

**Projet de modification  
du Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal valant programme  
local de l'habitat de Dinan  
Agglomération**

**Enquête relative au projet de  
Modification N°3  
arrêté le 26 juin 2023**

**Procès-verbal de synthèse**

## Sommaire

<b>1- Introduction</b> .....	<b>3</b>
<b>2- Déroulement de l'enquête publique</b> .....	<b>3</b>
2-1 Permanences en mairie .....	3
2-2 Information du public .....	4
2-3 Informations particulières.....	5
2-4 Permanences de la commissaire enquêteur .....	5
<b>3- Appréciations sur les modalités d'enquête de la commissaire enquêteur</b> .	<b>5</b>
3-1 Qualité du dossier d'enquête .....	5
3-2 Organisation de l'enquête.....	5
3-3 Information de la commissaire enquêteur .....	6
3-4 Composition du dossier d'enquête .....	6
<b>4 - Déroulement de l'enquête</b> .....	<b>8</b>
4-1 Accueil du public.....	8
4-2 Communication du dossier de l'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	8
4-3 Observations lors du déroulement de l'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	8
4-4 Déroulement des permanences .....	9
<b>5- Clôture de l'ENQUÊTE PUBLIQUE</b> .....	<b>10</b>
<b>6- Entretien avec M. Rouaud</b> .....	<b>10</b>
<b>7- Observations concernant les pièces du dossier soumis à l'ENQUÊTE PUBLIQUE</b> .....	<b>18</b>
<b>8- Registre de l'ENQUÊTE PUBLIQUE : Observations du public, commentaires et appréciations de la commissaire enquêteur</b> .....	<b>18</b>
8-1 Observations recueillies sur le registre d'enquête .....	19
8-2 Observations recueillies par mail .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
8-3 Observations recueillies par oral .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
8-4 Observations recueillies par courrier.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
8-4 Observations recueillies par téléphone.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

## **Conclusion ..... 19**

# **I- Introduction**

Par délibération n° CA-2023-066 du 26 juin 2023, le Conseil Communautaire a défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable dans le cadre du projet de modification de droit commun n°3 de son Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH), conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure de modification de droit commun a été engagée par arrêté du Président n° AP-2023-053 du 26 juin 2023. Le projet de modification du PLUiH porte sur des :

- Modifications en lien avec des démarches de revitalisation des centralités ;
- Modifications pour maîtriser l'aménagement des secteurs stratégiques ;
- Modifications en lien avec un projet (STECAL) ;
- Modification de l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Ajout, modification ou suppression des Emplacements Réservés ;
- Ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU ;
- Ajustements du règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre ;
- Correction des erreurs matérielles et modifications mineures du zonage.

## **2- Déroulement de l'enquête publique**

L'enquête se déroule sur le territoire de Dinan Agglomération avec 3 lieux d'enquête Dinan siège de DA, Matignon et Caulnes, pour une durée de 32 jours, soit lundi 29 avril 2024, 9h00, au jeudi 30 mai 2024, 17h30 ;

### **2-1 Permanences en mairie**

4 permanences de la commissaire enquêteur ont été fixées :

**1- Le lundi 29 avril, de 9h00 à 12h00 au Siège de DINAN AGGLOMERATION**

**2- Le mercredi 15 mai, de 14h00 à 17h00, à la Maison intercommunale de MATIGNON**

**3- Le mardi 21 mai, de 9h00 à 12h00, à la Mairie de CAULNES**

**4- Le jeudi 30 mai, de 14h00 à 17h30 au Siège de DINAN AGGLOMERATION**

Ces permanences se déroulent pendant la durée légale de l'enquête

## 2-2 Information du public

Conformément à l'arrête du 4 mars 2024, l'avis d'ouverture d'enquête est paru dans les 2 journaux aux dates suivantes :

-1er avis

Ouest-France le 12/04/24

Le télégramme le 12/04/24

-2ème avis

Ouest-France le 03/05/24

Le télégramme le 03/05/24

### Publicité municipale

Une information a été publiée pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la communauté de communes permettant une plus large information du public ;

### Publicité par voie d'affichage

En application de l'article R.123-11 du Code de l'Environnement, l'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié plus de 15 jours avant le début de l'enquête

Un certificat signé du maire est demandé à l'ensemble des communes (Annexe) et l'affichage a été constaté par la CE le 17 janvier 2024 au siège de la communauté de communes de DinanA

### Contributions du public

Un registre d'enquête à feuillets non mobile, côté et paraphé par la commissaire-enquêtrice et destiné à recueillir les observations a été tenu à disposition du public au siège de DinanA et aux 2 sites de permanence Caulnes et Matignon.

