB 20, 23 LA BARBOTAIS
- Parcelle H54 LA VILLE PIERRE

### 3. Plumaugat (5 bâtiments)

- Parcelle G677
- Parcelle G947
- Parcelle C127
- Parcelle C653

### 4. Yvignac la Tour (1 bâtiment)

- Parcelle B1011

## 2) Avis des communes

*Caulnes* : recensement exhaustif par un groupe de travail. 90 demandes. 49 répondent aux critères. Classeur consultable en mairie. Demande de petits ajustements cartographiques.

## 3) Avis de la Chambre d'agriculture

Pas d'observation pour chaque bâtiment pris individuellement.

## 4) Avis de la population

*C6, Maire d'Yvignac la Tour* : Demande de changement de destination (étoilage) de la longère (Le Chatelet) afin qu'elle soit considérée comme maison d'habitation et puisse être rénovée. Demande autorisée par la DM du 25 octobre 2022.

## 5) Pas de remarque dans le PVS

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Lors de l'élaboration du PLUiH en 2019, 1112 bâtiments en secteurs agricole et naturel avaient été identifiés comme pouvant changer de destination plus dans une optique de préservation du patrimoine (Chapitre 1 du PADD, Préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel) que dans une volonté de créer de nouveaux logements, bâtiments inégalement répartis entre les communes. Ces bâtiments sont identifiés sur la base de critères



limitatifs (patrimoniaux, présence d'activités agricoles, raccordement aux réseaux). Depuis, lors des projets de modification du PLUiH, des demandes sont régulièrement formulées tant par les élus que par la population.

La commune de Caulnes a réalisé un recensement exhaustif par un groupe de travail qui a recensé 90 demandes dont 49 répondent aux critères. Elle souhaite ajouter 49 bâtiments sur les différents sites de la commune et a demandé quelques ajustements lors de la consultation des communes.

La commune de Broons souhaite ajouter plusieurs bâtiments en pierres ; certains ne semblent pas faire apparaître d'étoile sur le règlement graphique. La commune de Plumaugat souhaite ajouter 5 bâtiments et Yvignac La Tour 1 bâtiment.

Durant l'enquête le maire d'Yvignac La Tour a demandé (DM du 25 octobre 2022) le changement de destination (étoilage) de la longère (Le Chatelet) afin qu'elle soit considérée comme maison d'habitation et puisse être rénovée.

Les photos témoignent de caractéristiques patrimoniales qui semblent respecter les critères de changement de destination. Je ne dispose pas d'éléments suffisants pour me prononcer sur le respect des autres critères. Ce sont les élus communaux, au plus proche du terrain, qui sont le mieux à même de vérifier le respect des critères appliqués dans le cadre du PLUiH. Il conviendra de vérifier la réalité de l'étoilage sur le règlement graphique.

Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers en zone A (CDPENAF) et à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites en zone N.

### 29. Objet M29 Guitté

Création de 2 nouvelles OAP n° 071-4 et n° 071-5

Relève de l'objectif « Modification pour revitaliser les centralités historiques et maîtriser l'aménagement des sites historiques ».

#### 1) Le contenu

Objectif : maîtriser le développement de l'urbanisation du centre bourg sur la base d'une analyse des gisements fonciers au sein de la zone urbaine (menée par DA, CAUE, EPFB). Ont été identifiés la densification simple (Bimby), l'opération d'aménagement simple (2-3 ilots), l'opération d'aménagement complexe (à encadrer par OAP).

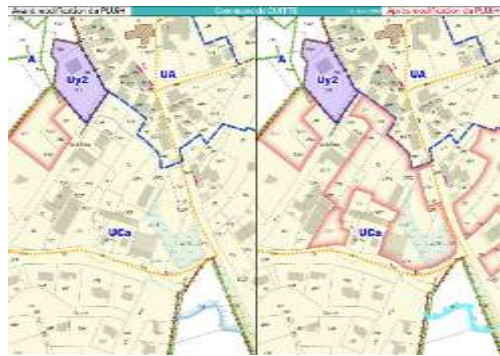
#### 1. OAP n°071- 4, rue du lavoir

Secteur en cœur du bourg, en zone UCa, constitue un gisement foncier important de jardins de 0,9ha pour permettre la densification. Il est prévu 15 logements minimum (par opération d'ensemble ou par des opérations individuelles successives), pas de logements sociaux, une desserte assurée par la rue du lavoir et la rue du champ Fauvet et l'intégration de l'habitation existante. Le périmètre peut évoluer à la marge.



## 2. OAP n°071- 5, Centre bourg

Secteur en cœur du bourg, en zone UCa, site en densification, constitué de jardins importants, d'une ZH (3000m<sup>2</sup>) et de bâtiments en friches, sur une superficie de 1,2ha. Cette OAP prévoit une densité de 20 logements/ha (par opération d'ensemble ou par des opérations individuelles successives), pas de contrainte de logements sociaux. La ZH pourra être valorisée, les friches agricoles déconstruites ou requalifiées, la desserte assurée par des voies transversales. Cette OAP permet d'encadrer le nombre de logements et d'optimiser au mieux le foncier.



## 2) Avis de la commune Guitté

Demande d'étude de ZH pour les parcelles de Famille Plessix situées dans l'OAP.

## 3) Pas d'avis des PPA, pas d'observations de la population et pas de remarque dans le PVS

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Conformément aux objectifs du PADD de densification au sein de l'enveloppe urbaine, la commune de Guitté a réalisé une analyse des gisements fonciers avant d'envisager une nouvelle consommation foncière. Elle a ainsi identifié au cœur du bourg 2 secteurs « d'aménagement complexe » de taille relativement importante, sur plusieurs unités foncières avec bâtiments et friches, nécessitant la maîtrise par le biais d'OAP.

Dans l'armature territoriale Guitté relève du maillage communal où la densité minimale moyenne nette est de 15 logts/ha.

L'OAP n°071- 5, Centre bourg, site en densification (en zone UCa) dispose d'une superficie de 1,2ha avec une importante ZH de 3000m<sup>2</sup> dans la partie Sud-Est qui a vocation à être valorisée dans le plan d'aménagement et des bâtiments en friches qui seront démolis. Le périmètre est complexe, contient un parcellaire très découpé (près d'une vingtaine de n°s de parcelles cadastrales) et il est susceptible d'évoluer éventuellement en fonction de la maîtrise foncière. Cette OAP encadre le nombre de logements avec une densité minimum de 20logts/ha ce qui est supérieur à la densité préconisée globalement dans la commune, après retrait de la surface de la ZH. Cela permet d'optimiser au mieux ces parcelles densifiables. Un

principe indicatif d'accès est prévu. Une vigilance devra être apportée au périmètre de la ZH comme suggéré par le maire de Guitté lors de la consultation des communes.

L'OAP n°071- 4, rue du lavoir, au cœur de bourg, site en densification (en zone UCa) dispose d'une superficie de 0,9ha sur des fonds de jardins et prévoit 15 logements minimum, soit une densité sensiblement supérieure aux prescriptions pour la commune. Le périmètre est également complexe, contient un parcellaire très découpé et une dizaine de n°s de parcelles dont la maîtrise foncière reste à réaliser. Le périmètre peut évoluer. La desserte indicative est prévue.

Ces deux OAP sont stratégiques pour le développement à terme de la commune et la revitalisation du centre bourg. Elles permettent par des opérations d'aménagement d'ensemble ou par des opérations individuelles successives de maîtriser l'urbanisation et une offre de logements optimale.

### 30. Objet M30 Plumaugat

Réduction d'une zone Ay et création d'une zone Ace

Relève de l'objectif « Modifications mineures et correction d'erreurs matérielles »

#### 1) Le contenu

##### 1. Réduire une zone Ay (STECAL)

Eviter une consommation de foncier agricole.



##### 2. Créer une zone Ace (STECAL)

Permettre à ce centre équestre déjà existant aux Blossiers de se développer. Omission lors de l'élaboration du PLUiH. 0,51ha.



#### 2) Pas d'avis de la commune, pas d'observations de la population

### 3) Avis des PPA

- *Avis défavorable de la CDPENAF sur Ace en l'état (0,51ha) : Absence de justification de l'activité et de précisions sur l'évolution. Ambiguïté sur l'implantation des logements de fonction*
- *Avis défavorable de l'Etat : manque de justification du projet et de l'évolution des activités. Problème relatif à la rédaction du règlement sur l'implantation de logements de fonction.*

### 4) Remarque dans le PVS

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).

### 6) Réponse de DA aux PPA et au PVS

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.

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Cet objet concerne des modifications ou création de STECAL considérées comme erreur matérielle sur Plumaugat :

- La réduction d'une zone AUy (2000m<sup>2</sup>) pour l'ajuster à la réalité de l'activité et ainsi répondre au principe même du STECAL en évitant une consommation de foncier agricole inutile.
- La création d'une zone Ace pour permettre un centre équestre déjà existant de se développer. Je note l'avis défavorable de la CDPENAF et de l'Etat en raison d'une justification insuffisante et de l'ambiguïté sur l'implantation des logements de fonction. Je ne dispose d'aucune information sur ce projet pour juger de son besoin de développement. Cette création pourrait être reportée lors d'une prochaine modification du PLUi. Cette proposition corrobore celle de DA dans son MER qui « *souhaite en étudier plus en détail l'opportunité* ».

## *1.5. Secteur Littoral (6 objets)*

### 31. Objet M31 Saint Potan

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh vers une zone 1AUh2

Relève de l'objectif « Modification en lien avec des projets »

#### 1) Le contenu

Cette ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh vers une zone 1AUh2 concerne les parcelles D899, 185, 183, 782, D5 et D6, d'une surface de 0,8ha. Elle est compensée par l'évolution d'une zone 1AUh2 en zone 2AUh pour une surface de 1,1ha (parcelles A896 et 897) afin de garantir une consommation modérée de foncier agricole durant la vie du 1<sup>er</sup> PLUiH.

Ouverture à l'urbanisation (0,8ha)



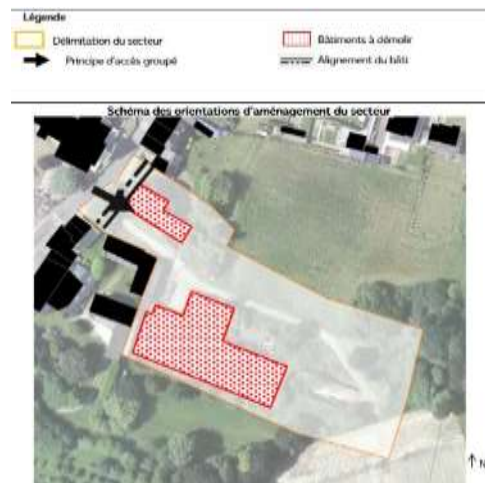
Compensation foncière (1,1ha)



Ce projet s'appuie sur une étude urbaine (*Annexe : étude de revitalisation du centre bourg, diagnostic territorial et scénario de développement*). Il traduit les objectifs du PADD

(modération de la consommation de foncier et besoin de foncier du secteur littoral). Il s'appuie sur le constat d'une diminution de plus de 60% des zones constructibles habitat dans la commune au PLUiH 2020 par rapport au PLU (réduction de 11,3ha à 4,2ha). Il apparaît nécessaire à son plan de développement, compte tenu de son évolution démographique, de la stratégie foncière de la commune avec l'intervention de l'EPF sur ce secteur stratégique en cœur de bourg, à un prix modéré. Il répond à l'appel à projet pour le recyclage des friches après démolition/dépollution de plusieurs bâtiments agricoles (ancienne porcherie et annexes). Il s'appuie sur l'analyse des capacités de densification encore inexploitées qui a montré l'absence de gisements fonciers suffisamment importants pour offrir un potentiel de 5 logements minimum.

Cette ouverture à l'urbanisation sur le Secteur de Langlais de Prémorvan constitué de friches agricoles a été lauréate de la 1ère vague du « Fonds pour le recyclage des friches » en 2021. Il dispose d'une esquisse d'aménagement et s'accompagne de la *création d'une OAP n°323-5, 1AUh2*, sur un site en densification, d'une superficie de 0,88ha, majoritairement à vocation habitat, avec une densité minimum de 20 logements/ha, 20% logements locatifs sociaux. Les haies bocagères présentes sur la parcelle sont protégées au PLUiH et permettront de maintenir une insertion paysagère des bâtiments de qualité.



L'évaluation environnementale apprécie la compensation qui permet d'équilibrer les surfaces à urbaniser à court et long terme, donc pas d'augmentation du potentiel urbanisable, durant la vie du 1<sup>er</sup> PLUiH. Ce secteur sera requalifié (friche agricole actuelle). Les haies bocagères sont protégées au PLUiH ce qui permettra de maintenir l'insertion paysagère des bâtiments.

