

Département des Côtes d'Armor

-----

**Dinan Agglomération**

---

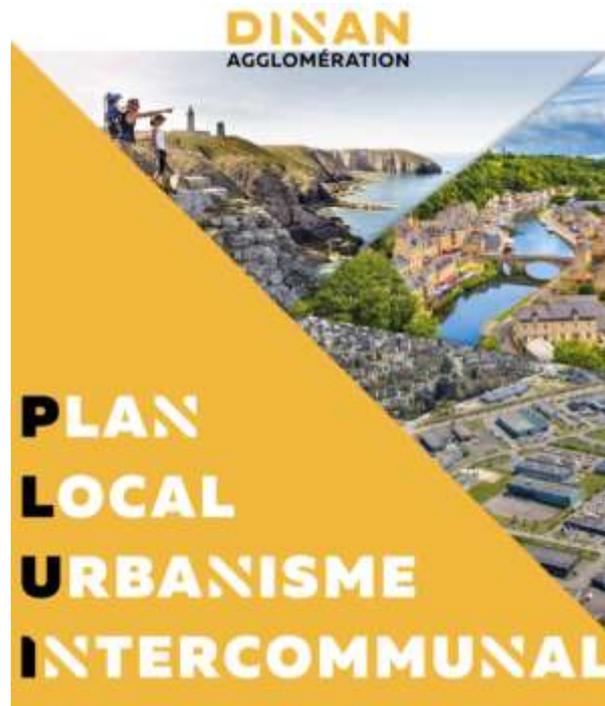
**Arrêté communautaire du 26 septembre 2022**

-----

***Enquête publique***

***Modification n°2***

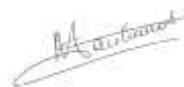
***Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH)***



*(14 octobre 2022 – 14 novembre 2022)*

## **Procès verbal de synthèse de fin d'enquête**

**(Document n°2/5)**



**Marie-Jacqueline Marchand**

**Commissaire enquêtrice**

**Objet de l'enquête** : Modification n° 2 du PLUiH de Dinan Agglomération (DA)

**Période de l'enquête**: 14 octobre-14 novembre 2022

Durant cette période d'enquête de jours consécutifs, le dossier d'enquête papier et le registre ont été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de Dinan Agglomération, de la maison intercommunale de Matignon et de la mairie de Caulnes. Le dossier numérique était disponible sur le Registre dématérialisé ouvert à cet effet, sur le site de Dinan Agglomération et en lien sur les sites de certaines communes. J'ai tenu 4 permanences (DA, Matignon, Caulnes).

Durant ces permanences j'ai reçu au total 48 personnes, enregistré 27 observations sur le registre dématérialisé, noté 5 inscriptions aux registres, reçu 20 courriers, 21 mails (soit un total de 73 observations (dont une quinzaine de doublons).

Le 17 novembre 2022, l'enquête étant close depuis le 14 novembre 2022, j'ai notifié, en mains propres, aux représentants de Dinan Agglomération les remarques du public, les observations déposées sur les différents supports (Annexe. tableau des observations), ainsi que mes propres observations sur le dossier précité. Je les ai commentées le 21 novembre en présentiel au siège de DA.

### **1. Les observations des communes**

Pouvez vous apporter point par point une réponse aux différentes observations des communes reçues lors de la concertation préalable (certaines sont reprises et complétées dans les observations reçues durant l'enquête : Plévenon, Le Hinglé, Yvignac la Tour, Les Champs Géraux, Matignon).

### **2. Les avis des PPA, CDPNF et MRAe**

Pouvez vous apporter point par point une réponse aux différents avis des PPA.

### **3. Les observations du public**

Voir tableau Annexe Tab 17/11 Communes-nom..

Pouvez vous apporter point par point une réponse aux différentes observations du public.

