

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)



(14 octobre 2022 – 14 novembre 2022)

Avis

(Document n°5/5)



Marie-Jacqueline Marchand
Commissaire enquêtrice

En conclusion, au terme de l'enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUiH) de Dinan Agglomération (DA) qui s'est déroulée du 14 octobre au 14 novembre 2022

Après avoir :

- pris connaissance du dossier mis à la disposition du public, des avis des PPA, de la MRAe, de la CDPENAF;
- entendu le vice président et les responsable du projet à DA pour présentation du dossier et demandes de précisions;
- eu des échanges oraux avec quelques maires et porteurs de projet durant l'enquête ;
- été sur le terrain pour des visites ponctuelles à l'issue de l'enquête pour mieux appréhender le contexte de certaines observations;
- tenu 4 permanences, 2 au siège de DA (ouverture et clôture) et dans 2 communes (Matignon et Caulnes);
- reçu 48 visiteurs et entendu les remarques de la population ;
- noté que le registre dématérialisé a reçu 1251 visiteurs et enregistré 104 téléchargements;
- enregistré 73 observations (5 inscriptions sur les registres papier, 20 courriers, 21 mails, 27 observations sur le registre dématérialisé) représentant 52 requérants distincts;
- remis et commenté au vice président de DA et aux responsables du projet à DA le procès verbal de synthèse (PVS) regroupant les observations du public, les remarques des PPA, MRAe et CDPENAF, les observations des communes lors de leur consultation et mes propres questions induites par l'étude du dossier ;
- étudié les précisions apportées dans le mémoire en réponse (MER) de DA;
- formulé une appréciation détaillé sur les différents objets du projet et une appréciation générale sur le projet dans les Conclusions ;
- répondu à chaque observation recueillie durant l'enquête.

Concernant le déroulement de l'enquête

Les conditions d'information du public et de déroulement des permanences ont été satisfaisantes. Elles 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 leur 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 (équirépartition entre les différents supports, à l'exception des registres papier très peu utilisés). 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.

Concernant la concertation

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), des demandes de créations/modifications de STECAL ou des demandes nouvelles de changement de destination aient été formulées durant l'enquête par la population et par des élus.

Concernant la qualité du dossier

Le dossier contient toutes les pièces nécessaires à l'analyse du projet, avec les pièces originelles et les pièces modifiées. 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 une vérification de l'adéquation aux objectifs du PLUiH. Je n'ai pas entendu de remarque sur la difficulté à appréhender le dossier.

Mon avis porte sur le projet arrêté. Il est synthétisé ici sur la base des appréciations développées et argumentées dans les Conclusions (document 4/5).

Je propose un avis sur chacun des 54 objets de la modification (85 items) qui me permettra de donner un avis général sur l'ensemble du projet.

Avis sur chaque objet du projet

SECTEUR DE DINAN

1. Objet MI Dinan. (4 items), Avis favorable assorti de recommandations pour l'OAP n°6

Modification des OAP n°050-3, 050- 6, 050- 7 et Création d'une nouvelle OAP n°050-13

- *Modification de l'OAP n°050-3, Avis favorable.* Site en densification avec augmentation de la densité ; Prescriptions concernant la protection de l'environnement et l'organisation des constructions plus fortes et plus qualitatives mais sans beaucoup de précisions sur les formes urbaines. La modification améliore significativement la qualité environnementale et architecturale du projet

- *Modification de l'OAP n°050-6, Avis favorable assorti de recommandations.* Site en extension, consommateur de foncier, mais entouré de lotissements ; proche d'une importante zone naturelle et d'un hameau historique au nord; densité correspondant aux objectifs de la trame avec un gradient Nord-Sud et une diversité de formes urbaines adaptée; insertion dans le paysage ; phasage de l'opération. La modification en fait un projet plus qualitatif sur le plan des formes urbaines et de leur organisation en termes de densité, d'insertion paysagère dans le contexte bâti et naturel. *Je recommande* une réflexion globale sur l'aménagement de cette OAP au niveau des formes urbaines, 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.

- *Modification de l'OAP n°050-7, Avis favorable.* Site en renouvellement urbain sur 2 secteurs; très fort accroissement de la production de logements à superficie inchangée, en raison d'un e opération en cours. *Je m'interroge* sur l'absence des prescriptions environnementales et d'accès dans le dossier.

- *Création de l'OAP n°050-13, Avis favorable.* Site en densification au cœur de secteurs urbanisés. Même si dans les secteurs en densification, il n'y a pas d'obligation relative aux densités minimum, une réflexion pourrait être conduite pour atteindre une densité plus élevée (conforme à celle de la trame) au moyen de formes urbaines plus denses mais adaptées au contexte du bâti environnant.

2. Objet M2 Lanvallay, Avis favorable

Création d'une zone naturelle tourisme Nt

Ce projet de STECAL, dans un hameau doté de bâtiments patrimoniaux, s'appuie sur le développement d'une activité touristique parfaitement identifiée et maîtrisée et sur un périmètre limité aux stricts besoins du projet, satisfaisant ainsi aux critères d'un STECAL. Il n'y aura pas de construction mais seulement une réhabilitation qualitative des bâtiments existants. L'artificialisation du sol pour l'accès au site et le parking est limitée. *J'ai pris note*, lors de mon échange avec le porteur de projet, que cette artificialisation sera calculée au plus juste et que le revêtement ne serait pas bétonné de manière à rester relativement perméable et assurer un bon écoulement des eaux pluviales. Les conflits de voisinage sont limités et une « charte de bruit » est prévue au sein de l'établissement. Ce projet offrira une préservation de ce hameau très qualitative.