## 2) Pas d'avis de la commune

## 3) Avis des PPA

- *Avis favorable de la CDPENAF* : Répond à un besoin du territoire  
- *Avis favorable de l'Etat* motivé par : le phasage du projet, lauréat du fonds pour le recyclage des friches, pas d'impact sur le flux de déplacements, compensée par une évolution d'un zonage 1AUh en 2AUh, pas de consommation de terres agricoles durant la vie du 1<sup>er</sup> PLUi de DA.

## 4) Observation de la population

*Observation C20, St Potan* : L'ouverture partielle de la zone 2AUh devra adapter les contours de la future zone 1AU en fonction de la présence d'une exploitation agricole, d'un EBC et d'une parcelle cultivée au sud.

## 5) Remarque dans le PVS

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 C20).

#### 6) Réponse de DA à la population et au PVS

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

#### Appréciation de la commissaire enquêtrice

Je note que ce projet d'ouverture à l'urbanisation (1AUh2) d'une surface de 0,8ha d'une partie de la zone 2AUh a reçu un avis favorable de la CDPENAF et de l'Etat. Elle est compensée par un basculement en zone 2AUh pour une surface de 1,1ha, ce qui garantit une stabilité du potentiel urbanisable et donc une consommation modérée de foncier agricole durant la vie du 1<sup>er</sup> PLUiH.

Ce projet s'appuie sur une étude urbaine de revitalisation du centre bourg, diagnostic territorial et scénario de développement. Il traduit les objectifs du PADD (modération de la consommation de foncier et besoin de foncier du secteur littoral). Il répond au besoin de développement de la commune en l'absence d'autres disponibilités foncières adaptées. Ce secteur constitué de friches agricoles a été lauréat de la 1<sup>ère</sup> vague du Fonds pour le recyclage des friches en 2021, il est stratégique en cœur de bourg. Il est encadré par la création d'une OAP n°323-5, 1AUh2, sur un site en densification, majoritairement à vocation habitat, avec une densité minimum de 20 logements/ha, 20% logements locatifs sociaux. Les haies bocagères sont protégées au PLUiH ce qui garantit l'insertion paysagère des constructions.

En raison d'une remarque reçue durant l'enquête relative à la présence d'une exploitation agricole, d'un EBC et d'une parcelle cultivée au sud, dans son MER DA assure que « [le tracé de la zone 1AU sera modifiée afin de correspondre à la tranche 1 du projet communal du lotissement](#) ».

Je ne dispose pas de plus de précisions sur la réduction du périmètre de l'OAP et/ou de l'ouverture à l'urbanisation. Il importe de réduire les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole et sur l'environnement. Un phasage pourrait être envisagé pour limiter l'impact du projet sur l'activité agricole.

#### 32. Objet M32 St Cast le Guildo

Création d'une zone naturelle tourisme Ntl

Relève de l'objectif « Modification en lien avec un projet »

##### 1) Le contenu

Pour le Château du Val de l'Arguenon, proche du GR34, qui présente une activité touristique et événementielle. L'objectif est d'implanter une nouvelle structure plus qualitative pour pérenniser l'activité et la développer. La loi littorale interdisant la construction de bâtiment, le projet passe par la réhabilitation d'une friche agricole présente sur le site, qui doit changer de destination vers la sous destination « service avec accueil d'une clientèle ». Il s'accompagne de la *création d'une OAP n° 282-19* sur une superficie de 1,7ha qui modifie le règlement graphique (STECAL Ntl au lieu de AI) et précise les conditions d'aménagement et de stationnement.



L'évaluation environnementale estime que le projet ne présente pas d'enjeu environnemental et n'affecte qu'une zone agricole et un bâtiment. Le zonage est adapté à une zone naturelle dans une commune soumise à la loi Littoral. Le règlement autorise ce type de changement de destination si les travaux ne portent pas atteinte à la qualité du paysage.

## 2) Pas d'avis de la commune, pas d'observations de la population

### 3) Avis des PPA

*Avis favorable de la CDPENAF* : Le projet touristique précise hauteur, densité implantation des constructions et insertion dans l'environnement

*Avis de l'Etat* : périmètre excessif, ne répond pas au critère d'un STECAL à revoir (4,42ha).

### 4) Remarque dans le PVS

Quelle est la superficie exacte : Etat parle de 4,42ha. Ou 1,7ha

### 5) Réponse de DA aux PPA et au PVS

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.

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Je me suis rendue sur les lieux pour apprécier l'environnement exceptionnel du projet et le bâtiment à réhabiliter à l'entrée du site.

Le Château du Val d'Arguenon présente déjà, en zone agricole AL, une activité touristique événementielle (chambres d'hôtes, gîtes, réceptions de mariage sous tente) qu'il souhaite développer en réhabilitant une friche agricole pour en faire une nouvelle structure plus qualitative (la loi littorale interdit la construction d'un nouveau bâtiment). Ce projet passe par la création d'un STECAL Ntl justifié par le développement d'une activité et un périmètre limité à 1,7ha correspondant à l'emprise des bâtiments et non à l'unité foncière de 4h. Les critères de création d'un STECAL sont remplis et la CDPENAF a donné un avis favorable. La délimitation du STECAL/OAP sur le règlement graphique peut porter confusion entre 4ha et le périmètre réel du STECAL, comme craint par l'Etat et dans l'évaluation environnementale. Ce projet est encadré par la création d'une OAP qui précise les conditions d'aménagement et de stationnement et n'impacte pas l'environnement, voire valorise le site par rapport au hangar actuel.

### 33. Objet M33 St Cast le Guildo

Evolution d'une zone UCa vers Nj (secteur parc de la Colonne)

Relève de l'objectif « Corrections d'erreurs matérielles et modifications mineures de zonages, du règlement et des OAP »

### 1) Le contenu

Il s'agit d'un espace de biodiversité (plus de 50 espèces qui se développent particulièrement sur ce sol) au sein de l'enveloppe urbaine UCa. Reclasser cette parcelle AK209 en Nj, même zonage que celui du parc de la Colonne à proximité immédiate. Ce projet a une incidence positive sur l'environnement, il accroît l'espace de respiration et permet de maintenir un espace de biodiversité au sein de l'espace urbanisé.



### 2) Pas d'avis de la commune, pas d'avis des PPA

#### 4) Observations de la population

*RD5, St Cast* : Avis favorable au changement de zonage de la parcelle proche du parc de la colonne en raison de la richesse de la biodiversité. Elle est aussi un témoin de phénomènes littoraux de saupoudrage de sables coquilliers.

*RD6, St Cast* : Avis favorable au zonage Nj. Importance que constitue pour la biodiversité le passage en zone NJ du terrain référencé AK 209 au cadastre de Saint-Cast Le Guildo. Nombreuses demandes dans ce sens lors de l'élaboration du PLUi. Avis favorable de la commission d'enquête. S'inscrit dans les orientations du PADD.

#### 5) Remarque dans le PVS

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 ?

#### 6) Réponse de DA à la population et au PVS

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>.

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Cette parcelle de 1185m<sup>2</sup> a été maintenue en zone UCa lors de l'élaboration du PLUiH et de la modification n°1. Il a été considéré que c'était une erreur de zonage.

Je me suis rendue sur place pour apprécier le terrain et son environnement. Cela m'a permis de voir que ce terrain est en friche, librement ouvert, non bâti et apparemment non fauché pour préserver sa biodiversité. La proposition d'intégration à la zone Nj attenante (jardin de la Colonne) semble pertinente au regard des éléments apportés dans le dossier par des contributeurs durant l'enquête. Cela permettra de préserver cet îlot de biodiversité rare au sein de l'enveloppe urbaine, sous réserve de maintenir les conditions propices à son



développement. Cela permettra de préserver également la vue sur la mer depuis le parc de la Colonne. Cela permettra enfin d'élargir quelque peu un espace de respiration et de nature en ville, comme recommandé dans le PADD.

### 34. Objet M34 Plevenon

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

Relève de l'objectif « Modification de l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination ».

#### 1) Le contenu

Rappel des critères : Photos des bâtiments et modification du règlement graphique avec étoile.

Parcelle A24-Keravel (3 bâtiments)

Parcelles C1007-C1000- Couffret (1 bâtiment)

Parcelle B128- La Touche (2 bâtiments)

Parcelle C899 (1 bâtiment)

Parcelle D397- Les Noës Rault (1 bâtiment)

Parcelle D552- Terte Hery (2 bâtiments)

#### 2) Avis de la commune

Plévenon : Changements de destination (bâtiments de moins de 60m2 exclus) : moulin de Keravel (D106), parcelle C899 (manque 1 bâtiment), parcelle B880 (en comparaison à la parcelle B106 sur une parcelle déjà dédiée à l'habitat). Changement de destination longère parcelle D339 (famille Hamon); problème général des longères vacantes et de la procédure de réhabilitation au regard du manque de terrains constructibles. Demande de confirmation sur changement de destination d'un bâtiment situé sur la parcelle D 1007, le logo « AI » masquant le bâtiment concerné dans la cartographie fournie.

#### 3) Pas d'avis des PPA et pas de remarque dans le PVS

#### 4) Avis de la population

RD2, Plévenon; demande confirmation de l'étoilage d'un bâtiment sur sa parcelle C899.

C18, Mairie de Plévenon : Demandes de changement de destination dans différents hameaux. Demandes non évoquées (moulin de Keravel, ancien fournil à la Ville Galopin). Propositions ambiguës dans les hameaux Couffret, Meurtel, Keravel (à vérifier)

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Lors de l'élaboration du PLUiH en 2019, 1112 bâtiments en secteurs agricole et naturel avaient été identifiés comme pouvant changer de destination plus dans une optique de préservation du patrimoine (Chapitre 1 du PADD, Préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel) que dans une volonté de créer de nouveaux logements, bâtiments inégalement répartis entre les communes. Ces bâtiments sont identifiés sur la base de critères limitatifs (patrimoniaux, présence d'activités agricoles, raccordement aux réseaux). Depuis, lors des projets de modification du PLUiH, des demandes sont régulièrement formulées tant par les élus que par la population.

La commune de Plévenon souhaite supprimer 1 bâtiment à Keravel (le règlement graphique ne semble pas cohérent avec cette demande, inscription de 3 étoiles), ajouter 1 bâtiment au Couffret, 2 à la Touche, à les Noës Rault (le règlement graphique ne montre pas d'évolution), 2 au Terte Hery. Les photos témoignent de caractéristiques patrimoniales qui semblent respecter les critères de changement de destination. Je ne dispose pas d'éléments suffisants pour me prononcer sur le respect des autres critères.

La commune de Plévenon a réaffirmé et/ou complété ses demandes durant la consultation des communes et durant l'enquête. Des précisions sont apportées dans le parcellaire de Ker avel. Des ambiguïtés subsistent dans les hameaux Couffret, Meurtel, Keravel qu'il conviendra de vérifier. Dans son MER DA précise « Les bâtiments remplissant les critères permettant l'identification pour changement de destination ont fait l'objet d'un repérage. Certains bâtiments dont le caractère non patrimonial, ou de trop petite taille (moins de 30m<sup>2</sup>), relevant du local accessoire, n'ont pas fait l'objet de repérage ».

Il conviendra également de vérifier la réalité de l'étoilage sur le règlement graphique.

Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers en zone A (CDPENAF) et à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites en zone N

### 35. Objet M35 Frehel, Matignon, St Cast le Guildo, St Jacut de la mer

#### Modifications mineures et corrections d'erreurs matérielles

##### 1) Le contenu

###### 1. St Cast le Guildo

Supprimer une zone Ayl (STECAL). L'établissement n'a pas l'intention de s'agrandir. Evite une consommation de terres agricoles.

###### 2. St Cast le Guildo

Passer en UB certaines parcelles zonées en Ut qui ne font pas partie du camping.

###### 3. St Cast le Guildo

Modifier les linéaires commerciaux place de l'hôtel de ville.

###### 4. St Cast le Guildo

Corriger la destination de l'ER n°279 « équipement public »

###### 5. Matignon

Modifier les zones UCb du bourg en zone UCa où l'implantation des constructions en limite séparative est permise, ajout de boisements

###### 6. St Jacut

- Supprimer l'identification d'un bâtiment où le changement de destination d'un hébergement hôtelier et touristique ou de restauration est interdit

- Modifier le livret du règlement spécifique Uap(s) qui s'applique aux rangées identifiées dans le cœur historique de St Jacut. Les éléments complètent le règlement écrit du PLUiH (au lieu de se substituer), accroissement des contraintes.

###### 7. Frehel

Ajout de boisements

##### 2) Avis des communes

*St Jacut* : Remarque sur le plan cadastral et les parcelles concernées par le règlement spécifique Uap(sj)

*Matignon* : Les zones UCb du bourg seront modifiées en UCa mais le plan n'est pas complet.

