

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

**Enquête relative au projet de Modifica-
tion N°3
arrêté le 26 juin 2023**



**Conclusions et avis
de la Commissaire Enquêteur
sur l'enquête menée du
29 avril 2024 au 30 mai 2024**

Document 2/2

SOMMAIRE

I- RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	7
Procès-verbal en date du 1er juin 2024	7
II- Conclusions	8
1. Rappel de l'objet du projet.....	8
2- Préambule	10
2.1- Le territoire	10
2.2- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de référence	10
2.3 - Maîtrise d'ouvrage et Maîtrise d'Œuvre.....	10
2.4 - Contexte de la Modification.....	11
2.5 - Objectifs et zonages de la modification	11
3- Qualité du dossier et contexte de l'enquête publique	12
3.1 Les notices de présentation	13
3.1.1- Notice de présentation générale	13
3.1.2- Notice de présentation des modifications en lien avec des démarches de revitalisation des centralités	14
3.1.3- Notice de présentation des modifications pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques : OAP.....	16
3.1.4- Notice de présentation des modifications en lien avec les STECAL.....	17
PLEVENON.....	18
PLOUER-SUR-RANCE –	18
PLOUER-SUR-RANCE –	18
SAINT-ANDRE-DES-EAUX –.....	18
SAINT-CAST-LE-GUILDON.....	18
3.1.5- Notice de présentation des ajouts de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	19
3.1.6- Notice de présentation des ajouts modifications ou suppressions des emplacements réservés.....	21
3.1.7 Ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU vers 1AU	22
3.1.8- Notice de présentation générale des corrections du Règlement littéral	24
3.1.9 Corrections des erreurs matérielles et modifications mineures du zonage	24
La modification du PLUiH est l'occasion de corriger des erreurs matérielles ;	25
3.2 Le Règlement littéral modifié	26
3.3 Le Règlement graphique modifié.....	26
3-4 Evaluation environnementale de la modification n°3	27

3-5 Pièces complémentaires	28
3-6 Les pièces du PLUiH	28
4. Analyse globale du dossier mis à l'enquête	29
4.1. Sur la forme	29
Les avis du public.....	29
Les avis des PPA et PPC	29
4.2. Sur le fond	29
4.3. Les avis des PPA et PPC et du public	29
Les avis du public.....	30
Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de DinanA	30
5- Appréciations générales de la CE	30
5.1. La concertation préalable	30
5.1.1 Présentation de la concertation préalable avec le public	30
5.1.2 Bilan de la concertation avec le public présenté dans le dossier.....	31
5.1.1 Présentation de la concertation préalable avec les PPA	31
5.1.4 Analyse de la CE sur la concertation au vu de l'enquête et des réponses.....	31
Concertation des collectivités	31
Concertation des PPA	31
5.2. Le déroulement et le bilan de l'enquête publique	32
5.2.1 Déroulement de l'enquête	32
5.2.1 Clôture de l'enquête	33
5-2-2 Examen des observations du public.....	33
5-2-3 Procès-verbal de synthèse et Mémoire en Réponse.....	34
5-2-4 Appréciation de la CE sur le déroulement de l'enquête et son bilan.....	34
5.3- Appréciations sur la procédure	34
5.3.1 Prise en compte de la réglementation par le projet	34
Textes de référence	34
5-3-2 Rappel du cadre réglementaire de la procédure.....	34
5-3-3 Procédure utilisée	35
5.3.4 Prise en compte des documents supra	35
5.3.5 Les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de la commune	36
6- Examen des modifications envisagées	36
6.1 Examen par objet.....	36
6.1.1 MI - Modification en lien avec des démarches de revitalisation des centralités	36

6.1.2 M2 Modifications pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques : OAP. 46	
M2.A : EVRAN - Modification d'une OAP n°56-2	46
M2.A2 : EVRAN - Modification d'une OAP n°56-7	47
M2.B : QUEVERT - Création de 2 OAP	47
M2.C : SAINT-MICHEL-DE-PLELAN - Création de 4 OAP	48
M2.D : SAINT-POTAN - Création de 2 OAP	49
M2.E : VILDE-GUINGALAN - Création de 4 OAP	49
M2.F : LANVALLAY – Modification de 2 OAP	50
M2.G : DINAN – Création d'une OAP et modification de 3 OAP existantes	50
M2.H : PLOUER-SUR-RANCE – Modification d'une OAP	51
M2.I : PLESLIN-TRIGAVOU – Création d'une OAP et modification d'une OAP	52
M2.J : PLUMAUGAT – Création de 2 OAP	52
M2.K : BOBITAL – Création d'une OAP sur le site de l'ancienne carrière du Rocher Jéhan	53
M2.L : LA LANDEC – Création d'une OAP	53
6.1.3 M3 Modifications en lien avec les STECAL	54
M3. A : GUITTE –	54
M3.B : CORSEUL –	55
M3.C : PLESLIN-TRIGAVOU –	56
M3.D : PLEVENON	56
M3.E : PLOUER-SUR-RANCE –	57
M3.F : PLOUER-SUR-RANCE –	58
M3.G : SAINT-ANDRE-DES-EAUX –	59
M3.H : SAINT-CAST-LE-GUILDON	60
M3.I : LANGUENAN –	61
6.1.4 M4- Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	61
6.1.5 M5 - Ajouter, modifier ou supprimer des emplacements réservés	67
6.1.6 M6 - Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU	74
6.1.7 M7 - Ajustements mineurs du règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre	85
6.1.8 M8 - Corriger des erreurs matérielles et effectuer des modifications mineures du zonage	105
6.2 Autres demandes	117
7- Examen de l'impact global des modifications	120
7.1 Approche globale du dossier	120

7.2 les avis et les observations du public	120
7.3 les avis et les observations des PPA.....	120
7.4 L’appréciation de la CE.....	120
8 - Conclusion de la CE.....	122
8.1 - Etude des conclusions des interventions.....	122
8.2 – Conclusions sur l’enquête	123
<i>Choix de la procédure</i>	123
8.3 Pertinence du projet de modification du Plan Local d’Urbanisme	124
8-3-1 Objectifs de la maîtrise du potentiel urbanisable et gestion économe du foncier :	124
8-3-2 Production de logement au regard des objectifs du PLUiH.	124
8-3-3 Maîtrise du développement commercial périphérique	125
8-3-4 Enjeux environnementaux	125
8-3-5 Enjeux énergétiques et climatiques	125
8- 9 Conclusion globale.....	126
III- Avis	128
Avis sur la qualité du dossier	129
Avis sur chaque objet	129
Modification en lien avec des démarches de revitalisation des centralités	129
M2 Modifications pour maîtriser l’aménagement de secteurs stratégiques : OAP.....	130
M2.A : EVRAN - Modification d’une OAP n°56-2	130
M2.A2 : EVRAN - Modification d’une OAP n°56-7	130
M2.B : QUEVERT - Création de 2 OAP	130
M2.C : SAINT-MICHEL-DE-PLELAN - Création de 4 OAP	130
M2.D : SAINT-POTAN - Création de 2 OAP	130
M2.E : VILDE-GUINGALAN - Création de 4 OAP.....	130
M2.F : LANVALLAY – Modification de 2 OAP.....	130
M2.G : DINAN – Création d’une OAP et modification de 3 OAP existantes.....	131
M2.H : PLOUER-SUR-RANCE – Modification d’une OAP	131
M2.I : PLESLIN-TRIGAVOU – Création d’une OAP et modification d’une OAP	131
M2.J : PLUMAUGAT – Création de 2 OAP	131
M2.K : BOBITAL – Création d’une OAP sur le site de l’ancienne carrière du Rocher Jéhan.....	131
M2.L : LA LANDEC – Création d’une OAP	131
M3 Modifications en lien avec les STECAL	131

M3. A : GUITTE –	131
M3.B : CORSEUL –	131
M3.C : PLESLIN-TRIGAVOU –	132
M3.D : PLEVENON	132
M3.E : PLOUER-SUR-RANCE –	132
M3.F : PLOUER-SUR-RANCE –	132
M3.G : SAINT-ANDRE-DES-EAUX –	132
M3.H : SAINT-CAST-LE-GUILDON	132
Création d'un STECAL Ntl au château de la Vieuxville pour un projet d'hébergement touristique. Avis favorable	132
M3.I : LANGUENAN –	132
6.1.4 M4- Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ..	133
M5 - Ajouter, modifier ou supprimer des emplacements réservés	133
M6 - Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU	135
M7 - Ajustements mineurs du règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre	135
M8 - Corriger des erreurs matérielles et effectuer des modifications mineures du zonage	141
6.2 Autres contributions	143
Projet du Bois Tillou Evran (RD9)	144
6-3 Avis sur l'ensemble du projet	145
GLOSSAIRE	148

I- RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Procès-verbal en date du 1er juin 2024

Je soussignée, Marie-Isabelle Pérais, demeurant à Dinard 35800, désignée en qualité de commissaire enquêteur par un arrêté du le 31 janvier 2024 du Tribunal administratif de Rennes, relatif au projet de Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat de Dinan Agglomération dont l'enquête publique est prescrite par un arrêté de DinanA du 4 mars 2024.

Déclare, conformément à cette décision :

- **avoir assuré**, pendant la durée légale de l'enquête **du 29 avril 2024 au 30 mai 2024** inclus (soit 32 jours consécutifs), les 4 **permanences** suivantes :

- 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

II- Conclusions

Dans son Rapport, la Commissaire enquêteur (CE) a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier, le bilan de la concertation et la façon dont l'enquête s'est déroulée. Elle a développé le contexte réglementaire du projet, la présentation de l'étude d'impact, le contexte de la modification, les mesures prises pour limiter les impacts, la prise en compte des plans et programmes de rangs supérieur, les avis exprimés. Elle a ensuite comptabilisé les observations recueillies pendant l'enquête et en a fait une synthèse thématique.

Afin de se forger une opinion sur le projet, la CE a :

- rencontré le chargé de mission de la collectivité qui lui a présenté le projet
 - examiné les observations du public recueillies durant l'enquête, les délibérations municipales portant sur le projet, l'avis de la MRAE
 - envoyé au chargé de mission, le procès-verbal de synthèse (PVS) de fin d'enquête faisant état des observations du public (annexe 1 au Rapport) et ses propres questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête, selon une synthèse thématique ;
- Cette présentation a été envoyée par mail au chargé de mission à sa demande
- étudié les précisions apportées dans le mémoire en réponse (MER).

Avant d'émettre ses conclusions motivées et son avis, la CE rappelle l'objet de l'enquête, donne ses appréciations générales sur la concertation, la qualité du dossier (fond et forme), le déroulement de l'enquête, puis analyse le projet sur la base des thématiques retenues en tenant compte des spécificités territoriales identifiées dans le rapport de présentation.

Les réponses de DinanA sont extraites du document N°11 annexé au rapport, mémoire en réponse, et reprises partiellement en italiques marron. Pour leur intégralité il convient de se reporter au document N°11. Les réponses de DinanA sont en vert et les commentaires de la CE en bleu.

1. Rappel de l'objet du projet

Modification de droit commun n°3 du PLUiH

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.

Cette procédure de modification de droit commun est présentée par le Président sous 7 thèmes de modification :

- Modification en lien avec des démarches de revitalisation des centralités

- Modification pour maîtriser l'aménagement d'un secteur stratégique
- Modification en lien avec des projets via la création de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)
- Modifier l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Ajouter, modifier ou supprimer des Emplacements Réservés
- Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU
- Ajustement du règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre
- Corriger des erreurs matérielles et effectuer des modifications mineures du zonage

Deux modifications du PLUiH ont déjà été présentées et validées :

Modification de droit commun n°1 du PLUiH

Une procédure de modification a été engagée en 2021. Le Conseil Communautaire de Dinan Agglomération a défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable dans le cadre du projet de modification de droit commun n°1 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH), avec pour objectifs de :

- ajuster du règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre ;
- modifier le PLUiH en lien avec des démarches de revitalisation des centralités ou pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques ;
- modifier le PLUiH en lien avec des projets ;
- modifier l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- ajouter, modifier ou supprimer des Emplacements Réservés
- corriger des erreurs matérielles et effectuer des modifications mineures du zonage, du règlement ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Modification de droit commun n°2 du PLUiH

Par délibération du 25 avril 2022, le Conseil Communautaire de Dinan Agglomération a défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable dans le cadre du projet de modification de droit commun n°2 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH), en lien avec des projets :

- Ouverture de zones 2AU à l'urbanisation,
- Modification ou création des OAP afin de maîtriser des zones urbaines,
- Création, modification ou suppression de quelques STECAL,
- Changements de destination, des ZH, des arbres et EBC,
- Création, modification ou suppression de emplacements réservés
- Modifications réglementaires et corrections matérielles.

Préparation du projet de modification

Une concertation préalable a eu lieu du 5 juillet 2023 au 31 décembre 2023 inclus pour permettre aux habitants, acteurs du territoire et toute autre personne concernée par le projet de

prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLUiH, de donner un avis et de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications (cf point 5-1).

2- Préambule

2.1- Le territoire

Dinan Agglomération créée en 2017, est constituée de 65 communes, avec l'intégration en 2023 de Beaussais sur Mer, et près de 105 000 habitants .

Depuis le 27 janvier 2020, Dinan Agglomération dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH).

Les caractéristiques du territoire sont présentées dans le point 1 du rapport (pièce 1/2)

2.2- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de référence

Le SCoT du Pays de Dinan approuvé en 2014 traduisait le scénario d'accueil de la population les objectifs de réduction de la consommation foncière, la loi Littoral , la trame verte et bleue. Le PLUiH de 2020 a repris les objectifs du SCoT mais de nouvelles stratégies ont été adoptées par DinanA : PCAET(2022), Plan de déplacement,...

Du fait du changement de périmètre (notamment intégration de Beaussais sur Mer) et pour intégrer l'évolution réglementaire (loi ELAN, SRADDET, volet Littoral..) l'élaboration d'un nouveau SCoT a été décidé par délibération du conseil communautaire du 27 mai 2022.

La concertation a débuté fin 2022 et doit se terminer en 2024 pour que la procédure de mise en place commence en 2025.

2.3 - Maîtrise d'ouvrage et Maîtrise d'Œuvre

Maitre d'ouvrage et Autorité Organisatrice de l'Enquête :

L'autorité responsable du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) est DINAN AGGLOMERATION

Maitre d'ouvrage

Dinan Agglomération

Coordonnées DA

8 boulevard Simone Veil

22100 DINAN

Tél : 02 96 87 14 14

Courriel : contact@dinan-agglomeration.fr

Elu référent

M. Alain Jan, maire de Corseul 9^{ème} Vice président, chargé de l'urbanisme et la stratégie foncière

Interlocuteur Technique

Kevin Levrel

Chef du service Urbanisme-Foncier

Mail : k.levrel@dinan-agglomeration.fr

Bureau d'études : Dossier réalisé en interne sauf pour l'évaluation environnementale réalisée par le bureau d'étude qui a réalisé l'étude initiale.

2.4 - Contexte de la Modification

DinanA a décidé de présenter un projet de modification N°3 du PLUiH pour faire suite à l'évolution des communes et à leurs demandes.

La Commission Aménagement de Dinan Agglomération s'est réunie le 2 Mai 2023 pour étudier les demandes liées aux modifications règlementaires.

Après analyse et avis sur ces demandes un projet de modification N°3 du PLUiH a été élaboré.

Ce projet fait l'objet d'un Arrêté 2023-385-4.5 prescrivant la procédure de modification n°3 du PLUi du Coglais

L'AP 2023-053 présente les objectifs visés et rappelle que la présente modification respecte le champ d'application déterminé par le Code de l'Urbanisme pour les procédures de modification.

Les modifications en objet portent sur des évolutions ponctuelles du zonage, du règlement et des OAP, tout en conservant l'économie générale du projet en termes, de zonage, de consommation d'espaces et d'équipements. DinanA considère que l'ensemble des modifications apportées n'est pas de nature à :

- Porter atteinte aux orientations du projet d'aménagement et développement durables
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Conduire à une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;

La modification du PLUiH a donc été soumise à enquête publique

La modification N°3 est présentée sur la base de 151 objets, dont les corrections du Règlement littéral en 58 objets.

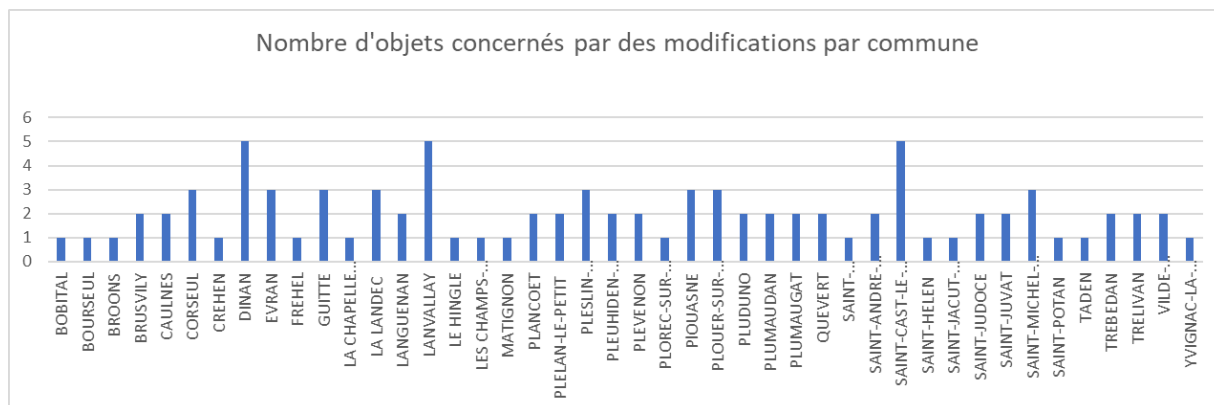
2.5 - Objectifs et zonages de la modification

La modification du PLUiH de Dinan-Agglomération a été jugée nécessaire afin de poursuivre les objectifs suivants :

- M1 – Modification en lien avec des démarches de revitalisation des centralités
- M2 - Modification pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques (OAP, ZA,..)
- M3 - Création ou modification des STECAL

- M4 - Modifier l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- M5 - Ajouter, modifier ou supprimer des emplacements réservés
- M6 - Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU
- M7 - Ajustement du règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre
- M8 - Corriger des erreurs matérielles et effectuer des modifications mineures du zonage

44 communes sont concernées par la modification N°3 du PLUiH



3- Qualité du dossier et contexte de l'enquête publique

Le contenu du dossier est détaillé dans le rapport (document 1). Pour rappel, en voici les principales composantes :

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
MIG 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
- 1-5 Pièces administratives
- 1-6 Bilan de la concertation préalable

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

Tome 4 Pièces Règlement graphique du PLUiH

La CE propose une appréciation sur chaque pièce du dossier, puis une analyse globale.

3.1 Les notices de présentation

3.1.1- Notice de présentation générale

Descriptif

La notice présente en préambule le contexte puis donne le cadre général de DinanA, les grandes lignes du PLUiH de Dinan Agglomération avec l'armature du territoire et les éléments constitutifs du PADD, le déroulement de la modification 3 du PLUiH, les modalités de la concertation préalable 10 puis les présentations des modifications projetées avec des cartes pour les localiser puis une liste détaillée des objets de la modification n°3 :

- M1 - Modification en lien avec des démarches de revitalisation des centralités **9 objets**
- M2 - Modification pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques **13 objets**
- M3 - Création ou modification des STECAL **9 objets**
- M4 - Modifier l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination **22 objets**
- M5 - Ajouter, modifier ou supprimer des emplacements réservés **11 objets**
- M6 - Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU **7 objets**
- M7 - Ajustement du règlement littéral **59 objets**
- M8 - Corriger des erreurs matérielles et effectuer des modifications mineures **21 objets**

Elle termine avec l'actualisation de l'évaluation environnementale, une présentation des fiches détaillées des objets de modification, la présentation de la légende du règlement graphique et un lexique.

Questions de la CE dans le PVS

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

Réponses de DinanA

Dinan Agglomération n'a pas reçu de courriers ou courriels durant la période de concertation préalable relative à des difficultés de prise de connaissance du projet de modification n°3.