### **4. Les questions de la commissaire enquêtrice**

Questions induites par ma propre analyse du dossier, les observations formulées par les PPA et instances consultées, par les communes et par le public durant l'enquête

#### *1) Questions générales sur le projet*

##### 1. Concernant le déroulement de l'enquête

\* Confirmer la répartition spatiale des observations

<i>Secteur</i>	<i>Commune</i>	<i>Nombre observations</i>
<i>Dinan</i>	Dinan	13
	Lanvallay	1
	Quevert	2
	Taden	1
	Vilde Guingalan	1

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

	<b>Total Dinan (5)</b>	<b>18</b>
<b>Evran</b>	Evran Les Champs Géraux St André des Eaux St Juvat St Maden Le Quiou <b>Total Evran (6)</b>	1 2 1 4 1 1 <b>10</b>
<b>Guinefort</b>	Brusvily Le Hinglé <b>Total Guinefort (2)</b>	1 1 <b>2</b>
<b>Haute Rance</b>	Broons Caulnes Yvignac la Tour <b>Total Haute rance (3)</b>	1 2 1 <b>4</b>
<b>Plelan</b>	Trebedan <b>Total Plelan (1)</b>	1 <b>1</b>
<b>Rance</b>	Pleudihen/R Plouer/R St Helen St Samson/R <b>Total Rance (4)</b>	6 1 1 1 <b>9</b>
<b>Littoral</b>	Frehel Matignon Plevenon Ruca St Cast St Potan <b>Total Littoral (6)</b>	1 1 9 1 3 1 <b>16</b>
<b>Plancoet</b>		<b>Aucune</b>
<b>Nombre de communes : 20</b>		

\* Confirmer la 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
?	3

\* Expliciter les conditions d'information sur l'enquête dont vous avez pu avoir connaissance.  
Affiches, sites internet des communes, bulletins municipaux, articles dans la presse locale

\* Préciser les éléments de la concertation avec la population et les demandes des communes qui ont été intégrés dans le projet de modification et qui, de ce fait, ont fait évoluer le projet

## 2. Concernant les enjeux du projet

\* Potentiel urbanisable net du projet

L'objectif affiché dans le PLUiH et dans cette modification est de permettre une gestion économe du foncier.

Pouvez vous évaluer l'augmentation nette de la surface urbanisée liée aux différents objets de cette modification (ouvertures à l'urbanisation, changements de zonage, création/modification des OAP, créations/modifications/évolution du périmètre des STECAL, compte tenu des compensations foncières mises en oeuvre).

Les surfaces à urbaniser sont parfois inconnues ou incohérentes. Les réductions ou augmentations de périmètre des STECAL ne sont pas toujours précisées. Pouvez vous vérifier et compléter les tableaux ci dessous (ouvertures à l'urbanisation, changement de zonage, STECAL) et en déduire le *potentiel net réalisé* par les objets de cette modification n°2 du PLUiH.

### Création/modification d'OAP

Commune	Objet	Création				Modifications			
		N°	Zonage	Ha	Logts mini	N°	Zonage	Ha	Logts mini
Dinan	M1	n° 050-13	UCa et Uap <i>Densification</i>	0,3	5	n°050-3 n° 050-6 n° 050-7	1AUh1 <i>Densification</i> 1AUh1 1AUh1 <i>Renouvellement urbain</i>	0,22  1,98/1,87 2,32	6/15  48/45 52/146
Lanvallay	M2 M4	n°118-13 n°118	Nt 1AUy1 <i>ZA Structurantes</i>	0,3 1,3					
Quevert	M6 M7	n°259-7 n°259- 8 n°259-9	1AUyc/1AUh1 <i>Extension</i> UCa <i>Densification</i> UCa <i>Densification</i>	2,4 0,3 0,26	85 (35logts/ha) 8 6	n°259-2 n°259-3	1AUh1 <i>Extension</i>  1AUh1 <i>Extension</i>	3,25/3,50  0,44	78/84  11/10
Trelivan	M10	n°364-8	UCa (3 secteurs) <i>Densification</i>	0,9	26				
Vildé-Guingalan	M11		1AUe <i>Ouverture urbanisation</i>	2,2					
Plouasne	M14					n°208-2	1AUh1 <i>Extension</i> <i>Ouverture à l'urbanisation</i>	0,56/1,54	9/31
St Maden	M15	n°213-3	Nt	1					
St Juvat	M16	n°308-3	UCa (2 secteurs) <i>OAP Densité</i>	0,23 0,12	3 2				
Evran	M17					n°056-1	UCa <i>Densification</i>	0,58/0,64	9/10
Le Hinglé	M20	n°082-5 n°082-6 n°082-7 n°082-8	UB <i>Entrée d'agglomération</i> UB <i>Place de la poste</i> UB <i>Parvis de l'école</i> UB <i>Densification</i>	0,38 0,40 0,9 0,14	  20 4				
Caulnes	M26	n°032-5	UCa <i>Densification</i>	0,4	8	n°032-2 n°032-4	UCa <i>Densification</i>  1AUh1 <i>Densification</i>	0,53/1,2  0,46/	10+ EHPAD 9
Guitté	M27	n°071-4 n°071-5	UCa <i>Densification</i> UCa <i>Densification</i>	0,9 1,2	15 Densité 20logts/ha				
St Potan	M31	n°323-5	1AUh2/2AUh <i>Ouverture</i>	0,8	20				