*Plévenon* : Modification de STECAL existant : Demande de précisions sur Camping municipal en Ntl (extension périmètre). Restaurant le Petit Galet en Ntl, rajout de la mention de l'activité hébergement sans modification de périmètre.

Modification de STECAL : STECAL hôtelier (établissement déjà existant) parcelle D1063/679/1152 petit Trecelin. Justification : repeneur, connecté au réseau des liaisons douces, transport en commun. En vue de reconnaître ce hameau en « village » ou au moins en SDU lors de la révision du SCoT.

Création de STECAL sur la maison de l'ancien gardien du Fort Nt : Restauration. Justification. Accroissement de l'offre de services sans besoin d'équipements supplémentaires.

Maisons situées Terre plein de Port Nieux en Nca : demande de reclassement en Nr (logement). DDTM : correction d'erreur matérielle ;

### 3) Pas d'avis des PPA

#### 4) Observations de la population

*C18, Mairie de Plévenon* : 1) Oubli: Modifier la nature de l'activité "le petit galet" pour prendre en compte l'activité hébergement préexistante (maison Bellevue). 2) Oubli: Régularisation de ce STECAL, activité hôtelière (motel Le Trecelin), préexistant depuis de nombreuses années, oublié en 2019, nécessaire pour la transmission de cet établissement. 3) Demande de création d'un STECAL maison du gardien fort La latte; pas présenté dans le projet. Soutenu par la mairie depuis de longs mois. 4) Le zonage Nca à Port Nieux ne devrait pas inclure les habitations riveraines, les réintégrer en Nr.

*RD11, RD25, Plévenon* : Demande la création d'un STECAL Ntl sur ces parcelles, Fort la Latte. Déjà formulée lors de l'élaboration et de la modification n°1 du PLUiH. 5 nouvelles zones ont été créées sur Plévenon et plusieurs châteaux ont obtenu ce zonage. Justifier pourquoi cette demande n'est pas à l'ordre du jour. Projet de restauration au lieu et place de la maison du gardien du fort, adressé en mars 2021, avec plan de l'architecte, étude prévisionnelle. Sans réponse. Manque t il des informations. Proposition d'une rencontre sur place ou à DA.

#### 5) Remarques dans le PVS

Surface du Ayl supprimé à St Cast?

Des demandes de création ou modification de STECAL sur Plevenon (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) ?

#### 6) Réponse de DA aux communes, à la population et au PVS

Surface du Ayl supprimé environ 1700m<sup>2</sup>.

Au vu des éléments justificatifs apportés, les demandes de modification des STECAL existants seront prises 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.

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

#### St Cast le Guildo

- La suppression du STECAL Ay est satisfaisante puisque l'activité ne prévoit pas d'agrandissement. Cela fait une réduction de la consommation de foncier agricole de 1700m<sup>2</sup>.
- Les autres modifications sur la commune relèvent de corrections d'erreurs matérielles (Zonages, destination d'un ER).
- Modifier les linéaires commerciaux place de l'hôtel de ville répond à la réalité de l'existant.

#### Matignon

- Modifier les zones UCb du bourg en zone UCa où l'implantation des constructions en limite séparative est permise, correspond à la réalité de la zone.
- Ajout de boisements à protéger répond aux objectifs du PLUiH et a un impact positif sur l'environnement. Il vient corriger des oublis.

#### St Jacut

- Supprimer l'identification d'un bâtiment où le changement de destination d'un hébergement hôtelier et touristique ou de restauration est interdit vient corriger une erreur matérielle.
- Modifier le livret du règlement spécifique Uap(s) qui s'applique aux rangées identifiées dans le cœur historique de St Jacut doit permettre de mieux préserver ce bâti historique.

#### Frehel

Ajout de boisements, répond aux objectifs du PLUiH et vient corriger des oublis.

#### Plévenon

Les nombreuses demandes de création ou de modification de STECAL par la mairie durant l'enquête ont été étudiées par DA dans son MER : « [Au vu des éléments justificatifs apportés, les](#)

demandes de modification des STECAL existants seront prises 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 ». Certaines demandes de création sont reportées lors de la prochaine modification du PLUiH après passage en CDPENAF.

### 36. Objet M36 St Cast le Guildo

Modification du règlement de la zone UCsc et Upro

Relève de l'objectif « Corrections d'erreurs matérielles et modifications mineures de zonages, du règlement et des OAP »

#### 1) Le contenu

Ajustement du règlement littoral dans la zone urbaine en front de mer et dans la zone Upro dans le but de préserver le tissu urbain en tenant compte de la proximité du littoral. Modification de l'a. 7 UCsc : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Longueur hors tout inférieure à 12m.

En zone Upro (zones dans lesquelles sont appliquées des OAP valant règlement, le Port), permettre aux commerces d'installer des terrasses sur le domaine public.

2) Pas d'avis de la commune, pas d'avis des PPA, pas d'observations de la population, pas de remarque dans le PVS

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Cet objet vise à modifier certaines erreurs matérielles concernant :

*La zone UCsc* (zone urbaine de St Cast le Guildo en front de mer) avec comme objectif de « préserver le tissu urbain existant en tenant compte de la proximité du littoral ». Des précisions sont apportées à l'a.7 concernant la longueur du bâti (inférieur à 12m hors tout (volume secondaire et principal). Cette modification du règlement doit permettre d'éviter des incohérences relatives à la notion de bâti principal ou secondaire.

*La zone Upro* zone (urbaine concernée par une OAP valant règlement dont le port de St Cast le Guildo). La modification supprime la distance d'implantation des terrasses et structures légères par rapport aux voies et places publiques. Cela doit permettre aux commerces d'installer des terrasses sur le domaine public, sans contrainte. Cela répond à la fois au développement de l'activité économique touristique du port, à l'attente des touristes et à l'attractivité de la station. Cela ne doit pas se faire au détriment du cheminement piétonnier à proximité du port, ni de la circulation des voitures et véhicules de secours.

### *1.6. Secteur de Plancoet (2 objets)*

#### 37. Objet M37 Creven, Pleven, Pluduno, Plorec sur Arguenon, St Lormel,

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

Relève de l'objectif « Modification de l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination ».

#### 1) Le contenu

##### 1. Crehen (10 bâtiments)

Parcelle ZA 75, Le Grand Pré

Parcelle ZA L9, La Ville Genouhan

## EP 220084/35 : Modification n°2 Plan Local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Dinan Agglomération, Conclusions

Parcelle ZT 50, Rue du Vaugourieux  
Parcelle ZP 58, La Rigaudais  
Parcelle ZO 74 et 59, La Touche à la Vache  
Parcelle ZE 44, La Dieuzaie  
Parcelle ZK 47 et ZI 204 La Touche

### 2. Pleven (6 bâtiments)

Parcelle ZI 104, La Chauvinais  
Parcelle ZC 227, Le Goutay  
Parcelle ZE 44, La Dieuzaie  
Parcelle ZK 41 et ZI 204, La Touche

### 3. Plorec sur Arguenon (1 bâtiment)

Parcelle ZM 163, Clos Gouys

### 4. Pluduno (2 bâtiments)

Parcelle ZI 178, Le Val Garni  
Parcelle YA 131, Yriac

### 5. Saint Lormel (5 bâtiments)

Parcelle ZD 140  
Parcelle ZK 205  
Parcelle ZB 35

### 2) Avis des communes

Bourseul : Demande de changement de destination (cartographie)

Languenan : Demande de changement de destination (parcelles, photos)

### 3) Pas d'avis des PPA, pas d'observations de la population, pas de remarque dans le PVS

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Lors de l'élaboration du PLUiH en 2019, 1112 bâtiments en secteurs agricole et naturel avaient été identifiés comme pouvant changer de destination plus dans une optique de préservation du patrimoine (Chapitre 1 du PADD, Préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel) que dans une volonté de créer de nouveaux logements, bâtiments inégalement répartis entre les communes. Ces bâtiments sont identifiés sur la base de critères limitatifs (patrimoniaux, présence d'activités agricoles, raccordement aux réseaux). Depuis, lors des projets de modification du PLUiH, des demandes sont régulièrement formulées tant par les élus que par la population.

Sur les communes de Creven, Pleven, Pluduno, Plorec sur Arguenon, St Lormel 24 bâtiments ont été identifiés comme remplissant les critères fixés pour un changement de destination. Des photos témoignent de leur intérêt patrimonial.

Lors de la consultation auprès des communes Bourseul et Languenan demandent des changements de destination.

Aucune demande supplémentaire n'a été évoquée durant l'enquête de la part des communes ou de la population.

Je ne dispose pas d'éléments suffisants pour me prononcer sur le respect des autres critères. Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers en zone A et à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites en zone N.

### 38. Objet M38 Plancoet, Bourseul

Corrections d'erreurs matérielles

### 1) Le contenu

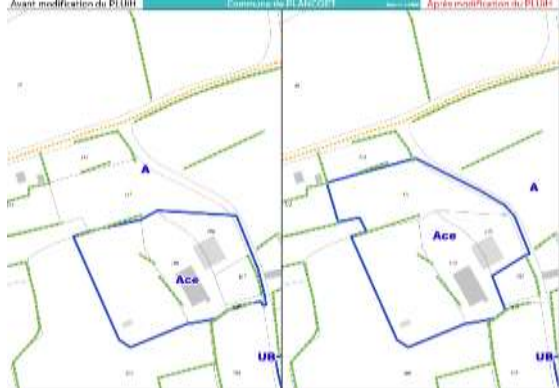
Création d'une zone naturelle équipement Ne, modification du zonage UA, modification d'une zone Ace

1. Bourseul : Omission d'un STECAL, changement de zonage et création d'une zone Ne (auparavant zonage A) pour un terrain de sport sur une surface de 1,85ha.



2. Plancoet : Modification du périmètre de la zone Ua, rue de l'Abbaye (fonds de jardins), pour atteindre le milieu de la rue pour permettre la densification de ces fonds de parcelle.

3. Plancoet : Redéfinir la zone Ace liée au centre équestre (STECAL), son développement et le projet de construction d'un nouveau bâtiment d'écurie. Ajuster le zonage à 2ha.



### 2) Avis des communes

Corseul : Compléter une ZH lieu dit Le Bois Hervé

### 3) Avis des PPA

*Bourseul* : Avis favorable de la CDPENAF : Le projet d'équipement sportif précise hauteur, densité implantation des constructions et insertion dans l'environnement

*Plancoet* : Avis favorable de la CDPENAF sous réserve : Le projet d'équipement sportif précise hauteur, densité implantation des constructions et insertion dans l'environnement. Mais Ambiguïté sur l'implantation des logements de fonction

*Plancoet* : Avis de l'Etat 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.

### 4) Pas d'observation de la population

### 5) Remarque dans le PVS

*Plancoet, STECAL Ace* : quelle est l'augmentation du périmètre qui passe à 2ha.

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

#### 6) Réponse de DA aux communes et au PVS

*Plancoet, STECAL Ace* : L'augmentation du périmètre porte sur 5000m<sup>2</sup>.

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.

#### Appréciation de la commissaire enquêtrice

Bourseul : la création d'un STECAL Ne, sur une surface de 1,85ha vient corriger un oubli. Avis favorable de la CDPENAF.

Plancoet : la modification de la zone UA permettra de densifier les fonds de parcelles. La modification du STECAL Ace porte sur une augmentation du périmètre de 5000m<sup>2</sup> en vue « de créer une carrière étendue » (MER, DA). Il s'agit d'un ajustement du périmètre pour permettre le développement de l'activité. Je recommande de vérifier la réalité de l'adéquation de l'augmentation du périmètre aux besoins et la nature précise du projet (réserves de la CDPENAF).

#### 1.7. Secteur de Plélan (5 objets)

##### 39. Objet M39 Saint Méloir des Bois

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh vers une zone 1AUh2

Relève de l'objectif « Modification en lien avec de projets »

##### 1) Le contenu

Cette ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh vers une zone 1AUh2 concerne la parcelle cadastrale ZA 244 sur une surface 0,63ha.



Cette ouverture à l'urbanisation est analysée et justifiée au regard des objectifs de gestion économe du foncier dans le PADD et de la réduction de 50% des zones à urbaniser autorisées dans le PLUiH 2020 par rapport à celles de la carte communale antérieure pour la commune de St Méloir des Bois (une seule zone AU de 0,56 ha classée en 2AU). Elle s'appuie sur le diagnostic territorial et le besoin de foncier du secteur de Plélan mais aussi sur la position de la commune dans ce secteur (commune du maillage rural). Elle prend en compte l'évolution démographique de la commune, stable depuis les années 2000 (commune de 258 habitants) et celle du secteur, le rythme de constructions neuves dans la commune (2 logements/an), l'état des lieux des commerces services et équipements à maintenir. Elle s'appuie aussi sur l'analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbaines et à urbaniser qui permet d'envisager la construction de 3 logements, mais la commune ne dispose pas de la maîtrise foncière.