-Dans l'arrêté les objets M2K Bobital et M2L La 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

Réponses de DinanA

Dans l'arrêté n°2023-053, relatif au lancement de la procédure de modification n°3 du PLUiH, pris par le Président de Dinan Agglomération, il y est précisé que la liste des objets de la modification pourra être amendée à la marge, à l'issue de la période de concertation préalable. Ces modifications ont pu soit ajouter quelques sous-objets ou changé leurs numérotations. Les 8 objets de la modification sont restés identique

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.

Réponses de DinanA

Cf tableau des réponses

Commentaire de la CE

Les avis anonymes ont été pris en compte

Appréciation de la CE

Sur la forme

Le document est structuré, illustré par des schémas et photos et synthétique.

Il est dommage que les cartes ne soient pas à jour pour localiser l'ensemble des objets

Sur le fond

Le document présente en 34 pages l'évolution du PLUiH, la préparation du dossier et sa structure par thématiques de façon très claire.

Ce document permet au public de comprendre le dossier et de rechercher les secteurs concernés.

3.1.2- Notice de présentation des modifications en lien avec des démarches de revitalisation des centralités

Descriptif

La revitalisation des centralités est un pilier majeur du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Dinan Agglomération et constitue un enjeu essentiel pour le devenir des centres-bourgs et centres-villes du territoire.

Dinan Agglomération accompagne les communes volontaires dans des études urbaines visant à définir des stratégies globales d'aménagement et des plans d'actions concrets et adaptés à chaque commune.

Les Etudes urbaines engagées à partir de 2018 et réalisées pour 9 communes ont conduit à la mise en place de modifications du PLUiH classées en 9 objets de propositions :

BROONS : La commune souhaite ajouter 4 OAP et modifier 2 OAP existantes ainsi qu'un emplacement réservé et créer 4 nouveaux emplacements réservés notamment pour des questions de mobilité

CAULNES : La commune demande la création d'OAP

CREHEN : De nombreux espaces doivent être requalifiés dans le PLUIH, 3 OAP sont modifiées et une nouvelle est créée

MATIGNON : La commune demande la création d'OAP

PLANCOËT : Des modifications portent sur des demandes de changement de zonage, de création d'emplacement réservés, de modification d'OAP existantes et création de nouvelles.

PLUMAUDAN : De nombreux espaces à repenser ont été relevés et feront l'objet d'OAP et d'emplacements réservés.

SAINT-JUVAT : La modification du PLUiH permettra d'ajouter 3 OAP, un emplacement réservé et de modifier une erreur de zonage.

SAINT-SAMSON-SUR-RANCE : De nombreux espaces à fort potentiel ont été relevés et feront l'objet de création ou de modification d'OAP.

TRELIVAN : La commune souhaite maîtriser l'aménagement de plusieurs secteurs stratégiques via la création de quatre nouvelles OAP ainsi que deux emplacements réservés.

Questions de la CE dans le PVS

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

Réponses de DinanA

Le projet de modification n°3 vient ajouter de nombreuses OAP, le plus souvent en densification, au sein de l'enveloppe urbaine, celles-ci n'entraînent pas de consommation foncière. L'objectif de ces OAP est d'optimiser le foncier et d'anticiper l'application du Zéro Artificialisation Nette.

Les ouvertures à l'urbanisation des zones 2AUH en 1AUH peuvent entraîner une consommation foncière de 13.1ha. Ces projets ont été analysés au regard de la trajectoire intercommunale vers le ZAN en cours d'élaboration. De plus, toutes les ouvertures à l'urbanisation ont présenté, en compensation d'un déclassement de zones 1AUH vers 2AUH ou d'une zone 2AUH vers une zone A ou N.

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..)

Réponses de DinanA

Ces préconisations existent dans l'OAP « Orientations générales d'aménagement » déjà présent dans le PLUIH et opposable.

Appréciation de la CE

Sur la forme

Le document se présente sous forme de fiches présentées dans la notice générale. Chaque objet présente le projet d'une commune, il est structuré, illustré par des schémas et photos. La présentation des 9 objets M1 représente 107 pages

Sur le fond

Le document présente les modifications envisagées de façon très claire et précise pour les nouvelles OAP les objectifs.

La démarche engagée de baser les modifications sur un programme élaboré après des études urbaines répond aux objectifs réglementaires actuels qui attendent des collectivités des démarches prospectives.

Le Schéma de référence qui résulte des études permet de disposer des éléments issus de l'analyse amont

Il est précisé que l'incidence de l'analyse des objets sur l'environnement est présentée dans l'actualisation de l'EE. Ce qui est dommage car il faut se référer à un autre document. Présenter l'incidence et les mesures prises aurait permis d'avoir une vision globale de l'impact de la modification. La plupart des OAP ne prévoient pas de dispositions sur la typologie de logements, de préconisations paysagères ou de dispositions environnementales. DinanA précise que ces préconisations existent dans l'OAP « Orientations générales d'aménagement » mais certains bureaux d'étude qui ont travaillé sur les études urbaines ont identifié des dispositions comme sur St Juvat. DinanA pourrait demander que toutes les études abordent ces points dans leurs dispositions d'aménagement
Il n'existe pas de synthèse de l'impact de l'ensemble des objets M1.

3.1.3- Notice de présentation des modifications pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques : OAP

Descriptif

Dinan Agglomération et ses Communes souhaitent maîtriser la ressource foncière par le biais d'outils règlementaires.

L'aménagement dans les secteurs stratégiques répond à divers objectifs :

- encadrer l'urbanisation : STECAL, maîtrise du développement des bourgs,
- assurer une gestion économe de l'espace : densification, revitalisation et redynamisation des bourgs
- modifier les OAP existantes pour répondre à une évolution des communes : prescriptions, schéma d'aménagement, périmètre, logements, accès,...).

Les modifications sont classées en 13 objets de propositions

12 communes sont concernées 19 OAP sont créées et 9 OAP sont modifiées

EVRAIN - Modification d'une OAP n°56-2 et d'une OAP 56-7

QUEVERT - Création de 3 OAP

SAINT-MICHEL-DE-PLELAN - Création de 4 OAP

SAINT-POTAN - Création de 2 OAP

VILDE-GUINGALAN - Création de 4 OAP

LANVALLAY – Modification de 2 OAP

DINAN – Création d'une OAP et modification de 3 OAP existantes

PLOUER-SUR-RANCE – Modification d'une OAP

PLESLIN-TRIGAVOU – Création d'une OAP et modification d'une OAP

PLUMAUGAT – Création de 2 OAP

BOBITAL – Création d'une OAP

LA LANDEC – Création d'une OAP

Questions de la CE dans le PVS

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

Réponses de DinanA

Le projet de modification n°3 vient ajouter de nombreuses OAP, le plus souvent en densification, au sein de l'enveloppe urbaine, celles-ci n'entraînent pas de consommation

foncière. L'objectif de ces OAP est d'optimiser le foncier et d'anticiper l'application du Zéro Artificialisation Nette.

Les ouvertures à l'urbanisation des zones 2AUH en 1AUH peuvent entraîner une consommation foncière de 13.1ha. Ces projets ont été analysés au regard de la trajectoire intercommunale vers le ZAN en cours d'élaboration.

Appréciation de la CE

Sur la forme

Le document se présente sous forme de fiches présentées dans la notice générale. Chaque fiche présente le projet d'une commune, il est structuré, illustré par des schémas et photos. La présentation des 9 objets M2 représente 55 pages.

Sur le fond

Ces objets sont des modifications dans un objectif de maîtrise des secteurs stratégiques. Pour chaque objet sont présentés d'abord le projet de la commune puis celui de la modification demandée.

Il est précisé que l'incidence de l'analyse des objets sur l'environnement est présentée dans l'actualisation de l'EE. Ce qui est dommage car il faut se référer à un autre document.

Présenter l'incidence et les mesures prises aurait permis d'avoir une vision globale de l'impact de la modification. Les OAP sont liées à des modifications présentées dans les objets M1 et M6.

L'impact de l'ensemble de ces modifications n'est pas présenté.

3.1.4- Notice de présentation des modifications en lien avec les STECAL

Descriptif

Les STECAL permettent d'ouvrir des droits à construire au sein des différentes zones A et N du territoire, avec des possibilités de constructions nouvelles pour des bâtiments en lien avec des activités économiques, touristiques ou des équipements d'intérêts collectifs (hors communes littorales) ;

La Commission Aménagement de Dinan Agglomération s'est réunie le 2 Mai 2023 pour étudier les demandes liées à la création de STECAL : 16 demandes ont été présentées à la commission, qui a formulé un avis défavorable sur 8 demandes, un avis favorable sur 7 demandes et un complément d'informations sur une demande.

La liste des demandes des communes figure dans le dossier soumis à enquête.

Les demandes de création de STECAL ont été analysées selon les critères suivants :

- Impact sur l'environnement (zone humide, boisements, biodiversité)
- Impact sur les réseaux (EU, EP, électricité, gaz, voirie, renforcement à prévoir)
- Impact sur l'agriculture (zone d'épandage, proximité d'une exploitation)
- Impact sur le dynamisme du centre-bourg ou centre-ville de la commune
- Viabilité économique du projet
- Impact sur la consommation foncière et l'artificialisation (risque friche)

Enfin, à l'issue de cette modification Dinan Agglomération devrait comporter 184 STECAL.

Bilan des STECAL :

STECAL	Ay et Ayl	Ace et Acel	Nt et Ntl	Ne et Nel	Nhnie	Ngv	Npl	TOTAL
PLUIH 2020	56	16	48	53	1	1	4	179
PLUIH 2021	57	17	52	56	1	1	4	188
PLUIH 2022	54	15	60	44	1	1	2	177
Nombre de nouveaux STECAL 2023	1		5	1		1		8
Nombre de suppression 2023		1		1				1
Avis défavorable de la Commission Aménagement	6		2					8

Les demandes sont classées en 9 Objets **M3** sur 9 communes

GUITTE – Extension d'un STECAL Nt en lien avec la reprise du village vacances existant

CORSEUL – Création d'un STECAL Ne pour une aire de covoiturage

PLESLIN-TRIGAVOU – Création d'un STECAL Nt au château de la Motte Olivet pour permettre le développement d'activités touristiques, artistiques, d'artisanat d'art, etc.

PLEVENON – Création d'un STECAL Ntl au Fort La Latte pour un projet touristique

PLOUER-SUR-RANCE – Suppression d'un STECAL Nel pour le projet « equiphoria » abandonné

PLOUER-SUR-RANCE –Création d'un STECAL Ngv pour un projet de sédentarisation

SAINT-ANDRE-DES-EAUX – Création d'un STECAL Nt pour le développement de l'association Hameaux Légers

SAINT-CAST-LE-GUILDON –Création d'un STECAL Ntl au château de la Vieuxville pour un projet d'hébergement touristique.

LANGUENAN – Création d'un STECAL Ay pour une entreprise existante

Questions de la CE dans le PVS

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

Réponses de DinanA

Le projet de STECAL de Plévenon a été retiré suite à l'avis défavorable de l'Etat et de la CDPENAF portant le nombre de STECAL créé à 8 au lieu de 9. Afin de garder trace du projet de STECAL Ntl à Plévenon, les pages correspondantes ont été barrées.

Les documents devront être modifiés au regard de ces projets ou évolutions de STECAL reçu durant la procédure.

Appréciation de la CE

Sur la forme

Chaque objet présente un projet lié à une commune, il est structuré, illustré par des schémas et photos. La présentation des 9 objets représente 22 pages

Sur le fond

Le document présente les modifications envisagées de façon très claire.

Il est précisé que l'incidence de l'analyse des objets sur l'environnement est présentée dans l'actualisation de l'EE. Ce qui est dommage car il faut se référer à un autre document. Présenter l'incidence et les mesures prises aurait permis d'avoir une vision globale de l'impact de la modification.

Le nombre total de STECAL à l'issue de la modification N°3 serait de 184 soit un chiffre qui varie peu, moins de 3% par rapport au document initial.

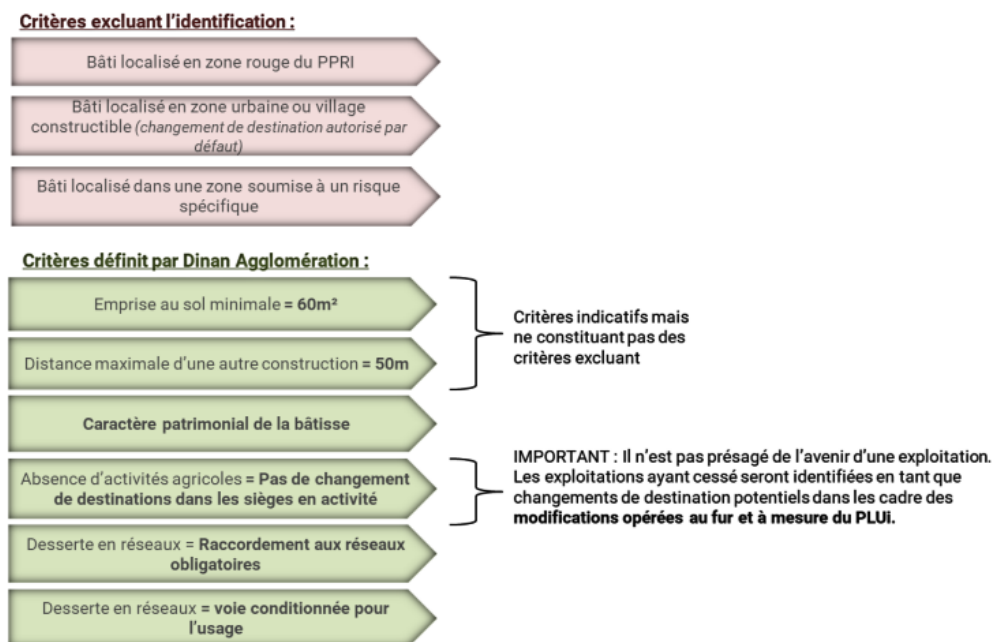
3.1.5- Notice de présentation des ajouts de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

La transformation d'un bâtiment agricole en habitation est possible à condition qu'il soit identifié sur les plans du PLUiH et que la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (pour la zone agricole) ou la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (pour la zone naturelle) émettent un avis favorable au moment du permis de construire.

Ainsi, le PLUiH de Dinan Agglomération identifie 1 467 bâtiments, soit une moyenne de 22 bâtiments par commune. Ces bâtiments répondent à l'objectif énoncé dans le PADD, **Préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel (Chapitre 1 du PADD)**.

Lors de l'élaboration du PLUiH, le repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisé par les élus locaux. Depuis l'approbation du document de nombreuses communes ont observé l'absence de plusieurs bâtiments répondant aux critères d'identification précédemment définis.

Ces bâtiments ont été identifiés après concertation avec le milieu agricole et ne concernent pas les locaux accessoires à l'habitation. Les critères suivants ont guidé les communes dans leur repérage :



Ainsi, 22 communes souhaitent saisir la présente procédure de modification du PLUiH afin d'ajouter ou de supprimer des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.
Les demandes sont classées en 22 Objets M4 sur les 22 communes

22 communes ont présenté des demandes répondant aux critères de classement :

CAULNES	1 bâtiment
CORSEUL	3 bâtiments
EVRAN	1 bâtiment
LANGUENAN	1 bâtiment
PLELAN-LE-PETIT	45 demandes
PLEUDIHEN-SUR-RANCE	21 bâtiments
PLOREC-SUR-ARGUENON	4 bâtiments
PLOUER-SUR-RANCE	1 bâtiment
PLUDUNO	1 bâtiment
SAINT-CAST-LE-GUILDON	1 bâtiment
SAINT-MICHEL-DE-PLELAN	12 bâtiments
GUITTE	2 bâtiments
LA CHAPELLE BLANCHE	1 bâtiment
BRUSVILY	1 bâtiment
YVIGNAC-LA-TOUR	1 bâtiment
PLUMAUGAT	1 bâtiment
LA LANDEC	5 bâtiments
PLOUASNE	1 bâtiment
SAINT-JUDOCE	1 bâtiment
TREBEDAN	2 bâtiments
SAINT-ANDRE-DES-EAUX	3 bâtiments
LES CHAMPS-GERAUX	1 bâtiment

A vis des PPA

Avis de la CA22

Pas d'observation sur les demandes individuelles mais sur l'impact de la somme des demandes qui entraînent des habitations en zone agricole. La CA demande un bilan des CD réalisés avec les 3 modifications et le taux réer de transformation à ce jour afin de les intégrer dans les logements créés

Questions de la CE dans le PVS

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

Réponses de DinanA

L'analyse des dossiers soumis à la CDPENAF révèle qu'il y a moins de 30 demandes de changement de destination par an dont une partie est destinée à de l'hébergement touristique. L'identification des bâtiments pour les changements de destination ne présente qu'un impact mineur dans la production de logement du territoire. Aussi, l'identification des bâtiments pouvant changer de destination répond à une orientation du PADD de protéger le patrimoine bâti et non de production de logement.

Appréciation de la CE

Sur la forme

Chaque objet présente un projet lié à une commune, il est structuré, illustré par des schémas et photos.

La présentation des 22 objets représente 100 pages

Sur le fond

Le document présente les bâtiments concernés avec photo, photo aérienne du site et règlement graphique modifié, ce qui permet d'avoir une perception de l'environnement.

Les critères de sélection validés lors de l'élaboration du PLUiH sont rappelés en préambule.

Il n'est pas précisé si les bâtiments présentés respectent ces critères.

La CE prend note de la réponse de DinanA qui permet de relativiser l'impact des changements de destination. De nombreuses demandes sont arrivées pendant l'enquête, les critères déterminés par DinanA permettent de sélectionner la réelle protection du patrimoine mais les documents fournis doivent apporter des éléments précis sur l'environnement agricole car les nouvelles demandes n'ont pas été identifiées en concertation avec le milieu agricole comme indiqué dans la notice

3.1.6- Notice de présentation des ajouts modifications ou suppressions des emplacements réservés

Descriptif

Un emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière au bénéfice des collectivités sous la forme d'une servitude d'urbanisme qui se superpose au zonage et rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

La majorité des emplacements réservés porte sur :

- la création d'accès ou des aménagements routiers au sens large (parkings, élargissements de voirie ou carrefours) ;
- la création de cheminements doux ;
- la réalisation d'équipements collectifs ...

Les plans graphiques du PLUiH délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination.

Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une numérotation sur les plans de zonage. Le tableau figurant sur plan associé exprime la destination de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de la réserve.

Les demandes sont classées en 11 Objets **M5** sur les 16 communes.

Questions de la CE dans le PVS et Réponses de DinanA : Néant

Appréciation de la CE

Sur la forme

Chaque objet présente un projet lié à une commune, il est structuré, illustré par une carte annotée.

Dans la notice il manque l'ER 418 dans la partie texte il n'est visible que sur la partie carte

La présentation des 11 objets représente 11 pages

Sur le fond

Le document présente les modifications envisagées de façon très claire.

Il est précisé que l'incidence de l'analyse des objets sur l'environnement est présentée dans l'actualisation de l'EE. Ce qui est dommage car il faut se référer à un autre document.

Présenter l'incidence et les mesures prises aurait permis d'avoir une vision globale de l'impact de la modification.

Certains ER liés à des OAP, aux revitalisations de centralité ou à des corrections ne figurent pas dans cette notice mais dans les notices correspondantes. Pour plus de clarté il aurait été préférable de le signaler.

3.1.7 Ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU vers 1AU

Descriptif

L'article L. 142-4 du Code de l'Urbanisme impose un principe de constructibilité limitée en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). L'article L142-5 précise que l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat est nécessaire, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 pour une ouverture à l'urbanisation. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

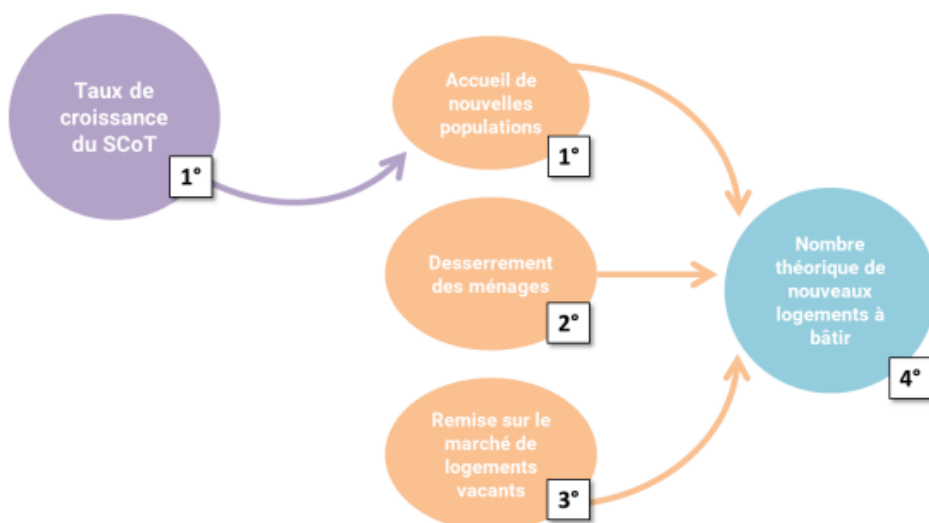
A l'heure actuelle, les zones 1AUh représentent seulement 25% des zones AUh, le projet de modification n°3 vient rééquilibrer cette répartition par une ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh permettant d'atteindre 30% de zones AUh ouverte à l'urbanisation.