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

			<i>urbanisation</i>						
St Cast le Guildo	M32	n°282-19	Ntl	1,7					
St Méloir des Bois	M39	n°317-1	2AUh1/AUh2 <i>Ouverture urbanisation</i>	0,63	10				
Plouer sur Rance	M44					n°213-2	UB <i>Renouvellement urbain</i>	0,12	4/3-4
	M45		1AUy1 <i>Changement zonage (Uyc/Uy1) Zone d'activités</i>	1,52					
La Vicomté sur Rance	M46	n°385-3 <i>Densité</i>	UB	0,11	2	n°385-2	UB <i>OAP Densité</i>	0,4/0,55	5/15
		n°385-4 <i>Densité</i>	UB	0,15	4				
		n°385-5 <i>Densité</i>	UB	0,11	2				
		n°385-6 <i>Densité</i>	UB	0,18	4				
		n°385-7 <i>Densité</i>	UB	0,18	4				
			UCa	0,36	8				
	UB	0,39	8						
	UB	0,23	6						

17 communes concernées  
26 créations d'OAP  
11 modifications d'OAP  
**Potentiel urbanisable lié aux OAP:**  
**Variation du nombre de logements :**

### Changement de zonage

<i>Commune</i>	<i>Objet</i>	<i>Evolution du zonage</i>	<i>Superficie</i>	<i>Evolution zonage agricole</i>
Lanvallay	M3	Zone 2AUy/A	3ha	-3ha (*)
Quevert	M6	Zone 1AUyc vers une zone 1AUh1 avenue de l'Aublette	2,4ha	-
	M5	Zone Nt/Ne	0,79ha	-
Taden	M8	Zone 2AUy/A	4ha	- 4ha
Evran	M18	2 Zones Ay/A	Non précisé	- ??
		Zone Ace/A	Non précisé	- ??
St Potan	M31	Zone 1AUh2 / 2AUh	1,1ha	-1,1ha (*)
St Cast le Guildo	M33	Zone UCa/Nj (parc de la couronne)	Non précisé	- ??
	M35	Zone partielle Ut/UB	Non précisé	-
La Vicomté sur Rance	M47	Zone Ue vers UA et UCa	Non précisé	-
Bourseul	M38	Zone A vers Ne	1,85ha	+1,85ha
Plouer sur Rance	M45	Zones Uyc et 1AUyc/ Uy2 et 1AUy2	Non précisé	-
			<i>Evolution zonage agricole</i>	

### Création/suppression/modification STECAL

<i>Commune</i>	<i>Objet</i>	<i>Type</i>	<i>Origine</i>	<i>Superficie</i>	<i>Variation de surface (ha)</i>
Lanvallay	M2	Nt	Création	0,39ha	+0,39ha
Quevert	M5	Ne	Changement de zonage (Nt/Ne)	0,79ha	-
Aucaleuc	M13	Nt	Réduction de périmètre	Non précisé	- ??
Evran	M18	Ay	Suppression (2)	Non précisé	- ??
		Ace	Suppression (1)	Non précisé	- ??
Broons	M24	Ay	Création	0,46ha	+ 0,46ha
Plumaugat	M30	Ace	Création	0,51ha	+0,51ha
		Ay	Réduction du périmètre	Non précisé	- ??
St Cast le Guildo	M32	Ntl	Création	1,7ha ou 4,42ha (CDPNAF)	+++
St Cast le Guildo	M33	Nj	Création	Non précisé	- ??
St Cast le Guildo	M35	Ayl	Suppression	Non précisé	- ??
Bourseul	M38	Ne	Création	1,85ha	+1,85ha
Plancoet	M38	Ace	Augmentation du périmètre	Non précisé (2ha CDPNAF)	+2ha

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

Trébédan	M40	Nt	Création	0,44ha	+0,44ha
St Maden	M15	Nt	Création	0,14ha	+0,14ha
St Carné	M23	Ne	Création	0,51 ou 0,43ha	+0,51 ou 0,43ha
Plouer/Rance	M47	Nel, Acel, Ayl, Ny	Réduction de périmètres (4)	Non précisé	- ??
13 communes			Création : 9 Suppression : 4 Modification périmètre : 7 (dont 1 augmentation) Changement zonage STECAL : 1	<i>Variation surface nette</i>	

Avez vous fait évoluer le règlement littéral pour lutter contre l'artificialisation des sols (emprise au sol maximum)?