Le registre d'enquête est resté ouvert au siège de la Cc pendant les horaires d'ouverture pour consigner les contributions du public.

Le dossier d'enquête était consultable pendant les heures d'ouverture au siège de DinanA et aux 2 sites de permanence Caulnes et Matignon. Chacun pouvait prendre connaissance du dossier.

Le public pouvait effectivement formuler ses observations sur le registre mis à disposition sur les 3 sites pendant l'enquête.

La CE a vérifié que :

- Les documents étaient disponibles par voie dématérialisée aux adresses suivantes :

Sur le site de DinanA <http://www.dinan-agglomeration.fr/Urbanisme-habitat-mobilite/Urbanisme/Modification-du-PLUiH>

et sur le site du registre dématérialisé : [https:// www.registre-dèmaterialise.fr/5330](https://www.registre-dematerialise.fr/5330)

- Le lien était accessible sur les sites de permanence : Caulnes et Matignon

## 2-3 Informations particulières

Aucune information spécifique

## 2-4 Permanences de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur a tenu comme prévu 4 permanences au Siège de DINAN AGGLOMERATION, à la Maison intercommunale de MATIGNON, à la Mairie de CAULNES et au Siège de DINAN AGGLOMERATION

## 3- Appréciations sur les modalités d'enquête de la commissaire enquêteur

### 3-1 Qualité du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête qui a été remis à la commission d'enquête et proposé à l'enquête publique était structuré pour l'information du public.

### 3-2 Organisation de l'enquête

L'enquête s'est déroulée en concertation avec le chef du service Urbanisme-Foncier  
Une réunion de présentation du dossier a eu lieu en mairie le 21 mars 2024 en présence du 9ième Vice président, chargé de l'urbanisme et la stratégie foncière et des points ont été faits par échanges de mails.

#### **Réunion de concertation du 24 avril**

Une réunion finale de préparation a eu lieu au siège de DA pour finaliser le dossier d'enquête vérifier et viser les pièces du dossier et répondre à quelques questions de la CE.

Le public pouvait effectivement formuler ses observations :

- Sur le registre mis à disposition dans la mairie pendant l'enquête

- En adressant un courrier à Madame la commissaire enquêteur, au siège de l'enquête

### 3-3 Information de la commissaire enquêteur

Des points téléphoniques ou par mail ont été faits pendant toute la durée de l'enquête avec le chef du service Urbanisme-Foncier

Des entretiens ont eu lieu entre M. Levrel et la commissaire enquêteur à l'ouverture de l'enquête, lors de la permanence du 29 avril 2024 et lors de la clôture de la permanence du 30 mai 2024.

### 3-4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête a été déposé sur les 3 lieux d'enquête au début de l'enquête dans un dossier avec les pièces suivantes:

#### Tome 1

##### 1-1 Notices de présentation

- 1-1-1 Notice de présentation générale
- 1-1-2 Ajouts de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- 1-1-3 **Ajouts modifications ou suppressions d'emplacements réservés**
- 1-1-4 M6A Dinan ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh
  - M6B La Landec ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh
  - M6C Lanvallay ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh
  - M6D St Cast le Guildo ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUe
  - M6E St Helen ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh
  - M6F Pluduno ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe
  - M1G Plancoet ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh
- 1-1-5 Corrections du règlement littéral
- 1-1-6 Corrections des erreurs matérielles et modifications mineures du zonage
- 1-1-7 Modifications en lien avec des démarches de revitalisation des centralités
- 1-1-8 Modifications pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques : OAP
- 1-1-9 Modifications en lien avec les STECAL