3. Objet M3 Lanvallay, Avis favorable

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

Cette modification répond à l'objectif de gestion économe du foncier agricole (objectif du PADD) en basculant cette parcelle de 2AUe (absence de projet d'équipement) en A (projet agricole intéressant sur le plan citoyen et des circuits courts, objectif du PADD).

4. Objet M4 Lanvallay, Avis favorable avec réserve

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

Ce projet de développement de l'entreprise « les Celliers associés » est porteur de dynamique économique pour l'agglomération dinannaise et répond à un besoin du territoire. Sa localisation sur Lanvallay est satisfaisante, à proximité relative du site principal de Pleudihen, dans une ZA déjà viabilisée, permettant de limiter les impacts environnementaux des flux logistiques et des flux de salariés. Les orientations d'aménagement témoignent du souci de préservation de l'espace et des éléments environnementaux. Cette ouverture à l'urbanisation est compensée par l'évolution d'une zone 2AUe vers une zone agricole A dans la commune (objet M3, ci dessus). J'émetts une *réserve* concernant la compatibilité du projet avec la ressource en eau sur le secteur et le dimensionnement de la station d'épuration au regard du montant des eaux usées à traiter toute l'année.

5. Objet M5 Quevert, Avis favorable

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

Ce STECAL correspond à un changement de destination du projet. Par sa nature, projet CADA, il répond à un besoin d'intérêt général et par son emprise limitée il satisfait aux critères réglementaires des STECAL.

6. Objet M6 Quevert, Avis favorable

Evolution d'une zone 1AUyc vers une zone 1Auh1 et création d'une nouvelle OAP

Ce changement de zonage d'une zone commerciale vers une zone d'habitat satisfait au double objectif : stopper le développement commercial périphérique (et ainsi revitaliser les commerces de centralité, comme prévu dans le PADD), et permettre une production importante de logements (85) avec une densité élevée (35logts/ha), supérieure à celle de la trame (24logts/ha). Sa localisation est satisfaisante. L'encadrement de ce secteur par une OAP

propose des prescriptions urbanistiques et environnementales satisfaisantes pour une bonne insertion paysagère et la qualité de vie des habitants.

7. Objet M7 Quevert, (4 items) Avis favorable avec recommandation sur les densités

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

- *Modification de l'OAP n°259-2, Le Val. Avis favorable assorti de recommandation.* Accroissement modéré de la superficie et du nombre de logements sur un site en extension. Prescriptions environnementales satisfaisantes pour permettre une bonne insertion paysagère et améliorer la qualité de l'entrée de ville. Un phasage est prévu mais n'apparaît pas sur le schéma. Les objectifs de densité définis par l'armature territoriale concernent les secteurs de projets en extension. *Je recommande* d'atteindre la densité nette prévue dans cette trame par des prescriptions plus précises en matière de typologie des formes urbaines.

- *Modification de l'OAP n°259-3, Le Grand Clos. Avis favorable assorti de recommandation.* Réduction de 1 logement sur une superficie inchangée, non motivée, sur un site en extension. *Je recommande* d'optimiser l'aménagement de manière à satisfaire à l'objectif de densité nette prévu dans cette trame par des prescriptions plus précises en matière de typologie de formes urbaines adaptées au bâti environnant, de manière à prendre en compte la qualité de vie des habitants en prévoyant une lisière arborée à proximité de la voie structurante.

- *Création de l'OAP n°259-8, Rue A. Pavie. Avis favorable*

Ce projet d'aménagement à vocation d'habitat sur un site en densification (UCa) évite une consommation de foncier. Il est encadré par une OAP offrant une densité proche de celle prévue dans la trame. Le schéma est encore succinct et méritera de prévoir des prescriptions plus précises en matière environnementale, d'insertion paysagère, de formes urbaines et de s'assurer de l'absence de tout risque de pollution sur ce site répertorié BASIAS. Le projet ne semble pas véritablement abouti en l'état.

- *Création de l'OAP n° 259-9, Le Bois Joly. Avis favorable*

Ce projet d'aménagement à vocation d'habitat sur un site en densification (UCa) évite une consommation de foncier. Sa localisation est satisfaisante. Il est encadré par une OAP qui prévoit une densité d'environ 24logts/ha et une bande paysagère, mais sans prescriptions sur les formes urbaines ni sur la circulation à l'intérieur de la zone. Le schéma d'aménagement ne semble pas véritablement abouti en l'état.

Objet M8 Taden, Avis favorable.

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

Cette modification satisfait aux objectifs de réduction du potentiel urbanisable (2,7ha), de gestion économe et maîtrisée du foncier agricole, de blocage du développement commercial en périphérie afin de revitaliser les centres bourgs, d'un aménagement qualitatif de l'entrée de ville.

9. Objet M9 Taden, Avis favorable.

Création, modification et suppression d'emplacements réservés.

Permet de proposer un accès sécurisé et adapté à l'aménagement de la zone d'activité 1AUy3 et prendre en considération l'évolution du trafic. Sans enjeux environnementaux. Sans opposition des propriétaires.