EP 220084/35 : Modification n°2 Plan Local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Dinan Agglomération, Conclusions

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur relève d'une stratégie foncière. Zonée en 2AU lors de l'élaboration du PLUiH, la commune a pu acquérir cette parcelle à un coût inférieur à ce qu'il aurait été sur un zonage 1AU et dispose aujourd'hui de la maîtrise du foncier.

Ce projet permet d'offrir une nouvelle offre de terrains sur le secteur de Plélan (8 lots) dont la commercialisation sera échelonnée dans le temps. Il constitue la 2<sup>ème</sup> tranche du lotissement « Hameau des Portes » réalisé en 2014.

Ce projet s'accompagne de la *création de l'OAP n°317-1* à vocation habitat, sur un site en densification de 0,6ha. Il s'agit d'une parcelle agricole actuellement cultivée, comprenant un hangar sans intérêt patrimonial, une « dent creuse » à proximité des réseaux. Le schéma d'aménagement prévoit de construire 10 logements maxima sans obligation de logements sociaux, de maintenir la haie bocagère au sud et de détruire le hangar.

*L'évaluation environnementale* considère que les incidences sur l'environnement sont limitées par la mise en place d'une OAP qui prévoit le maintien d'une haie bocagère au sud pour une meilleure intégration paysagère des constructions en frange urbaine.

## 2) Pas d'avis de la commune, pas d'observations de la population

### 3) Avis des PPA

*Avis favorable de la CDPENAF* : Répond à un besoin du territoire

*Avis favorable de l'Etat* motivé par : phasage du projet, analyse des capacités d'urbanisation, stratégie foncière du classement en 2AU de cette zone lors de l'élaboration du PLUiH.

*La MRAe* signale cette ouverture à l'urbanisation

### 5) Remarque dans le PVS

Ouverture 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 ?

Pas de compensation foncière prévue.

### 6) Réponse de DA aux PPA et au PVS

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.

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle de taille limitée (0,63ha), enclavée dans la zone UCa, s'appuie sur un diagnostic territorial qui a mis en évidence le besoin de foncier du secteur de Plélan et de la commune ainsi que sur l'analyse des capacités foncières pour répondre aux demandes de logements. Elle aurait pu être déjà urbanisable lors de l'élaboration du PLUiH, mais ce choix relève d'une stratégie d'acquisition par la commune qui en a aujourd'hui la maîtrise foncière et constitue la tranche 2 du lotissement « Les Portes » satisfaisant ainsi au principe de phasage des opérations d'urbanisation. C'est une parcelle cultivée, ne représentant sans doute pas des conditions d'exploitations très favorables, mais pour autant il serait satisfaisant de prévoir les indemnités d'éviction pour l'agriculteur. L'encadrement de cette urbanisation par une OAP conduit à une densification significative de cette grande « dent creuse » (10 logements) et à une protection de la haie bocagère. Le schéma d'aménagement n'est pas abouti.



Je rejoins l'avis favorable de la CDPENAF et de l'Etat pour les mêmes motifs. J'y ajouterai une *recommandation* relative à une éventuelle compensation foncière dans l'objectif d'une gestion économe des sols.

#### 40. Objet M40 Trebedan

Création d'une zone naturelle tourisme Nt

Relève de l'objectif « Modification en lien avec un projet »

##### 1) Le contenu

Création d'une zone naturelle tourisme, STECAL Nt, 0,44ha, au hameau Les Fosses Perrières, domaine des Hortensias. Le domaine compte actuellement 2 gîtes, une piscine, terrains de jeux, salle de jeux. Le projet prévoit la construction de 2 habitations légères de loisir (HLL) afin de compléter l'offre en hébergement touristique.

Passer du zonage A au zonage Nt



##### 2) Pas d'avis de la commune, pas d'observations de la population, pas de remarque dans le PVS

##### 3) Avis de la CDPENAF

*Avis favorable de la CDPENAF* : Le projet touristique précise hauteur, densité implantation des constructions et insertion dans l'environnement.

#### **Appréciation de la commissaire enquêteur**

La valorisation touristique est un des axes forts du PADD pour le développement du territoire communautaire. A cette fin l'accompagnement de projets spécifiques et le développement d'activités isolées localisées en zones agricoles ou naturelles passent par la création de STECAL Nt qui participent à l'attractivité touristique du territoire.

Le projet touristique, Le Domaine des Hortensias, situé au hameau Les Fosses Perrières est composé de 2 gîtes, d'1 piscine et de terrains de jeux. Il est situé en zone A. Afin de compléter l'offre en hébergement touristique par 2 habitations légères de loisirs sur une surface de 60m<sup>2</sup> il est nécessaire de basculer en zonage Nt. Le périmètre du STECAL nécessaire à ce projet correspond à une superficie de 0,44 ha. Les éléments paysagers du site (haies) sont protégés.

L'évaluation environnementale considère que cette modification n'a pas d'impact sur l'environnement.

La CDPENAF a émis un avis favorable.

L'objet de ce STECAL est clairement identifié (développement d'une activité touristique existante), le périmètre strictement limité et adapté aux besoins.

#### 41. Objet M41 Megrit

Création, modification et suppression d'emplacements réservés

##### 1) Le contenu



Supprimer l'ER n° 150 permettant de créer un accès vers une zone 1AUh2, remplacé par un ER n°415 situé au nord de la zone 1AUh2

##### 2) Pas d'avis de la commune, des PPA, pas d'observations de la population

##### 3) Remarque dans le PVS

Justifier l'évolution des emplacements des ER au regard de l'accès à la zone 1AUh2

##### 6) Réponse de DA au PVS

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.

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

L'objet de cette modification consiste à modifier l'ER destiné à l'accès à la zone 1AUh2 par le nord. Cette voie reprend un chemin existant et ne coupe pas de parcelle. Cet ER semble plus adapté. L'emprise est plus limitée. La propriété relève d'un « bailleur social dont la dureté foncière est plus faible » (MER, DA)

#### 42. Objet M42 Saint Méloir des Bois

Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

##### 1) Le contenu

Parcelle ZC 138 le Vau Besnard, 1 bâtiment

##### 2) Avis des communes

Languedias : Demande d'étoilage de l'ancien bâtiment agricole situé au 12 La Giolais

##### 3) Pas d'avis des PPA, pas d'observations de la population, pas de remarque dans le PVS

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Lors de l'élaboration du PLUiH en 2019, 1112 bâtiments en secteurs agricole et naturel avaient été identifiés comme pouvant changer de destination plus dans une optique de préservation du patrimoine (Chapitre 1 du PADD, Préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel) que dans une volonté de créer de nouveaux logements, bâtiments inégalement répartis entre les communes. Ces bâtiments sont identifiés sur la base de critères limitatifs (patrimoniaux, présence d'activités agricoles, raccordement aux réseaux). Depuis, lors des projets de modification du PLUiH, des demandes sont régulièrement formulées tant par les élus que par la population.

La commune de St Méloir des Bois a observé l'absence d'un bâtiment répondant aux critères d'identification retenus dans le PLUiH, à Vau Besnard, parcelle ZC 138. Il s'agit d'un bâtiment en pierres faisant partie d'un ensemble (photos, plan d'ensemble).

Durant la consultation des communes, le maire de Languedias a demandé l'étoilage de l'ancien bâtiment agricole situé au 12 La Giolais.

Pour St Méloir des bois la photo témoigne de caractéristiques patrimoniales qui semblent respecter les critères de changement de destination. Je ne dispose pas d'éléments suffisants pour me prononcer sur le respect des autres critères.

Pour Languedias, ce sont les élus communaux, au plus proche du terrain, qui sont le mieux à même de vérifier le respect des critères appliqués dans le cadre du PLUiH. Je ne peux pas l'apprécier. Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers en zone A et à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites en zone N.

#### 43. Objet M43 Languedias, Plelan le Petit Correction erreurs matérielles

##### 1) Le contenu

1. Languedias : Ajout de boisements protégés au titre de la loi paysage,



2. Plelan le Petit : Ajout d'un élément du petit patrimoine à protéger.

2) Pas d'avis de la commune, des PPA, pas d'observations de la population, pas de remarque dans le PVS

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Cet objet consiste à corriger des erreurs matérielles sur les communes de Languedias et Plelan le Petit.

Cela concerne sur la commune de Languedias des ajouts de boisements existants n'ayant pas fait l'objet de protection au regard de la loi Paysage (parcelle B681 et B683). La mise en place d'un PLUiH à l'échelle de l'Agglomération a été une bonne occasion de repenser la stratégie territoriale en matière environnementale, afin de préserver, protéger et valoriser ce patrimoine naturel, élément essentiel du « cadre de vie » et de la « qualité de vie des ménages ». Le travail d'inventaire qui a été réalisé de 2005 à 2017 ne peut être exhaustif et donc tout oubli doit donc être corrigé.

Cela concerne sur la commune de Plelan le Petit des ajouts de d'éléments relevant du petit patrimoine (sur la parcelle AA93) qui doivent être préservés. Le patrimoine bâti (remarquable et ordinaire) constitue un enjeu pour le maintien des identités locales et l'attractivité du territoire et à ce titre il doit être protégé et valorisé. Tout oubli doit donc être corrigé.

### *1.8. Secteur de la Rance (5 objets)*

#### 44. Objet M44 Plouer sur Rance

##### Modification de l'OAP n°213-2

Relève de l'objectif « Modification en lien avec des projets »

#### 1) Le contenu

Modification mineure de l'OAP n°213-2 en zone UB, à vocation mixte. Le site est en renouvellement urbain, inséré dans un bâti ancien de qualité. Il n'est plus utilisé par des activités.

L'objectif est de permettre l'aménagement d'une friche en centre bourg, lauréate du 2<sup>ème</sup> appel à projet « Recyclage des friches 2021. La surface est inchangée de 0,12ha. Le projet prévoit 3 à 4 logements qualitatifs dans la forme et les matériaux (architecture, caractéristiques énergétiques et environnementales), une prise en compte des vis à vis côté Nord. Le bâtiment de logements en collectifs est supprimé. Les conditions d'accès sont inchangées.

La nature de la modification ne nécessite pas d'analyse environnementale. La modification du schéma d'OAP ajoute des prescriptions sur la qualité architecturale des formes urbaines et des matériaux nécessaire de l'aménagement de la friche située en centre-bourg, à proximité d'un bâti ancien de qualité.

#### 2) Avis favorable de la commune

#### 3) Pas d'avis des PPA, pas d'observations de la population

#### 5) Remarque dans le PVS

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

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

#### 6) Réponse de DA au PVS

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

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

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Ce site de 1200m<sup>2</sup> au nord du centre bourg, inséré dans un bâti ancien de qualité, était utilisé pour des activités. Celles ci ayant disparu il constitue dès lors une friche urbaine à réhabiliter (renouvellement urbain). « L'ensemble des bâtiments présents sur site (hangar+bureaux) ont été démolis » (MER, DA)

Cette modification ne change pas le périmètre. Le nombre de logements prévu est presque identique (3-4 logements au lieu de 4) et satisfait aux objectifs de densité de la commune (20logts/ha), mais sans logements collectifs, « petit collectif ou maison en bande » (MER, DA) avec des prescriptions sur la qualité des formes urbaines et des matériaux aux caractéristiques énergétiques et environnementales.

Ce choix d'une urbanisation qualitative et environnementale permettra au projet de mieux s'intégrer dans le bâti existant.

#### 45. Objet M45 Plouer sur Rance

Evolution des zones Uyc et 1AUyc vers le zonage Uy2 et 1AUy2

Relève de l'objectif « Modification pour stopper le développement commercial périphérique et réduire la consommation foncière ».

##### 1) Le contenu

Evolution des zones Uyc et 1AUyc (zones d'aménagement commercial définies au SCoT qui permettent l'implantation de commerces de plus 300m<sup>2</sup> de surfaces de vents) vers le zonage Uy2 et 1AUy2 (activités artisanales et de la petite industrie). Cela engendre une réduction de la zone Uyc.



La Zone d'activité des Landes est mixte (commerces, services, artisans, bureaux, entrepôts). L'objectif est de requalifier la zone Uyc qui ne représente qu'une part de la ZA, en Uy2 (qui

EP 220084/35 : Modification n°2 Plan Local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Dinan Agglomération, Conclusions

sera tournée vers des activités artisanales et de petite industrie) afin de stopper le développement commercial périphérique.

Ce changement de zonage et cette extension de la zone d'activité s'accompagne de la *création d'une OAP 1AUy1* sur un périmètre inchangé (1,52ha) qui évite la ZH, qui identifie les haies à conserver et à créer et dont la vocation économique est en cohérence avec le reste de la zone. La modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

## 2) Avis favorable de la commune

## 3) Pas d'avis des PPA, pas d'observations de la population

## 5) Remarque dans le PVS

Revoir dans tous les développements le nom précis du zonage Uy2 et 1AUy2 ou Uy1 et 1AUy1 ( ?) Confusions. Préciser les surfaces concernées par la réduction de la zone Uyc en Uy1 pour des activités non commerciales.