Ce besoin foncier a été traduit dans le document graphique par le biais d'un travail collectif au sein du secteur. Le besoin a ainsi été réparti entre les communes selon cinq critères égaux :

- La population communale (INSEE 2013)
- Nombre de commerces de proximité (Base Permanente des Equipements - INSEE 2013)
- Nombre d'équipements et services de proximité (Base Permanente des Equipements - INSEE 2013)
- Nombre de logement par an (2005-2015) (SITADEL)
- Concertation politique

Le zonage du PLUiH de Dinan Agglomération répond à une méthodologie de calcul défini dans le SCoT du Pays de Dinan en 12 points :

Composante du calcul :



Cette clé de répartition a permis de garantir la primauté aux polarités de l'armature territoriale, prendre en compte le poids démographique et les dynamiques de construction observés et permis des ajustements entre communes ainsi que la traduction de choix politiques en matière de développement.

Pour chaque secteur le besoin théorique net en hectares en site de projet 2014-2032 est détaillé.

Les demandes sont classées en 7 Objets **M6** sur 7 communes.

Dinan ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh

La Landec ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh

Lanvallay ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh

St Cast le Guildo ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUe

St Helen ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh

Pluduno ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe

Plancoet ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh

[Avis du 15/01/24 de l'Etat DDTM35/Préfet 22](#)

Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

La dérogation n'est accordée que si l'urbanisation ne nuit pas à la protection des espaces naturels agricoles et forestiers, aux continuités écologiques, ne génère pas des flux de déplacements excessifs et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat commerces et services. La méthode utilisée n'est pas homogène et se base sur des surfaces limitées sans diagnostic des surfaces en zone U et sans réflexion intercommunale sans prendre en compte les voiries et réseaux existants. Les surfaces et délais des propositions de compensation en prévision du ZAN ne sont pas précisés.

Les objectifs de logements locatifs sociaux ne sont pas assez ambitieux.

Questions de la CE dans le PVS et Réponses de DinanA : Néant

Appréciation de la CE

Sur la forme

Chaque objet fait l'objet d'une présentation type avec les pièces du PLUiH importées l'exposé de l'objet de la modification, le projet, le calcul du besoin de foncier de la commune, les compensations envisagées l'analyse des capacités de densification.

Sur le fond

DinanA a fait le choix de présenter un argumentaire par zone

Il manque une analyse de la situation globale des secteurs 2AU sur DinanA et des besoins et enfin l'analyse qui a conduit à sélectionner les 7 dossiers présentés plutôt que d'autres. Les dossiers présentés semblent répondre à une demande ponctuelle de la commune concernée plutôt que d'une analyse globale;

La DDTM regrette qu'une densification ne soit pas étudiée préalablement à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

La CE reconnaît que même si des solutions alternatives sont présentées à chaque fois, elles sont écartées sans arguments précis. De plus comme le souligne la DDTM les compensations des ouvertures à paraissent un peu floues sans les dates ou surfaces.

3.1.8- Notice de présentation générale des corrections du Règlement littéral

Descriptif

Le PLUiH de Dinan Agglomération datant de 2020, sa mise en œuvre opérationnelle met en évidence des dysfonctionnements et incohérences qui émanent du règlement littéral. Les modifications répondent à 3 objectifs :

1. Harmoniser la formulation des termes
2. Faciliter la lecture et l'instruction
3. Sécuriser l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme

Les demandes sont classées en 59 Objets M7

Questions de la CE dans le PVS et Réponses de DinanA : Néant

Appréciation de la CE

Sur la forme

Pour chaque objet la rédaction initiale est rappelée puis le paragraphe modifié est repris intégralement avec la partie modifiée qui apparaît en rouge.

Il manque l'objet 58 ou la numérotation de l'objet 59 est à revoir

Sur le fond

Le document présente les modifications envisagées de façon très claire.

3.1.9 Corrections des erreurs matérielles et modifications mineures du zonage

Descriptif

La modification du PLUiH est l'occasion de corriger des erreurs matérielles ;

Après réalisation du PLUiH, il a été constaté que certains boisements existants n'ont pas fait l'objet de protection au titre de l'article L151-19 de la Loi Paysage ainsi que des éléments relevant du petit patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

La présente modification du PLUiH vient corriger des incohérences, relevées

La modification est également l'occasion d'effectuer des modifications sur le périmètre de centralité qui permet de définir un périmètre à l'échelle du bourg, de quartiers, îlots, voies pour préserver les fonctions commerciales ou encore le linéaire commercial pour préserver et favoriser la mixité des fonctions urbaines et l'animation des villes.

Ainsi, la procédure de modification viendra effectuer les corrections suivantes :

DINAN – Demande d'inscription d'arbres à protéger changement partiel de zonage et création d'un emplacement réservé

FREHEL - Modification d'une zone Ue vers LAUh

PLELAN-LE-PETIT – Modification de limites d'une zone urbaine impactée par des zones humides

PLESLIN-TRIGAVOU - Extension du périmètre de centralité commerciale et classement de 2 boisements en loi paysage.

PLEVENON - Modification de la zone Nca de la Cale du Port Nieux

PLOUASNE - Modification du zonage Ue

QUEVERT - Modification d'une zone DE pour un projet de logements

SAINT-CAST-LE-GUILD - Rectification du zonage en Nr secteur golf

SAINT-JUDOCE - Changement de zonage UCb vers UCa pour permettre la densification

PLEUHIDEN-SUR-RANCE - Extension du linéaire commercial

TREBEDAN - Classement de terrain en EBC

TADEN - Passage d'une zone Uy3 vers Ue

PLUMAUDAN- Inscription en EBC d'un boisement

GUITTE – Demande de modification d'une zone classée EBC

BOURSEUL – Demande de modification d'une zone classée EBC en Loi Paysage

SAINT CAST LE GUILD – Modification d'une zone Urbaine vers une zone Naturelle

SAINT CAST LE GUILD – Modification d'une zone Urbaine à vocation d'activité vers une zone urbaine à vocation d'équipement et d'habitat.

DINAN – Modification d'une zone Urbaine à vocation d'équipement vers une zone urbaine à vocation mixte.

LANVALLAY – Ajout d'arbres remarquables à protéger.

PLESLIN TRIGAVOU – Inscription en zone Nj d'un reliquat de lotissement

CORSEUL – Ajustement du périmètre de centralité commerciale

Les demandes sont classées en 21 Objets **M8** sur les 18 communes.

Avis des PPA

Avis de la CA22

La CA n'a pas d'objections à formuler mais plusieurs zones constructibles étant à proximité de sièges d'exploitation elle souhaite que la compensation vise en priorité des parcelles ayant un impact sur l'activité agricole

Questions de la CE dans le PVS et Réponses de DinanA : Néant

Appréciation de la CE

Sur la forme

Chaque objet présente un projet lié à une commune, il est structuré, illustré par des schémas et photos.

La présentation des 21 objets représente 45 pages

Sur le fond

Le document présente les modifications envisagées de façon très claire et des arguments sont apportés. Chaque modification présentée fait l'objet d'une fiche avec une présentation de la demande et du contexte, un plan avant-après, une vue aérienne, un plan d'aménagement, parfois des photos et une analyse de l'incidence sur l'environnement

Il est précisé que l'incidence de l'analyse des objets sur l'environnement est présentée dans l'actualisation de l'EE. Ce qui est dommage car il faut se référer à un autre document.

Présenter l'incidence et les mesures prises aurait permis d'avoir une vision globale de l'impact de la modification.

L'objet sur Corseul ne figure pas dans la présentation générale

3.2 Le Règlement littéral modifié

Descriptif

Le Règlement littéral modifié présente la transcription dans le texte des modifications envisagées qui apparaissent en rouge

Les questions de la CE dans son procès-verbal

. Les commentaires de la CE portant sur les modifications envisagées figurent au niveau de chaque proposition de modification (cf notices)

Questions de la CE dans le PVS et Réponses de DinanA : Néant

Appréciation de la CE

Sur la forme

Les pièces modifiées présentent le document initial complété en rouge avec les corrections apportées.

Sur le fond

Ce document permet d'avoir directement dans le texte la traduction des modifications. La CE considère qu'il n'est pas utile de présenter en plus la version initiale puisque les corrections apparaissent, ces pièces alourdissent le dossier.

3.3 Le Règlement graphique modifié

Descriptif

Le document présente le règlement graphique complet modifié, au 1/5 0000^e sur 404 pages

Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune

. Les commentaires de la CE portant sur les modifications envisagées figurent au niveau de chaque proposition de modification (cf notices)

Appréciation de la CE

Sur la forme

Les pièces modifiées présentent le document initial complété en rouge des corrections apportées.

Sur le fond

DinanA a fait le choix de présenter le règlement graphique complet ce qui permet d'illustrer parfaitement l'impact des modifications. Il ne paraît pas utile de présenter le règlement graphique initial puisque les modifications apparaissent en rouge.

3-4 Evaluation environnementale de la modification n°3

Descriptif

Cette évaluation environnementale affiche un double rôle : contribuer à la construction du projet intercommunal par la mise en évidence des enjeux, et constituer un référentiel nécessaire à l'évaluation et l'état de référence pour le suivi de la modification du PLUi.

Cette évaluation a été approfondie et complétée en fonction de la sensibilité communale et des orientations du document d'urbanisme.

Les enjeux environnementaux identifiés ont été hiérarchisés et territorialisés, pour prendre en compte les spécificités locales du territoire communal.

- Niveau d'enjeu de chaque thématique tenant compte des spécificités locales,
- Marge d'action de la modification du PLUi sur chaque enjeu,
- Niveau d'incidence de la modification du PLUi hors mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ses conséquences sur l'environnement.

Questions de la CE dans le PVS et Réponses de DinanA : Néant

Appréciation de la CE

Sur la forme

L'évaluation environnementale réalisée pour la mise en œuvre du PLUiH a été réalisée conformément à l'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme.

Sur le fond

Elle fait l'objet d'une actualisation pour prendre en compte l'étude des incidences potentielles sur l'environnement des objets de la présente modification.

L'évaluation environnementale réalisée pour la modification N°3 est basée sur la méthode et les critères validés en 2020.

La méthode de présentation expose chaque objet de modification, présente les pièces du PLUiH modifié et décrit les incidences de l'objet de modification sur l'environnement. Ainsi, l'évaluation environnementale est actualisée pour prendre en compte les objets de la modification N°3.

3-5 Pièces complémentaires

Tableau des ER

Ce document présente l'ensemble des ER avec les ER en objet dans la modification N°3

Fiches des OAP

Ce document présente en format A4 les fiches qui figurent en pastille pour chaque objet dans la notice M2

Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune

. Les commentaires de la CE portant sur les modifications envisagées figurent au niveau de chaque proposition de modification (cf notices)

3-6 Les pièces du PLUiH

Descriptif

Le Tome 2 est constitué des pièces du PLUiH avec la transcription dans le texte des modifications envisagées :

Evaluation environnementale avec la modification n3 du PLUi
Evaluation environnementale initiale

Justification des choix avec la modification n3 du PLUi
Justification des choix initiale

Justification des choix STECAL avec la modification n3 du PLUi
Justification des choix STECAL initiale

Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune

. Les commentaires de la CE portant sur les modifications envisagées figurent au niveau de chaque proposition de modification (cf notices)

Appréciation de la CE

Sur la forme

Les 3 pièces modifiées présentent le document initial complété en rouge des corrections apportées.

Sur le fond

Ces pièces permettent d'avoir directement la traduction des modifications dans les pièces du PLUiH. La CE considère qu'il n'est pas utile de présenter en plus la version initiale puisque les corrections apparaissent, ces pièces alourdissent le dossier.

4. Analyse globale du dossier mis à l'enquête

4.1. Sur la forme

L'objectif du dossier de modification N°3 est de présenter les modifications en 92 objets et pour les corrections du Règlement littéral en 58 objets.

Le dossier est structuré en thématiques et chaque thématique fait l'objet d'une notice ; chaque objet est expliqué selon une fiche type présentée dans la notice générale. La rédaction est concise et efficace.

De nombreuses illustrations photos et graphiques sont inclus dans les documents.

Le dossier étant composé de nombreuses pièces il aurait été utile de prévoir une page de garde avec les références de chaque pièce .

Les avis du public

Néant

Les avis des PPA et PPC

Les maires n'ont pas fait d'observations sur la qualité des documents présentés

La DDTM 22 a fait une remarque sur la procédure qui est traitée au point 4

4.2. Sur le fond

La CE a apprécié la notice de présentation générale qui présente en 33 pages le contexte, le cadre, les objectifs le déroulement de la procédure les modifications projetées et la liste détaillée des objets. Le document est clair et la présentation, bien formulée et illustrée, est adaptée au public.

La présentation de la réglementation est structurée et permet d'appréhender les dispositions prises pour la respecter et à quels textes se réfèrent les disposition prises.

Des justifications sont données sur l'option retenue au niveau du contexte local mais aussi au niveau réglementaire.

La CE a noté que le dossier des modifications a été réalisé en interne et que la partie évaluation environnementale a été réalisée par un bureau d'étude. Cette séparation apparait dans les documents car la rédaction dans les objets renvoie à l'EE sans l'intégrer dans l'analyse

4.3. Les avis des PPA et PPC et du public

- **Les maires** n'ont pas fait d'observations sur les documents présentés ou sur une perception globale de la modification N°3

- **Avis du 15/01/24 de l'Etat DDTM35/Préfet 22**

Choix de la procédure de modification (article L.153-41 du code de l'urbanisme)

La DDTM signale que le projet ajoute des STECAL qui peuvent être perçus comme une diminution des surfaces naturelles ou agricoles.

La DDTM conclut que cette réduction de zone A et de zone N peut être interprétée comme rentrant dans le champ d'application de la procédure de révision allégée en évitant de fragiliser le document d'urbanisme.

Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

La DDTM signale qu'en l'absence de méthode définie pour encadrer ces ouvertures, les arguments présentés ne justifient pas l'absence de solution alternative. Les voies et réseaux existants doivent figurer. Les compensations présentées ne sont pas précises. Cependant la DDTM ne donne pas un avis défavorable mais demande des compléments qui sont repris par la CE au niveau de chaque modification.

-Avis de la CA22

Changements de destination

La CA aurait aimé un bilan au niveau de l'impact des changements de destination qui se cumulent avec les modifications successives.

Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

La CA aurait aimé que les compensations envisagées pour les ouvertures à l'urbanisation prennent en compte l'impact sur les terres agricoles dans les critères.

Les avis du public

Néant

Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de DinanA

En conclusion, La CE considère que le dossier de modifications N°3 du PLUiH est clair et structuré pour une bonne compréhension du public la présentation par objet permet d'avoir une vision par type de modification. Il manque cependant une approche intégrée de l'analyse environnementale qui paraît ajoutée et non pas intégrée.
La présentation par objet aurait utilement été complétée par une vision globale

5- Appréciations générales de la CE

5.1. La concertation préalable

5.1.1 Présentation de la concertation préalable avec le public

La concertation préalable fait l'objet d'une procédure et d'un bilan présentés dans le dossier d'enquête.

La procédure a été établie dans l'arrêté du 26 juin 2023 elle a été annoncée par un avis affiché dans l'ensemble des communes et dans la presse. Elle a duré du 5 juillet au 31 décembre 2023.

Un dossier de concertation préalable était consultable pendant toute la durée de la concertation, sur le site internet et au siège de Dinan Agglomération

Ce dossier présentait le contexte, le cadre, les objectifs le déroulement de la procédure les modifications projetées et la liste détaillée des objets. Il est joint au dossier d'enquête.

5.1.2 Bilan de la concertation avec le public présenté dans le dossier

Le bilan est présenté sous la forme d'un tableau qui reprend par commune le nom du demandeur, sa demande et la réponse de DinanA.

5.1.1 Présentation de la concertation préalable avec les PPA

Le projet a été notifié aux PPA le 22 novembre 2023, l'évaluation environnementale a été notifiée à la DREAL le 13 octobre 2023.

Le projet a été notifié en courrier recommandé avec AR et par mail.
Les réponses des PPA sont détaillées au point 7-1 du rapport (pièce 1 /2)

5.1.4 Analyse de la CE sur la concertation au vu de l'enquête et des réponses

Concertation citoyenne

La concertation a été organisée avec les mêmes moyen d'information qu'une enquête : avis dans la presse, affichage, adresse internet dédiée.
Le résultat de cette concertation est joint au dossier d'enquête

Concertation des collectivités

Les collectivités ont été informées lors des réunions de travail de la communauté de commune ont été sollicitées pour connaître les modifications souhaitées puis ont reçu pour avis le projet de modification en projet.
Le résultat de cette concertation est joint au dossier d'enquête

Concertation des PPA

Les PPA ont été associés, peu ont répondu, une modification de PLUi ne mobilise pas autant de réactions qu'un projet initial.
Le résultat de cette concertation est joint au dossier d'enquête

Avis formulés sur la concertation pour le projet de modification N°3 du PLUIH lors de l'enquête

EC6	St Cast le Guido	La commune regrette que la concertation soit limitée car des demandes n'ont pas reçu de réponses ou malgré un avis favorable du conseil communautaire n'ont pas été prises en compte
-----	------------------	--

Dinan Agglomération (Elus et services) restent à la disposition de la Commune pour échanger sur ces projets et questionnements.

La CE considère que la commune a pu s'exprimer car elle a fourni des contributions lors de la concertation et pendant l'enquête. L'absence de réponse de DinanA relève de problèmes relationnels ou organisationnels et la CE invite les élus de St cast à exprimer leurs demandes en conseil communautaire.

Aucun autre manque de concertation amont n'a été signalé.

Appréciation de la CE

La CE n'a pas d'observation sur la concertation préalable menée par DinanA en amont du projet avec des moyens de diffusion de l'information et de collecte des observations ; les résultats de cette concertation sont présentés en toute transparence avec les positions de DinanA.

Cependant le nombre de contributions de communes pendant l'enquête interpelle : 34, notamment celles portant sur des modifications liées à des études concertées M1, des secteurs stratégiques M2 ou des ouvertures à l'urbanisation M6 qui résultent pourtant d'une préparation préalable. 18 communes ont par ailleurs apporté des modifications ou compléments sur ces objets lors de la consultation des communes.

La maturité de certains objets ne semble pas aboutie et aurait peut-être pu attendre une modification ultérieure du PLUiH ; Certains objets semblent avoir été présentés avant d'être finalisés (cf M1I, M1F...) mais les évolutions demandées ont été prises en compte par DinanA.

En conclusion

La CE considère que la concertation préalable menée par DinanA pour le projet de modification N°3 a été correctement menée avec des moyens adaptés. Des évolutions ont cependant été demandées par certaines communes lors de l'enquête et DinanA dans les réponses du MER les a prises en compte ;

5.2. Le déroulement et le bilan de l'enquête publique

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, ainsi que l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

5.2.1 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sur le territoire de Dinan Agglomération sur 3 lieux d'enquête Dinan siège de DinanA, Matignon et Caulnes, pour une durée de 32 jours, soit lundi 29 avril 2024,

9h00, au jeudi 30 mai 2024, 17h30, dans les conditions précisées dans l'arrêté de DinanA du 4 mars 2024 et rappelées en détail dans le Rapport de la CE. La CE considère que cette période, le nombre et les jours de permanences permettaient de satisfaire tous les publics concernés

L'information sur le déroulement de l'enquête s'est exprimée par les avis officiels dans 2 journaux aux dates réglementaires, par 196 affiches réparties dans les 65 communes.