10. Objet M10 Trélivan, Avis favorable.

Création de 3 nouvelles OAP (secteur du Rocher)

Ce projet d'encadrement de l'urbanisation des fonds de parcelles par une OAP satisfait aux objectifs de densification recommandés dans le PLUiH, avec une production de logements significative (26) et une densité de 30logt/ha, à prévoir de maintenir même sur le périmètre doit être adapté aux contraintes existantes.

11. Objet M11 Vildé Guingalan, Pas d'avis à formuler.

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

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

12. Objet M12 Taden et Vildé Guingalan, Avis favorable.

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

Ces changements de destination répondent à des critères parfaitement définis au PLUiH. Ils permettent de préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel. 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. Ils seront 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 (3 items), Avis favorable.

Modifications mineures et correction d'erreurs matérielles

- *Aucaleuc : Réduction d'une zone Nt, Avis favorable.*

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.

- *Dinan : Evolutions de zonages et ajout de boisements, Avis favorable.*

Ajustement des zonages à la réalité de l'existant et à son évolution. L'ajout de boisements participe à la trame verte et présente une incidence positive sur l'environnement.

- *Taden : Erreur graphique dans la délimitation d'une zone, Avis favorable*

SECTEUR D'EVRAIN

14. Objet M14 Plouasne, Avis favorable avec recommandation de réaliser la compensation foncière selon l'engagement pris dans le MER

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

Ce projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh sur une surface relativement limitée de 0,65ha est satisfaisant car basé sur une étude urbaine réfléchie au regard des besoins et des capacités d'urbanisation, sur une réflexion globale du plan de développement de la commune et de revitalisation du centre bourg. Il satisfait l'intérêt général d'implantation d'une *résidence senior* et répond ainsi au vieillissement de la population de la commune. Il est encadré par une OAP dont les orientations dépassent les objectifs de densité de la trame (20 logts/ha contre 16logts/ha), avec une diversification des 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'Etat considère cette demande acceptable mais devant s'accompagner d'une compensation Il est précisé dans le MER de DA que [la « commune souhaite compenser cette ouverture à l'urbanisation par le déclassement en zone A d'une partie d'une zone 2AUh »](#), ce qui satisfait pleinement au souci de maîtrise du potentiel urbanisable.

15. Objet M15 Saint Maden, Avis favorable

Ouverture d'une zone naturelle tourisme (Nt)

L'objet de ce STECAL à vocation touristique est clairement identifié. Sa nature relève de l'intérêt général (accueil de personnes en situation de handicap pour un tourisme durable,

intégré et inclusif, à dimension sociale et écologique), ses besoins sont précisément caractérisés, le périmètre strictement limité (inférieur à la totalité de la parcelle) et adapté aux besoins. Les critères d'un STECAL sont respectés.

16. Objet M16 SaintJuvat, Avis favorable

Création de deux nouvelles OAP

Ce projet, encadré par 2 OAP, satisfait à la création de 5 logements minimum sans consommation de foncier (dents creuses en cœur de bourg) avec la densité correspondant à celle recommandée dans la commune compte tenu de sa trame. Il devrait favoriser la revitalisation du centre bourg. Il anticipe l'étude urbaine en cours.

17. Objet M17 Evran, Avis favorable

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

Il s'agit d'une modification mineure du périmètre de l'OAP, sur un site en densification, en cœur d'agglomération (extension du périmètre de 600m² sur des fonds de jardins et 1 logement supplémentaire) pour un lotissement communal 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, mais la densité reste significativement inférieure à celle recommandée dans sa trame. 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.

18. Objet M18 Evran, St André des Eaux (2 items), Avis favorable.

Modifications mineures et corrections d'erreurs matérielles

- Evran : Suppression des STECAL et ajout de boisements

La suppression des STECAL (0,8ha) correspond à des activités qui ne souhaitent pas s'agrandir. Le basculement en zonage A correspond à une réduction du potentiel urbanisable. L'ajout de boisements participera à renforcer la trame verte sur le territoire de DA et aura un impact positif sur l'environnement.

- St André des eaux : Changement de zonage pour la prise en compte de l'intégralité du périmètre de protection du captage d'eau potable.

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, Avis favorable.

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

Ces changements de destination répondent à des critères parfaitement définis au PLUi. Ils permettent de préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel. 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. Ils seront 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.

SECTEUR DE GUINEFORT

20. Objet M20 Le Hinglé (4 items) Avis favorable.

Création de 4 nouvelles OAP

- Concernant l'OAP n° 082-5, Entrée d'agglomération, Avis favorable.

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 et de la commune.

- *Concernant l'OAP n° 082-6, Place de la Poste. Avis favorable.*

Ce projet qualitatif d'aménagement du centre ville (accès, circulation, stationnements) est de nature à valoriser et dynamiser la ville et en faire la « centralité des granits ».

- *Concernant l'OAP n° 082-7, Secteur Parvis de l'école, Avis favorable au périmètre proposé sans modification.*

La vocation mixte de cette OAP permettra de développer des commerces et/ou des services avec 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 ». *Je recommande* de maintenir dans le périmètre la parcelle 1465 (ER) car elle permet l'accès à l'OAP et à l'école, ainsi que les parcelles 1086 et 1088 qui comprennent des boisements devant être protégés et qui pourraient constituer un élément paysager au sein de l'OAP sous réserve de prescriptions très précises en ce sens.