## 6) Réponse de DA au PVS

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

## **Appréciation de la commissaire enquêteur**

Ce changement de zonage de Uyc en Uy et 1AUyc en 1AUy permet de réaffecter environ 2,5ha pour une zone dédiée aux activités artisanales et à la petite industrie sans consommation nouvelle de foncier et ainsi de limiter les nouvelles implantations commerciales en périphérie. C'est un des outils réglementaires au service de la revitalisation du centre bourg.

## *46. Objet M46 La Vicomté sur Rance*

Création de 8 OAP et modification de l'OAP n° 385-2

Relève de l'objectif « Modification pour revitaliser les centralités historiques et maîtriser l'aménagement de sites stratégiques ».

### 1) Le contenu

Sur la base d'un inventaire des gisements fonciers au sein du bourg, création de 8 nouvelles OAP en zone U, sur des parcelles densifiables offrant une opportunité de plus de 50 logements, avec une densité minimale de 15 logements/ha.

1. Création de l'OAP n° 385-3 densité, Le Chanvril, zone UB, 2 logements minimum sur 1100 m<sup>2</sup> ;



2. Création de l'OAP densité n°385 - 4, route de la source, 4 logements minimum sur 1500m<sup>2</sup>

3. Création de l'OAP densité n°385-5 Gicquellerie, route de la source, 2 secteurs, 2 logements sur 1100m<sup>2</sup> et 4 logements sur 1800m<sup>2</sup>).



4. Création de l'OAP densité n°385-6 La Croix Régis, UB, 4 logements minimum sur 1800 m<sup>2</sup>



5. Création de l'OAP densité n°385-7 Est du bourg, 3 secteurs (en UCa 8 logements sur 3600 m<sup>2</sup> ; en UB 8 logements sur 3900m<sup>2</sup> et 6 logements sur 2300m<sup>2</sup>)



6. Modification de l'OAP densité n°385-2, Les clos Moriaux, zone UB. Accroissement du périmètre (de 4000m<sup>2</sup> à 5500m<sup>2</sup>) augmentation du nombre de logements minimum (de 5 à 15 logements).



2) Pas d'avis de la commune, pas d'avis des PPA, pas d'observations de la population

#### 5) Remarque dans le PVS

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).

#### 6) Réponse de DA au PVS

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

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

La création des OAP densité n° 385-3, n°385-4, n°385-5, n°385-6, n°385-7 porte sur des parcelles insérées en zone urbaine sur une superficie de 22500m<sup>2</sup>, permet la densification de ces parcelles, avec une obligation de 15logts/ha minimum. Les prévisions de logements s'élèvent globalement à 38. Ces projets d'urbanisation participent ainsi à la revitalisation du bourg, sans consommation de foncier.

La modification de l'OAP densité n°385-2 en zone UB consiste en une augmentation de la superficie passant de 4000m<sup>2</sup> à 5500m<sup>2</sup>, et un nombre de logements de 5 à 15. Cette opération présente une densité importante de plus de 27logts/ha.

#### 47. Objet M47 Pleslin-Trigavou, Plouer sur Rance, La Vicomté sur Rance

Modifications mineures et correction erreurs matérielles.

Ajout de boisements loi Paysage, réduction du périmètre de 4 STECAL, modification du périmètre de centralité, évolution du zonage Ue vers UCa, ajout d'un emplacement réservé.

##### 1) Le contenu

1. Pleslin Trigavou, ajout d'un ER n°416 sur la parcelle n°AR12 pour un bassin d'orage.

2. Pleslin Trigavou, et Plouer sur Rance, ajout de boisements pour maintenir la TVB.

3. Plouer sur Rance, redéfinir les périmètres de 4 STECAL : Redéfinir les zones Nel liées au centre nautique, la zone Ny liée au garage Molitor, la zone AY1 liée à l'établissement OGF à Beauregard et la zone Acel liée à un centre équestre. Ajuster le zonage pour réduire la consommation foncière.

4. La Vicomté sur Rance : Redéfinir le périmètre de centralité commerciale. Extension à une parcelle C1533 appartenant à la commune pour constituer une réserve en vue d'un projet de service à la personne.

5. La Vicomté sur Rance Faire évoluer une zone Ue (aire de stationnement et terrain de sports) vers la zone UA et UCa (zone urbaine mixte) permettant de maintenir des équipements existants mais aussi le développement d'autres activités.

##### 2) Avis des communes

Pleslin Trigavou : Acte l'ajout d'un ER bassin d'orage n° 416 ; Demande de modifier le périmètre de l'EBC sur les parcelles AH 146 et AH 148p, en retirant l'EBC débordant sur la parcelle cadastrée AH 148 ; Demande de modifier le périmètre de l'EBC sur les parcelles AX 102p, AX 103, AX 123p, AX88, AX 87p, AX 86p, en retirant la partie haute de la parcelle cadastrée AX 88. Corriger des erreurs matérielles relatives à des EBC.

##### 3) Avis des PPA

*Avis favorable de la CDPENAF* : Le projet d'entreprise d'emballage précise hauteur, densité implantation des constructions et insertion dans l'environnement.

##### 4) Pas d'observations de la population

##### 5) Remarque dans le PVS

###### Plouer sur Rance

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

##### 6) Réponse de DA au PVS

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

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**



1. Pleslin Trigavou : L'ajout d'un ER n°416 pour un bassin d'orage répond à la nécessité de la gestion des eaux pluviales à proximité de la zone 1AUe qui accroît l'artificialisation des sols. L'ajout de boisements pour maintenir la TVB répond aux objectifs du PADD de protection de la TVB.

2. Plouer sur Rance : La redéfinition des périmètres des 4 STECAL permet d'ajuster le zonage aux besoins des activités et ainsi de réduire la consommation foncière d'environ 0,8ha.

3. La Vicomté sur Rance :

La redéfinition du périmètre de centralité commerciale est justifiée car elle anticipe l'installation d'un projet de service à la personne.

Le changement de zonage Ue (aire de stationnement et terrain de sports) vers UA et UCa (zone urbaine mixte) permet de diversifier leur usage.

#### 48. Objet M48 St Samson sur Rance, Pleudihen sur Rance, Plouer sur Rance, St Helen

Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

##### 1) Le contenu

###### 1. Pleudihen sur Rance (6 bâtiments)

Parcelle L855–Cains

Parcelle M1075 –Le Prénorme

Parcelle D408–La Magdelaine

Parcelle F930et F947 –Vau Clérisse

Parcelle J1281–Chapelle Mordreuc

Parcelle C751–La Chienne

###### 2. Plouer sur Rance (3 bâtiments)

Parcelles ZI 78-79 –La Gourbannièr

Parcelle F627 –La Quinois

###### 3. St Samson sur Rance (1 bâtiment)

Parcelle B492 –La Quinardais

##### 2) Avis des communes

*Pleudihen sur Rance* : 5 demandes d'ajout de bâtiments pour changement de destination (parcelle cadastrale, lieu, photo)

*Plouer sur Rance* : avis favorable

*St Helen* : Transmission du courrier de Mr Rouxel concernant une demande de CU. Présence d'anomalies. Demande d'étoilage de bâtiments sur la commune de Trelivan. Suite à un décès et nécessité de rembourser le CD 22 de l'aide sociale

##### 3) Pas d'avis des PPA, pas de remarque dans le PVS

##### 4) Observations de la population

*C4, Pleudihen sur Rance* : Réitère une demande de changement de destination d'un cellier en habitation, demande restée sans réponse depuis 2020. Attend une réponse. Photo jointe.

*C10, Pleudihen sur Rance*. Demande le classement d'un bâtiment agricole (ancienne étable) en pierres à Launay Mousson, en vue d'une habitation. Joins photo et plan cadastral.

*C13, St Helen* : Demande de changement de destination (étoilage) des bâtiments agricoles afin de mettre en vente la partie bâtie. Demande formulée par le maire de St Helen dans les observations adressées à DA.

##### 5) Réponse de DA

*C4, Pleudihen sur Rance* : Avis défavorable car dans la bande des 100m

*C10, Pleudihen sur Rance* : Etoilage déjà existant

*C13, St Helen* : Avis favorable

## Appréciation de la commissaire enquêtrice

Lors de l'élaboration du PLUiH en 2019, 1112 bâtiments en secteurs agricole et naturel avaient été identifiés comme pouvant changer de destination plus dans une optique de préservation du patrimoine (Chapitre 1 du PADD, Préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel) que dans une volonté de créer de nouveaux logements, bâtiments inégalement répartis entre les communes. Ces bâtiments sont identifiés sur la base de critères limitatifs (patrimoniaux, présence d'activités agricoles, raccordement aux réseaux). Depuis, lors des projets de modification du PLUiH, des demandes sont régulièrement formulées tant par les élus que par la population. Les demandes formulées pendant l'enquête seront étudiées par DA pour vérifier le respect des critères et l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers en zone A (CDPENAF) et l'avis conforme de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites en zone N.

Je ne dispose pas de tous les éléments permettant de vérifier le respect des critères. L'étoilage au règlement graphique a donné lieu à un recensement et une vérification terrain en amont.

Pour les nouvelles demandes des élus et de la population, une vérification des critères doit être réalisée. Je prends note de l'avis favorable de DA dans son MER pour la demande C13 à St Helen, et l'avis défavorable pour la demande C4 à Pleudihen sur Rance en raison de sa localisation dans la bande des 100m. Je m'interroge sur la prise en compte des demandes d'étoilage de bâtiments sur la commune de Trelihan et de Pleudihen sur Rance par les maires.

### 1.9. Dinan agglomération (6 objets)

Objets de modification qui concernent tout le territoire intercommunal

#### 49. Objet M49

Mise à jour des haies bocagères et des zones humides protégées au règlement graphique

##### 1) Le contenu

Prendre en compte les autorisations d'abattage, repérer les haies plantées par le dispositif Breiz Bocage ou par les mesures compensatoires à un abattage, corriger les oublis du règlement graphique lors de l'élaboration du PLUiH, corriger le règlement graphique concernant les haies présentant une double protection (EBC+ linéaire bocager, boisement protégé au titre de la Loi Paysage ou zoner Nf). Ces corrections conduisent à une réduction d'environ 231 km.

Mise à jour de l'inventaire des ZH validées par la CLE, Caulnes, Broons, Yvignac la Tour. (201 ha supplémentaires)

##### 2) Pas d'avis des communes, pas de remarque dans le PVS

##### 3) Avis de la MRAe

Incidences sur la TVB. Le projet aboutit à une suppression de plus 230 km de haies et talus (soit environ 5 % du linéaire du bocage de l'ensemble du territoire (contradiction avec le PADD). Mise à jour de l'inventaire des ZH (201ha supplémentaires). S'assurer que les choix d'aménagement dans cette modification du PLUiH permettent une protection pertinente et suffisante des milieux humides et arborés (bocage, boisement).

*L'Ae recommande de s'assurer que l'ensemble des modifications apportées au PLUi-H concourent a minima à la protection voire à la restauration du bocage, conformément à l'ambition du PADD.*

##### 4) Observations de la population

## EP 220084/35 : Modification n°2 Plan Local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Dinan Agglomération, Conclusions

*M13, Mairie de Matignon* : Demande de supprimer des EBC

*RD8, PLeudihen sur Rance* : Demande de replanter une haie d'un EBC qui a été coupée

*RD10, PLeudihen sur Rance* : Supprimer des EBC

*R(DA)2, Saint Samson sur Rance* : Protéger arbres et faune à proximité d'une OAP

*C11, Trebedan* : Demande de classement de toutes ces parcelles situées aux Landes en espace naturel forestier

### 5) Réponse de DA à la MRAe

*M13*, Avis favorable

*RD8*, Ne relève pas de l'enquête

*RD10*, Avis défavorable

*R(DA)2*, Protection existante

*C11*, Avis défavorable

*MRAe* : La modification n°2 du PLUiH propose une correction de l'inventaire du bocage afin qu'il soit plus exhaustif et limite les doubles protections (loi paysage + EBC). Cet objet poursuit l'objectif de restauration du bocage. En aucun cas, cet objet implique la disparition de 5% des haies du territoire, il s'agit de corrections d'erreurs graphiques. Dans le cadre des procédures d'évolution du PLUiH, Dinan Agglomération n'est pas en mesure d'établir une description complète d'un point de vue de la biodiversité (inventaire faune-flore). Les éléments relevant de la trame verte et bleue sont, par défaut, protégés au sein du règlement graphique ou des OAP. Le cadre de vie des futurs habitants ou usagers, les nuisances ou l'insertion des projets dans le paysage sont des notions prises en compte dans chacun des projets cités (M6, M10, M14, M16, M20 ou M21)

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Cette mise à jour des haies bocagères et des zones humides protégées au règlement graphique répond aux objectifs du PADD du PLUiH de préservation des éléments environnementaux (boisements, haies, bocage, TVB, ZH). Il s'agit de vérifier et corriger les erreurs matérielles (double protection) mais aussi d'améliorer l'inventaire qui ne peut jamais être exhaustif et de prendre en compte les évolutions récentes (autorisation d'abatage, haies plantées Breiz Bocage, mesures compensatoires, haies non existantes en 2015). La réduction de 230kms de haies ne remet pas en cause le souci de préserver le bocage mais « limite les doubles protections (loi paysage + EBC) ». La Mise à jour de l'inventaire des ZH validées par la CLE, Caulnes, Broons, Yvignac la Tour fait apparaître 201 ha supplémentaires

### 50. Objet M50

Modification de l'article 4 du règlement littéral, implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies dans les zones urbaines mixtes

Relève de l'objectif « Ajuster le règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre »

#### 1) Le contenu

Évolution des droits à construire dans les zones urbaines mixtes, en particulier dans la zone UB, concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies. Dans le tissu urbain des zones urbaines mixtes, en majorité pavillonnaire, l'implantation des constructions est plutôt en recul des voies et non à l'alignement. L'objectif est de permettre une implantation des constructions soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 1,5m par rapport aux voies (cf a. 4 zoner UCa).