Le dossier d'enquête sur support papier a été mis à la disposition du **au Siège de DINAN AGGLOMERATION, à la Maison intercommunale de MATIGNON et à la Mairie de CAULNES**, lieux de permanence il pouvait également être communiqué à la demande.

Le public pouvait s'exprimer par écrit sur le registre mis à sa disposition sur les lieux de permanence, par courrier postal adressé à la mairie et par voie électronique par mail à **DINAN AGGLOMERATION**.

5.2.1 Clôture de l'enquête

La CE a tenu 4 permanences. Ces permanences se sont tenues : **2 au Siège de DINAN AGGLOMERATION, 1 à la Maison intercommunale de MATIGNON et 1 à la Mairie de CAULNES**, 2 matins et 2 après-midis, sur 4 jours différents de la semaine pour permettre une meilleure participation du public.

Au cours de ces permanences la CE a reçu 59 visiteurs et aucun appel téléphonique.

Le 30 mai 2024 à 17h30, l'enquête a été close. La CE a clos le registre et demandé la remise des mails et courriers.

DinanA a demandé aux mairies d'envoyer leur certificat d'affichage et a indiqué n'avoir à signaler ni visite ni appel téléphonique.

5-2-2 Examen des observations du public

Une présentation détaillée en est faite dans le rapport d'enquête (Document 1 /2)

Les visiteurs se sont montrés intéressés par les objectifs du PLUiH et des modifications présentées.

Aucun avis défavorable au projet n'a été formulé, des commentaires positifs ont été apportés.

Les remarques portent majoritairement sur les changements de destination sur des demandes de STECAL ou sur les modalités d'évolution de l'urbanisation.

Aucun avis défavorable au projet global n'a été formulé **par oral**.
Aucun avis défavorable au projet global n'a été formulé **par écrit**.

5-2-3 Procès-verbal de synthèse et Mémoire en Réponse

Un procès-verbal de synthèse a été rédigé par la CE et présenté au porteur de projet le 3 juin 2024 par mail afin de lui exposer les observations recueillies et d'avoir sa position.

Contrairement à l'article 9 de l'arrêté du 4 mars 2024, le PVS n'a pas été remis au président de DinanA mais transmis par mail à sa demande.

Dans sa réponse, envoyée par mail à la commissaire enquêteur le 17 juin 2024, DinanA donne des réponses pour chacune des questions.

Les questions du PVS et réponses du MER figurent dans le rapport d'enquête (document 1/1)

5-2-4 Appréciation de la CE sur le déroulement de l'enquête et son bilan

Les permanences se sont déroulées au siège de DinanA lieu accessible et central, une autre à la mairie de Caulnes commune accessible pour les habitants de la partie sud et à Matignon commune accessible pour les habitants de la partie littorale. Les conditions d'accueil étaient adaptées.

La CE constate que le public s'est présenté sur les lieux d'enquête et lors des permanences mais surtout que la consultation du registre et la consultation des pièces a été très importante.

Le nombre de visiteurs enregistrés par le prestataire est de 25492.

La CE considère que la concertation préalable a permis de sensibiliser le public et de le mobiliser. Le nombre d'affiches a permis d'informer les habitants du déroulement de l'enquête et ce public a pu consulter le projet et vérifier la prise en compte de ses demandes.

Plusieurs visiteurs ont signalé avoir déjà participé à la consultation pour la modification N°2.

La CE conclut que le public a été informé du déroulement de l'enquête et que celle-ci s'est déroulée dans des conditions qui permettaient l'information et la participation du public.

5.3- Appréciations sur la procédure

5.3.1 Prise en compte de la réglementation par le projet

Textes de référence

- articles L.103-2 à L.103-6, L.153-36 et suivants notamment L.153-41, L.153-54 à L.153-59, L.300-6 du Code de l'urbanisme
- articles R153-15 à R153-17 du Code de l'urbanisme
- articles L. 153-31 à L. 153-33 et R. 153-11 du code de l'urbanisme
- articles L.123-2 et suivants du Code de l'environnement
- articles R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'environnement

5-3-2 Rappel du cadre réglementaire de la procédure

Lorsque la réalisation du projet d'une commune nécessite une évolution du PLU en vigueur, cette évolution est possible par la mise en œuvre soit de la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet, soit d'une procédure de révision ou de modification en fonction de la nature et de l'ampleur de l'évolution à apporter au document.

Une révision s'impose si le projet a un impact sur le PADD.

Une modification de droit commun du PLU (art. L.153-41 à 44 Code de l'urbanisme) est initiée dans le cas :

- Soit de majoration de plus de 20 % des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU ;
- Soit de diminution des possibilités de construire ;
- Soit de réduction de la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;
- Soit, concernant les PLU tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, pour prendre en compte les nouvelles obligations applicables en matière de logements (obligation des art. L.302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation)

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes font l'objet d'une évaluation environnementale.

Les Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

Les STECAL sont des secteurs spécifiques en zone Agricole ou Naturelle autorisant des typologies de constructions différentes de celles normalement autorisées dans la zone, la constructibilité de ces secteurs reste néanmoins limitée.

5-3-3 Procédure utilisée

Une procédure de modification de droit commun n°3 du PLUiH de Dinan Agglomération est engagée en application des articles L 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5.3.4 Prise en compte des documents supra

Données notables à prendre en compte

Cohérence par rapport au SRADDET

La modification ne remet pas en cause les objectifs du PLUiH

Cohérence avec le SRCAE

La modification ne remet pas en cause les objectifs du PLUiH

Cohérence par rapport aux objectifs du SCOT

Le SCoT est en cours d'élaboration

Cohérence par rapport aux objectifs de la communauté d'agglomération

La modification ne remet pas en cause les objectifs du PLUiH

5.3.5 Les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses de la commune

Avis des communes : Néant

Observations du public: Néant

Avis des services consultés conformément au code de l'environnement :

La DDTM conclut que cette modification peut être considérée comme rentrant dans le champ d'application de la procédure de révision allégée en évitant de fragiliser le document d'urbanisme (cf 4-3).

Conclusion sur la cohérence avec les documents supra

La CE considère que les documents supra sont bien pris en compte mais que la prise en compte du PCAET n'est pas affichée notamment dans les dispositions des OAP.

6- Examen des modifications envisagées

6.1 Examen par objet

6.1.1 MI - Modification en lien avec des démarches de revitalisation des centralités

M1A: BROONS

Broons a lancé, en 2021 dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, une démarche d'étude urbaine. Cette initiative permet à la commune de faire des demandes de modification dans le PLUiH afin de traduire les conclusions dans le cadre réglementaire.

- Modification des OAP n° 20-1 et 20-3 création de 4 OAP, extension du linéaire commercial, modification du zonage de la ZA du Chalet du Uyc vers Uyl. modification de l'ER n°6 et création de 4 emplacements réserves (ER)

Modification de l'OAP n° 20-1 :

La modification de cette OAP a vocation à apporter davantage de précisions :

Construire le bâti à l'alignement de la rue, en lien avec l'étude du site.

Indiquer un nombre de logements à créer. Le PLUiH préconise dans cette zone une densité de logement de 25logements par hectare.

Modification de l'OAP n°20-2 :

La modification de l'OAP n°20-2 permet d'apporter davantage de précisions :

La modification du périmètre de l'OAP existante. La densité et le nombre de logement à prévoir sur ces parcelles.

La mise en place d'un principe de bouclage avec des voiries primaires et secondaires pour desservir l'ensemble de la zone.

Modification de l'OAP n°20-3 :

La modification de l'OAP n°20-3 permet d'apporter davantage de précisions comme :

La nécessité de retravailler le pourcentage d'arbres à repérer notamment à l'est du site.

Indiquer un nombre de logements à créer. Le PLUIH préconise dans cette zone une densité de logements de 25 logements par hectare. La parcelle concernée par l'OAP faisant 5200 m² le nombre de logements doit ici être de 13 logements minimum.

La mise en place d'un nouvel accès nord-sud sur la partie ouest de la zone

Création de l'OAP n°20-7 – Place Jean Labbé :

La création de cet OAP met l'accent sur l'importance de l'alignement du bâti et permet aussi d'appuyer le futur projet. L'OAP répond également à l'action n°2 de l'étude urbaine

Création de l'OAP n°20-8 – Rue des Portes Mares :

La création de cette OAP permet d'appuyer les enjeux du futur aménagement en lien avec l'OAP 20-1 (Rue de Brondineuf) : Accès/connexion piétonne, Dessertes, Nombre de logements

Création de l'OAP en Upro n°20-10 – Secteur Ancien Collège Jean Monnet :

La création de cette OAP valant règlement met l'accent sur plusieurs enjeux comme l'importance de retravailler les espaces publics, la nécessité de faire apparaître l'accès nord-sud, de renseigner la capacité de logements minimum proposée par le cabinet d'étude Pluréal tout en faisant le lien avec le potentiel élargissement du secteur de réflexion.

L'OAP permet également de répondre à l'action n°1 de l'étude urbaine

Création de l'OAP en Upro n°20-9 – Îlot de la Gare :

La création de cette OAP valant règlement permet d'appuyer l'obligation de densité prévue dans le PLUIH qui est de 25 logements par hectare, de réfléchir sur la mise en place d'un nouvel accès nord-sud au niveau de la parcelle AB 276. La parcelle AB 175 pourra aussi être intégrée dans l'OAP afin de créer une cohérence d'ensemble sur la totalité de l'îlot.

L'OAP viendra aussi encadrer le projet de création de nouvelles cellules commerciales et de logements sur le secteur

Modification du linéaire commercial : L'actuel linéaire commercial est de plus de 200m.

Pour les communes de taille similaire, il est conseillé par les professionnels de se cantonner à 250m pour que le linéaire soit efficace et maintienne une activité sans engendrer de vacance commerciale.

La rue de la Barrière est localisée en arrière et subit déjà des phénomènes de vacances commerciales. La Rue de la Gare est une vitrine, le linéaire peut alors être prolongé jusqu'à cette dernière pour maintenir l'accroche d'entrée de ville. L'angle de la Rue de la Barrière peut aussi être prolongé dans un souci de cohérence avec le commerce existant déjà sur la parcelle 85.

Changement de zone Uyc en Uy1 :

L'objectif de cette modification est le passage en Uy1 d'une zone initialement en zonage Uyc.

Les zones Uyc permettent l'implantation de commerces de plus de 300m² de surface de vente. La zone Uy1 (zone urbaine à vocation activité) concerne quant à elle les zones structurantes définies et ayant vocation à accueillir des activités économiques telles que l'industrie ou l'artisanat.

Modification de l'ER n°6 et création de 4 nouveaux emplacements réservés : secteur collège, circulation douce, Motte féodale ; 428, 436 429 et 430

Résultat de l'EE

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement, positives pour 020-1 et non significatives pour 020-2

Avis de la commune et des PPA

Avis Broons

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

pour la création d'un ER sur le secteur Sud Planchette, 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.

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Pouvez vous donner votre position sur les avis des PPA et de la commune

Réponses de DinanA dans le MER

Pour l'avis Broons : Avis favorable

Pour la CA 22 : Cet emplacement réservé accompagne le projet de la commune de pouvoir, à termes, valoriser le site de la Motte Féodale. L'ER permet avant tout d'interdire toute construction sur le site de la motte féodale et de positionner la Commune en tant qu'acquéreur privilégié de la parcelle. La valorisation de la Motte Féodale n'est pas incompatible avec les activités agricoles, le site peut être toujours cultivé.

Appréciation de la CE

La proposition résulte d'une étude menée dans le cadre du programme Petites Villes de Demain pour lequel la commune est lauréate et est manifestement issue d'une réflexion globale. Elle a été concertée avec les citoyens. Elle concerne des OAP 4 modifications et 4 créations, des Er et le linéaire commercial. Elle vise le centre bourg et prend en compte les objectifs de densité. Un ER vise une préservation les autres sont liés à des accès L'évaluation environnementale est favorable. Les demandes de la commune seront prises en compte et de la CA ont reçu une réponse. Cette modification a pour objectif d'optimiser l'aménagement

M1.B : CAULNES –

Création d'une OAP

La commune a lancé en 2018, une démarche de revitalisation du centre-bourg de la commune. Cette étude urbaine a permis à la commune de construire un Plan de Développement à l'horizon 2050, anticipant les opportunités liées à la déviation du bourg du Caulnes et imaginant le bourg de demain. Cette étude urbaine a été traduite dans le PLUiH via la modification n°2. Pour autant, la commune de Caulnes, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer une nouvelle OAP qui s'appuie sur le rapport final de l'étude urbaine ainsi que les partenaires tels que la DDTM, l'EPF Bretagne et le CAUE 22.

Création de l'OAP n°32-5 – Rue de la Hutte :

Création d'une OAP sur le périmètre proposé afin de prévoir un accès depuis la Rue de la Hutte. L'OAP permettra également de fixer des objectifs de densité sur l'ensemble des parcelles.

Résultat de l'EE

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement

Avis de la commune et des PPA

Avis de la commune

Maintien du linéaire commercial de AB194 et 197 Valide les modifications rédigées du PLUiH, densité de l'OAP à vérifier. Demande OAP rue de la hutte

Remarque dans le PVS

Contributions

C1 demande de revoir le linéaire commercial rue de Dinan

Réponses de DinanA dans le MER

La parcelle est concernée par un linéaire commercial.

L'objectif de cet outil répond à l'orientation de revitalisation des centralités historiques.

Appréciation de la CE

La proposition résulte d'un plan d'intervention pour revitaliser le centre-ville.

La contribution qui demande de revoir le linéaire commercial est incompatible avec les objectifs du PADD soutenus par la commune

L'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

La densité est à vérifier 6 logements pour 0,37ha paraît faible.

M1. C : CREHEN –

Modification des OAP n° 49-5, 49-7 et 49-8, regroupement des OAP n° 49-3 et 49-4 et création d'une nouvelle OAP secteur a Ilot Centre »

Créhen a débuté son étude urbaine en 2021. Suite à cette étude de nombreux espaces doivent être requalifié dans le PLUiH. Par conséquent, 3 OAP est modifiées et une nouvelle est créée

Regroupement des OAP n°49-3 et 49-4 – Secteur Rue de la Fontaine

Création de l'OAP n°49-9 – Ilot Centre

Modification de l'OAP n° 49-5 – Secteur entrée Ouest front de vue et accès

Modification de l'OAP n°49-8 – Secteur Hameau de la Touche Nb de logts

Résultat de l'EE

La création de cette OAP a des impacts réduits sur l'environnement.

Avis de la commune et des PPA

Néant

Remarque dans le PVS

Néant

Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

La proposition résulte d'une étude urbaine et est manifestement issue d'une réflexion globale. Elle a été concertée avec les citoyens. Elle concerne des aménagements et accès dans le centre bourg et prend en compte les objectifs de densité.

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA. Cette modification a bien pour objectif la dynamisation du centre bourg.

M1.D : MATIGNON –

Modification des OAP n°143-2, 143-5 et 143-1, création d'une OAP et création d'un emplacement réservé

Matignon a lancé en 2018 une étude urbaine de revitalisation de son centre-bourg. Suite à cette étude de nombreux espaces ont été requalifié dans la précédente modification du PLUiH. Néanmoins, pour cette modification une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été repensée.

Création de l'OAP n°143-9 – Rue Saint-Germain :

Création d'une OAP sur le périmètre proposé Rue Saint-Germain. Sur ces espaces, la densité est fixée à 5 logements minimum et 1 logt sur B142

Modification de l'OAP n°143-5 – Rue de Heume :

Un agrandissement de 500 m² sera ajouté et le nombre de logement de l'OAP sera également modifié. Au Sud, le terrain sera essentiellement consacré aux stationnements.

Modification de l'OAP en Upro n°143-2 – Rue du Château d'Eau :

L'OAP 143-2 évoluera par un zonage Upro, pour permettre plus de latitude à un projet de renouvellement urbain situé sur une friche. La densité sera également augmentée afin d'atteindre 17 logements minimum.

Modification de l'OAP n°143-1 – Rue de Penthièvre :

Modification afin de classer la pointe sud de la zone 1AUh en zone agricole suite à l'abandon d'un accès sur la route départementale 794 dans le cadre de l'aménagement global du secteur

Création d'un emplacement réservé 440 :

Création en lien avec l'une des OAP créées pour prévoir un emplacement réservé au Nord-Est de la parcelle cadastrée AB 328 pour un accès possible par la Rue du Heume

Résultat de l'EE

143-1,2 et 5 L'objet étant jugé sans incidence pas d'étude

143-9 et ER La création de cette OAP a des impacts réduits sur l'environnement.

Contributions

Néant

Avis de la commune et des PPA

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

Remarque dans le PVS

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

Réponses de DinanA dans le MER

Cette demande est bien intégré au projet de modification n°3

Appréciation de la CE

La proposition résulte d'une étude urbaine et est manifestement issue d'une réflexion globale. Elle concerne des aménagements et accès dans le centre bourg et des objectifs de densité.

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

M1. E : PLANCOËT –

Création de 6 emplacements réservés, modification des OAP n°172-1 et 172-2, création de 2 OAP modification du linéaire commercial, classement d'une zone 1AUh vers 1AUe, classement en zone A d'une parcelle Uy et changement de zonage sur la reconversion du site Point P/RFF

Plancoët a lancé en 2020 une étude urbaine ayant vocation à redynamiser son centre-bourg. Afin de parvenir à cela, des modifications du PLUiH sont également nécessaires notamment pour des demandes de modification de classement des espaces, de création d'emplacement réservés, de modification d'OAP existantes et pour la création de nouvelles.

Création des 6 emplacements réservés : pour la zone 1AUe, ER piéton, projet Sassay (OAP172-2) 434, 424, 423, 421, 420, 419

Modification de l'OAP n°172-1 : afin de favoriser le renouvellement urbain dans le secteur.

Modification de l'OAP n°172-2 :

Pour la densification du secteur de Sassay. Le périmètre sera étendu aux parcelles viabilisées avec un pourcentage de logements sociaux et une densité de logements importante. Des liaisons doivent également être pensées entre le projet en cours « Raffay » et le projet futur « Chambrin Salonne ».

Création de l'OAP en Upro n°172-7 - « Point P » :

L'OAP « Point P » est une OAP en zone Upro d'une surface d'environ 38 000 m².

Le zonage sera changé afin de permettre la création d'une zone mixte comportant à la fois des logements, des équipements et des activités avec mise en comptabilité avec le PPRI (Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation). Une fois créée, l'OAP fixera les gabarits, les principes de desserte, le nombre et type de logements souhaités, la souplesse sur le nombre de stationnements ... Une convention d'étude et de veille foncière est actuellement en cours avec l'EPF. Un pré-projet a été proposé avec des densités allant de 25 à 50 logements par hectare. Sur cette emprise la création de logements serait alors de 100 à 200 logements avec une mixité de formes urbaines et de typologies de logements déterminée en amont.

Création de l'OAP n°172-8 - « Cœur de ville » :

L'OAP « Cœur de ville » sert à déterminer les principes de desserte et de traversée de l'îlot, les arbres à conserver et le nombre de logements créés en fonction de la densité recommandée dans le PLUiH.

Classement d'une zone 1AUh1 vers 1AUe :

Modification du zonage d'une partie de la zone à urbaniser à vocation habitat dense en zone à urbaniser à vocation équipement afin de prévoir la construction d'un nouvel EPHAD.

Résultat de l'EE

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement pour 172-1,2,3 et réserve, 172-8 et 9 Pour 172-7 La création de cette OAP a des impacts réduits sur l'environnement, par rapport aux incidences connues à l'échelle du PLUi. Une étude à l'échelle du projet permettra d'identifier des incidences plus précises et des mesures d'évitement et de réductions adaptées.

Avis de la commune et des PPA

Néant

Contribution

DM12 : 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

L'augmentation de la surface de l'OAP entraîne une augmentation du nombre de logements au sein de celle-ci. Cependant, les surfaces intégrées sont déjà constructibles au sein du PLUi, mais ne font pas l'objet d'une OAP permettant la maîtrise de l'aménagement du secteur. La zone n'est pas comprise au sein d'un site Natura 2000. L'avenue de Sassay est une voirie de 14m de large comportant voies double sens, trottoirs, stationnements. Cette voie est en mesure d'accueillir un flux plus important de véhicules sans contraintes.