- *Concernant l'OAP n° 082-8, Secteur rue des Granits. Avis favorable*

Ce projet en cœur de l'agglomération présente une densité supérieure aux 15logts/ha prévus pour la trame.

21. Objet M21 Le Hinglé, Avis favorable

Projet urbain de Dérogation à la loi Barnier

Cette dérogation et la réduction de la marge de recul répondent au besoin d'espace pour le développement des projets divers portés l'entreprise Bretagne Granits (réindustrialisation, modernisation, agrandissement du siège, restauration des bâtiments et du patrimoine...). Ces projets pourront intégrer des aménagements paysagers qualitatifs (sous la contrainte des boisements classés) valorisant l'entrée de ville. Avis favorable du CD22.

22. Objet M22 Bobital, St Carné, Avis favorable

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

Ces changements de destination répondent à des critères parfaitement définis au PLUi. Ils permettent de préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel. 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. Ils seront 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, Avis favorable.

Création de zones naturelles équipement (Ne).

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 est trop succinct pour me permettre d'apprécier le choix relatif à son emplacement. Il reviendra à DA d'en décider en fonction de l'avis émis dans son MER.

SECTEUR DE HAUTE RANCE

24. Objet M24 Broons, Avis favorable.

Création d'une zone Ay

Cette demande de STECAL à vocation d'activité artisanale s'appuie sur une entreprise existante qui souhaite se développer. Le projet est précis et connu, le périmètre parfaitement limité, sans impact sur l'environnement. Toutes les caractéristiques d'un STECAL sont réunies. Avis favorable de la CDPENAF.

25. Objet M25 Caulnes, Avis favorable

Modification du projet urbain de dérogation à la loi Barnier, extension de la ZA des Gantelets

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 dans la ZA des Gantelets (dont la configuration triangulaire gèle presque la totalité du site) 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 (3 items), Avis favorable avec recommandation concernant la création de l'OAP Îlot Broons.

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

Demandes appuyées sur une étude urbaine de revitalisation du centre bourg. Caulnes, lauréate du programme « Petite ville de demain ».

- *Extension OAP n°032-2, rue de Broons, Avis favorable.*

Ce projet sur un site en densification intègre l'actuelle maison de retraite qui sera démolie ou requalifiée. Les prescriptions environnementales et le nombre de logements sur le secteur initial sont inchangés. Le projet ne semble pas plus abouti à ce stade (simple esquisse d'aménagement) mais il devrait dynamiser le centre bourg en raison de sa localisation.

- *Compléter l' OAP n°032- 4, rue St Julien, Avis favorable.*

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 » à compléter.

- *Création d'1 OAP n°0352-5, îlot Broons/Cherel/De l'Isle, Avis favorable assorti de recommandation.*

Ce secteur (0,4ha) au cœur du bourg, constitué de fonds de jardin et de l'atelier municipal, est stratégique pour la revitalisation de la commune qui en a fait une de ses priorités sur la base du diagnostic établi par l'étude urbaine. Les prescriptions de cette OAP en termes de densité sont satisfaisantes. Mais le schéma d'aménagement, en particulier le tracé des voies structurantes à l'intérieur de la zone, ne prend pas en compte l'existence d'une habitation récemment construite, d'un hangar et d'arbres, ce qui rend irréalisable ce projet en l'état et a conduit la municipalité à demander sa suppression. *Je recommande* de le maintenir en concertation avec la commune et les riverains en adaptant son périmètre et la voirie aux contraintes d'urbanisation en raison de l'intérêt de ce secteur stratégique pour la revitalisation du centre bourg. Cette démarche 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 (3 items), Avis favorable.

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

- *La modification du zonage Uy4 vers Uy2 : Avis favorable.*

Ce changement de zonage permettra de faire revenir les commerces en centre bourg et le revitalisera.

- *La réduction du périmètre de centralité commerciale : Avis favorable.*

Estimé à 34ha au lieu de 64ha, ce périmètre correspond à la réalité observée dans l'étude urbaine et permettra de concentrer les activités commerciales.

- *La redéfinition des linéaires commerciaux : Avis favorable.*

La mise à jour est proposée en fonction de la réalité de l'existant (ajout/suppression). La redéfinition des linéaires commerciaux conduit à un ajout de 173m.

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

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

Ces changements de destination répondent à des critères parfaitement définis au PLUi. Ils permettent de préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel. 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. Ils seront 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 (2 items), Avis favorable.

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

- *OAP n°071- 4, rue du lavoir*

Cette OAP, sur un site en densification de 0,9ha, prévoit une densité supérieure à la norme de la trame. Le périmètre est complexe et susceptible d'évoluer en fonction de la maîtrise foncière. Le projet n'est pas totalement abouti.

- *OAP n°071- 5, Centre bourg*

Cette OAP, sur un site en densification de 1,2 ha, doit tenir compte dans son aménagement de la présence d'une importante ZH. Le périmètre est complexe et susceptible d'évoluer en fonction de la maîtrise foncière. Les prévisions de densité sont supérieures à la norme de la trame.

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 et dense.

30. Objet M30 Plumaugat (2 items), Avis favorable sous condition de justification pour la zone Ace

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

- *La réduction d'une zone AUy : Avis favorable*

Cette réduction de 2000m² permet d'ajuster le périmètre à la réalité de l'activité et ainsi répondre au principe même du STECAL, éviter une consommation de foncier agricole inutile.