#### 2) Observation de la population

*M18*

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Modifier les conditions d'implantation des constructions en zone UB, en appliquant le règlement a.4 de la zone UCa, permet de faciliter la mise en œuvre de certains projets et ne pas rompre l'harmonie du tissu environnant.

### 51. Objet M51

Modification de l'article 7 du règlement littéral, aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Relève de l'objectif « Ajuster le règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre »

#### 1) Le contenu

Modification de l'article 7 du règlement littéral en zone U p. 71-77, p. 116-121, p. 130-134, p. 154-155, p. 173-175, p. 199-201, p. 220-221, pour en faciliter la lecture (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords). Autoriser davantage de formes de toitures et préciser celles interdites dans les différentes zones urbaines. Prendre en compte l'harmonie des constructions avoisinantes. Clarifier le règlement applicable aux clôtures, y compris par rapport aux limites séparatives (hauteur, soubassements, type de dispositif) et dans les lotissements (homogénéité, insertion dans l'existant, visibilité par rapport aux voies publiques), sans changer le fond, et aux façades. Modifier sur le front de mer de St Cast (UCsc) la longueur hors tout de la construction (volume principal et secondaire) qui ne pourra pas excéder 12m. Faciliter l'instruction des demandes d'instruction avec une forme du règlement plus lisible. Autoriser la mise en place de panneaux solaires.

#### 2) Observations de la population

*M18 :*

Mettre en place une dérogation concernant les hauteurs et aspect des clôtures pour les sites et bâtiments publics et d'intérêt collectifs le justifiant pour sécuriser les sites spécifiques

Le règlement des zones 1AU se base en partie sur les voies dites « existantes, à élargir ou à créer », il est souhaité que cette précision qui apporte des confusions sur les projets soit supprimée

*C7 :* Promouvoir les projets citoyens en agrivoltaïsme dans les zones A et N.

#### 3) Réponse de DA à la population

*M18 : Avis Favorable.*

Des équipements spécifiques type station d'épuration, d'eau potable ou déchetterie nécessitent une clôture prévenant toute intrusion sur le site. Le règlement actuel limitant à 1,8m la hauteur des clôtures peut entraîner des difficultés sur la sécurisation de ces sites sensibles. La possibilité d'une dérogation motivée sera bénéfique.

A la lecture du règlement, un doute peut survenir sur l'existence de dispositions spécifiques sur l'implantation des piscines. Ces dispositions n'existant pas, il est souhaitable de clarifier la rédaction.

*C7 :* La création de parc photovoltaïque est possible dans le cadre du PLUiH. Dinan Agglomération accompagne d'ors et déjà des projets en ce sens, dans le respect d'un équilibre entre production agricole et production énergétique.

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

L'ensemble de ces évolutions concernant les toitures, les clôtures les façades en zone urbaine vise à une rédaction plus claire pour faciliter la mise en œuvre du règlement, assurer une certaine cohérence par rapport au contexte avoisinant, une bonne insertion dans l'existant et assurer une bonne visibilité pour les secteurs concernés par une voie départementale ou communale.

### 52. Objet M52

Modification des articles 1 et 2 du règlement littéral, occupations et utilisations du sol interdites, admises ou sous conditions dans les zones urbaines spécifiques et les zones à urbaniser spécifique.

Relève de l'objectif « Ajuster le règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre »

### 1) Le contenu

Modifier les articles 1 et 2 dans les zones Uy1, 2, 3, 4 : autoriser les « hébergements hôteliers et touristiques, » dans le cadre d'une construction principale à destination industrie, sous réserve de présenter 30% maxi de la surface de plancher de l'activité principale (accompagner des projets diversifiés) et d'être en relation avec la construction principale. En Uyc, autoriser les constructions de bureaux et les extensions de bureaux sous réserve d'une emprise au sol minimal et les changements de destinations vers les bureaux. Autoriser les extensions des entrepôts sous réserve d'une emprise au sol minimal et les changements, de destination vers des entrepôts.

### 2) Observations de la population

*M18* : La nouvelle rédaction des exigences en matière d'espaces vert et d'emprise au sol des constructions permet une urbanisation potentiellement complète de certains projet, il est souhaité une rédaction de la règle assurant un minimum d'espaces verts dans les cas où il en existe déjà au sein du site initial du projet.

### 3) Réponse de DA à la population

*M18* : La cohérence de l'aménagement des nouvelles opérations d'ensembles au sein de zones 1AU ne doit pas souffrir d'une rédaction floue du règlement. La clarification de ce chapitre permettra d'affirmer que l'organisation interne des nouvelles opérations d'aménagement doit se réfléchir au cas par cas.

Divers projets, souvent publics, ont fait l'objet de refus car dans l'impossibilité de répondre à la règle de pourcentage d'emprise au sol maximum. Ces projets portaient sur des bâtiments dépassant déjà la règle, et dont le respect imposait une démolition du bâtiment. La correction de cette incohérence, pour prendre en compte l'existant, est bénéfique au règlement.

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Cette nouvelle rédaction du règlement en zone Uy1, 2, 3, 4 permet de faciliter la mise en œuvre dans les zones urbaines à vocation économique certains projets diversifiés comprenant l'hébergement de travailleurs saisonniers ou étudiants.

Cette nouvelle rédaction du règlement en zone Uyc permet d'accompagner certains projets nécessitant des bureaux ou des entrepôts (dont disposent déjà des activités existantes).

Ces autorisations de constructions, d'extensions ou de changements de destinations de bureaux ou entrepôts sont soumises à des conditions de surface minimale ou de % d'emprise au sol car ces activités ne peuvent s'implanter dans les centres historiques.

### 53. Objet M53

Passage de 1AUh en UCa pour les projets urbains terminés.

Relève de l'objectif « Corrections matérielles »

### 1) Le contenu

Mise à jour du zonage suite à l'obtention du permis d'aménager. Concerne 10 PA, sur St Carné, Languenan, Plouasne, Broons, Plouer sur Rance, Pluduno, Calorguen, St Samson sur Rance.

2) Pas d'avis des communes, pas d'avis des PPA, pas d'avis de la population, pas de remarque dans le PVS

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Simple correction d'erreur matérielle. Pas d'incidence sur l'environnement. Permet d'ajuster les zones UCa à la réalité de la fin de l'aboutissement des projets d'urbanisation.

#### 54. Objet M54

##### Ajustements mineurs et correction de formes

#### 1) Le contenu

*P16, modification concernant les linéaires commerciaux* pour autoriser la destination industrie sous réserve de l'insertion paysagère du bâtiment, de la compatibilité avec la vocation principale de la zone (flux générés), la modularité du bâti (possibilité de reconversion vers une autre activité industrielle).

*P32, modification concernant les règles liées aux espaces verts* en privilégiant les termes « espace bâti » ou « emprise du terrain dans la zone » au lieu d' « unité foncière ».

*P. 161, harmoniser les possibilités d'extension des bâtiments situés en zones Ayl et Acel* (STECAL économiques et centres équestres dans les communes littorales) au sein ou en dehors des espaces proches du rivage.

*P. 168 et 208, harmoniser les possibilités d'extension des constructions entre les zones agricoles littorales et naturelles littorales et au sein des Espaces proches du Rivage.*

*P. 67 et 91, compléter les dérogations à l'a.5* liées aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives dans les zones urbaines mixtes, spécifiques.

*P. 140 et 188, harmoniser les possibilités d'extension des constructions* en zones Ay et Npc avec les possibilités d'extension des habitations dans les zones A, N, Ay et Npc.

*P. 60, compléter la règle des hauteurs* de construction dans les zones UBd1, UBd2, UBd3

*P.145, 166, parler d'unités de méthanisation* et non d'usines.

*Modifier la définition d'annexe* : ajouter les piscines.

*Modifier la définition de « retrait »*

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Ce sont des modifications dont l'objectif est d'harmoniser le règlement entre les zones et/ou d'ajuster pour permettre la réalisation de certains projets.

## **2. Appréciation sur l'ensemble du projet et ses différents enjeux**

### *1) Maîtrise du potentiel urbanisable et gestion économe du foncier*

L'objectif affiché dans le PLUiH et dans cette modification n°2 est de permettre une gestion économe du foncier et une maîtrise du potentiel urbanisable (AU).

Différents objets du projet concernent des ouvertures à l'urbanisation, des changements de zonage, des créations d'OAP, en secteur urbanisé, donc déjà artificialisé, ce qui ne peut être considéré comme une augmentation de la consommation de foncier agricole. De même, la création d'OAP en densification, en secteur urbanisé, tend à encadrer les opérations d'aménagement mais ne constitue pas une augmentation de la consommation d'espace agricole ni une nouvelle artificialisation des sols. De plus certains objets constituent des compensations foncières (basculement de zones 2AU en A) qui tendent à réduire ce potentiel urbanisable. Au total, dans son MER, DA précise que « [le projet de modification du PLUiH entraîne](#)

EP 220084/35 : Modification n°2 Plan Local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Dinan Agglomération, Conclusions

une baisse du potentiel urbanisable à hauteur de 6,3 ha sur le territoire de Dinan Agglomération. Ce sont autant d'hectares dont la destination devient Agricole ou Naturelle ».

Il apparaît clairement dans le tableau de synthèse du zonage joint au Dossier d'une augmentation du zonage A et N de 6,5ha, résultat du passage de secteurs AU en zone agricole sur Lanvallay, Taden, St Potan.

### Appréciation de la commissaire enquêtrice

Cette modification n°2 du PLUiH apparaît vertueuse en termes de réduction du niveau du potentiel urbanisable en augmentant de plus de 6ha la zone agricole. Les ouvertures à l'urbanisation, secteurs déjà classés en 2AU, sont sans effet négatif sur la consommation de foncier agricole. De plus la plupart sont compensées par un déclassement de zone AU en A.

#### 2) Production de logement au regard des objectifs du PLUiH

##### 1. La production de logements dans les OAP

Le PLUi vaut Plan local d'habitat (PLUiH). Sur la base des prévisions démographiques d'une augmentation de 0,7% de la population par an, le PLUiH a évalué la production de logements neufs à 670/an avec une répartition par secteur et par commune. Le besoin de logements neufs est lié également aux opportunités de renouvellement urbain, de réhabilitation des logements anciens et de réduction de la vacance. Les contextes, économique et sociétal, ont évolué depuis l'approbation du PLUiH en janvier 2020 conduisant sans doute de nombreux acheteurs potentiels à se tourner vers le parc immobilier existant. J'aurais aimé connaître l'évolution du taux de vacance sur le territoire de DA depuis 2020 de manière à apprécier la nécessité des ouvertures à l'urbanisation à vocation d'habitat, globalement et sur les communes concernées et le phasage des opérations.

*Dans mon PVS* j'ai demandé « d'estimer le nombre de logements prévus par les ouvertures à l'urbanisation du projet et par les modifications d'OAP ».

*Dans son MER*, DA distingue « l'ouverture de zones 2AUh à l'urbanisation qui relève bien de la production nouvelle de logement sur le territoire, de la simple mise en place d'une OAP ayant vocation à encadrer l'urbanisation d'un secteur en densification qui 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 entraîne 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.

Ces ouvertures à l'urbanisation et les prévisions de logements ont été motivées sur la base des besoins exprimés dans le PLUiH dans ces 4 communes lors de son élaboration.