##### 1-2 Tableau des ER

##### 1-3 Fiches des OAP

##### 1-4 Règlement littéral

- 1-4-1.1.1 Règlement littéral modifié
- 1-4-1.1.2 Règlement littéral initial

### 1-5 Pièces administratives

- 1-5-1 Arrêté 2023-385-4.5 prescrivant la procédure de modification n°3 du PLUi du Coglais Arrêté du président
- 1-5-2 Arrêté 2023-485 portant ouverture de l'enquête publique
- 1-5-3 Liste des demandes des communes
- 1-5-4 Liste des demandes ER des communes
- 1-5-5 Avis de concertation
- 1-5-6 Dossier de synthèse
- 1-5-7 Notice de présentation des ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU vers 1AU
- 1-5-8 Avis presse Télégramme (Attestation de parution des annonces légales relatives à la prescription de la procédure de modification des PLU)  
Avis presse Ouest France
- 1-5-9 Décision du 21 novembre 2023 du Tribunal Administratif portant désignation de la Commissaire Enquêtrice

### 1-6 Bilan de la concertation préalable

- 1-6-1.1.1 Liste des demandes
- 1-6-1.1.2 Avis presse
- 1-6-1.1.3 Affiche Avis de concertation
- 1-6-1.1.4 Dossier de synthèse

### Tome 2 Pièces du PLUiH

- 2-1 Evaluation environnementale avec la modification n3 du PLUi
- 2-2 Evaluation environnementale initiale
- 2-3 Justification des choix avec la modification n3 du PLUi
- 2-4 Justification des choix initiale
- 2-5 Justification des choix STECAL avec la modification n3 du PLUi
- 2-6 Justification des choix STECAL initiale

### Tome 3 Avis des PPA

- 3-1 Recueil des avis réceptionnés
- 3-2 Avis de la Chambre d'Agriculture de Bretagne
- 3-3 Avis de la CDPENAF
- 3-4 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) sur l'évaluation Environnementale
- 3-5 Avis DDTM22
- 3-6 Arrêté dérogation préfet
- 3-7 Autorisation ZN préfet
- 3-8 Avis DDT dérogation M3
- 3-9 Copies des avis mairies (240 pages)

## **Tome 4 Pièces Règlement graphique du PLUiH**

4-1 Règlement graphique du PLUi modifié – échelle 1/5000ème

4-2 Extrait du règlement graphique du PLUi initial – échelle 1/5000ème

Ces pièces ont été visées, cotées et paraphées, par les soins de la Commissaire Enquêteur (CE) à l'occasion d'une réunion avec le chef du service Urbanisme-Foncier le 24 avril 2024 à 9h30.

# **4 - Déroulement de l'enquête**

## **4-1 Accueil du public**

Les conditions d'accueil du public étaient adaptées.

Lors des permanences de Caulnes et Matignon l'accueil a été continu lors de la permanence. Lors de la dernière permanence des pièces ont été déposées à l'accueil de Dinan du fait des délais d'attente, la permanence s'est terminée à 18h00.

## **4-2 Communication du dossier de l'ENQUÊTE PUBLIQUE**

*Aucune demande de communication n'a été exprimée.*

## **4-3 Observations lors du déroulement de l'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **Gestion des permanences**

Par mail du 2 mai 2024, le responsable du dossier a informé la CE de la fermeture de l'antenne intercommunale de Matignon la semaine en cours et probablement la semaine suivante et sollicitait son avis.

Par mails du 2 mai 2024, la CE a conseillé de déposer à la mairie de Matignon en mettant une information sur le site internet, sur le registre dématérialisé et sur l'antenne de Matignon en précisant la date de réouverture.

Par mail du 7 mai 2024, le responsable du dossier a informé la CE que le dossier d'EP a été déplacé en mairie de Matignon pour la semaine et reviendra à l'antenne lundi 13 et qu'une information a bien été ajoutée sur place, sur le site internet et sur le registre dématérialisé. Par mail du 13 mai le responsable du dossier a informé la CE que le dossier est resté à la mairie de Matignon du 3 mai matin au 13 mai matin ;

### **Gestion du registre**

Le 17 mai DinanA a signalé à la CE que certaines pièces avaient été mises par erreur dans le dossier d'enquête :

*La commune de Saint Cast le Guildo s'est récemment manifesté auprès de notre service afin de demander le retrait de certaines annexes qu'elle avait intégré dans son avis PPA. Il s'agit de documents faisant apparaître des informations personnelles (adresses, emails) ou non envisagées à la diffusion (image de pré-projet concernant le centre d'art contemporain).*

*Si la commune souhaite bien maintenir ses courriers précisant ces objets et demandant les modifications en tant que PPA, elle souhaite cependant que ces pièces annexes soient retirées du dossier de l'enquête. Je sollicite donc votre avis sur le sujet.*

La CE a considéré que ces pièces annexes comportaient effectivement des données personnelles dont la diffusion pouvait gêner les personnes concernées et a proposé qu'une fiche d'information soit annexée aux dossiers d'enquête informant de la suppression des pages concernées. La fiche a été rédigée en concertation avec la CE. Une fiche datée du 21 mai visée par la CE a été envoyée au prestataire du registre dématérialisé, à Caulnes et Matignon.