- *La création d'une zone Ace : Avis favorable sous condition d'une meilleure justification du projet*

L'objectif est de permettre à un centre équestre déjà existant de se développer, ce qui correspond à un des critères de création d'un STECAL. 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 et analysée lors d'une prochaine modification du PLUi.

SECTEUR LITTORAL

31. *Objet M31 Saint Potan, Avis favorable.*

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

Ce projet s'appuie sur une étude urbaine de revitalisation du centre bourg, diagnostic territorial, analyse des disponibilités foncières, scénario de développement. Cette ouverture à l'urbanisation (0,8ha) est compensée par un basculement en zone 2AUh d'une zone à urbaniser pour une surface légèrement supérieure (1,1ha), ce qui garantit une non artificialisation nette des sols et donc une consommation modérée de foncier agricole durant la vie du 1^{er} PLUiH.

Ce secteur constitué de friches agricoles est stratégique en cœur de bourg. Il a été lauréat de la 1ère vague du fonds pour le recyclage des friches en 2021. Il est encadré par la création d'une OAP n°323-5, sur un site en densification, majoritairement à vocation habitat, avec une densité minimum de 20 logements/ha supérieure à celle de la trame (12 logts/ha), 20% logements locatifs sociaux et la protection des haies bocagères identifiées assurant une bonne insertion paysagère des constructions.

Une demande de modification du tracé a été demandée durant l'enquête pour tenir compte d'une exploitation agricole, d'un EBC et d'une parcelle cultivée au sud. Le tracé pourra évoluer afin de réduire les impacts de l'urbanisation sur l'activité agricole et l'environnement. Un phasage pourrait être envisagé pour limiter l'impact du projet sur l'activité agricole.

32. *Objet M32 St Cast le Guildo, Avis favorable.*

Création d'une zone naturelle tourisme Ntl

Ce projet passe par la création d'un STECAL Ntl justifié par le développement d'une activité touristique déjà existante et un périmètre limité à 1,7ha correspondant à l'emprise des bâtiments (pas de création de nouveau bâtiment). Les critères de création d'un STECAL sont remplis et la CDPENAF a émis un avis favorable.

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 qui détériore la qualité de l'environnement patrimonial.

33. *Objet M33 St Cast le Guildo, Avis favorable.*

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

Ce changement de zonage d'une parcelle en friche, à proximité du parc de la Colonne, 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, Avis favorable.*

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

Ces changements de destination répondent à des critères parfaitement définis au PLUi. Ils permettent de préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel. 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. Des demandes nouvelles ont été formulées en amont et pendant l'enquête par les élus et par la population. Elles seront soumises 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. Il conviendra de vérifier le respect des critères.

35. Objet M35 Frehel, Matignon, St Cast le Guildo, St Jacut de la mer (8 items), Avis favorable.

Modifications mineures et corrections d'erreurs matérielles

1. St Cast le Guildo (3 items), Avis favorable

- La suppression du STECAL Ay répond à la réalité de l'absence de prévision de développement de l'activité et permet une réduction de la consommation de foncier agricole de 1700m².

- Modifier les linéaires commerciaux répond à la réalité de l'existant.

- Les autres modifications correspondent à la correction d'erreurs matérielles

2. Matignon (2 items), Avis favorable.

- Modifier les zones UCb du bourg en zone UCa correspond à la réalité de la zone.

- L'ajout de boisements à protéger répond aux objectifs du PLUiH et a un impact positif sur l'environnement. Corrige un oubli.

3. St Jacut (2 items), Avis favorable.

- Corriger une erreur d'étoilage où le changement de destination est interdit.

- 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.

4. Frehel (1 item), Avis favorable

L'ajout de boisements à protéger répond aux objectifs du PLUiH et a un impact positif sur l'environnement. Corrige un oubli.

36. Objet M36 St Cast le Guildo (2 items), Avis favorable.

Modification du règlement de la zone UCsc et de la zone Upro

- *Concernant le règlement de la zone UCsc, Avis favorable.*

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.

- *Concernant le règlement de la zone Upro, Avis favorable.*

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 l'attractivité de la station. Cette évolution devra cependant respecter un cheminement piétonnier à proximité du port et ne pas porter atteinte à la circulation des voitures et véhicules de secours.

SECTEUR DE PLANCOET

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

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

Ces changements de destination répondent à des critères parfaitement définis au PLUi. Ils permettent de préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel. 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. Des demandes nouvelles ont été formulées en amont et pendant l'enquête par les élus et par la population. Elles seront 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.

38. Objet M38 Plancoet, Bourseul (2 items), Avis favorable avec recommandation pour la zone Ace sur Plancoet..

Corrections d'erreurs matérielles

- *Bourseul, Avis favorable.*

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

- *Plancoet, Avis favorable avec recommandation*

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 5000m² 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).

SECTEUR DE PLELAN

39. Objet M39 Saint Méloir des Bois, Avis favorable

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

Cette ouverture à l'urbanisation d'une parcelle cultivée de taille réduite (0,63ha), « dent creuse » au cœur d'une zone urbanisée s'appuie sur l'analyse des capacités foncières existantes pour répondre aux demandes de logements. Ce phasage par rapport à l'élaboration du PLUiH relève s'une stratégie d'acquisition, la commune en a aujourd'hui la maîtrise foncière. Elle est encadrée par une OAP qui conduit à une densification de 17logts/ha (supérieure à celle de la trame, 12 logts/ha) et à une protection de la haie bocagère. Le schéma d'aménagement constituera la phase 2 du lotissement « Les Portes ». Il n'est pas abouti.