Pour compléter l'information sur la production de logements, *dans mon PVS* l'ai demandé des précisions concernant les OAP créées ou modifiées qui prévoient la densification de secteurs urbanisés en encadrant le nombre minimum de logements à construire.

*Dans son MER*, DA précise que le projet de modification du PLUiH prévoit « à une production de 220 logements ».

<i>Commune</i>	
Caulnes	8
Dinan	104
Evrans	1
Guitté	37
La Vicomté sur Rance	38
Le Hinglé	24
Quévert	19
Saint Juvat	5
Trélivan	26
<b>TOTAL</b>	<b>220</b>

Je note que ces montants correspondent à la fois aux prévisions de logements dans les OAP créées (Dinan objet M1, Quévert, objet M7, Caulnes objet M26, Guitté objet M27, La Vicomté sur Rance objet M46, La Hinglé objet M20, St Juvat objet M16, Trélivan objet M10) que dans les OAP modifiées (Dinan, Quévert, Caulnes, La Vicomté sur Rance).

### 2. La densité des nouveaux secteurs de projet

D'autre part le PLUiH prévoit un gradient de densité dans les communes en fonction de leur place dans l'armature territoriale. Cela doit guider les prescriptions en matière de logements dans les OAP créées ou modifiées. Dans son avis l'Etat considère « qu'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 »

*Dans mon PVS* j'ai demandé « de préciser les densités des OAP afin de les confronter aux objectifs initiaux de densités prévus dans les communes en fonction de leur place dans l'armature territoriale »

*Dans son MER*, DA rappelle que « les objectifs de densité définis 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 ait pas d'obligation réglementaire 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 appliquée.

### 3. La production de logements sociaux dans les nouveaux secteurs de projets

Enfin cette production de logements conduit à s'interroger sur la production de logements sociaux dont les objectifs ont été définis lors de l'élaboration du PLUiH et répartis sur les différents secteurs de projet. Il m'est apparu que de nombreuses OAP ne prévoyaient pas de pourcentage de logements sociaux et le laissait à l'appréciation de la commune et de DA. *Dans mon PVS*, j'en ai demandé la raison.

*Dans son MER*, DA rappelle que « Les objectifs en matière de production de logements sociaux ont été définis 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 concernent



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 permettrait pas d'atteindre un seuil de faisabilité opérationnelle pour les bailleurs sociaux (au moins 6 logements) ».

J'observe effectivement que dans les OAP prévoyant un nombre important de logements et dans les sites en extension, il est prévu une contrainte de logements sociaux (Dinan, 20% ; Quevert Le Val, 20% ; Quevert Avenue de l'Aublette, 25% ; ...) et que dans les OAP densité il n'est pas prescrit de logements sociaux.

Pour autant à Dinan rue de chateaubriand l'OAP en densification est destinée à 100% à des logements sociaux.

#### 4. La mise en place d'un échéancier prévisionnel pour les OAP

Lors de l'élaboration du PLUiH il avait été recommandé de s'orienter vers une planification des développements programmés d'urbanisation et un phasage 1AU/2AU qui prenne en considération l'évolution des besoins démographiques, l'offre existante et la mobilisation prioritaire du foncier en densification, de manière à concilier le développement démographique et les enjeux de protection du foncier (agricole et environnemental).

La loi climat-Résilience en date du 25 août 2022, l'article L 151-6-1 du Code de l'urbanisme exprime que les orientations d'aménagement et de programmation doivent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, présenter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

Dans mon PVS j'ai demandé si les OAP créées ou modifiées à l'occasion de cette modification du PLUiH avaient prévu un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

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.

Pour autant j'observe que les créations d'OAP encadrant l'urbanisation à vocation habitat ne prévoient pas toutes un échéancier prévisionnel. Sur la commune de Quevert l'OAP encadrant le changement de zonage d'une zone commerciale (1AUyc) vers une zone habitat (1AUh) en vue d'une production importante de 85 logements devrait prévoir un phasage pour ajuster la production de logements aux besoins et limiter l'impact sur l'agriculteur. La commune de Plouasne ne prévoit pas de phasage mais la superficie de la zone est réduite et le projet est surtout identifié résidence senior. Sur St Potan l'ouverture à l'urbanisation un phasage n'est pas prévu en raison de la petite superficie du projet. Il pourrait être envisagé pour limiter l'impact sur l'activité agricole. Sur St Méloir des Bois, le schéma d'aménagement constituera la phase 2 du lotissement, ce qui correspond à une anticipation maîtrisée du besoin de logements.

#### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Les créations d'OAP encadrant les ouvertures à l'urbanisation engendrent une *production nouvelle de logements*. Elle s'appuie sur le diagnostic établi lors de la réalisation des études urbaines qui reprennent les objectifs définis lors de la création du PLUiH pour les différents secteurs de projets. De plus, à la marge, quelques modifications d'OAP existantes prévoient

une légère évolution de la production de logements. Au total ce sont 127 logements nouveaux qui sont prévus dans le cadre de cette modification.

Les *objectifs de densité* définis 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 il apparaît que la densité nette de toutes ces opérations est supérieure aux objectifs nets de la trame.

Dans les secteurs en densification, il n'y a pas d'obligation relative aux densités minimum. La mise en place d'OAP doit permettre, sauf contraintes de topographie du secteur ou d'accès à la zone, d'approcher les densités de la trame en maîtrisant les formes urbaines adaptées aux objectifs. Les orientations en matière de *typologie des formes urbaines* sont des éléments essentiels d'encadrement de l'urbanisation pour non seulement atteindre la densité prévue au SCoT et au PLUiH mais aussi satisfaire une bonne insertion dans le contexte environnant et une qualité du cadre de vie des habitants.

Un *échancier prévisionnel* des programmes d'urbanisation dans les OAP nouvelles correspondant à des ouvertures à l'urbanisation est précisé principalement quand il s'agit d'opérations de taille importante.

### 3) *Revitalisation des centralités historiques.*

Comme des études urbaines l'ont diagnostiqué, en particulier celles de Caulnes, Plouasne, St Potan, St Juvat, Le Hinglé, Guitté ..., de nombreuses communes de taille moyenne souffrent d'une régression économique et commerciale de leur centre bourg. Un des objectifs assignés à cette modification est de revitaliser les centralités historiques. A cette fin, plusieurs outils sont disponibles : de nouvelles OAP encadrant le développement des zones urbaines, la densification et le renouvellement urbain au cœur des secteurs urbanisés, la réhabilitation de friches agricoles ou artisanales en cœur de ville, la maîtrise du développement commercial périphérique, des projets spécifiques propres à dynamiser les centres bourgs.

Dans cette modification du PLUiH, beaucoup de *créations d'OAP* de situent dans des zones à urbaniser (1AUh) proches du centre bourg ou dans des zones urbaines pavillonnaires (UCA), permettant la mobilisation de dents creuses stratégiques identifiées le plus souvent en site de projet (OAP Densité).

Les outils au service du *développement commercial de centralité* conduisent également largement à la revitalisation des centres bourgs (cf point suivant).

Certains *projets* sont de nature à favoriser l'attractivité de la commune et ainsi dynamiser les centres bourgs. Sans être exhaustif, c'est le cas par exemple de Le Hinglé qui encadre dans 2 OAP l'aménagement de l'entrée de ville et du centre ville pour les rendre plus qualitatifs et en faire la « centralité des granits ». C'est le cas de Plouasne dont l'ouverture à l'urbanisation est encadrée par une OAP avec l'objectif de réaliser une résidence senior pour répondre au vieillissement de la population et la maintenir dans la commune voire attirer une population extérieure. C'est aussi le cas du choix de Taden de requalifier en zone agricole A une zone 2AUy de 4ha, à proximité du Décathlon, afin de préserver l'entrée Nord de l'agglomération dinannaise.

Certains de ces objets s'inscrivent dans la *réponse à des programmes nationaux ou régionaux de revitalisation des centralités* : la démarche « Petite Ville de Demain » et le lancement d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) à l'échelle de la zone agglomérée dinannaise (Taden, Caulnes), le programme Dynamisation des centres villes et bourgs ruraux en Bretagne (Le Hinglé), le Fonds pour le recyclage des friches (St Potan).

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Un certain nombre de communes ont assis leur projet de développement sur une réflexion et une démarche construites sur des études urbaines et un diagnostic précis, parfois en lien avec la réponse à des programmes de revitalisation des centralités. Tous les outils disponibles ont été utilisés et en particulier la densification des dents creuses au sein des secteurs urbanisés, stratégiques à proximité des centres bourgs, l'encadrement par des OAP des secteurs à urbaniser en densification, des projets d'aménagement qualitatif des centres villes, le développement commercial des centralités. Quelques communes ont été lauréates des programmes de revitalisation des bourgs. Un bilan pourra être tiré de ces politiques volontaristes à l'occasion de la révision du PLUiH.

#### *4) Maîtrise du développement commercial périphérique*

Un des objectifs affichés dans cette modification est de maîtriser le développement commercial périphérique dans un souci de revitalisation des commerces des centres bourgs comme prévu dans le PADD du PLUiH. Plusieurs outils réglementaires sont susceptibles d'y répondre. Ils ont été utilisés à des degrés divers selon les communes.

*Les changements de zonage* d'une zone commerciale vers une zone d'habitat contribuent à limiter les zones commerciales périphériques. Ainsi Quevert prévoit la fermeture de la dernière zone d'aménagement commercial disponible dans la zone agglomérée de Dinan 1AUyc d'une superficie 2,4ha pour la faire évoluer vers une zone 1AUh1 à vocation habitat. Parallèlement, également dans la zone agglomérée de Dinan, à Taden, une importante zone 2AUy de 4ha, à proximité de Décathlon, est requalifiée en zone agricole, bloquant ainsi des installations potentielles de commerces. La commune de Caulnes, dans une réflexion globale de revitalisation de son centre bourg, lauréate du programme « Petite ville de Demain », traduit cet objectif en faisant évoluer le zonage qui permet d'autoriser, de limiter ou d'interdire le commerce en périphérie des bourgs. La commune de Plouer sur Rance en évoluant le zonage de Uyc en Uy et 1AUyc en 1AUy permet de réaffecter environ 2,5ha pour une zone dédiée aux activités artisanales et à la petite industrie sans consommation nouvelle de foncier et ainsi de limiter les nouvelles implantations commerciales en périphérie.

*Le périmètre de centralité commerciale*, lieux privilégiés d'implantation du commerce et des activités de services avec accueil de clientèle, est inscrit au règlement graphique. C'est un outil important au service du développement commercial de centralité. La commune de Caulnes s'est emparée de cet outil pour le réduire de 30ha, l'adapter à la réalité observée lors du diagnostic réalisé et ainsi concentrer les activités commerciales. A La Vicomté sur Rance, la redéfinition du périmètre de centralité commerciale anticipe l'installation d'un projet de service à la personne

*Les linéaires commerciaux* localisent le long des axes concernés, les vitrines à préserver. Pour compléter sa démarche Caulnes propose une mise à jour en fonction de la réalité de l'existant (ajout/suppression) ce qui conduit à un ajout de 173m. De même la commune de St Cast le Guildo souhaite les modifier pour répondre à la réalité de l'existant. Lors de la consultation des communes, le Hinglé a demandé la mise en place d'un linéaire commercial (précisément identifié) afin de maintenir les espaces actuellement alloués aux commerces et services ;

*La nouvelle rédaction du règlement en zone Uyc*, permet d'accompagner certains projets nécessitant des bureaux.

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

La zone agglomérée de Dinan, avec les communes de Taden et Quevert, participe efficacement à stopper le développement commercial en périphérie en réduisant les zones d'activités qui y sont dédiées. A l'issue de cette modification du PLUiH, aucune zone à urbaniser à vocation commerciale ne demeure sur le territoire communautaire.

La commune de Caulnes, suite à son étude urbaine et au diagnostic réalisé, a engagé une démarche globale de revitalisation de son centre bourg en utilisant tous les outils réglementaires pour promouvoir le développement commercial de centralité. Ponctuellement certaines communes revisitent la réalité de leurs périmètres commerciaux ou de leurs linéaires commerciaux pour les ajuster à la réalité, ce qui relève plus de corrections matérielles que d'une démarche volontariste de développement des centres bourgs. Je considère satisfaisant ce choix de DA d'affirmer le rôle des centralités et la définition des périmètres correspondants au sein des centres bourgs et de prendre en compte les demandes de rectification ou compléments présentés par les communes.

