

ANNEXE 5 à la délibération du Conseil Communautaire :

Avis et conclusions de la Commissaire Enquêtrice :

4 Réserves :

1- Réserve de reprise de la rédaction de certains objets

a. M1. E : PLANCOET –

La proposition concerne des aménagements et accès dans le centre bourg et des objectifs de densité. Avis favorable sous réserve qu'une étude environnementale soit menée lors de la phase projet ;

Dinan Agglomération lève la réserve en affirmant que des études environnementales sont menées, notamment sur le site de l'OAP 172-7 « Site Point P » afin de prendre en compte et d'adapter le projet aux enjeux environnementaux (PPRI, trame verte et bleu...). Le site de l'OAP 172-9 sera concerné par un dossier Loi sur l'eau.

b. M2.A2 : EVRAN - Modification d'une OAP n°56-7

Ces modifications sont destinées à respecter une densité. La CE est favorable car l'évolution ne remet pas en cause les objectifs mais sous réserve que le projet finalisé soit reformulé avec clarté en prenant en compte les compléments demandés par la commune

Dinan Agglomération lève la réserve en répondant favorablement à la demande de la commune. L'espace boisé à protéger n'apparaît plus graphiquement sur le schéma de l'OAP. Cette légende est remplacée par une orientation générale précisant que « une analyse phytosanitaire et écologique des arbres existantes déterminera l'espace boisé à préserver. »

c. M2.K : BOBITAL – Création d'une OAP sur le site de l'ancienne carrière du Rocher Jéhan

La création de cette OAP est destinée à respecter et anticiper le réaménagement de la carrière ;

Avis favorable sous réserve de préciser que tout projet d'aménagement sur ce site soit validé par une étude hydrogéologique préalable

Dinan Agglomération lève la réserve en complétant le règlement littéral et l'OAP liée à ce site.

d. M3. A : GUITTE – Le projet consiste à la reprise de l'ancien village vacances Ker Lann.

Avis favorable sous réserve de préciser dans la rédaction qu'une étude d'impact sera réalisée et que le projet final prendra en compte les prescriptions qui en découleront.

Dinan Agglomération lève la réserve en affirmant que le projet de permis d'aménager sera soumis à une demande au cas par cas, auprès de la DREAL pour la réalisation d'une étude d'impact environnementale.

e. M5 Demandes ER - Commune de Dinan

Avis favorable pour les ER en lien avec M2 mais ER36 sous réserve d'un arbitrage avec la commune du fait des avis divergents entre Dinan Agglomération et la commune.

Dinan Agglomération, lors du Bureau Communautaire du 01/07/2024, lève la réserve en proposant de mener un travail avec la commune afin de répondre au futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage et répond à un besoin en logements présent sur le secteur de Dinan et pour lequel seules les Communes limitrophes de Dinan proposent déjà quelques solutions (aire d'accueil ou terrain estival).

f. M6.C : LANVALLAY – Ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AUh (I ha)

Favorable sous réserve d'harmoniser la rédaction de l'OAP 118-14 avec les objectifs d'aménagement

Dinan Agglomération lève la réserve en clarifiant les objectifs de production de logement au sein de l'OAP.

g. M6.D: SAINT-CAST-LE-GUILDON - Ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AUh vers IAUE (1,1 ha)

Avis favorable sous réserve de valider avec la commune les zones compensatoires prévues

Dinan Agglomération lève la réserve en précisant que l'EPCI a bien pris en compte la demande de la Commune. Les calculs font état d'une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU pour une surface de 16900m². La surface cumulée des terrains dont le zonage évolue de 2AU vers Nj est de 17100m².

h. M7-30. Dispositions particulières : Modification de la formulation des règles d'implantation des projets au sein des marges de recul afin d'en clarifier l'application. Avis favorable sous réserve de préciser la rédaction pour ne pas soulever d'ambiguïté.

Dinan Agglomération lève la réserve en précisant que la modification du règlement littéral M730 supprime la notion de « prolongement du bâti existant » existant dans la dérogation des constructions au sein des marges de recul. La notion de prolongement peut être interprétée très largement (en perpendiculaire, décrochés de façades, etc.). Le contact sera pris avec la Commune qui s'est interrogée sur cette modification.

i. M8.M ; PLUMAUDAN

Favorable sous réserve de corriger la rédaction de l'objet du fait de l'erreur de rédaction

Dinan Agglomération lève la réserve en corrigeant la notice de présentation. La modification n°3 vient ajouter un EBC alors que la notice de présentation évoque une suppression.

2- M3.G : SAINT-ANDRE-DES-EAUX – Création d'un STECAL Nt pour le développement de l'association Hameaux Légers. Favorable sous réserve de la mise en place d'une OAP pour maîtriser l'aménagement du site et la préservation du jardin

Dinan Agglomération lève la réserve en ajoutant une OAP dans le dossier du PLUIH, cette OAP traduisant le projet porté par l'association du hameau léger.

3- M6.A : DINAN - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh (3,7 ha)

Avis favorable sous réserve d'objectifs plus ambitieux pour les logements sociaux et de préciser dans l'OAP les points de vigilance soulevés par l'étude environnementale.