40. Objet M40 Trebedan, Avis favorable.

Création d'une zone naturelle tourisme Nt

Ce projet touristique est parfaitement identifié et la création d'un STECAL a pour objectif son développement dont les éléments sont précisés. Le périmètre du STECAL est strictement limité et adapté aux besoins. Les éléments paysagers du site (haies) sont protégés.

41. Objet M41 Megrit, Avis favorable.

Création, modification et suppression d'emplacements réservés

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, Avis favorable

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

Ces changements de destination répondent à des critères parfaitement définis au PLUi. Ils permettent de préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel. 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. Des demandes nouvelles ont été formulées en amont et pendant l'enquête par les élus et par la population. Elles seront soumises 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.

43. Objet M43 Languedias, Plelan le Petit (2 items), Avis favorable

Correction erreurs matérielles

- *Languedias, Avis favorable.*

L'ajout de boisements à protéger répond aux objectifs du PLUiH et a un impact positif sur l'environnement. Corrige un oubli.

- *Plelan le Petit, Avis favorable.*

L'ajout d'éléments relevant du petit patrimoine à protéger constitue un enjeu pour le maintien des identités locales et l'attractivité du territoire.

SECTEUR DE LA RANCE

44. Objet M44 Plouer sur Rance, Avis favorable.

Modification de l'OAP n°213-2

Ce site de 1200m² inséré dans un bâti ancien est devenu une friche urbaine à réhabiliter, encadrée par une OAP. La modification ne modifie ni le périmètre, ni le nombre de logements et satisfait aux objectifs de densité de la trame. La modification porte sur des prescriptions relatives aux formes urbaines et à la nature 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, Avis favorable.

Evolution des zones Uyc et 1AUyc vers le zonage Uy2 et 1AUy2

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, (2 items) Avis favorable

Création de 8 OAP et modification de l'OAP n° 385-2

La création des OAP densité n° 385-3, n°385-4, n°385-5, n°385-6, n°385-7, Avis favorable.

Ces OAP densité portent sur des parcelles insérées en zone urbaine sur une superficie de 22500m², permettent 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, Avis favorable

Elle consiste en une augmentation de la superficie passant de 4000m² à 5500m², et un nombre de logements passant de 5 à 15. Cette opération en zone urbaine présente une densité importante de plus de 27logts/ha.

47. Objet M47 Pleslin-Trigavou, Plouer sur Rance, La Vicomté sur Rance (3 items), Avis favorable

Modifications mineures et correction erreurs matérielles.

1. Pleslin Trigavou : Avis favorable

- 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 : Avis favorable

La redéfinition des périmètres des 4 STECAL permet d'ajuster le zonage aux besoins des activités et ainsi de réduire la consommation foncière de 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*
Avis favorable

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

Ces changements de destination répondent à des critères parfaitement définis au PLUi. Ils permettent de préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel. 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. Des demandes nouvelles ont été formulées en amont et pendant l'enquête par les élus et par la population. Une vérification des critères devra être réalisée. Elles seront soumises 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.

DINAN AGGLOMERATION

49. *Objet M49, Avis favorable*

Mise à jour des haies bocagères et des zones humides protégées au règlement graphique

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. 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, Avis favorable*

Modification de l'article 4 du règlement littéral, implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies dans les zones urbaines mixtes

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 de ne pas rompre l'harmonie du tissu environnant.

51. *Objet M51, Avis favorable*

Modification de l'article 7 du règlement littéral, aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

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, (2 items), Avis favorable

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.

Cette nouvelle rédaction du règlement en zone Uyl, 2, 3, 4, Avis favorable.

Elle permet de faciliter la mise en œuvre dans les zones urbaines à vocation économique de certains projets diversifiés comprenant l'hébergement de travailleurs saisonniers ou étudiants.

Cette nouvelle rédaction du règlement en zone Uyc, Avis favorable

Elle 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, Avis favorable

Passage de 1AUh en UCa pour les projets urbains terminés.

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, Avis favorable

Ajustements mineurs et correction de formes

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.

Avis général sur l'ensemble du projet

A l'issue de cette analyse il apparaît que les *différents objets proposés dans cette modification satisfont aux objectifs qui lui ont été assignés* :

Une maîtrise du potentiel urbanisable :

Les OAP encadrant les secteurs d'ouverture à l'urbanisation sur Lanvallay, Plouasne, et St Potan donnent lieu à une compensation foncière (Plouasne s'y est engagée à l'issue de l'enquête et St Méloir constitue un report d'urbanisation). Au total, on observe une baisse du potentiel urbanisable à hauteur de 6,3ha dont la destination devient agricole. Ces OAP à vocation d'habitat (excluant Lanvallay) et incluant Quevert (changement de zonage) engendrent une *production nouvelle de 127 logements* qui s'appuie sur le diagnostic établi lors de la réalisation des études urbaines reprenant les objectifs définis lors de la création du PLUiH pour les différents secteurs de projets. J'observe des densités correspondant à celle de la trame. J'observe qu'un *échancier prévisionnel* des programmes d'urbanisation dans ces OAP nouvelles n'est précisé que lorsqu'il s'agit d'opérations de taille importante. Les changements de destination ne constituent pas un levier dans la production de logements.