### 5) Les STECAL

Lors de l'élaboration du PLUiH l'importance numérique des STECAL, certains à vocation économique affichée et d'autres dans des secteurs, tels le tourisme ou les loisirs, était pléthorique et beaucoup avaient reçu un avis défavorable de la CDPENAF. Trois ans plus tard, dans le cadre de cette modification, les demandes de STECAL sont limitées (9 créations ; 4 suppressions, 6 réductions de périmètre et 1 d'agrandissement de périmètre). Elles respectent le caractère exceptionnel, les critères de périmètre limité et répondent à des objectifs précis de développement d'une activité existante. DA précise dans son MER les critères d'analyse des demandes de créations des STECAL : « leur impact environnemental et agricole, l'environnement du projet, le contexte économique, l'offre existante à proximité et les incidences cumulatives anticipées, l'insertion du projet dans le schéma de développement touristique de Dinan Agglomération ». La CDPENAF leur a donné un avis favorable à l'exception d'une. Ces choix conduisent à une maîtrise de la consommation d'espaces au sein des zones agricoles et naturelles que dans son MER DA exprime par une modération du potentiel urbanisable : « 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. »

Durant l'enquête, 9 demandes motivées de création de nouveaux STECAL ont été présentées par la population ou exprimées par les conseil municipaux (Yvigniac, Plévenon, Quevert. Dans le MER, DA a formulé des avis favorables lorsque la transformation du STECAL tient compte d'éléments concrets nouveaux. En revanche DA maintient sa position de principe de renvoyer la création d'un STECAL pour une nouvelle activité à une ultérieure modification du PLUi, afin de mieux apprécier son opportunité, les enjeux de localisation et obtenir l'avis de la CDPENAF (Demande de Plévenon, Fort La Latte).

### Appréciation de la commissaire enquêteur

Je note une très nette évolution des choix politiques depuis 2020 pour contenir les demandes de STECAL artisanaux et touristiques (9 créations ; 4 suppressions, 6 réductions de périmètre et 1 agrandissement de périmètre), conformément à la loi et au respect de critères précis analysés par DA lors des demandes de création. Cela a permis ainsi de maîtriser la consommation de foncier agricole (4,5ha) pour l'ajuster aux besoins. Cela évite un mitage excessif du milieu rural. Certaines demandes pourront être validées lors de l'approbation de cette modification si elles correspondent à une activité déjà existante (oubli). Je regrette que des demandes trop tardives, correspondant à des créations d'activités, n'aient pas pu être intégrées dans le projet. De ce fait certaines ne seront étudiées que lors de la prochaine modification du PLUi.

### 6) *Changements de destination*

Lors de l'élaboration du PLUiH en 2019, 1112 bâtiments en secteurs agricole et naturel avaient été identifiés comme pouvant changer de destination, plus dans une optique de préservation du patrimoine (Chapitre 1 du PADD, Préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel) que dans une volonté de créer de nouveaux logements, bâtiments inégalement répartis entre les communes. Ces bâtiments sont identifiés sur la base de critères limitatifs, inscrits dans le règlement littéral : patrimoniaux, emprise au sol, distance avec une autre construction, absence d'activité agricole à proximité, desserte en réseaux. Ils sont « étoilés » au règlement graphique.

Depuis, lors des projets de modification du PLUiH, des demandes sont régulièrement formulées, tant par les élus que par la population, suite à un inventaire plus complet dans certaines communes ou à des demandes précises formulées par la population auprès des élus communaux. Elles sont soumises à l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers en zone A (CDPENAF) et à l'avis de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites en zone N (CDNPS).

Dans cette modification n°2 du PLUiH, 152 bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination de bâtiments agricoles sont prévus et ont reçu l'accord de la CDPENAF. Ces demandes constituent 14% des objets du projet de modification, 1 objet par secteur (M12, M19, M22, M28, M34 spécifique Plévenon, M37, M42, M48) et sont réparties entre 24 communes.

Lors de la consultation des communes, en amont de l'enquête, 9 communes ont émis des demandes : Plévenon, St André des Eaux, Le Hinglé, Caulnes (qui a réalisé un inventaire exhaustif des bâtiments patrimoniaux), Bourseul, Languenan, Pleudihen surt Rance, St Helen, Languedias.

Durant l'enquête, 17 demandes de particuliers ou d'élus ont été formulées. La mairie de Plévenon a réitéré ses demandes, la mairie de Yvigniac a transmis la demande d'une récente DM. Les autres proviennent de particuliers. Dans son MER, DA a émis, à l'exception de 2 bâtiments (1 dans la bande des 100m, 1 sans caractère patrimonial), un avis favorable à l'étoilage « *Le bâtiment correspond aux critères des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il sera repéré au PLUiH* ». Les demandes de Plévenon sont « *acceptées quand les critères sont respectés et refusées en l'absence de caractère patrimonial ou de trop petite tailles.* »

La MRAe considère que les changements de destination doivent être pris en compte dans l'atteinte de l'objectif de production de 670 nouveaux logements par an. Elle recommande de déduire des besoins en logements nouveaux le nombre de bâtiments agricoles dont le changement de destination est rendu possible par la modification du PLUi-H. La Chambre d'agriculture émet les mêmes questionnements et demande « que les objectifs de production de logements neufs soient réduits en fonction des changements de destination »

*Dans mon PVS j'ai demandé « quel peut être le poids de ces changements de destination dans la production de logements ».*

*Dans son MER DA estime que « la majorité des dossiers de demandes porte 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 ».*

Au vu de sa mise en œuvre, cet outil réglementaire apparaît davantage au service de la préservation du « petit patrimoine local » que comme un levier dans la production de logements, voire en vue de créer des gîtes à vocation touristique. C'est ce qui apparaît d'ailleurs souvent dans les motifs de demandes. Il ne paraît pas possible d'anticiper et

comptabiliser ces nouveaux logements potentiels dans la production de logements. Il serait intéressant d'en tirer un bilan lors de la révision du PLUiH.

### **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Les changements de destination constituent un point important de ce projet de modification, par le nombre d'objets (1 objet par secteur, 24 communes concernées, 152 bâtiments identifiés). Ils sont un outil important pour la protection du patrimoine traditionnel et la réhabilitation du bâti abandonné suite au déclin des sièges d'activités agricoles. Ce n'est pas pour autant un levier significatif dans la production de logements comme le note DA dans sa réponse à la MRAe.

C'est un objet récurrent lors des modifications du PLUiH, au cas par cas, un inventaire exhaustif ne pouvant jamais être véritablement réalisé. Les critères sont parfaitement décrits. J'observe un nombre important de demandes des élus et d'observations du public durant l'enquête. Les réponses aux demandes sont le plus souvent favorables.

Le repérage par une étoile au règlement graphique nécessite l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS. DA souhaite pouvoir valider ces demandes lors de l'approbation de cette modification n°2 après avoir reçu leur avis.

### *7) Enjeux environnementaux*

Le PADD a identifié la richesse et la diversité paysagère, écologique et environnementale du territoire de Dinan Agglomération comme un atout majeur pour « renforcer son attractivité » grâce à une « qualité de vie » et « un cadre de vie » reconnus. Cette volonté de préserver, protéger et valoriser l'environnement s'appuie sur un travail d'inventaire préalable qui nécessite une analyse précise et complète de l'état initial de l'environnement dans toutes ses dimensions (communautaire et communales) et dans toutes ses composantes (boisements, cours d'eau, zones humides, EBC, bocage..). Je note que la MRAe réitère son point de vue relatif à l'état initial de l'environnement qu'elle considère « insuffisamment détaillé sur les zones concernées par une urbanisation nouvelle. Dans son MER, DA considère que « dans le cadre des procédures d'évolution du PLUiH, elle n'est pas en mesure d'établir une description complète d'un point de vue de la biodiversité (inventaire faune-flore). Les éléments relevant de la trame verte et bleue sont, par défaut, protégés au sein du règlement graphique ou des OAP ».

Différents *outils réglementaires* sont disponibles afin de répondre aux enjeux environnementaux du territoire. Les dispositions générales du règlement littéral identifient et fixent des prescriptions relatives aux haies et talus protégés, aux alignements d'arbres à protéger, aux limites des ZH et aux ZH protégées, aux Espaces boisés classés, EBC, à protéger et à créer au titre du code de l'urbanisme. Le règlement graphique prévoit un zonage N et inscrit une trame spécifique pour les ZH. Les OAP, dans leurs prescriptions environnementales et paysagères, peuvent contribuer à compenser les impacts négatifs de l'urbanisation, prendre en compte les continuités vertes existantes, les haies bocagères identifiées et présenter des principes d'intégrations paysagères du futur quartier avec les sites existants.

#### 1. Concernant l'inventaire des boisements et les ZH

L'objet M49 de cette modification du PLUi concerne la mise à jour des haies bocagères et des ZH suite « à la mise à jour de l'inventaire des linéaires bocager ». Le projet aboutit à une suppression de plus 230 km de haies et talus et à une mise à jour des ZH (201ha supplémentaires). La MRAe « recommande de s'assurer que l'ensemble des modifications apportées au PLUi-H

concourent a minima à la protection voire à la restauration du bocage, conformément à l'ambition du PADD et de compléter l'analyse en justifiant les choix d'aménagement du territoire au regard des fonctionnalités écologiques des milieux, afin que la modification du PLUi-H permette une protection pertinente et suffisante des milieux humides et arborés (bocage, boisement) ».

*Dans mon PVS* je me suis interrogée sur les raisons de cette réduction.

*Dans son MER DA* en explicite les raisons et répond à la MRAe : « 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, aboutissant à un inventaire fiable et à jour ». Cette réduction « ne remet pas en cause l'objectif de restauration du bocage mais à pour objectif de limiter les doubles protections (loi paysage+EBC) »

J'estime que cet inventaire n'est cependant pas encore totalement exhaustif, fiable et à jour compte tenu du nombre significatif de demandes formulées par les élus avant et pendant l'enquête (Dinan site de Broussais, Corseul ZH au lieu dit Le Bois Hervé, Pleslin Trigavou, modifier le périmètre de l'EBC et corriger des erreurs matérielles) et par la population pendant l'enquête (Courrier C11 sur Trébédan, mail M10 sur Pleudihen, registre dématérialisé R(DA)2 sur St Samson sur Rance, Courrier C17 et R(DA)3 Dinan avenue la Grande Haye, ). Tant de demandes des communes me laissent à penser que cet inventaire n'a pas été réalisé de la même manière sur tout le territoire de DA, en amont de la mise à enquête du projet. Je considère qu'un tel inventaire ne peut être qu'actualisé au fil des ans pour l'adapter aux évolutions et à la réalité du moment.

## 2. Concernant les prescriptions environnementales dans les OAP

Concernant les orientations environnementales inscrites dans les OAP, j'observe que la plupart de ces OAP prévoient des prescriptions destinées à la protection des haies, boisements, arbres isolés, ZH existant au sein du périmètre mais aussi des lisières végétales pour améliorer l'insertion paysagère du projet d'urbanisation et le cadre de vie des habitants et des riverains.

Pour autant, certaines semblent, en l'état d'avancement actuel, insuffisamment prescriptives, comme cela est d'ailleurs noté dans l'avis de la MRAe qui recommande de « renforcer la prise en compte du cadre de vie au sein des nouvelles OAP créées ou modifiées dans le PLUiH, notamment en réduisant l'exposition de la population aux nuisances sonores et à la pollution des sols, et en veillant à la prise en compte du paysage (transition ville-campagne) ».

*Dans mon PVS* j'ai demandé de porter une attention particulière à ces enjeux, au cas par cas, dans le respect de la logique ERC, et en particulier les compensations prévues pour les haies impactées par l'urbanisation.

*Dans son MER, DA* affirme que « 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 ».

En réponse à la MRAe DA estime que « le cadre de vie des futurs habitants ou usagers, les nuisances ou l'insertion des projets dans le paysage sont des notions prises en compte dans chacun des projets cités (M6, M10, M14, M16, M20 ou M21) ».

A l'issue de l'enquête j'observe que des demandes ont été formulées pour une meilleure protection des boisements et des ZH dans quelques OAP, par certaines communes (Dinan, rue de Chateaubriand ; Le Hinglé OAP parvis de l'école ; Guitté étude des ZH dans l'OAP ; St Potan, C20) et par la population (Courrier C17 et R(DA)3 Dinan avenue la Grande Haye). Certaines sont de nature à modifier le périmètre d'OAP.

## **Appréciation de la commissaire enquêtrice**

Un inventaire complet des boisements et ZH est complexe et nécessite des repérages terrains qui ne peuvent relever que du cadre communal. De plus il ne peut jamais être exhaustif car par nature il évolue dans temps et dans l'espace avec les projets d'urbanisation. Toute modification du PLUiH intègre et intégrera des corrections matérielles en ce domaine pour ajuster le règlement graphique à l'existant.

*Je recommande* que les OAP dont les orientations ne sont pas encore parfaitement abouties fixent des prescriptions très précises sur les enjeux environnementaux tant pour la protection des différents éléments que pour le cadre de vie des habitants.

### **3. Réponse aux observations du public**

Dans l'annexe à ces Conclusions, les observations du public sont classées par Commune/nom de manière à ce que chaque requérant puisse aisément retrouver la réponse de DA et de la commissaire enquêtrice à son observation.