EC2 Demande de la commune

OAP 172-2 ajouter le projet de 18 lots autour d'une cour de ferme

L'OAP porte sur l'ensemble d'un secteur de projet dont une partie est en cours de réflexion.
DA est favorable à l'évolution de l'OAP afin de permettre la réalisation de l'opération en cours.

Remarque dans le PVS

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

Réponses de DinanA dans le MER

La zone n'est pas comprise au sein d'un site Natura 2000. L'avenue de Sassay est une voirie de 14m de large comportant voies double sens, trottoirs, stationnements. Cette voie est en mesure d'accueillir un flux plus important de véhicules sans contraintes.

Appréciation de la CE

La proposition résulte d'une étude urbaine et est manifestement issue d'une réflexion globale. Elle concerne des aménagements et accès dans le centre bourg et des objectifs de densité. L'OAP permet la maîtrise de l'aménagement sur ce secteur et a donc pour objectif d'éviter les troubles évoqués dans la contribution.

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement sauf pour 172-7 impactée par le PPRI l'EE préconise une étude environnementale lors de la phase projet. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

M1.F: PLUMAUDAN –

Création de 5 OAP, modification du linéaire commercial, inscription en EBC de boisements et création de 2 emplacements réservés

La commune de Plumaudan a lancé en 2021 une étude urbaine pour le développement et la revitalisation de son centre-bourg. Suite à cette étude de nombreux espaces à repenser ont été relevés et feront l'objet de modification au sein du PLUiH sous forme d'OAP et d'emplacements réservés notamment.

Création de l'OAP n°239-2 – Friche Hervé :

L'OAP sur les « Friche Hervé » prend en compte la densité de logements, la création d'un accès piéton sur la parcelle AB 206 et la création d'un accès véhicule sur la parcelle AB 213 en lien avec les scénarios présentés dans l'étude urbaine.

Création de l'OAP n°239-3 – Rue des Cerisiers: prend en compte la conservation du bâti existant en front de rue face à l'église et la densité de logements à créer

Création de l'OAP n°239-3 – Rue des Cerisiers : prend en compte la conservation du bâti existant en front de rue face à l'église et la densité de logements à créer

Création de l'OAP n° 239-5 – Rue du Stade (Brandily) :

L'objectif de l'OAP permet d'envisager une opération d'ensemble.

Création de l'OAP n° 239-6 – Rue du Lavoir :

L'objectif de l'OAP permet d'envisager une opération d'ensemble avec la création d'un accès piéton. La densité dans cet espace devra également respecter la densité de 20 lgts/ha.

Modification du linéaire commercial :

La commune de Plumaudan souhaite étendre le linéaire commercial afin de préserver les locaux commerciaux présents dans le centre-bourg, les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies et destinés aux commerces et à l'artisanat ne peuvent faire l'objet de changement de destination, la commune souhaite étendre son linéaire commercial au niveau de la pharmacie actuelle. Création de 2 emplacements réservés pour un cheminement piéton

Résultat de l'EE

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement

Avis de la commune et des PPA

Demande de la commune

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

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

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

Réponses de DinanA dans le MER

Il y a bien qu'un seul emplacement réservé, le numéro 438.

Bien que la proposition d'OAP découle d'une étude urbaine validée par la commune, ce secteur n'est pas le plus prioritaire pour la Commune. Aussi, la municipalité a souhaité prendre davantage le temps de la réflexion sur ce secteur plutôt que d'inscrire une OAP.

Appréciation de la CE

La proposition résulte d'une étude urbaine. Elle concerne des aménagements et accès dans le centre bourg et des objectifs de densité.

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA. L'Objet est à modifier à la demande de la commune.

M1.G : SAINT-JUVAT –

Création de 3 OAP et ajout d'un emplacement réservé

La commune a lancé, depuis 2021, une démarche de revitalisation de son centre bourg. Cette étude urbaine a pour objectif d'établir un diagnostic, définir les principaux enjeux et dessiner un plan de développement pour les 10 à 20 prochaines années. Cette modification du PLUiH permettra notamment à Saint-Juvat d'ajouter 3 OAP, un emplacement réservé et de modifier une erreur de zonage.

Création de l'OAP n°208-3 – Ilot central

Il s'agira de prioriser la création d'un lieu de vie en centre-bourg autour de commerces de proximité en lien avec le linéaire commercial. Il est prévu la mixité des typologies de logements, en autorisant les maisons individuelles, individuelles groupées et les logements intermédiaires, des petits logements (T2 et/ou T3), sur le sous-secteur2 au minimum 3 logements en fond de parcelle côté nord, les bâtiments marqueurs du patrimoine communal devront être réservés. La densité minimale devra être de 21 logements/ha.

Des prescriptions figurent sur l'organisation globale du site et la mobilité ainsi que sur les orientations paysagères et environnementales

Création de l'OAP n°308-4 – Maison rouge

Secteur majoritairement à vocation habitat. Les bâtiments patrimoniaux seront au maximum conservés. La densité minimale devra être 20 logements/ha.

Des prescriptions figurent sur l'organisation globale du site et la mobilité ainsi que sur les orientations paysagères et environnementales

Création de l'OAP n°308-5 – Ilot Garage :

Secteur majoritairement à vocation habitat-services-bureaux. La densité minimale devra être de 24 logements/ha. Des prescriptions figurent sur l'organisation globale du site et la mobilité ainsi que sur les orientations paysagères et environnementales
Création d'un emplacement réservé 439 pour la voirie

Résultat de l'EE

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement

Avis des PPA

Néant

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Néant

Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

La proposition résulte d'une étude urbaine et est manifestement issue d'une réflexion globale. Elle concerne des aménagements, accès et des objectifs de densité. Des dispositions paysagères et environnementales sont prévues. L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA. La modification a des objectifs approfondis qui visent également la typologie de logements et les orientations paysagères et environnementales.

M1.H : SAINT-. SAMSON-SUR-RANCE –

Modification de l'OAP n°327-1 et création de 2 OAP

La commune de Saint-Samson-sur-Rance a lancé en 2022 une étude urbaine de revitalisation de son centre-bourg. Suite à cette étude de nombreux espaces à fort potentiel ont été relevés et feront l'objet de modification au sein du PLUiH sous forme de création ou de modification d'OAP.

Modification de l'OAP n° 327-1 Rue de la Halte :

Modification pour la densification. Le nombre de logements sur la zone passera à 20 logements par hectares soit environ 25 logements

Création de l'OAP n°327-4 – Rue de la Halte 2 : L'OAP créée devra au minimum contenir 4 logements et favoriser la mixité fonctionnelle. Une continuité piétonne sera également mise en place entre le secteur zone humide, le secteur 1AUh et le square de l'église.

Création de l'OAP n°327-5 - Rue de la mairie/Impasse des Quintaines :

L'OAP créée devra au minimum contenir 5 logements avec 20% de logements locatifs sociaux. L'aménagement de cette zone est à vocation mixte habitat, commerce et services.

L'étude présente 2 scénarii de développement.

Résultat de l'EE

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement

Avis de la commune et des PPA

Néant

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Quel est le scénario retenu

Réponses de DinanA dans le MER

L'étude urbaine de revitalisation du centre-bourg est portée par la Commune de St Samson/rance. Dinan Agglomération, ne dispose pas, à ce jour, de documents présentant un scénario final

Appréciation de la CE

La proposition résulte d'une étude urbaine concertée et est manifestement issue d'une réflexion globale. Elle concerne des aménagements et accès dans le centre bourg et des objectifs de densité.

L'étude conclut à un impact réduit sur. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

L'étude n'a pas permis de conclure entre 2 Scénarii pour finaliser le projet d'aménagement.

Il faudrait que dans le projet de modification les critères qui permettront de choisir le scénario final soit annoncé

MI. I : TRELIVAN –

Création de 4 OAP et création de 2 emplacements réservés

La commune souhaite maîtriser l'aménagement de plusieurs secteurs stratégiques via la création de quatre nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs du centre, de la mairie et de la Renaudais ainsi que deux emplacements réservés.

Création d'une OAP n°364-12 – Ilot du centre :

La création de cet OAP central prend en compte une densité de logements avec implantation ciblée du bâtiment au sud (51 lgts/ha avec possibilité scénario R+2 en partie sud suivant le projet), l'accessibilité piétons nord-sud et est-ouest et l'accessibilité véhicules nord-sud

Création d'une OAP n°364-9 – Ilot mairie :

La création de cet OAP central prend en compte une densité de logements (l'objectif est d'implanter 4 logements sur l'emprise foncière) et l'accessibilité piétons nord-sud de part et d'autre de l'opération

Création d'une OAP n°364-10 – Ilot Renaudais (partie ouest) :

La création de cette OAP prend en compte une densité de logements pour atteindre entre 12 et 18 logements, l'accessibilité piéton nord-sud et est-ouest, l'accessibilité véhicules nord-sud et est-ouest et la préservation/création de la trame végétale pour accompagner la continuité du cheminement central

Création d'une OAP n°364-11 – Renaudais 2 (partie est) :

La création de cet OAP prend en compte une densité de logements avec la construction de 3 logements minimum, l'accessibilité piéton est-ouest et l'accessibilité véhicule est-ouest

Création de 2 emplacements réservés: pour un parking et une liaison douce 425 et 426

Résultat de l'EE

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement

Et il est indiqué que les 2 ER ne justifient pas d'étude

Avis de la commune et des PPA

Néant

Remarque dans le PVS

Néant

Contribution

C7- Avis de la commune par courrier

La commune demande pour l'OAP 364-9 d'ouvrir la possibilité de commerces et services

Réponses de DinanA dans le MER

Dinan Agglomération est favorable à la modification de l'OAP 364-9 pour permettre l'implantation de commerces et de services sur l'OAP 364-9

Appréciation de la CE

La proposition résulte d'une étude urbaine concertée et est manifestement issue d'une réflexion globale. Elle concerne des aménagements et accès dans le centre bourg et des objectifs de densité. Des dispositions environnementales ont été prévues.

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA. L'OAP 364-9 sera complétée à la demande de la commune avec une possibilité qui semble avoir été oubliée.

6.1.2 M2 Modifications pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques : OAP

M2.A : EVRAN - Modification d'une OAP n°56-2

Descriptif

La commune de Evran, souhaite créer 2 OAP en étendant son périmètre et en ajoutant un emplacement réservé lié à l'accès. L'objectif de cet OAP est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg de la commune.

Modification de l'OAP n°56-2 – rue de la Libération :

L'objet de cette modification a pour but de modifier le périmètre en supprimant la partie au Nord et en ajoutant le garage proche de la tourelle. Un emplacement réservé sera également créé au Nord de la zone.

Le site est situé en cœur de bourg et pourra accueillir logements, commerces, services et équipements.

Résultat de l'EE

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement pour 056-2

Pas d'avis pour 056-8

Il est indiqué que 056-7 ne justifie pas d'étude

Avis de la commune et des PPA

Néant

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

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

Réponses de DinanA dans le MER

Il y a effectivement une erreur dans la fiche M2A2, elle concerne bien l'OAP 056-7 et non l'OAP 056-2.

Appréciation de la CE

Cf M2A2

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

Résultat de l'EE

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement

Commentaire CE

Un ou 2 OAP ??

Résultat de l'EE

Il est indiqué que O56-7 ne justifie pas d'étude

Avis de la commune et des PPA

Demande de la commune

Demande la modification de l'OAP 056-7 suppression de l'espace boisé faire une analyse, OAP 056-5 accès à déplacer via la parcelle F203

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Cf M2-A

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à respecter une densité; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA. La mairie a demandé des compléments une modification et une suppression, et la présentation de l'objet M1A en deux parties comporte des erreurs

M2.B : QUEVERT - Création de 2 OAP

Descriptif

la commune de Quévert, souhaite créer 2 OAP. L'objectif de ces OAP est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg et de la commune.

Création d'une OAP n°259-10 pour environ 4400 m² :

L'objectif est de déterminer un nombre de logements en fonction de la densité réglementaire de 30 logements/hectares brut. Il sera également possible d'y intégrer un programme social.

Création d'une OAP n°259-11 - Chemin des roses pour un total de 8000 m² :

Sur ce secteur, l'objectif est d'implanter un projet de logement locatif social tout en respectant la densité minimale de 30 logements/hectares dans ce secteur.

Résultat de l'EE

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement pour 259-10

Il est indiqué que 259-11 ne justifie pas d'étude

Avis de la commune et des PPA

Demande de la commune

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

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

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

Réponses de DinanA dans le MER

A l'appui de l'avis de la Commune en tant que PPA, une OAP a été ajoutée au dossier, l'OAP 259-10 en zone Upro

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à respecter une densité; l'évaluation environnementale est. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA. La demande de la commune a déjà été intégrée au projet.

M2.C : SAINT-MICHEL-DE-PLELAN - Création de 4 OAP

Descriptif

La commune de Saint-Michel-de-Plélan,, souhaite créer 4 nouvelles OAP. L'objectif de ces OAP est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg de la commune

OAP n° 318-1 - Rue des Terre Neuvas - parcelles B 284 et B 282 :

Dans cet OAP en cœur de bourg tout projet d'aménagement devra comporter au minimum 20 logements/hectares, prendre en compte la présence d'une zone humide et anticiper la présence de l'emplacement réservé n°317 pour créer un accès au Sud de la zone.

OAP n°318-2 - rue des Terre Neuvas 2 – parcelle B 191

L'objectif est en cœur de bourg de respecter le minimum de 20 logements/hectares, prendre en compte la présence d'une zone humide et de l'emplacement réservé n°319 pour créer un accès au Sud de la zone

OAP n°318-3 - rue de l'Ecole – Parcelle B 272 :

Dans cette OAP, le minimum de logement par hectare est fixé à 25. L'accès se fera nécessairement par la rue des Ecoles au Sud de la parcelle.

OAP n°318-4 - rue de la Trinité – parcelle B 764 :

Les aménagements réalisés au sein de l'OAP de la rue de la Trinité auront l'obligation de contenir au minimum 20 logements/hectares. Les accès se feront par la rue de la Trinité afin de les mutualiser.

Résultat de l'EE

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement pour 318-1 et 2

Il est indiqué que 318-3 et 4 ne justifient pas d'étude

Avis de la commune et des PPA

Néant

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Néant

Réponses de DinanA dans le MER

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à respecter une densité dans le centre ville ; l'évaluation environnementale est favorable malgré la présence de zones humides prises en compte dans la définition des OAP. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA

M2.D : SAINT-POTAN - Création de 2 OAP

Descriptif

L'objectif de cette OAP est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg et plus généralement de la commune.

Création d'une OAP densité n°323-6 :

Les secteurs A et B devront répondre à l'objectif de densité de 15 logements/ha en prenant en compte la ZH au sud

L'esquisse d'aménagement est issue de l'étude PASF (Plan d'Action et de Sobriété Foncière)

Résultat de l'EE

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement

Avis de la commune et des PPA

Néant

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

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

Réponses de DinanA dans le MER

La proximité des deux sites de projets a permis la création d'une seule OAP plutôt que deux.

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à respecter une densité dans le centre ville en lien avec le Plan d'Action et de Sobriété Foncière ; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA

M2.E : VILDE-GUINGALAN - Création de 4 OAP

Descriptif

La commune souhaite créer 4 OAP. L'objectif de ces dernières est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg et plus largement de la commune.

Création d'une OAP n°388-13 sur la parcelle AC 161 :

OAP permettant de préciser que cette parcelle pourra à terme accueillir 2 à 3 logements.

Création d'une OAP n°388-10 sur la parcelle AC 61 :

OAP permettant de préciser que cette parcelle pourra accueillir 4 logements.

Création d'une OAP n°388-12 sur la parcelle A 753 :

OAP permettant de préciser que la parcelle pourra accueillir 4 logements

Création d'une OAP n°388-11 sur la parcelle AB 170 :

OAP permettant de préciser que la densité sur cette parcelle peut permettre d'accueillir 4 logements.

Résultat de l'EE

Il est indiqué que les objets ne justifient pas d'étude

Avis de la commune et des PPA

Néant

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Néant

Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à respecter une densité; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA

M2.F : LANVALLAY – Modification de 2 OAP

Descriptif

La commune de Lanvallay, souhaite créer 2 OAP en augmentant la part de logements locatifs sociaux. L'objectif de celles-ci est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg de la commune tout en répondant aux objectifs de la loi SRU.

Modification de l'OAP n°118-4

Augmentation du nb de logements et de la part de logements sociaux, liaison douce

Modification de l'OAP n°118-6 et 7

Augmentation du nb de logements et de la part de logements sociaux

Résultat de l'EE

Il est indiqué que les objets ne justifient pas d'étude

Avis de la commune et des PPA

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

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

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

Réponses de DinanA dans le MER

Il s'agit bien d'une modification de deux OAP existantes et non la création de deux nouvelles OAP. Avis favorable pour la demande de la commune

Appréciation de la CE

Ces 2 modification sont destinées à respecter une densité et à créer des logements sociaux; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA. La commune demande quelques précisions qui seront prises en compte.

M2.G : DINAN – Création d'une OAP et modification de 3 OAP existantes

Descriptif

La commune de Dinan, souhaite créer 2 OAP et modifier 3 OAP existantes. L'objectif de ces dernières est de maîtriser le développement de l'urbanisation de la commune.

Modification de l'OAP n°50-11 :

Modification de l'accès

Modification de l'OAP n°50-1 :

L'OAP n°50-1 sera rectifiée afin de modifier le pourcentage de logements spécifiques. Désormais, les logements abordables devront représenter 50% des logements. Le nombre de logements minimum passera également de 31 logements initialement à 35 logements.

Modification du périmètre de l'OAP n°50-5 :

Augmentation du nb de logements

Création d'une nouvelle OAP densité n°50-15 :
Création d'une OAP sur les parcelles AV 100, AV 26 et AV 27 afin que la densité ne soit pas inférieure à 30 lgts/ha sur la partie constructible

Résultat de l'EE

Il est indiqué que les objets ne justifient pas d'étude

Avis de la commune et des PPA

Néant

Contributions

Demande commune

Demande modification accès OAP 050 11, OAP 050-5 augmentation surface et nb logements et demande modification zonage halles marchandises et pour 050-1 modification zonage pour parking parcelle AB 88 pour centre aquatique. Demande de modification de l'OAP 050-1 suite aux négociations avec l'EPF.

Remarque dans le PVS

Quel est l'impact de la modification demandée par la commune ?

Réponses de DinanA dans le MER

L'OAP porte sur l'ensemble d'un secteur de projet dont une partie est en cours de réflexion. DA est favorable à l'évolution de l'OAP afin de permettre la réalisation de l'opération en cours. Le projet initial visait à désenclaver le quartier via une circulation empruntant cette opération. Dinan Agglomération prend acte du souhait de la commune de ne plus maintenir cette volonté initiale. L'OAP sera modifiée selon les souhaits de la commune.

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à respecter une densité avec la création d'une OAP et la modification de 2 OAP une OAP est modifiée pour l'accès; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA. La commune n'a pas encore a priori finalisé sa réflexion sur l'ensemble du projet mais DinanA valide les modifications demandées qui ne remettent pas en cause le projet.

M2.H : PLOUER-SUR-RANCE – Modification d'une OAP

Descriptif

La commune de ~~Dinan~~ (corriger), souhaite modifier 1 OAP. L'objectif de ces dernières est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg et de la commune.

Modification de l'OAP n°213-3

Augmentation du nb de logements L'OAP existante sera étendue au Sud-Ouest vers les trois fonds de jardins. L'accès à ce secteur se fera nécessairement via la parcelle la plus à l'Ouest.

Résultat de l'EE

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement

Avis de la commune et des PPA

Néant

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Néant

Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification d'une OAP est destinée à respecter une densité; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

M2.I : PLESLIN-TRIGAVOU – Création d'une OAP et modification d'une OAP

Descriptif

La commune, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer 1 OAP et en modifier une. L'objectif de la création est de maîtriser le développement de l'urbanisation de la commune. La modification de l'OAP 190-A11 supprime une liaison douce devenue sans objet
Création de l'OAP densité n°190-B5 : Cette OAP impose que sur ce secteur les logements construits soient en 100% logements sociaux

Résultat de l'EE

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement

Avis de la commune et des PPA

Demande de la commune

La commune souhaite modifier l'OAP 190 A11 pour supprimer la liaison piétonne difficile à réaliser

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Néant

Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

La création d'une OAP est destinée à respecter une densité; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA

M2.J : PLUMAUGAT – Création de 2 OAP

Descriptif

La commune de ~~Dinan~~ (corriger), en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer 2 OAP. L'objectif de ces dernières est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg et de la commune.