\* Le nombre de logements créés dans le projet et les densités dans les OAP concernées

- Pouvez vous estimer le nombre de logements prévus par les ouvertures à l'urbanisation du projet, les OAP créées ou modifiées, et éventuellement les changements de destination, et les confronter aux besoins exprimés dans le PLUiH par secteur/commune lors de son élaboration.
- Quel peut être le poids des changements de destination dans l'offre de logements ?
- Beaucoup d'OAP n'imposent pas de contrainte sur le nombre de logements sociaux. Pourquoi ? Est ce compatible avec les objectifs du Plan local d'habitat ?
- Pouvez vous 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 ?

\* Des demandes de changements de destination non prévus dans le projet peuvent ils être ajoutés comme demandé dans certaines observations des communes (Plévenon, Le Hinglé, Caulnes, Bourseul, Pleudihen sur Rance, Saint Helen, St André des eaux, Languenan, Languedias) ou dans les 20 observations de la population (M1/RD2, M2, M8, M12, M13, M18, M19 /M9, M28, C1, C4, C6, C9, C10, C13, C18, C20, RD1, RD3, RD4, RD5)  
Confirmer sur le tableau ci joint les demandes de changement de destination par secteur/commune. Des erreurs cartographiques se sont glissées dans le dossier.

### Changements de destination prévus dans le projet

<i>Commune</i>	<i>Objet</i>
<u>Secteur de Dinan</u> (2) - Taden (1 bâtiment) - Vilde Guingalan (8 bâtiments)	M12
<u>Secteur d'Evran</u> (5) - Evran (1 bâtiment) - Les Champs Géraux (6 bâtiments) - Plouasné (7 bâtiments) - St Judoce (6 bâtiments) - St Juvat (1 bâtiment)	M19
<u>Secteur de Guinefort</u> (2) - Bobital (2 bâtiments) - St Carné (2 bâtiments)	M22
<u>Secteur Haute Rance</u> (4) - Broons (5 bâtiments) - Caulnes (49 bâtiments) - Plumaugat (5 bâtiments) - Yvignac la Tour (1 bâtiment)	M28 ou M29
<u>Secteur Littoral</u> (2) - Plevenon (10 bâtiments) - Pléboulle	M34
<u>Secteur Plancoet</u> (5) - Crehen (10 bâtiments) - Pleven (6 bâtiments)	M37

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

- Pluduno (10 bâtiments) - St Lormel (5 bâtiments) - Plorec sur Arguenon (1 bâtiment)	
<u>Secteur de Plélan</u> (1) - St Méloir des Bois (1 bâtiment)	M41
<u>Secteur Rance</u> (3) - St Samson sur Rance (1 bâtiment) - Pleudihen sur Rance (6 bâtiments) - Plouer sur Rance (3 bâtiments)	M48
<b>Nombre de communes concernées : 24</b> <b>Nombre de bâtiments concernés : ?????</b>	

Remarques : Différences entre le nom des communes concernées et celui indiqué dans la liste des objets correspondant aux Changements de destination. Décalage des n°s d'objet secteur Haute Rance

M18, Secteur Evran : manque Plouasné dans la liste

M37, Secteur Plancoet : manquent St Lormel et Plorec sur Arguenon dans la liste

M48, Secteur de la Rance : St Helen est dans la liste et ne semble pas concernée.

Quel est le nombre total de changements de destination sur l'ensemble du territoire de DA à la suite de la modification n°2.

\* Des demandes de modification de STECAL existant ou de création de STECAL non prévus dans le projet peuvent elles être ajoutées comme demandé par certaines observations des communes (Plevenon, Quevert, St André des eaux, Yvignac la Tour) ou du public (RD5, RD6, RD7, RD11, RD25, C18, C12, C7, C6, C5, C3) sans avoir eu l'avis de la CDPNAF ?