Les pièces en objet ont été retirées des 5 dossiers entre le 23 et le 25 mai (3 dossiers sur les lieux de permanences, un sur le site de DinanA et un sur le registre dématérialisé).

### **Visite demandée suite à une contribution**

Suite à l'intervention de 2 visiteurs qui remettent en cause une modification et les arguments avancés puis de 2 visiteurs représentant une dizaine de personnes qui soutiennent cette modification, la CE a sollicité auprès de DinanA l'organisation d'une visite du site.

Cette visite aura lieu après la fin de l'enquête, le 4 juin.

## **4-4 Déroulement des permanences**

Les 4 permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

- Le 29 Avril à Dinan visite de 9 personnes  
6 contributions écrites de RD1 à RD6
- Le 15 mai à Matignon visite de 13 personnes  
11 contributions 6 écrites RM1 à RM6 et 5 orales M1 à M5
- Le 21 mai à Caulnes visite de 12 personnes  
10 contributions 6 écrites RC1 à RC 6 et 4 orales C1 à C5
- Le 30 mai à Dinan visite de 25 personnes  
20 contributions 6 écrites RD7 à RD15 et RD16-1 à RD16- 9 et 10 orales D1 à D10

2 observations sur le registre papier à Dinan hors permanence  
5 observations sur le registre papier à Matignon hors permanence

Le climat des interventions du public a été calme

## 5- Clôture de l'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le registre d'enquête est clos par la commissaire enquêteur le 30 mai 2024 à 18h00.  
Aucune autre remarque n'est à signaler pendant le déroulement de l'enquête que celles détaillées au point 9-3.

Entre le 18 avril et le 30 mai

**le site dématérialisé avec le registre et le dossier a reçu 25 492 visiteurs .**

La CE a vérifié la signification de ce chiffre qui paraît énorme auprès de la prestataire par téléphone le 31 mai. Le chiffre est confirmé par la prestataire : le site a reçu 25492 visites qui correspondent au cumul du nombre de visiteurs différents chaque jour.

Les visiteurs ont téléchargé 24035 fois un document quel que soit le nombre de pages de celui-ci.

En dehors des heures de permanence, DinanA a indiqué :

- courriers postaux reçus : 25
- courriers électroniques reçus : 24

- Par mail du 3 juin 2024 le chef du service urbanisme a indiqué qu'aucune autre intervention n'est à signaler ni sur le site de DinanA, ni par téléphone ni visite, ni articles de presse.

## 6- Questions suscitées par le dossier

### 6-1 Questions de la CE

#### Arrêté 2023-053

-Le numéros des objets ne correspondent pas toujours avec les objets des notices  
Pouvez vous confirmer que le bilan de la concertation n'est pas faussé par cette distorsion sur les références des objets

-Dans l'arrêté les objets M2K Bobital et M2LLa Landec, M8N Guitté, M80 Bourseul et M8P St Cast ne figurent pas, un arrêté postérieur a -t-il entériné cet ajout ?

-M8 0 Trelivan prévu dans l'arrêté n'est pas dans le projet final, un arrêté postérieur a-t-il entériné cette suppression

### **Avis anonyme**

Dans les avis sur le registre dématérialisé, quelle est votre position sur les avis anonymes  
A ce stade la commune et la situation manquant, je ne peux donner un avis.

### **Objets M1**

L'impact du cumul des modifications M1 a-t-il été évalué en terme de consommation d'espace et de création de logements?

### **M1-A Broons**

Pouvez vous donner votre position sur les avis suivants :

#### **DDTM**

Limiter le périmètre de gel pour permettre les constructions prévues dans l'OAP 020-9 et d'engager le projet de maison de santé et il manque une partie des parcelles à l'est le gymnase et l'entreprise pour l'OAP 20-10

#### **CA 22**

**M1.A Broons** pour la création d'un ER sur le secteur Sud Planchette pour la mise en valeur de la Motte Féodale

Le dossier ne fournit pas les éléments justifiant la nécessité de cet ER étant donné sa localisation sur une parcelle agricole exploitée.