Création de l'OAP densité n°240-3 :

Esquisses d'aménagement issue de l'étude PASF pour les accès

Création de l'OAP densité n°240-4 2 logts min

Résultat de l'EE

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement pour 240-3 et étude jugée non justifiée pour 240-4

Avis de la commune et des PPA

Demande de la commune

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

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Comment pensez-vous intégrer la demande de la commune

Réponses de DinanA dans le MER

L'OAP sera élargie et en identifiant deux secteurs (A et B)

Appréciation de la CE

La création des 2 OAP est destinée à respecter une densité; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA. La mairie souhaite inclure 2 parcelles ce qui ne modifie pas les objectifs du projet...

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

Descriptif

La commune souhaite créer une OAP sur le site des anciennes carrières du Rocher Jéhan pour accompagner le projet d'aménagement

Résultat de l'EE

L'étude conclut à un impact réduit sur l'environnement

Avis de la commune et des PPA

Commune de Le Hinglé

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

Contributions

DM20 : Demande de revoir la rédaction de l'OAP mettre en cohérence avec le règlement le tonnage et mettre 100000T pour la reconstitution du niveau, ajouter terres inertes

Remarque dans le PVS

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

Réponses de DinanA dans le MER

Par principe de précaution vis-à-vis de la ressource en eau potable, il est proposé de pouvoir compléter l'OAP d'une réserve à savoir : l'étude hydrogéologique liée à la mise en place d'un point de captage d'eau potable. Cette étude doit être un préalable à tout projet de réaménagement de la carrière.

Appréciation de la CE

La création de cette OAP est destinée à respecter et anticiper le réaménagement de la carrière; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA. La commune et l'exploitant ont émis des remarques qui ont des impacts contradictoires. La CE a échangé avec DinanA sur les enjeux du site pour la ressource en eau potable qui imposent une étude préalable pour tout aménagement du site.

M2.L : LA LANDEC – Création d'une OAP

L'objectif de la création de l'OAP est la densité dans la zone artisanale de Beauvent : La parcelle devra accueillir 2 lots à vocation économique min

Résultat de l'EE

Il est indiqué que les objets ne justifient pas d'étude

Avis de la commune et des PPA

Néant

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Néant

Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

La création de cette OAP est la densité; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

M2 - Commune de Plancoet

Demande OAP gendarmerie non prise en compte

Réponses de DinanA dans le MER

Cette demande anticipe la délocalisation de la gendarmerie vers un nouveau site. Ce projet n'était pas commencé, il apparaît être trop tôt de créer une OAP sur un site toujours occupé

Appréciation de la CE

Le projet doit être finalisé pour être pris en compte

6.1.3 M3 Modifications en lien avec les STECAL

M3. A : GUITTE –

Extension d'un STECAL Nt en lien avec la reprise du village vacances existant

Descriptif

Le projet consiste à la reprise de l'ancien village vacances Ker Lann et l'extension du STECAL existant afin qu'il corresponde à l'emprise foncière du site

Evaluation environnementale

Les incidences directes sur les milieux naturels (espace forestiers et cours d'eau) sont limitées, des mesures de réduction sont mises en place à travers le règlement écrit de la zone et des prescriptions graphiques. Cependant la taille du STECAL peut poser question. Actuellement, les informations sur le projet n'ont pas permis d'établir de mesures d'évitement ou de réduction plus précises. Une étude d'impact permettrait de mieux connaître les enjeux de ce site.

Avis de la commune et des PPA

Avis de la commune

Une nouvelle proposition est formulée

Avis CDPENAF

Avis défavorable demande de limiter l'emprise du STECAL prévu aux seuls bâtiments du village vacances

Avis de la DDTM

La superficie ne correspond pas à la taille du STECAL et mériterait d'être redéfinie plus précisément en fonction du projet. Les espaces boisés classés (EBC) n'apparaissent plus sur le zonage faisant l'objet de la modification.

Réponse de DinanA

La proposition de STECAL sera modifiée pour répondre aux attentes de la CDPENAF et de la DDTM

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

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.

Réponses de DinanA dans le MER

Oui, le projet présenté dans le dossier d'enquête publique répond aux attentes de la CDPE-NAF et de la DDTM. Une visite du site avec le Sous-Préfet a permis de faire évoluer le projet en cohérence avec les enjeux du site et le projet touristique

Appréciation de la CE

Les avis des PPA et de la commune ont permis de faire évoluer ce projet. La version finalisée est conforme aux demandes exprimées. L'étude environnementale conclut qu'une étude d'impact de la version finale est souhaitable

M3.B : CORSEUL –

Création d'un STECAL Ne pour une aire de covoiturage

Descriptif

La commune de Corseul envisage de créer un pôle d'échange multimodal (PEM). Ce dernier regroupera :

- une nouvelle aire de covoiturage
- un espace de stationnement minute
- un quai de chargement et de dépose pour les bus
- le passage d'une voie verte en modifiant celle existante afin de créer une liaison entre le bourg et ce nouveau pôle d'échange

Evaluation environnementale

La création de ce Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) a des impacts réduits sur l'environnement. Un point de vigilance est à noter sur les incidences indirectes potentielles sur la zone humide se trouvant à proximité (Nord-Ouest).

Avis de la commune et des PPA

Commune

envoi d'une photo sans remarque

Avis CDPENAF

Avis- défavorable - Demande de l'intégrer à la zone U

Avis de la DDTM

La demande de création de STECAL pour aménager un pôle d'échange multimodal se trouve à proximité d'une zone UCb et d'une zone UB. Elle ne se trouve pas en zone A ou N, ce qui justifierait le recours à un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Une proposition de zone D apparaîtrait plus appropriée, avec une attention à la zone humide à proximité.

Réponse de DinanA

L'arrêté préfectoral étant favorable à la création du STECAL, celui-ci ne sera donc pas modifié

Dérogation en application de l'article L142-5 du code de l'urbanisme

Arrêté du préfet avis favorable

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

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

Réponses de DinanA dans le MER

Le zonage U pouvait être étendue pour prendre en compte le projet de PEM mais cela peut être considéré comme une réduction de la zone naturelle, ce qui est impossible par le biais de la procédure de modification de droit commun. Le STECAL assortie d'un avis favorable de la CDPENAF et du Préfet apparaît être la meilleure solution en matière de zonage.

Appréciation de la CE

La qualification du zonage a fait l'objet d'un examen par les PPA et la conclusion est favorable. L'emplacement de ce secteur est adapté car il est situé au croisement avec un axe structurant et des lignes de bus, qui traversent la commune. Le projet en lui-même répond aux besoins et n'est pas remis en cause.

M3.C : PLESLIN-TRIGAVOU –

Création d'un STECAL Nt au château de la Motte Olivet pour permettre le développement d'activités touristiques, artistiques, d'artisanat d'art, etc.

Descriptif

La commune demande un STECAL Nt autour du Château de la Motte Olivet afin de permettre à ce projet de voir le jour tout en conservant le château existant.

Evaluation environnementale

La création de ce STECAL a des impacts réduits sur l'environnement. Cependant la taille du STECAL peut être requestionnée.

Avis de la commune et des PPA

Avis CDPENAF

Avis- défavorable - demande de limiter l'emprise du STECAL prévu aux seuls bâtiments existants

Avis de la DDTM

L'emprise de ce secteur apparaît importante et pourrait être diminuée et délimitée dans le PLUi-H en fonction des constructions nécessaires au projet.

Réponse de DinanA

La proposition de STECAL sera modifiée pour répondre aux attentes de la CDPENAF et de la DDTM

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

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 ?

Réponses de DinanA dans le MER

Oui, l'emprise du STECAL a été réduit pour le dossier d'enquête publique.

Appréciation de la CE

L'objectif du projet n'est pas remis en cause et l'emprise modifiée permet de répondre aux remarques des PPA et de l'étude environnementale sans le modifier.

M3.D : PLEVENON –

Création d'un STECAL Ntl au Fort La Latte pour un projet touristique

Descriptif

Demande pour faire une extension de l'objet social de la SARL Fort de la Latte (une boutique de souvenirs située sur la pointe de la Latte) en y intégrant une activité de restauration rapide. L'activité serait exercée dans un local collé à la structure actuelle.

Evaluation environnementale

Les incidences sur le site Natura 2000, en l'état actuel des données et du projet en zone Ntl proposé, semblent être réduites.

Avis de la commune et des PPA

Avis CDPENAF

Avis- défavorable – espace remarquable

Avis de la DDTM

Création d'un STECAL Ntl au Fort La Latte pour un projet touristique

Cette proposition de STECAL de 0,22 ha en commune littorale est actuellement située en zone Nr, c'est-à-dire en espaces remarquables au sens de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Ce classement est justifié par l'appartenance à un site classé et à sa localisation dans un espace Natura 2000. Il n'y a pas de possibilité de déclasser ce zonage Nr pour lui donner des possibilités d'extension et d'aménagement .

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, cette proposition ne peut pas être validée

Réponse de DinanA

La proposition de STECAL sera retirée

Avis du public

Contribution C14

Demande le maintien du STECAL pour l'aménagement de la maison de gardien de phare pour une destination commerciale du fait que le local existe

Remarque dans le PVS

Le projet de STECAL de Plévenon a été retiré suite à l'avis défavorable de l'Etat et de la CDPENAF

Appréciation de la CE

Ce dossier a été présenté comme annulé dans le dossier d'enquête. Il n'a donc pas été soumis à l'enquête.

Ce site est emblématique: Les sites Cap d'Erquy - Cap Fréhel sont Natura 2000 en 2001 Zone de Protection Spéciale (ZPS) et Zone Spéciale de Conservation (ZSC). La restauration du site de Fréhel a reçu le grand prix national du paysage 2022.

M3.E : PLOUER-SUR-RANCE –

Suppression d'un STECAL Nel pour le projet « equiphoria » abandonné

Descriptif

Le projet de centre d'équithérapie est désormais abandonné. Le site a alors vocation à rester un site d'élevage de chevaux.

Evaluation environnementale

Sans objet

Avis de la commune et des PPA

Néant

Contributions

Néant

Appréciation de la CE

Dont acte

M3.F : PLOUER-SUR-RANCE –

Création d'un STECAL Ngv pour un projet de sédentarisation

Descriptif

La commune souhaite la création d'un STECAL spécifique offrant la possibilité de créer des aménagements légers et l'intégration d'une approche paysagère afin de réduire l'impact visuel de cette implantation.

Evaluation environnementale

La création de ce STECAL a des impacts réduits sur l'environnement.

Avis de la commune et des PPA

Avis de la CA 22

Défavorable car secteur agricole sans justification même si régularisation

Avis CDPENAF

Avis- défavorable – espace littoral

Avis de la DDTM

Pour ce STECAL il est proposé un classement en Ngv qui admet les constructions nouvelles à destination des gens du voyage. Or, le terrain est en discontinuité des agglomérations ou villages existants au sein de cette commune littorale, il ne peut donc être admis de constructions nouvelles.

Le terrain est resté classé en EBC même s'il semble défriché, ce qui exclut toute construction. Un déclassement de l'EBC nécessiterait une révision et un passage en commission départementale de la nature, des paysages et des sites compte tenu du caractère littoral de PLOUER-SUR-RANCE.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, cette proposition ne peut pas être validée.

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

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 ?

La CE a échangé par téléphone avec DinanA sur les objectifs de ce projet et sur le contexte local :

Nous apportons une réponse à l'avis défavorable de la CDPENAF par le maintien de la STECAL et l'ajout d'une OAP. Cette OAP permet de cadrer l'aménagement du site par :

- la reconnaissance de l'état actuel
- limiter à 3 terrains familiaux
- assurer l'intégration paysagère
- maîtriser l'usage du site à long terme.

Afin de lui permettre de conclure elle a visité le site (cf Rapport document 1/2)

Appréciation de la CE

La DDTM et la DDTM ont donné un avis qui prend en compte la réglementation et la CE reconnaît le bien fondé de leur argumentation. Cependant la CE prend en compte le fait qu'il s'agit en fait d'une régularisation, que ce site se trouve à l'entrée du hameau. La commune est littorale mais ce hameau se trouve entre 2 grands giratoires et est éloigné de la Rance.

Le site est aménagé et très bien entretenu. L'aspect paysager a déjà été pris en compte et aucun impact environnemental n'est détecté. Le terrain n'est pas boisé et l'occupation semble dater de plusieurs années; Aucune activité agricole n'est possible sur ce site aménagé. La création d'un STECAL semble être la solution, sous réserve de maîtriser l'évolution de ce site.

M3.G : SAINT-ANDRE-DES-EAUX –

Création d'un STECAL Nt pour le développement de l'association Hameaux Légers

Descriptif

Déjà implanté à Saint-André-des-Eaux, l'association Hameau Léger souhaite développer un éco-centre de l'habitat réversible et un lieu de démonstration, d'expérimentation et de formation à propos des techniques écologiques dans le domaine de la construction réversible, de l'énergie, de l'eau, du jardin et de l'alimentation.

Le lieu, situé dans le cœur de bourg, est classé Nj en raison de son jardin remarquable, qui sera conservé lors de l'élaboration du projet. L'objectif de l'association est d'installer 6 à 8 habitats réversibles pour de l'hébergement temporaire, dans les espaces laissés libres par le jardin, en les intégrant au mieux dans ce dernier.

Evaluation environnementale

La création de ce STECAL a des impacts réduits sur l'environnement.

Avis de la commune et des PPA

Avis de la commune

Modification du périmètre STECAL de la zone Nt de l'éco-centre, Le Champ aux Moines. Ce périmètre est inférieur à ce qui avait été demandé par le mail du 15 février (5140m² contre 5590m²).

Avis de la CA 22

Avis défavorable à la création d'un STECAL faire plutôt un changement de zonage puisqu'il est situé dans le bourg

Avis CDPENAF

Avis- défavorable – demande de l'intégrer à la zone U

Avis de la DDTM

Cette proposition de STECAL vise à permettre à « Hameau Léger » de développer un éco-centre de l'habitat réversible et un lieu de démonstration et d'expérimentation.

Ce STECAL se situerait en zone U, jouxtant notamment une zone Dca. Il pourrait être plus adapté de prévoir un sous-zonage U.

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

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

Réponses de DinanA dans le MER

la procédure de modification ne permet pas le passage en zone U. Aussi, il s'agit bien d'un projet touristique avec des hébergements au sein d'habitat léger et non pas la mise en place d'habitat permanent. Au-delà, de la mise en place d'habitat léger, une maison d'habitation, déjà présente sur le site, va changer de destination pour devenir les bureaux de l'association.

Appréciation de la CE

Après la loi ALUR, le code de l'urbanisme précise (article L. 151-13) que les habitats réversibles, qualifiés de "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs", peuvent être installés dans des STECAL (secteurs de taille et de capacité limitées). L'évolution de l'habitation en bureaux n'est pas prévue dans ce cadre. Les remarques des PPA portent sur la qualification du zonage et pas sur la mise en place de l'écocentre. Les visites seront limitées car le public visé n'est pas important a priori. Aucun impact environnemental n'est mis en évidence et l'aménagement prévoit de préserver le jardin remarquable.

M3.H : SAINT-CAST-LE-GUILDO

Création d'un STECAL Ntl au château de la Vieuxville pour un projet d'hébergement touristique.

Descriptif

Le Château de la Vieuxville qui comprend un manoir et 8 dépendances, est inclus dans un domaine de 11 hectares. La création d'un STECAL type Ntl dans un périmètre correspondant à l'enceinte du château de la Vieuxville, permettrait de valoriser ce site en permettant l'accueil d'une activité liée au tourisme ou à l'hôtellerie. L'affectation d'un nouvel usage pour ces bâtiments permettrait de redynamiser le site, et ainsi de pérenniser son histoire, en encourageant la réhabilitation des bâtiments existants et serait profitable à l'attractivité et au développement de la station balnéaire de Saint-Cast-le-Guildo qui présente un déficit de l'activité hôtelière.

Evaluation environnementale

La création de ce STECAL a des impacts réduits sur l'environnement.

Avis de la commune et des PPA

Avis CDPENAF

Avis- défavorable - demande de limiter l'emprise du STECAL prévu aux seuls bâtiments existants

Avis de la DDTM

La superficie de 1,5 ha prévue autour du château de la Vieuxville apparaît large par rapport au bâti existant. Compte-tenu du nombre et de la superficie des bâtiments sur le site, ce règlement ouvre des possibilités importantes d'extension.

Il conviendrait de se limiter à l'emprise des bâtiments existants et du projet spécifique devant faire l'objet d'une extension ou de rénovation au sein du PLUj-H compte tenu du caractère littoral de la commune, l'extension ne pouvant dépasser les 30 %.

Réponse de DinanA

La proposition de STECAL sera modifiée pour répondre aux attentes de la CDPENAF et de la DDTM

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

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

Réponses de DinanA dans le MER

Oui, l'emprise du STECAL a été réduite pour le dossier d'enquête publique.

Appréciation de la CE

Le projet permet de valoriser un site et répond au besoin d'hébergement rappelé par la commune. L'étude environnementale est favorable. Le périmètre impacté va être réduit. L'objectif

du projet n'est pas remis en cause et l'emprise modifiée permet de répondre aux remarques des PPA sans le modifier.

M3.I : LANGUENAN –

Création d'un STECAL Ay pour une entreprise existante

Descriptif

La société créée en 2014 est une distillerie fabricant du whisky à base de produit issus de l'agriculture locale. La distillerie existait durant la précédente élaboration du PLUIH mais elle a été oubliée l'élaboration du zonage.

Evaluation environnementale

La création de ce STECAL a des impacts réduits sur l'environnement.

Avis de la commune et des PPA

Dérogation en application de l'article L142-5 du code de l'urbanisme

Arrêté du préfet avis favorable

Avis CDPENAF

Avis favorable

Avis de la DDTM

L'objectif étant de développer une production d'alcool à base de produits issus de l'agriculture locale, le projet répond aux critères d'exceptionnalité et de superficie limitée du STECAL. Toutefois, compte tenu de l'ampleur du projet et également pour des questions de sécurité propre à ce type de production, une réflexion sur une relocalisation dans une zone plus adaptée aurait pu être intéressante.

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

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 ?

Réponses de DinanA dans le MER

L'entreprise existante en 2020, la STECAL était donc oublié. Cette omission a été mis en lumière lorsqu'un projet de construction d'un bâtiment est arrivée pour permettre le développement de l'entreprise. Il ne s'agit pas d'une régularisation d'un bâtiment déjà construit

Appréciation de la CE

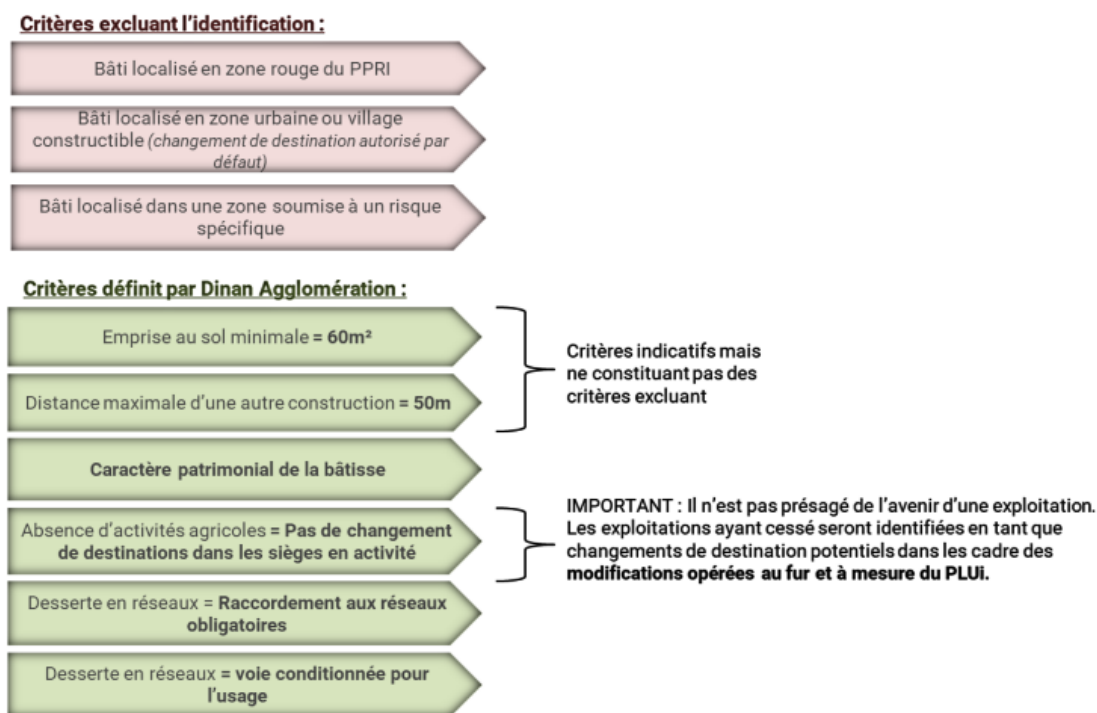
Au vu de la réponse de DinanA il s'agit d'une régularisation+ extension. La DDTM conseille une relocalisation sans s'opposer au projet. Une relocalisation paraît difficile puisque le site est déjà aménagé. Vu que l'étude environnementale est favorable et que l'activité est liée à l'agriculture, le maintien de l'activité sur place n'est pas incohérente.