Des demandes concernant les centres équestres Ace sont nombreuses, (suppression/création/modification périmètre). Elles donnent lieu à des réserves (Plancoet) ou avis défavorable (Plumaugat) de la CDPNAF. Vous identifiez 8 STECAL Ace centres équestres hors communes littoral sur le territoire de DA (Doc Justification des choix modifié).

Ces demandes et/ou ces refus peuvent ils être justifiés par l'importance des centres existants ? Y a t il un réel besoin de centres supplémentaires ou peut il y avoir mutualisation au sein du territoire de DA?

\* Au regard de la revitalisation des centres bourgs pouvez vous recenser l'ensemble des objets qui tendent à supprimer toute activité commerciale en périphérie en dehors des objets ci dessous. Pouvez vous rappeler les objets concernés par l'évolution des périmètres de centralité et des linéaires commerciaux (M27 Caulnes, M35 St Cast, M47 La Vicomté sur Rance), outils réglementaires qui concourent à revitaliser les centres bourgs. Pouvez vous prendre en considération la demande du maire de Le Hinglé concernant le linéaire commercial, alors que ce n'est pas prévu dans le projet ?

Quevert	M6	Evolution d'une zone 1AUyc vers une zone 1AUh1 avenue de l'Aublette	2,4ha
Plouer sur Rance	M45	Evolution des zones Uyc et 1AUyc vers le zonage Uy2 et 1AUy2 Réduction de la zone Uyc vers Uy1	1,52ha ???
Taden	M8	Zone 2AUy/A	4ha

\* Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

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. Qu'en est il dans les OAP?

Comment répondez vous aux demandes d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AUh non prévues dans le projet actuel ? (cf Le Hinglé)

\* Pouvez vous justifier les modifications du règlement littéral (M50, M51, M52, M54).

En présentant les difficultés rencontrées lors de sa mise en œuvre à l'occasion de nouveaux projets d'urbanisation, les objectifs et les enjeux de cette modification (article 4, article 7, article 1 et 2).

Des questionnements précis ont été portés dans le mail M18. Quelles réponses y apportez vous ?

\* Enjeux environnementaux (EBC, ZH, haies, Biodiversité, TVB)

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. échancier prévisionnel

Le projet aboutit à une suppression de plus 230 km de haies et talus ce qui peut impacter la TVB, la biodiversité et porter préjudice à la qualité du cadre de vie des habitants. Les OAP, dans leurs prescriptions environnementales et paysagères, peuvent contribuer à compenser ces impacts négatifs de l'urbanisation. Les OAP doivent 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. Certaines semblent, en l'état, insuffisamment prescriptives. Pouvez vous porter une attention particulière à ces enjeux, au cas par cas, dans le respect de la logique ERC. Quelles seront les compensations pour les haies impactées par l'urbanisation ?

L'objet M49 de cette modification du PLUi concerne la mise à jour des haies bocagères et des ZH. Des demandes ont été formulées par les élus (avant et pendant l'enquête) et par la population (pendant l'enquête). Certaines sont de nature à modifier le périmètre d'OAP. Pourront elles être satisfaites (en cas d'avis favorable) dans le PLUi approuvé ?

La MR Ae considère que l'état initial de l'environnement n'apparaît pas suffisamment détaillé sur les zones concernées par une urbanisation nouvelle. Il semble souhaitable de compléter l'état initial de l'environnement, à une échelle globale et à l'échelle des zones à urbaniser, pour déterminer les enjeux et incidences des urbanisations envisagées par rapport aux thématiques environnementales majeures du territoire.

L'identification des haies, arbres ou talus à protéger et des ZH peut elle faire l'objet d'une démarche communautaire auprès des élus communaux référents de manière à être au plus proche du terrain et corriger les oublis ou erreurs de classement ? Trop de demandes des communes laissent à penser que cet inventaire n'est pas réalisé de la même manière sur tout le territoire de DA, en amont de la mise à enquête du projet.

Le projet de Parc Naturel Régional (PNR) « Vallée de la Rance-Côte d'Emeraude » arrive à son terme (enquête publique dans les prochaines semaines). Le périmètre du PNR comprend une partie importante du territoire de DA. Les enjeux partagés entre le PNR et le PLUiH de DA, notamment sur les thématiques de gestion du foncier, de l'environnement et de l'urbanisme, ont ils donné lieu à une concertation entre DA et la structure en charge du projet de PNR ?