Ce secteur doit demeurer affecté à des activités agricoles.

### **M1-B Caulnes**

#### **Contributions**

C1 demande de revoir le linéaire commercial

### **M1-D Matignon**

La demande de la commune semble intégrée. Pouvez-vous me le préciser

#### **Demande de la commune**

Rue de Penthièvre OAP 143-1 modification du périmètre et du nombre de logements, des accès et préciser 143-9 un logement existant

### **M1. E : PLANCOET**

Contribution C13

Est opposé à une augmentation du nombre de logements de 14 à 42 Signale la dangerosité d'une intensification de la circulation avenue de Sassay et un projet dans une zone Natura 2000

Question CE

Pouvez vous préciser comment la circulation sera organisée sur ce secteur et si la zone Natura 2000 est prise en compte elle n'est pas citée dans l'EE

### **M1-F Plumaudan**

Il est écrit Création de 2 emplacements réservés pour un cheminement piéton mais un seul 438.

La demande de la commune semble intégrée. Pouvez-vous me le préciser

**Demande de la commune**

Modification de 239-6 une liaison est à annuler et une à créer et annulation 239-3

La proposition qui est présentée comme résultant d'une étude urbaine validée par la commune est en partie remise en cause par la commune elle-même quelle en est la raison ?

**M1-H St Samson sur Rance**

Quel est le scénario retenu

**M1. I : TRELIVAN**

**Contribution C7- Avis de la commune par courrier**

La commune demande pour l'OAP 364-9 d'ouvrir la possibilité de commerces et services et permettre que sur C659 le bâtiment acquis par Bowidel puisse être transformé en bureau

**Objets M2**

L'impact du cumul des modifications M2 a-t-il été évalué en terme de consommation d'espace et de création de logements ?

**M2-A et M2A2 Pouvez vous refaire un point pour Evran :**

Dans la notice il est indiqué modification de 56-2 en en-tête et dans le texte création de 2 OAP, la création concerne-t-elle 056-8 ?

Pour M2A2 il s'agit d'une modification de 56-7 en en-tête et dans le texte modification de 56-2.

Je pense qu'il y a des erreurs de copié-collé ; par ailleurs la mairie a demandé de modifier 56-7 et 56-5

**M2-B** Il est indiqué la commune de Quévert, souhaite créer 2 OAP et il y a 3 OAP

Comment pensez vous intégrer la demande de la commune pour la rue des frères l'Hermitte et l' OAP zone Upro

**Demande de la commune**

OAP chemin des Roses intégrer des logements sociaux et 30logts/ha, OAP rue des frères l'Hermitte modifier surface, OAP zone Upro à modifier zone UE

**M2D** Il est indiqué 2OAP il n'y en a qu'une

**M2F** Il est indiqué dans le texte p32 création de 2OAP il s'agit d'une modification

Comment pensez-vous intégrer la demande de la commune

**Demande de la commune**

OAP 7 corriger le nb de logements mettre 18/20 logts/ha, identifier l'accès nord est et indiquer la possibilité d'un accès groupé

**M2J** il s'agit de la commune de Plumaugat et pas de Dinan ( p48)

Comment pensez-vous intégrer la demande de la commune

**Demande de la commune**

Dans l'OAP 240-3 ajouter les parcelles AB 23 et 24

**M2K**

Comment pensez-vous intégrer la demande de la commune de Le Hinglé

**Commune de Le Hinglé**

Limitier le tonnage à 80000t pour l'OAP ancienne carrière de Bobital

**M2 - Commune de Plancoet**

Demande OAP gendarmerie non prise en compte

**M2 - Commune de Pleboulle**

OAP 190-11 supprimer la liaison piétonne

**Objets M3**

Dans la notice le décompte n'est pas clair p3 : 8 demandes annoncées mais dans le sommaire 9 demandes. Le STECAL de Plévenon avait-il déjà été retiré ?

STECAL Document justification des choix modifié :

Il manque

**M3.A ; GUITTE** - Création d'un STECAL Nt en lien avec la reprise du village vacances existant

**M3.H : CORSEUL** – Création d'un STECAL Ne pour une aire de covoiturage

**M3.A GUITTE**

La commune a envoyé une proposition modifiée et vous indiquez une modification pour répondre aux attentes de la CDPENAF et de la DDTM. Pouvez vous préciser si le projet joint dans la notice est rédigé en réponse à ces 3 interventions.