Dinan Agglomération lève la réserve en précisant que la DDTM a soulevé que le taux de logement locatif devait être plus ambitieux. La DDTM évoque le taux de 20% qui était mentionné dans le dossier mis en annexe de la délibération de prescription de la modification n°3 et qui motive les ouvertures à l'urbanisation. Depuis l'avis de la DDTM, Dinan Agglomération, en accord avec la Commune et le promoteur, a relevé ce seuil à 25%. De plus, les analyses Zones Humides effectuées durant la procédure et transmises durant l'enquête publique ont pu être incorporées dans l'OAP.

4- M6.G : PLANCOET – Ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh

Avis favorable sous réserve que des arguments soient apportés sur les besoins en logements et le calendrier de l'urbanisation ainsi que sur le déclassement de la zone 1AU

Dinan Agglomération lève la réserve en précisant que le choix du déclassement de la zone 1AUh1 (illustration à droite) a été motivé par la présence d'une ligne à haute tension, complexifiant l'aménagement du site, l'absence de projet global à l'échelle de la zone 1AUh1 et la nécessité de répondre à la demande de l'ETAT de compenser les ouvertures à l'urbanisation par des déclassements. Le déclassement proposé par la modification n°3 vient classer cette zone 1AUh1 en zone 2AUh (à urbaniser à long terme) ce qui signifie qu'un projet urbain sur ce site devra faire l'objet d'une nouvelle étude dans le cadre de la révision générale du PLUIH. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh, sujet du présent objet M6.G. est un projet à court terme, le permis d'aménager pourrait être déposé en fin d'année 2024.



5 Recommandations :

- 1- M1.B : CAULNES – La proposition résulte d'un plan d'intervention pour revitaliser le centre-ville. Avis favorable sous réserve de vérifier la densité de 6 logements pour 0,37ha qui paraît faible.**

Dinan Agglomération affirme qu'au regard du contexte urbain de l'OAP 0.32-5 à Caulnes, la proposition de 6 logements minimum est adaptée.

- 2- M1H SAINT-. SAMSON-SUR-RANCE – La proposition concerne des aménagements et accès dans le centre bourg et des objectifs de densité. Avis favorable avec une recommandation. Il faudrait que dans le projet de modification les critères qui permettront de choisir le scénario final soient annoncés.**

Dinan Agglomération est à la disposition de la Commune pour l'accompagner dans l'aménagement du site étudié.

- 3- M2.G : DINAN – Création d'une OAP et modification de 3 OAP existantes. Cette modification est destinée à respecter une densité. Avis Favorable sous réserve que Dinan Agglomération vérifie avec la commune que la version modifiée des OAP corresponde à une réflexion finalisée.**

Dinan Agglomération a envoyé un courriel à la Commune encourageant celle-ci à mener une réflexion urbaine sur le site de l'OAP. Cette réflexion pourra être menée dans le cadre de la procédure de révision générale en cours.

- 4- **-La CE recommande de présenter un bilan des compensations à l'urbanisation pour les objets M6**

Dinan Agglomération a pu répondre à cette recommandation dans le mémoire en réponse.

- 5- **-La CE recommande pour répondre aux interrogations liées aux carrières de réunir le groupe de travail constitué en 2021 et de vérifier si des plaintes ont été exprimées.**

Un travail est en cours avec les Communes de Bobital, Le Hinglé, Dinan Agglomération et la Sté Marc pour définir l'aménagement futur de l'ancienne carrière du Rocher Jehan (Bobital).

Avis défavorable de la Commissaire Enquêtrice :

Pour la demande M2 Plancoët et pour la demande M8 Taden portant sur le déclassement de l'EBC

Pour les demandes EC15, RD7+EC7+EM7, RD13, RD9

Par ailleurs 51 contributions déposées durant l'enquête ont reçu un avis défavorable de la CE

Zoom sur l'observation n°EC 15 - Projet Bowidel à Trélivan (EC15)

La demande porte sur une modification de zonage et le changement de destination du bâtiment. La CE constate que pour ce dossier plusieurs bâtiments sont concernés, qu'une étude environnementale est nécessaire et que le projet impacte le voisinage puisque le site est appelé à recevoir du public. Le projet est situé sur une zone agricole mais la Chambre d'Agriculture n'a pas été consultée. Le projet est situé sur un ruisseau impacte une zone humide et est situé à proximité d'une zone de captage mais les services de l'Etat n'ont pas été consultés.

La CE considère que ce projet doit être soumis à enquête publique et donne donc un avis défavorable à cette demande

Dinan Agglomération précise que la prise en compte de ce projet implique la mise en place d'une zone Naturelle Loisirs (Nlo), un zonage qui n'est pas considéré comme un STECAL. Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles (il n'y a plus d'activité agricole) vers une destination bureaux ou services serait nécessaire. Par ailleurs, le projet de permis d'aménager sera soumis à une demande, au cas par cas, auprès de la DREAL pour la réalisation d'une étude d'impact environnementale. Le Bureau Communautaire propose de maintenir le projet de zone Nlo.