Une gestion économe du foncier agricole :

Les autres créations d'OAP, destinées à répondre à des besoins de développement des communes et de production de logements, sont localisées dans des secteurs déjà urbanisés

(UCa, UB), sites en densification, sans consommation de foncier. Elles s'appuient souvent sur une analyse communale des disponibilités foncières en cœur de bourg, « dents creuses » ou fonds de parcelles. Même si dans ces secteurs urbanisés il n'y a pas d'obligation relative aux densités minimum, j'observe que la mise en place d'OAP y prévoit l'encadrement de la densification et, sauf contraintes de topographie du secteur ou d'accès à la zone, permet d'approcher les densités de la trame en maîtrisant les formes urbaines adaptées aux objectifs. C'est ainsi qu'un minimum supplémentaire de 220 logements sont prévus dans les communes de Caulnes, Dinan, Evran, Guitté, La Vicomté sur Rance, Le Hinglé, Quevert, Saint Juvat et Trélivan.

La revitalisation des centralités historiques et l'aménagement des sites stratégiques :

Un certain nombre de communes ont assis leur projet de développement sur une réflexion et une démarche qui s'appuient sur des études urbaines et un diagnostic précis. Tous les outils disponibles ont été utilisés et en particulier la densification des dents creuses au sein des secteurs urbanisés, à proximité des centres bourgs, l'encadrement par des OAP des secteurs à urbaniser en densification, la réhabilitation de friches, des projets d'aménagement qualitatif des centres villes, le développement commercial des centralités. Certains des objets de cette modification s'inscrivent dans la *réponse à des programmes nationaux ou régionaux de revitalisation des centralités* dont certaines communes ont été lauréates : 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).

La maîtrise du développement commercial périphérique :

Plusieurs outils réglementaires sont susceptibles d'y répondre (changement de zonage, définition du périmètre de centralité et des linéaires commerciaux). Ils ont été utilisés à des degrés divers selon les communes.

Le changement de zonage a permis aux communes de Taden (zone 2AUy vers A) et Quevert (zone 1AUyc vers 1AUh) de stopper le développement commercial en périphérie de la zone agglomérée de Dinan, 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, conformément aux objectifs du projet.

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 de centralité 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.

La mise en œuvre de projets STECAL :

Afin de permettre le développement d'activités existantes (artisanales ou touristiques) en zone agricole ou naturelle, la loi autorise, de manière exceptionnelle, la création de STECAL si ils s'inscrivent dans un périmètre limité et sont parfaitement justifiés. Je note que cette modification n°2 du PLUiH a limitativement identifié l'ajout de 9 nouveaux STECAL (en particulier Nt Château du Val d'Arguenon à St Cast le Guildo, Nt Les Hortensias à Trebedan, Nj et Ntl à St Cast le Guildo, Nt à St Maden) sur la base de critères précis (impact environnemental et agricole, environnement du projet, 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). J'observe la suppression de 4 STECAL et la modification du périmètre de 5 autres qui ne correspondent plus à la réalité et le changement de destination d'1 Nt (en Ne à Quevert). Cela a conduit à une augmentation maîtrisée des surfaces de zonage lié aux STECAL sur l'ensemble du territoire de l'ordre de 4,5 ha.

Hormis une demande de création d'un centre équestre à Plumaugat, toutes les demandes ont reçu un avis favorable de la CDPENAF, car motivées et au périmètre adapté aux besoins. Des demandes tardives de création de STECAL ont été formulées durant l'enquête. Je note que DA n'entend pas faire une saisine auprès de la CDPENAF quand il s'agit de créations d'activités et étudiera ces demandes lors de la prochaine modification du PLUiH sauf quand il s'agit de régulariser un oubli d'identification (Trécelin à Plevenon par exemple).

Les changements de destination de bâtiments agricoles

Dans cette modification n°2 du PLUiH, 152 bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination de bâtiments agricoles ont été identifiés sur la base de critères précis et rappelés. Ils ont reçu l'accord de la CDPENAF. Ces demandes constituent 14% des objets du projet de modification, 1 objet par secteur, et sont réparties entre 24 communes. Je considère que c'est un outil important pour la protection du patrimoine traditionnel et la réhabilitation du bâti abandonné suite au déclin des sièges d'activités agricoles mais aussi un facteur d'attractivité et de développement du territoire. C'est un objet récurrent lors des modifications du PLUiH car cela permet d'améliorer l'inventaire du bâti traditionnel qui ne peut jamais être exhaustif et réclame une mobilisation importante des communes (comme ce fut le cas à Caulnes).

Des demandes tardives de création ont été formulées durant l'enquête par des élus et par la population. Je note que DA souhaite pouvoir valider l'essentiel de ces demandes lors de l'approbation de cette modification n°2.

Les enjeux environnementaux

La modification n°2 ne comprend pas d'objet de nature à entraîner d'incidence notable sur l'environnement, certains objets ont une incidence positive, les projets ayant une incidence négative donnent lieu à des mesures réglementaires les réduisant. Au sein des secteurs de projets encadrés par des OAP, la prise en compte des enjeux environnementaux est traduite dans des prescriptions, qui demandent la protections des boisements, haies, TVB, ZH existants, le traitement qualitatif des franges des secteurs urbanisés, afin d'en garantir l'intégration dans le paysage agricole et améliorer le cadre de vie des habitants. Les OAP dont les orientations ne sont pas encore parfaitement abouties devront fixer des prescriptions très précises sur les enjeux environnementaux tant pour la protection des différents éléments que pour l'insertion paysagère des nouvelles constructions et le cadre de vie des habitants.