Dans l'EE il est indiqué qu'une étude d'impact est préconisée sur l'emprise finale.

**M3.B : CORSEUL**

Pourquoi avoir fait le choix de la création d'un STECAL pour aménager ce pôle d'échange multimodal plutôt qu'une modification de zonage ?

Des mesures sont-elles envisagées pour protéger la zone humide à proximité

**M3.C : PLESLIN-TRIGAVOU**

En définitive l'emprise présentée est elle l'emprise réduite en réponse à la préconisation de l'EE et à la demande de la CDPENAF et de la DDTM ?

**M3.F : PLOUER-SUR-RANCE**

Vous proposez une OAP mais cette proposition ne répond pas aux réserves exprimées.

Est-il possible d'avoir un plan de situation ? Le terrain est-il resté classé en EBC ? Il s'agit d'une régularisation, depuis combien de temps le terrain est-il utilisé ? quels aménagements

ont-ils été faits ?

### **M3.G : SAINT-ANDRE-DES-EAUX**

Pourquoi ne pas avoir classé ce lieu en U

Le projet n'est pas constitué d'habitat réversible comme le prévoit le code de l'urbanisme (article L. 151-13) puisqu'il prévoit d'implanter des bureaux et va recevoir du public

### **M3.H : SAINT-CAST-LE-GUILDON**

En définitive l'emprise présentée est-elle l'emprise réduite en réponse à la demande de la CDPENAF et de la DDTM ?

### **M3.I : LANGUENAN**

Il est indiqué que la distillerie existait mais a été oubliée. S'agit-il seulement d'une régularisation car un schéma d'extension est joint ?

## Objets M4

Les demandes sont très nombreuses et les justificatifs ne sont pas toujours fournis. Quelle est votre position par rapport à l'activité agricole et à la viabilité existante? La réhabilitation d'un bâtiment entraîne une réduction des surfaces épanchables et impose à terme la maintenance de services et d'équipements en zone diffuse.

## Objets M5

**M5B** seul l'ER lié à l'OAP 56-2 est justifié pouvez vous préciser la justification des ER 442, 441 et 433

**M5D** pouvez vous préciser la justification de la modification de l'ER 396

**M5F St Cast** les riverains aimeraient avoir une visibilité l'impact de cette suppression et sur le calendrier pour récupérer la jouissance de leur parcelle

**M5G** quelle est la justification de cet ER

**M5 K** comment la ligne HT est-elle prise en compte pour l'habitat

Pouvez vous donner votre position sur les avis suivants :

## Avis des communes

### **Commune de Broons**

Il manque un ER lié à l'OAP 20-10

### **Commune de St André des Eaux**

Il manque un ER lié à la A535 à Penhouet

### **Commune de Dinan**

avis défavorable pour ER 36, ER à créer en lien avec OAP7, ajouter ER sur parcelle AM45 pour accès AM52, 6 arbres à protéger

### **Commune de Lanvallay**

Modifier l'ER 116 ajouter logements

### **Commune de Evran**

, Demande ER Rue Beaumanoir

### **Commune de Le Hinglé**

ER396 à prolonger sur Bobital

### **Commune de Taden**

ZA des Alleux créer 2 ER à l'échangeur et ER sur AA82 et 83 pour délocaliser les services techniques, Trélat ER sur A185, Trélat ER au sud est sur D2, Taden ER le long de la D12A, T création ER pour accès aux parcelles agricoles, Launay intégrer ER pour intégrer les voies de desserte

### **Avis des PPA**

#### **CA 22**

Pour M1.A Broons et la création d'un ER sur le secteur Sud Planchette pour la mise en valeur de la Motte Féodale, Le dossier ne fournit pas les éléments justifiant la nécessité de cet ER étant donné sa localisation sur une parcelle agricole exploitée.  
Ce secteur doit demeurer affecté à des activités agricoles.

### **Objets M6**

#### **M6.A : DINAN**

Le taux de 25% de logements locatifs sociaux est-il postérieur à l'avis de la DDTM ?  
La présence de la ligne HT citée dans l'EE n'est pas évoquée  
Les zones 1AUh libres représentent 34713 m<sup>2</sup> sans compter celles en cours d'aménagement ;  
Ces zones avec la partie non utilisée du secteur 6 correspondent au besoin exprimé.  
Pourquoi ne pas utiliser ces zones en priorité ?  
Quelle est la surface totale de compensation prévue ?  
Dans l'OAP aucunes prescriptions environnementales

#### **M6.C : LANVALLAY**

Les demandes de la commune sont-elles déjà intégrées ?