## 2) *Questions ponctuelles sur les différents objets*

- Objet M1 Dinan.

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

*Modification de l'OAP n° 050-6, avenue de la Grande Haye.* Elle suscite des inquiétudes et interrogations des riverains et de l'aménageur (C17, R(D)3, M17) : remarques environnementales relatives à la protection des arbres, de la zone naturelle contiguë, des conditions d'accès, des conditions de gestion des eaux pluviales et de la qualité des formes urbaines. 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 ?

- Objet M2 Lanvallay. STECAL Nt sur 0,7ha et création d'une OAP n° 118-13 sur 0,3ha. Pourquoi cette différence de superficie ? Ce projet conséquent interpelle un voisin (M2, 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 ?

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

- Objet M5 Quevert. Changement de zonage de STECAL de Nt en Ne et réduction de la superficie.

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 ».

- Objet M6 Quevert Changement de zonage, de 1AUyc en 1AUh1 vocation habitat.

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 PLUI 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 écosystémiques dans le respect du PCAET de l'agglomération ?

- Objet M7 Quevert.

*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) ?

- Objet M8 Taden : Confirmer la superficie de 4ha de la zone 2AUy qui va évoluer vers un zonage A.

- Objet M10 Tredivan : Quelle réponse apportez vous au maire de Tredivan 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>.

- Objet M11 Vildé Guingalan : 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 ?

- Objet M13 Aucaleuc : Préciser la réduction du périmètre du STECAL Nt sur Aucaleuc.

- Objet M14 Plouasne: Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUh

Comment la commune de Plouasné 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 CDPNAF?

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).

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

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

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

dimension écologique et sociale accueillent un public varié) et aux conditions d'accessibilité du site?

- Objet M18 Evran

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).

- Objet M19 Evran, Les Champs Géraux, Plouasne, St Judoce, St Juvat, Le Quiou

Les demandes de changement de destination portées par M15, M3/M9, RD23/RD24, M11, RD9, M6 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.

- Objet M20 Le Hinglé

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

- Objet M23 St Carné

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...

- Objet M26 Caulnes

(Objet M25 dans la notice de présentation)

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

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

- Objet M27 Caulnes

(Objet M26 dans la notice de présentation)

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

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

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

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

- M31 St Potan Ouverture à l'urbanisation

Le tracé du périmètre est il définitivement acté ou susceptible (à superficie constante) d'évoluer pour tenir compte d'une exploitation agricole, d'un EBC et d'une parcelle cultivée au sud (cf C20).

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

- M32 St Cast le Guildo Création d'une zone Nt (Château du Val d'Arguenon)  
Quelle est la superficie exacte 1,7ha ou 4,42ha (Etat)

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

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

- Objet M35

Suppression d'une zone Ayl, Surface du Ayl supprimé ?

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) ?

- Objet M38 Plancoet STECAL Ace

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

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

- Objet M39 Saint Méloir des Bois

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.

- Objet M41 Megrit

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

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

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

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

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

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.

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

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

- Objet M47

Plouer sur Rance

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

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

*La Vicomté sur Rance*

Justifier l'évolution de zonage (quels équipements, quelles activités ?)

### *3) Questions sur des demandes non intégrées dans le projet*

- RD14 etc....Dinan : Suppression de l'ER sur la parcelle AR84. Quel projet
- RD13 Le Hinglé : Ouverture à l'urbanisation 2AUh, Phase 2 OAP Parcelles A768, 770. Justifier le besoin de logements.
- RD13 Le Hinglé : Créer un linéaire commercial
- C5, C18, RD11, RD15, Plévenon : Demande de STECAL Fort la Latte, le petit Galet, Le Trecelin
- RD7 Quevert : Demande de STECAL
- Nombreuses demandes d'ajout de changement de destination.

### *4) Demandes de constructibilité non recevables dans cette procédure*

- C1, Brusvily
- C2, Plouer sur Rance
- C9, Frehel
- M2, St Cast le Guildo
- M6, St André des Eaux
- M7, Broons
- M8, Evran
- M12, Plevenon
- RD1, Taden
- RD4, Plévenon

*Fait à Rennes le 17 Novembre 2022*



*Marie-Jacqueline Marchand*