6.1.4 M4- Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Changement de destination en zone A et N

Le projet modifie l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces changements de destination sont possibles à condition qu'ils ne compromettent ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

Ces bâtiments ont été identifiés après concertation avec le milieu agricole et ne concernent pas les locaux accessoires à l'habitation. Les critères suivants ont guidé les communes dans leur repérage :



Dans la notice M4, 22 communes ont présenté des demandes répondant aux critères de classement :

CAULNES	1 bâtiment
CORSEUL	3 bâtiments
EVRAU	1 bâtiment
LANGUENAN	1 bâtiment
PLELAN-LE-PETIT	45 demandes
PLEUDIHEN-SUR-RANCE	21 bâtiments
PLOREC-SUR-ARGUENON	4 bâtiments
PLOUER-SUR-RANCE	1 bâtiment
PLUDUNO	1 bâtiment
SAINT-CAST-LE-GUILDON	1 bâtiment
SAINT-MICHEL-DE-PLELAN	12 bâtiments
GUITTE	2 bâtiments
LA CHAPELLE BLANCHE	1 bâtiment
BRUSVILY	1 bâtiment
YVIGNAC-LA-TOUR	1 bâtiment
PLUMAUGAT	1 bâtiment
LA LANDEC	5 bâtiments
PLOUASNE	1 bâtiment
SAINT-JUDOCE	1 bâtiment

TREBEDAN	2 bâtiments
SAINTE-ANDRE-DES-EAUX	3 bâtiments
LES CHAMPS-GERAUX	1 bâtiment

Evaluation environnementale

Il est indiqué que les objets ne justifient pas d'étude

Avis des commune

Les communes ont exprimé 46 nouvelles demandes :

Commune	Secteur	Date réponse	Demande CD	CD
BRUSVILY	Pays du Guinefort	11/04/2024	Demande CD	1
CAULNES	Haute-Rance	10/02/2024	3 fiches CD	3
CREHEN	Pays de Plancoet	05/02/2024	Avis favorable M3 du PLUiH sous réserve de 3CD	3
EVRAIN	Pays d'Evran	31/01/2024	Demande CD Bas Fougeray	1
MATIGNON	Littoral	09/02/2024	Demande CD parcelle ZB 0119	1
PLANCOET	Pays de Plancoet	29/01/2024	CD Ville Morin	1
PLEBOULLE	Littoral	13/02/2024	CD La Ville Gauthier, La Brehaudais, La Gorandière, La Bullière, Les Vaux, l'Abbaye, La Poissonnaie, Les Bois Seigneur, La Chantelouas, La ville Auber, La Pilotais	11
PLESLIN-TRIGAVOU	Rance	21/02/2024	CD	1
PLEUHIDEN-SUR-RANCE	Rance	31/01/2024	D La Ville es genilles erreur Bat en pierre à prendre en compte, CD3 l'Hopital 2CD à prendre en compte, Le Veaubenois et 1 le Veaubenois, CD à prendre en compte	5
PLOUASNE	Pays d'Evran	22/02/2024	CD E1065 Carros, C460 à 467 La Boulaie, C552 la Chaudraie, et C514 Launay Chapelle	4
SAINT-ANDRE-DES-EAUX	Pays d'Evran	29/01/2024	Demande CD au Besso, à la Basse Milliere, à la Lindais, à la Hamelinais,	4
TADEN	Dinan	29/02/2024	A277 1 CD : 03-1CD Trelat la Goupillière	1
TREVRON	Dinan	21/03/2024	7 CD	7
GUINGALAN	Dinan	19/12/2023	CD La Mare Péchard	1
YVIGNAC-LA-TOUR	Haute-Rance	07/03/2024	Confirmation demande CD Batiment La Planchette et la Gripponière	2

Avis des PPA

Contributions lors de l'enquête

N°	Nom	Commune	Lieu dit	Parcelle	Demande
DM17	Mairie	Languean	Le Rocher	1047	Demande CD pour une grange accolée à une bâtisse en arrêté de peril avec repreneur potentiel
RD 16-1	Mairie	Plumaudan	Liscouet	553	PJ D9 remis par la chargée de l'accueil: Bâtiment pierre
RD 16-2	Mairie	Plumaudan	Le Plessis	A309	PJ D10 remis par la chargée de l'accueil: supprimer l'étoile
RD 16-3	Mairie	Plumaudan	Les 6 chemins	667	PJ D11 remis par la chargée de l'accueil: supprimer 2 étoiles et accorder un CD
RD 16-4	Mairie	Plumaudan	La Louvière	479	PJ D12 remis par la chargée de l'accueil demande de CD
RD 16-5	Mairie	Plumaudan	La Montagne	8A 0603	PJ D13 remis par la chargée de l'accueil enlever l'étoile des 2 bâtiments
RD 16-6	Mairie	Plumaudan	Guilliers	503	PJ D14 remis par la chargée de l'accueil
RD 16-7	Mairie	Plumaudan	Les Touches	1359	PJ D15 remis par la chargée de l'accueil
RD 16-8	Mairie	Plumaudan	Percout	681	PJ D16 remis par la chargée de l'accueil
RD 16-9	Mairie	Plumaudan	Les gats	1337	PJ D17 remis par la chargée de l'accueil
DM24	Mairie	Trefumel	rue de Liez	B505 B688	3PJ cf M4, 3 Photos, avis favorable du maire, maisons autour et pas d'activité agricole sur le site

Soit 11 bâtiments

Contributions du public

DM16	contribution2: Demande qu'une réflexion globale débouche sur une politique de changement de destination des bâtiments agricoles comme l'a déjà demandé à plusieurs reprises la chambre d'agriculture dans les enquêtes précédentes.
------	---

N°	Commune	Lieu dit	Parcelle	PJ	Demande
C3	Corseul		ZI 134		Maison 4 murs en pierre, pas d'activité agricole bordure de route autre habitation proche. Lettre au maire 29 /8/23
RD3	Corseul	La ville aux conte	YL116 YL6		Demande mairie réponse de DA favorable, mais pas dans la liste
D10	Dinan	Léhon	46 a		Projet aménagement de cette maison en zone A pour habiter et vendre la grande devant Maison en bon état entretenue. Pas de terres cultivées autour fond de jardin en zone N
DM3	Dinan	Lehon	46A	1	1PJ Bâtiment agricole autrefois habité à aménager pour habiter
RD4 +PJD1	Pleudihen Sur Rance	La Ville GER	K390		Transmis à la mairie en mars 2024
DM9	Pleudihen Sur Rance		C1166	1	1 PJ courrier avec plan et photo (maison bord de route limitrophe d'un verger)
RM2	Plévenon	Treslain	ZD1151		Bâtiment existant PC vers 1990 pour jardin souhaite le transformer en habitation accès par ZD 1149 pas viabilisé
EM14	St Cast le Guido		0934- 0935	1	Demande de CD pour 2 bâtiments
M4	St Lormel		ZK 206		Hangar existant entouré de maisons demande CD, maison d'habitation ancien exploitant agricole maison étoilée à côté en 2023; Avis favorable maire juin 2023, terrain viabilisable maisons autour pas d'activité agricole. Bâtiment avec 2 murs en pierre, toit en tuile et belle charpente envoi prévu RD
RM3	St Michel de Plélan		YO 38		Vente d'un bâtiment car Projet bâtiment artisanal plombier dans bâtiment 3 murs intéressé également par la maison à rénover pas d'activité agricole à proximité sur le nouveau cadastre une partie du bâtiment a disparu. STECAL???

Soit 11 bâtiments

Remarque dans le PVS

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.

Réponses de DinanA dans le MER

L'analyse des dossiers soumis à la CDPENAF révèle qu'il y a moins de 30 demandes de changement de destination par an dont une partie est destinée à de l'hébergement touristique. L'identification des bâtiments pour les changements de destination ne présente qu'un impact mineur dans la production de logement du territoire. Aussi, l'identification des bâtiments pouvant changer de destination répond à une orientation du PADD de protéger le patrimoine bâti et non de production de logement.

Appréciation de la CE

Pour un changement de destination 110 bâtiments figurent dans le dossier, les maires ont exprimé 46 demandes complémentaires en réponse à la consultation et lors de l'enquête 11 nouvelles demandes de communes avec 5 demandes de suppression d'étoile en compensation et 11 demandes par des particuliers. Soit la présentation de 173 demandes. Des annulations de demandes de CD ont été présentées avec la conclusion que le bâtiment n'avait pas d'intérêt patrimonial (cf RD16 bâtiment en parpaings), le classement n'avait a priori pas été assez vérifié.

Le nombre de demandes impose de la part de DinanA de réclamer toutes les pièces nécessaires une vérification stricte des critères élaborés dans le PLUiH.

6.1.5 M5 - Ajouter, modifier ou supprimer des emplacements réservés

M5A BRUSVILY Suppression ER16 ER19

Evaluation environnementale

Il est indiqué que les objets ne justifient pas d'étude

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Néant

Réponses de DinanA dans le MER

Appréciation de la CE

La suppression des 2 ER n'a pas fait l'objet d'observations et n'appelle pas de commentaires

M5B EVRAN Ajout ER Lien OAP56-2, ER422 ,ER441

Ajout ER ER442 ER433 Modification ER55, Ajout ER extension mairie ER435

Evaluation environnementale

La création de ces ER a des impacts réduits sur l'environnement. Pour ER 55 sans objet

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

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

Réponses de DinanA dans le MER

ER 442 : Projet lié à un équipement public (école et mairie à proximité) ER 441 : Projet lié à un équipement public (collège à proximité)

ER 433 : Projet de logements en densification

Appréciation de la CE

Les ajouts et modifications d'ER ont été justifiés. L'étude environnementale est favorable.

M5C LANVALLAY Suppression ER120

Modification ER ER109 ER112 ER116

Evaluation environnementale

Il est indiqué qu'une étude est sans objet

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Néant

Réponses de DinanA dans le MER

Appréciation de la CE

La suppression d'un ER et l'ajout d'une mention ou logement pour 3ER n'a pas fait l'objet d'observations et n'appelle pas de commentaires. L'étude environnementale est favorable

M5D LE HINGLE Modification ER ER396

Evaluation environnementale

Il est indiqué qu'une étude est sans objet

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Pouvez vous préciser la justification de la modification de l'ER 396

Réponses de DinanA dans le MER

La Commune du Hinglé souhaite pouvoir acquérir l'emprise d'un chemin piéton privé mais souvent utilisé, pour le faire évoluer en chemin public

Appréciation de la CE

La modification d'ER a été justifiée. L'étude environnementale est favorable.

M5E PLOUASNE Suppression ER ER210

Evaluation environnementale

Il est indiqué qu'une étude est sans objet

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Néant

Réponses de DinanA dans le MER

Appréciation de la CE

La suppression de cet ER n'a pas fait l'objet d'observations et n'appelle pas de commentaires

M5F SAINT-CAST-LE-GUILDON Suppression ER ER286

Evaluation environnementale

Il est indiqué qu'une étude est sans objet : plus d'incidences potentielles sur le site Natura 2000 par rapport à cet objet

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Contributions du public

C2, C4 et M2 Si abandon du projet rue du port demande à récupérer la partie préemptée

Remarque dans le PVS

Les riverains aimeraient avoir une visibilité l'impact de cette suppression et sur le calendrier pour récupérer la jouissance de leur parcelle

Réponses de DinanA dans le MER

La procédure de modification n°3 pourrait être approuvée en juillet 2024 et opposable en septembre 2024. Suite à cette évolution, les propriétaires devront se rapprocher de la mairie pour donner suite à leurs demandes

Appréciation de la CE

La suppression de cet ER n'a pas fait l'objet d'observations et n'appelle pas de commentaires

M5G SAINT-JACUT-DE-LA-MER

Ajout ER ER431 et 432

Evaluation environnementale

Il est indiqué qu'une étude est sans objet

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

quelle est la justification de cet ER

Réponses de DinanA dans le MER

Après échanges avec DinanA, il s'agit de préserver les liaisons piétonnes spécifiques à l'urbanisation en rangées de St Jacut. Ces ER sont liés à la zone UApj qui est spécifique au centre historique de st jacut.

Appréciation de la CE

La création de ces ER n'a pas fait l'objet d'observations et n'appelle pas de commentaires

M5H SAINT-JUVAT

Ajout ER

ER437

Ajout ER

ER439

Evaluation environnementale

cfM1 G

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Néant

Réponses de DinanA dans le MER

Appréciation de la CE

La création des 2 ER est justifiée par des OAP, n'a pas fait l'objet d'observations et n'appelle pas de commentaires

M5I SAINT-MICHEL-DE-PLELAN

Modification ER

ER317

Evaluation environnementale

La création de cet ER a des impacts réduits sur l'environnement

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Néant

Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

La modification du tracé liée à M2C n'a pas fait l'objet d'observations et n'appelle pas de commentaires

M5J VILDE-GUINGALAN Suppression ER399

Evaluation environnementale

Il est indiqué qu'une étude est sans objet

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Néant

Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

La suppression de cet ER n'a pas fait l'objet d'observations et n'appelle pas de commentaires

M5K DINAN Dinan Modification ER36

Evaluation environnementale

La modification de cet ER a des impacts réduits sur l'environnement, mais un point de vigilance est identifié par rapport à la ligne haute tension présente sur le site et le projet d'habitat dans l'ER.

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

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

Réponses de DinanA dans le MER

Les services d'ENEDIS ou RTE sont associés à la prise en compte des lignes électriques, en amont d'un projet.

Appréciation de la CE

La modification de cet ER n'appelle pas de commentaire particulier puisque la ligne HT est prise en compte

Autres objets M5

Avis des communes et des PPA

Commune de Broons

Il manque un ER lié à l'OAP 20-10

Réponses de DinanA dans le MER

Avis favorable

Appréciation de la CE

La correction n'appelle pas de commentaire particulier

Commune de St André des Eaux

Il manque un ER lié à la A535 à Penhouet

Réponses de DinanA dans le MER

Avis favorable

Appréciation de la CE

La correction n'appelle pas de commentaire particulier

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

Réponses de DinanA dans le MER

Avis favorable sauf la modification de l'ER 36.

Appréciation de la CE

Les créations en lien avec M2 n'appellent pas de commentaire particulier mais ER 36 à revoir du fait des avis divergents entre DinanA et la commune

Commune de Lanvally

Modifier l'ER 116 ajouter logements

Réponses de DinanA dans le MER

Avis favorable

Appréciation de la CE

La correction n'appelle pas de commentaire particulier

Commune de Evran

Demande ER Rue Beaumanoir

Réponses de DinanA dans le MER

Avis favorable

Appréciation de la CE

La création devra être reprise dans la nouvelle présentation demandée pour M2A

Commune de Le Hinglé

ER396 à prolonger sur Bobital

Réponses de DinanA dans le MER

Une prise de position de la Commune de Bobital est nécessaire pour prendre en compte cette demande.

Appréciation de la CE

La modification demandée paraît cohérente mais doit être soumise à la commune de 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

Réponses de DinanA dans le MER

2 ER à l'échangeur => Avis défavorable. Il n'est pas souhaité la création de nouveaux giratoires sur cet axe structurant

ER pour les services techniques => avis favorable

ER Trélat Sud Est => Avis favorable

ER le long de la D12=> Avis Défavorable. Après échange avec la commune, cet emplacement réservé n'apparaît pas opportun.

ER accès aux parcelles agricoles => Avis favorable

Appréciation de la CE

3 ER à reprendre

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.

Commentaire de la CE

Cf M1A

Contributions

Néant

Bilan des ER pris en compte en M5 et des ER cités en M1, M2 et M6

Code couleur du tableau

En blanc les ER pris en compte en jaune les ER figurant seulement dans la notice et en vert les ER cités seulement dans les objets M1, M2 ou M6

Numero	Localisation	Description de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface (en m²)	Liste des ER modifiées dans pièces du PLUIH	Notice de présentation des ER dans notices de présentation
6	Broons	Voirie	Commune	5 319	x	
428	Broons	Accès	Commune	1860	x	
429	Broons	Liaison douce	Commune	3370	x	
430	Broons	Equipement	Commune	54800	x	
436	Broons	Liaison douce	Commune	880	x	
16	Brusvily	Suppression	Commune			X
19	Brusvily	Suppression	Commune			X
443	Dinan	Equipement	Dinan Agglomération	1000	x	
36	Dinan					X
55	Evran	Voirie	Commune	1 047	x	X
422	Evran	extension mairie	Commune			X
433	Evran	Logement	Commune	3850	x	X
435	Evran	Equipement	Commune	340	x	X
441	Evran	Equipement	Commune	1520	x	X
442	Evran	Equipement	Commune	790	x	X
120	Lanvallay	Suppression				X
109	Lanvallay	Équipement	Commune	724	x	X
112	Lanvallay	Liaison douce	Commune	169	x	X
116	Lanvallay	Équipement	Commune	562	x	X
396	Le Hinglé	Liaison douce	Commune	2 354	x	X
440	Matignon	Accès	Commune	210	x	
419	Plancoët	Liaison douce	Commune	280	x	
420	Plancoët	Liaison douce	Commune	110	x	
421	Plancoët	Liaison douce	Commune	190	x	
423	Plancoët	Liaison douce	Commune	380	x	
424	Plancoët	Liaison douce	Commune	315	x	
210	Plouasne	Suppression				X
427	Plumaudan	Liaison douce	Commune	2900	x	
438	Plumaudan	Liaison douce	Commune	190	x	
286	St Cast le Guildo	Suppression	Commune			X
418	Saint-Jacut-de-la-Mer	Equipement	Commune	260	x	
431	Saint-Jacut-de-la-Mer	Equipement	Commune	380	x	X
432	Saint-Jacut-de-la-Mer	Equipement	Commune	760	x	X
437	Saint Juvat		Commune			X
439	Saint-Juvat	Voirie	Commune	560	x	X
317	Saint-Michel-de-Plélan	Voirie	Commune	1 251	x	X
425	Trélivan	Equipement	Commune	610	x	
426	Trélivan	Liaison douce	Commune	430	x	
399	Vildé Guingalan	Suppression	Commune			X

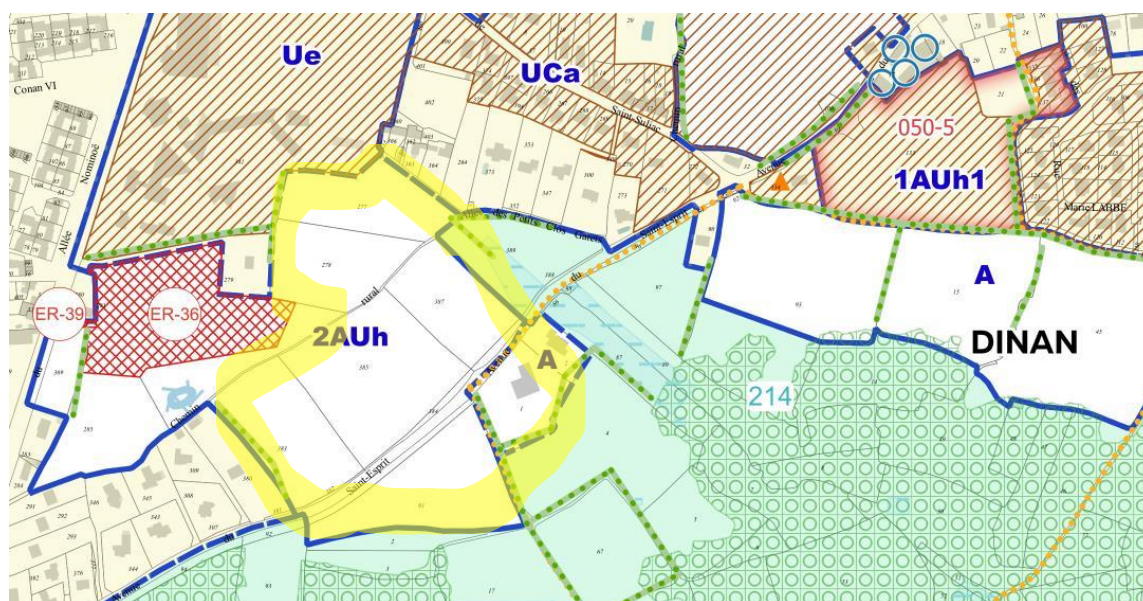
Appréciation de la CE

Dans le dossier final il faudra veiller à reprendre l'ensemble des ER dans les notices
L'ER 265 sera à supprimer CF M6D

6.1.6 M6 - Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU

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

L'objectif de cette modification est le passage d'une zone 2AUh en 1AUh d'environ 3.7 ha pour un projet urbain à vocation habitat.