##### **Avis de la commune**

Quelques imprécisions dans le descriptif à corriger  
Le projet d'ensemble doit être revu au niveau du nombre de logements et une liaison douce est à ajouter ; Pour la rue du Bon Espoir définir une zone stratégique

Quel est le nombre réel de logements prévus : 100 p1 et 50 au point III et dans la fiche  
La commune a déjà rempli 84% de son objectif logement et l'évolution de la population semble limitée. Dans les projets en cours 154 logements dont 48 logements sociaux sont prévus ; ce qui dépasse largement les objectifs. Pourquoi l'utilisation des dents creuses n'est-elle pas suffisante ?

### **M6.E : SAINT-HELEN**

La superficie est de 1,7 ha dans l'OAP et de 1,55ha dans le descriptif  
Où est la dent creuse créée sur une parcelle agricole évoquée dans l'EE

### **M6.F : PLUDUNO**

Quelle est la surface de compensation envisagée qui passerait en A ?  
Je ne comprends pas bien le projet vous évoquez p1 2 zones puis une que devient la partie nord cf la remarque de l'EE :  
Un point de vigilance a été identifié sur l'ouverture à l'urbanisation de la partie Sud de la parcelle et non de la partie Nord (cohérence du tissu urbain).

### **M6.G : PLANCOET**

L'étude environnementale précise que des inventaires complémentaires sont en cours, est-ce du à une sensibilité particulière de la zone ?  
Quelle est la surface déclassée sera-t-elle attribuée à Plancoet ou Pluduno ?  
L'argument d'ouverture à l'urbanisation du fait que les programmes précédents visent les séniors est à mettre en regard des projets du territoire quels sont les besoins du secteur ? La commune est actuellement dans ses objectifs et la population n'est pas en augmentation et un projet est déjà en cours.

## **Objets M7**

Il manque le numéro M7-57.

Pouvez vous donner votre position sur les avis suivants :

### **Mairie Pleudihen**

-M7 15 En zone Uy : Preciser que cela ne concerne pas l'étoilement la réglementation pour les logements de fonction n'est pas la même que pour les habitations des particuliers

### **Mairie Pleudihen**

-M7 29

La rédaction ne parait pas claire sur les possibilités évoquées  
Dans la bande des 100 mètres, possibilité d'installer une pompe à chaleur qu'importe le zonage. Réglementation Clôture : Mettre en cohérence la réglementation dans l'ensemble des zones par rapport aux « Zones Urbaines Mixtes », à savoir le critère « soit d'un grillage ou gânelles, doublé ou non d'une haie d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ».

### **Mairie Caulnes**

M7-42

Zone naturelle page 42 corriger « intérêts »

## **Objets M8**

**M8D** le voisinage a-t-il été consulté sur l'installation de ce service dans un lotissement ?  
**M8F** la parcelle présente-t-elle un intérêt pour l'activité 2 parcelles semblent déjà libres ?  
**M8H** Un bâtiment semble exister sur la parcelle ?  
**M8L** pourquoi revoir l'OAP 339-3  
**M8M** le nouveau classement proposé n'est pas précisé  
**M8O** quel serait la surface concernée et le nouveau classement ?  
**M8P** Cette modification pose question car elle était constructible et un CU a été déposé et refusé sans justification. Des personnes ont acquis une parcelle et misé un projet sur la base de la constructibilité

## **Demande des communes**

### **Dinan**

A quel objet se reporte la demande de modification du zonage sur la halle de la gare pour projet restaurant/brasserie zonage Avec Avis favorable. Le zonage est à étudier en concertation avec la commune

- L'objet suivant qui figure dans l'arrêté de DinanA n'est pas repris dans le projet **M8.M ; TRELIVAN** - Suppression d'un linéaire de haie lieu-dit de ta Férulais (874/866)

- Autres demandes exprimées par les communes

#### **M8- Commune de Plancoet**

Demande classement parcelle ZL 115 de Uy2 vers A

#### **M8- Commune de Plouasne**

Demande de correction Erreur matérielle D1161 qui n'est pas en A mais dans la ZA de la gare