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.

J'observe que cette modification, dans le cadre de l'objectif « correction d'erreurs matérielles » conduit à une suppression de plus 230 km de haies et talus (sans remise en cause de la restauration du bocage mais prise en compte de la réalité des boisements) et à une mise à jour de 201ha supplémentaires de ZH. Un nombre significatif de demandes supplémentaires ont été formulées par les élus avant et pendant l'enquête et par la population pendant l'enquête.

Au delà de ces principaux objectifs je constate quelques évolutions concernant les *emplacements réservés* sur 5 communes (en particulier de voirie) pour les ajuster principalement aux aménagements liés à l'urbanisation (assurer les dessertes aux OAP) et créer un bassin d'orage à Pleslin Trigavou. Je n'ai reçu aucune remarque des propriétaires concernés.

Je constate des *ajustements du règlement littéral* pour tenir compte de sa mise en œuvre (évolution des droits à construire dans les zones urbaines mixtes (règles d'implantation, toitures, clôtures) et dans les zones urbaines et à urbaniser spécifiques (autorisées, sous conditions et interdites), du *règlement graphique* avec le passage de 1AUh en UCa pour les projets urbains terminés.

Sur la base des analyses précédentes je considère que les modifications apportées dans ce projet conduisent à développer une urbanisation du territoire dinanais répondant aux objectifs définis dans le PLUiH, une urbanisation encadrée par des OAP, tant sur les secteurs à ouvrir que sur les secteurs déjà urbanisés. Ces choix d'urbanisation permettent de maîtriser le potentiel urbanisable et d'assurer une gestion économe du foncier agricole en privilégiant les sites en densification avec une réflexion sur les diverses formes urbaines et en limitant le développement des STECAL. Ils permettent de revitaliser les centralités historiques et de favoriser la dynamique économique et touristique par l'urbanisation des sites stratégiques à proximité du centre bourg, par l'interdiction des commerces en périphérie et par l'utilisation des différents leviers réglementaires disponibles. Par la prise en compte des demandes de changements de destination, ce projet contribue à accroître l'attractivité du territoire en préservant le bâti patrimonial agricole en déshérence. Enfin, par la mise à jour des boisements, haies bocagères, TVB, et de l'inventaire des ZH ce projet participe à la protection de l'environnement.

Après avoir *pris note des engagements de DA dans son Mémoire en réponse* concernant les points suivants :

- Le renoncement à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe à Vildé Guingalan (objet M11) suite à l'avis défavorable de l'Etat ;
- Le déclassement en zone A d'une partie d'une zone 2AUh en compensation de l'ouverture à l'urbanisation sur Plouasne, (objet M14) ;
- Intégrer lors de l'approbation de la modification n°2 du PLUiH les demandes de changements de destination reçues lors de la consultation des communes et durant l'enquête si elles respectent les critères ;
- Intégrer lors de l'approbation de la modification n°2 du PLUiH la demande de STECAL sur Trécelin à Plévenon, considérée comme un oubli, si validation der la CDPENAF.

J'émet l'avis suivant :

Avis favorable au projet de modification n°2 du PLUiH de Dinan Agglomération

Assorti d'1 réserve :

Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy à Lanvallay, La Jannaie, (objet M4) pour un projet industriel, à sa compatibilité avec la ressource en eau sur le secteur et le

dimensionnement de la station d'épuration au regard du montant des eaux usées à traiter toute l'année.

Assorti des 5 recommandations suivantes :

1. *Concernant l'OAP n°050-6 à Dinan (objet M1)*, engager une réflexion globale sur son aménagement au niveau des formes urbaines qualitatives, de la gestion des eaux pluviales, des conditions d'accès à la zone et de la limite stricte du parcellaire excluant la possibilité de vente des fonds de parcelles en zone N.
2. *Maintenir l'OAP n°0352-5, îlot Broons/Cherel/De l'Isle à Caulnes (objet M26)* en concertation avec la commune et les riverains, en adaptant son périmètre et la voirie aux contraintes d'urbanisation (habitation récente au cœur du secteur, hangar, arbres) en raison de sa localisation stratégique pour la revitalisation du centre bourg.
3. De manière générale, prévoir de *développer les prescriptions environnementales* dans les OAP dont le schéma d'aménagement n'est pas abouti à ce jour, en particulier l'OAP n°259-8, Quevert.
4. De manière générale, s'assurer du *respect des densités de la trame* dans les OAP sur les sites en extension et dans les sites en densification d'une superficie assez importante (même si pour ces secteurs urbanisés il n'y a pas d'obligation relative aux densités minimum), par des prescriptions plus précises en matière de typologie des formes urbaines, par exemple les OAP n°050-13 Dinan, OAP n°259-2 et 3 Quevert, OAP n° 056-1 Evran.
6. Conditionner la création des STECAL Ace à Plumaugat (objet M30) et à Plancoet (M38) à une meilleure justification du projet et des besoins de superficie.

Fait à Dinan le 16 décembre 2022



Marie Jacqueline Marchand
Commissaire enquêtrice