#### **M8- Commune de Pleboulle**

Parcelle 229 en 1AUh à mettre en partie en Nj et en partie en Uca

#### **M8- Commune de Pleslin Trigavou**

Changement de zonage d'une parcelle Ville even

#### **M8 -Commune de Dinan**

6 arbres à protéger

#### **M8- Commune de Taden**

Modification de l'OAP 3 au sud en lien avec la demande c'ER pour un cheminement sur A185

03-2 Classement des parcelles D703 à 707 en Ut , ajuster EBC parcelle D510, Le petit Bois Méné, La Paquenais inscrire des arbres remarquables, résidence la Grande Allée inscrire une haie protégée

## **Dispositions dans les OAP**

La plupart des OAP ne prévoient pas de dispositions sur la typologie de logements, de préconisations paysagères ou de dispositions environnementales (gestion des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation, orientations par rapport au soleil..)

## **7- Observations concernant les pièces du dossier soumis à l'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Afin de vérifier que les contributions des maires jointes au dossier d'enquête ont été prises en compte la CE a refait un tableau (joint en annexe1)

## **8- Contributions reçues lors de l'ENQUÊTE PUBLIQUE : Observations du public, commentaires et appréciations de la commissaire enquêteur.**

### **8-1 Code d'enregistrement des contributions**

C contributions orales reçues à Caulnes par des visiteurs reçus en permanence  
RC contributions écrites sur le registre papier reçues à Caulnes par des visiteurs reçus en permanence  
CHP contributions écrites sur le registre papier reçues à Caulnes par des visiteurs venus hors permanence

D contributions orales reçues à Dinan par des visiteurs reçus en permanence  
RD contributions écrites sur le registre papier reçues à Dinan par des visiteurs reçus en permanence  
DHP contributions écrites sur le registre papier reçues à Dinan par des visiteurs venus hors permanence

M contributions orales reçues à Matignon par des visiteurs reçus en permanence  
RM contributions écrites sur le registre papier reçues à Matignon par des visiteurs reçus en permanence.  
MHP contributions écrites sur le registre papier reçues à Matignon par des visiteurs venus hors permanence

DM contributions reçues sur le registre dématérialisé  
EC Courriers postaux reçus au siège de Dinan A  
EM Courriers mail reçus au siège de Dinan A

## **8-2 Observations recueillies sur le registre d'enquête, par courrier, par oral et par mail**

Les contributions sont jointes en annexe 1

### **8-2 Bilan des contributions**

**146 contributions ont été reçues :**

6 contributions en permanence à Dinan le 29 avril  
11 contributions en permanence à Matignon le 15 mai  
10 contributions en permanence à Caulnes le 21 mai  
28 contributions en permanence à Dinan le 30 mai dont 8 déposées à l'accueil du fait de l'attente  
2 contributions hors permanences sur le registre de Dinan  
5 contributions hors permanences sur le registre de Matignon

(0 contribution hors permanences sur le registre de Caulnes)  
35 contributions issues de 28 dépositions sur le registre dématérialisé dont 4 dépositions anonymes  
25 contributions par courrier postal  
24 contributions par courrier mail

Dont pour ces contributions : 28 doublons

Sur les 118 contributions hors doublons :

- 27 sont faites par des communes
- 39 concernent des demandes hors objets de la modification N°3 du PLUiH, 6 concernent des objets M1, 6 des objets M2, 6 des objets M3, 34 des objets M4, 2 des objets M5, 8 des objets M6, 3 des objets M7, 15 des objets M8

\*\*\*

## **Conclusion**

Le public a été largement informé de l'enquête ce qui explique la bonne participation.  
Le registre et le dossier dématérialisés ont été massivement consultés  
Le public qui s'est présenté s'est montré intéressé par le projet global mais venait pour des questions personnelles.

Aucun avis défavorable à la modification N°3 du PLUiH n'a été formulée sur la forme. Sur le fond certains objets ont reçu des remarques, demandes de compléments, et modifications, un objet est remis en cause.

*Envoyé le 3 juin 2024  
La commissaire enquêteur*



*MI Pérais-Mérel*

*Note : Ce PVS est envoyé par mail au chef du service urbanisme de DinanA à sa demande et non remis en main propre*

#### *Annexes*

Annexe 1 Fichier des contributions des maires  
Annexe 2 Fichier des contributions du public