Le zonage une fois modifié fera l'objet d'une OAP à vocation « Habitat » et devra faire l'objet d'une opération d'ensemble. L'OAP prévoit les voiries primaires et secondaires qui desserviront le futur projet d'aménagement, les liaisons douces à créer ainsi que les haies à conserver ou à conforter afin de les protéger. L'OAP précise également la densité minimum nécessaire au sein du périmètre (30 logements/ha) ainsi que le pourcentage de logement locatif sociaux qui devra ici atteindre 20% minimum. Ces objectifs en matière de densité et de production de logements locatifs sociaux permettent d'optimiser davantage la ressource foncière en comparaison des communes péri-urbaine de Dinan où les niveaux de densité sont inférieurs à 20 lgts/ha.

La commune de Dinan a consommé 5.76 ha entre 2003 et 2012. Cette consommation foncière est uniquement due aux domaines de l'habitat.

Entre 2003 et 2012, la ville de Dinan a utilisé 1% de la consommation foncière à vocation habitat de Dinan Agglomération. Par ailleurs, aucune consommation foncière n'a été effectuée pour la construction d'équipements ou de zones d'activités.

L'objectif de modération de la consommation foncière a été traduit par secteur. La commune Dinan est considérée par Dinan Agglomération comme le pôle de centralité principal pour toute la communauté d'agglomération.

En ce qui concerne la commune de Dinan, 30.17 ha se situent en zone 2AUh alors que 9.37 ha sont actuellement en zone 1AUh et l'objectif du PLH est de 480 logements entre 2020 et 2025. A mi-parcours du PLH, la commune a autorisé seulement 149 logements (hors logements en structure). Par conséquent, la commune de Dinan a rempli seulement 31% de son objectif du PLH, au lieu de 50% théoriquement. La ville de Dinan possède un seul permis d'aménager depuis 2020.

-Compensation

Afin de compenser le passage en 1AU des parcelles entourées en jaune la commune de Dinan propose de déclasser plusieurs parcelles : Premièrement 7000 m² de zonage UBdc seront déclassés en zone N. Dans un second temps, les parcelles AW 8/9/10 seront également déclassées d'un zonage 2AUh à un zonage N.

-Analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbaines et à urbaniser

Les zones 1AUh non urbanisées ne permettent pas la création d'un nombre de logements suffisant au regard des objectifs du PLH (objectif : création de 480 nouveaux logements entre 2020 et 2026, Objectif annuel inscrit au PLH => 80 logements par an, Nombre de logements autorisés par an (2020-2022) (hors logements en structure) => 56 logements)

Entre 2020 et 2022, seulement 149 logements ont été autorisés.

Evaluation environnementale

Le changement de zonage d'une zone 2AUh en 1AUh1 a des impacts réduits sur l'environnement. Deux points de vigilance sont tout de même identifiés : la proximité du site à une zone humide et l'évaluation des incidences indirectes potentielles par une étude complémentaire à réaliser- la présence d'une ligne haute tension qui devra être prise en compte dans les propositions d'aménagement.

Contributions du public

Avis de la commune

EC16 Correction du nombre de logements 40 logements en plus programmés

Les chiffres indiqués dans le dossier sont exactes à date d'élaboration du dossier (2023). La production de logements indiquée dans le dossier tiens compte de l'intégralité des opérations situées sur la commune de Dinan. La comparaison avec les opérations sous forme de Permis d'Aménager est faite afin de mesurer l'impact de l'opération prévue vis à vis d'opérations similaires. Cela n'enlève pas pour autant une dynamique certaine de Dinan en matière de permis de construire comportant de nombreux logements. Les objectifs de croissance du PLUiH indiquent un besoin certain de production de logements sur la commune de Dinan, ce qui justifie la nécessité de cette ouverture à l'urbanisation.

C10 anonyme signale pour l'OAP 50-14 que le tracé des zones humides est connu. Lier les connexions viaires prévues à l'aménagement en projet et prendre en compte dans le projet la ligne HT.

Dinan Agglomération prends note des nouveaux éléments issus de l'examen du terrain et fera évoluer l'OAP en fonction.

Avis des PPA

Avis de la CDPENAF

Favorable considérant les arguments et les compensations mises en place

Dérogation en application de l'article L142-5 du code de l'urbanisme

Arrêté du préfet avis favorable

Avis de la DDTM

Les objectifs de logements locatifs sociaux ne sont pas assez ambitieux.

l'OAP devra prendre en compte la préservation de la zone humide et de ses abords situés à proximité.

Dans le cadre de la modification, 0,7 ha de zonage UBdc sont déclassés en zone N. Puis, il est évoqué que trois autres parcelles seront également déclassées d'un zonage 2AUh à un zonage N. Cependant, cette proposition de déclassement ne semble pas effective dans la modification

Remarque dans le PVS

Le taux de 25% de logements locatifs sociaux est-il postérieur à l'avis de la DDTM ?

Non, c'est la proposition initiale du projet de modification n°3.

La présence de la ligne HT citée dans l'EE n'est pas évoquée

Cela peut être ajouté. Il s'agit d'une servitude connue du porteur de projet. En tant que servitude d'utilité publique, sa prise en compte est obligatoire

Les zones 1AUh libres représentent 34713 m² 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

Réponses de DinanA dans le MER

La commune de Dinan possède 18 zones AU (à urbaniser) de 41.78 ha, classées en zone 1AUh1 (9.38 ha), 1AUh2 (2.21h) et 2AUh (30.19 ha) lors de l'élaboration du PLUiH. L'équilibre entre les zones 1AUh et 2AUh doit répondre aux besoins en logements de deux Programmes Locaux de l'Habitat (1er PLH 2020-2026, 2nd PLH 2026-2032). A l'heure actuelle, les zones 1AUh représentent seulement 25% des zones AUh, le projet de modification n°3 vient rééquilibrer cette répartition par une ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh permettant d'atteindre 30% de zones AUh ouverte à l'urbanisation.

En ce qui concerne la commune de Dinan, l'objectif du PLH est de 480 logements entre 2020 et 2025. A mi-parcours du PLH, la commune a autorisé seulement 149 logements (hors logements en structure). Par conséquent, la commune de Dinan a rempli seulement 31% de son objectif du PLH, au lieu de 50% théoriquement. La commune souhaite alors poursuivre ce rythme de production de logement avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh. Son ouverture à l'urbanisation permettra la production de nouveaux logements.

Afin de compenser le passage en 1AU d'une superficie approximative de 3.7 ha, la commune de Dinan propose de déclasser plusieurs parcelles. Premièrement 7000 m² de zonage UBdc seront déclassés en zone N. Dans un second temps, les parcelles AW 8/9/10 seront également déclassées d'un zonage 2AUh à un zonage N.

Appréciation de la CE

Le projet s'inscrit dans les objectifs du PLUiH et la création de logements est justifiée par un bilan des objectifs et des projets en cours cependant la part de logements sociaux est faible comme le souligne la DDTM.

L'étude environnementale n'est pas défavorable mais identifie 2 points de vigilance.

M6. B : LA LANDEC - Ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh (0,9 ha)

L'objectif de cette modification est le passage d'une zone 2AUh en 1AUh1 des parcelles cadastrées ZB 48b et ZB 49 représentant une surface d'environ 9 950 m² pour permettre l'aménagement d'un minimum de 15 terrains à bâtir par un lotissement communal.

Avis de la commune

Annulation de la demande 2AU

Evaluation environnementale

Le changement de zonage d'une zone 2AUh en 1AUh2 a des impacts réduits sur l'environnement. Un point de vigilance est identifié sur la présence non avérée de zone humide. Une étude complémentaire est donc proposée dans les orientations de l'OAP.

Avis de la CDPENAF

Favorable considérant les arguments et les compensations mises en place

Dérogation en application de l'article L142-5 du code de l'urbanisme

Arrêté du préfet avis favorable

Avis de la DDTM

La modification porte sur une surface de 0,9 ha pour permettre l'aménagement au minimum de 15 terrains à bâtir pour un lotissement communal. Cette densité de logements n'apparaît pas cohérente avec ce qui est proposé dans l'OAP n° 097-2 qui prévoit 18 logements minimum sur cette opération. Il conviendrait de rectifier cette incohérence

[Commentaire de DinanA](#)

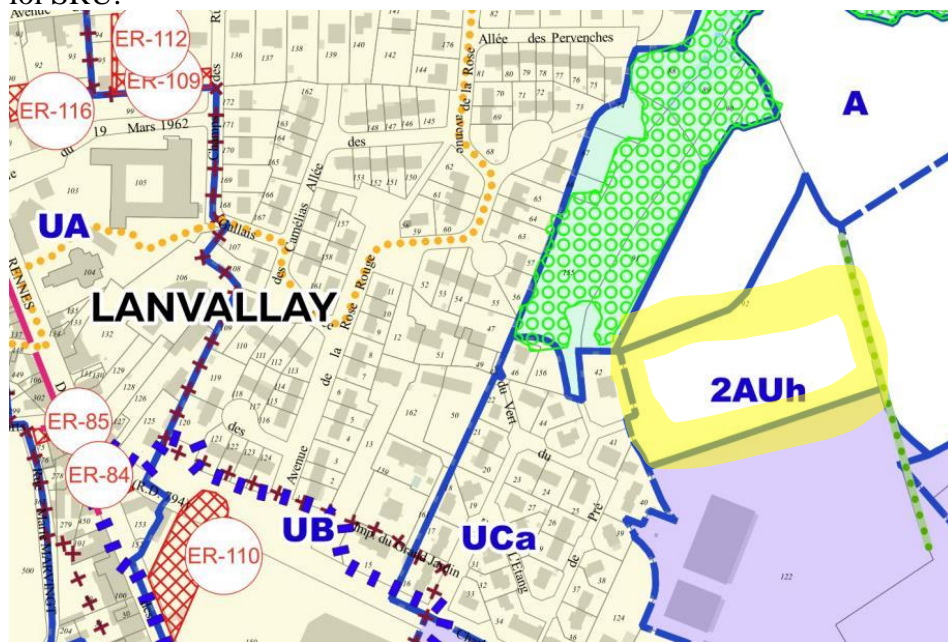
Suite à l'avis de la commune, le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est abandonné.

[Appréciation de la CE](#)

Dont acte

M6.C : LANVALLAY - Ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AUh (1 ha)

L'objectif de cette modification est le passage d'une partie d'une zone 2AUh (1 ha) en 1AUh afin de répondre aux objectifs de construction de logements prévue au PLUiH, et notamment en matière de logements locatifs sociaux, par anticipation de l'application de la loi SRU. Un projet porté par le bailleur social Néotoa propose la construction d'un nouveau quartier aux formes urbaines diversifiées, d'environ 100 logements dont 80% répondant aux enjeux de la loi SRU.



La commune de Lanvallay possède 13 zones AU (à urbaniser) représentant 23,27 ha, classée en zone 1AUh (8,77 ha) et en 2AUh (14,5 ha) lors de l'élaboration du PLUiH.

En ce qui concerne la commune de Lanvallay, l'objectif du PLH est de 207 logements entre 2020 et 2025. A mi-parcours du PLH, la commune a déjà autorisé 174 logements. Par conséquent, la commune de Lanvallay a rempli 84% de son objectif du PLH, au lieu de 50% théoriquement.

-Compensation

Dinan Agglomération et la commune de Lanvallay s'engagent à compenser l'ouverture partielle à l'urbanisation d'environ 1 ha par le déclassement de zones U, 1AU ou 2AUh pour une surface équivalente ou supérieure. La Commune de Lanvallay a ainsi souhaité le déclassement d'une zone 1AUH1 situé au sein du bourg de St Solen d'une surface de 1.4ha.

Le projet d'habitat (porté par le bailleur social Néotoa) permet de réinterroger le quartier dans son ensemble avec la proximité d'un espace commercial en friche, une OAP est en réflexion.

-Analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbaines et à urbaniser

L'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées réalisée dans l'optique d'un projet urbain comportant un minimum de 50 logements sociaux a conduit à valider le projet.

Evaluation environnementale

Le changement de zonage d'une zone 2AUh en 1AUe a des impacts réduits sur l'environnement.

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

Avis des PPA

Dérogation en application de l'article L142-5 du code de l'urbanisme

Arrêté du préfet avis favorable

Avis de la CDPENAF

Favorable considérant les arguments et les compensations mises en place

Avis de la DDTM

En matière de cohérence, cette opération, qui fixe comme objectif environ 100 logements sur un hectare ne se retrouve pas dans le projet d'OAP qui mentionne une densité brute minimale de 30 logements/ha et l'objectif de production de LLS qui est d'environ 80 dans la présentation de cette ouverture n'est que d'une cinquantaine de LLS dans l'OAP.

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Les demandes de la commune sont-elles déjà intégrées ? **Oui**

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 ?

Réponses de DinanA dans le MER

L'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées a été réalisée dans l'optique d'un projet urbain comportant un minimum de 50 logements sociaux. La loi SRU et son article 55 impose à certaines communes de disposer d'un quota de logements sociaux, de 20 à 25% de logements sociaux. En ce qui concerne Dinan Agglomération, la loi SRU s'imposera aux communes de Beaussais/Mer, Dinan, Lanvallay, Pleslin-Trigavou, Plouër/Rance et Quévert. Le taux actuel de logements sociaux à Lanvallay avoisine 8%.

La commune de Lanvallay doit désormais suivre une nouvelle trajectoire en matière de production de logement et construire de nouveaux logements sociaux dans les prochaines années. Néanmoins, le foncier toujours disponible se situe actuellement dans des villages excentrés. La réalisation de tels projets dans ces espaces n'est alors pas souhaitable. C'est donc pour cette raison qu'une nouvelle zone à urbaniser demande à être ouverte en passant d'un zonage 2AU à 1AU

Appréciation de la CE

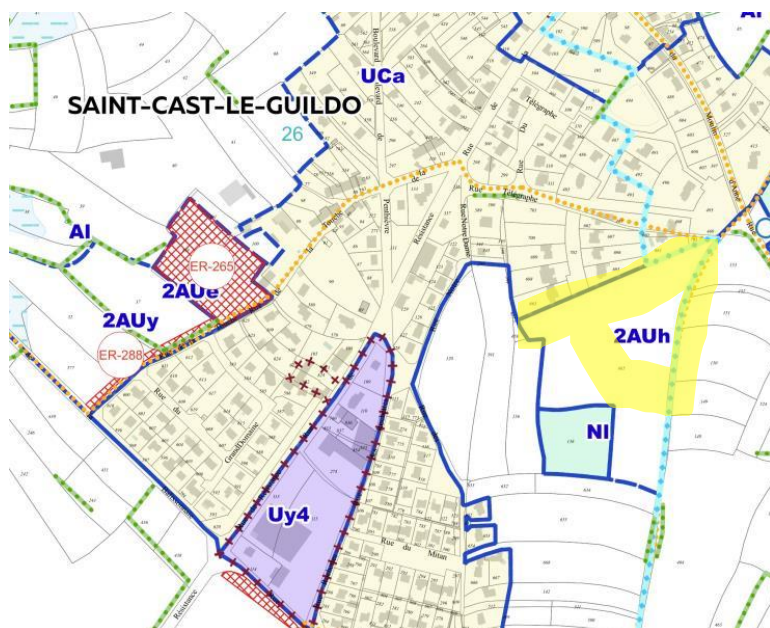
Pour compenser l'urbanisation de 1 ha le déclassement de 1,4ha est prévu

La consommation foncière de la commune est en deçà des objectifs fixés et des besoins et l'opération avec les arguments apportés en complément par DinanA est cohérente. Cependant les objectifs de l'opération ne sont pas repris dans l'OAP au niveau densité et nombre de logements sociaux

L'étude environnementale n'est pas défavorable.

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

L'objectif de cette modification est le passage d'une zone 2AUh en 1AUe afin d'y implanter un projet d'aménagement comprenant un nouvel EHPAD regroupant deux structures déjà existantes à Saint-Cast-le-Guildo et Saint-Jacut-de-laMer et de l'habitat adapté aux seniors inclusif et/ou PMR.



La commune possède 21 zones AU (à urbaniser) soit 23.78 ha, classées en zone 1AUh1 (8.49 ha), 2AUt (4.33 ha), 2AUy (2.56 ha) et 2AUe (0.91 ha) et 2AUh (7.49 ha).

Le PADD de Dinan Agglomération a défini un objectif ambitieux de modération de la consommation de l'espace estimé à 450 ha entre 2018 et 2032, soit 32 ha/an.

Saint-Cast-le-Guildo a consommé 44.2 ha entre 2003 et 2012. Cette consommation foncière est due aux domaines de l'habitat, des équipements ou pour les zones d'activités.

Entre 2003 et 2012, la commune a utilisé 7% de la consommation foncière à vocation habitat de Dinan Agglomération. Par ailleurs, elle a consommé 18% de la consommation à vocation équipements. Saint Cast le Guildo fait face à une perte de population depuis plusieurs années mais la population âgée de plus de 60 ans est en augmentation constante sur la période 2009/2020. Il est donc nécessaire de prévoir les équipements.

-Compensation

Afin de compenser le passage en 1AU de parcelles pour une superficie approximative de 1,4 ha, la commune propose de déclasser une zone 2AUh en zone Nj pour une surface de 1,7ha.

-Analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbaines et à urbaniser

La commune ne dispose pas de parcelles urbanisables ou de dents creuses avec une superficie suffisante pour réaliser un projet d'aménagement comprenant un nouvel EHPAD pour regrouper les deux structures déjà existantes à Saint-Cast-le-Guildo et Saint-Jacut-de-la-Mer et de l'habitat adapté aux séniors inclusif et/ou PMR.

Au regard des éléments de justifications présentés par la présente notice, la Commission Aménagement de Dinan Agglomération ainsi que le Bureau Communautaire ont donné un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de Saint-Cast-le-Guildo.

En guise de compensation, la commune de Saint-Cast-le-Guildo et Dinan Agglomération s'engagent à déclasser une superficie équivalente (1.4ha). L'option retenue a été de déclasser une zone 2AUe en zone A

Impact environnemental

Le changement de zonage d'une zone 2AUh en 1AUe n'intègre pas de mesures d'évitement ou de réduction sur l'intégration paysagère du projet.

Avis de la commune et des PPA

Avis de la commune

Pour le classement de 14750m² en 1AUh mettre la compensation sur le secteur du Vallon afin d'optimiser l'aménagement réalisation par tranche avec une tranche 1 de 14750m²

Dérogation en application de l'article L142-5 du code de l'urbanisme

Arrêté du préfet avis favorable

Avis de la CDPENAF

Favorable considérant les arguments et les compensations mises en place

Avis de la DDTM

Il est proposé de déclasser une zone 2AU ce qui conduit à supprimer l'ER 265 ce qui n'est pas exprimé

Contributions du public

C6 L'association Cast'ing est favorable au classement d'un verger dans un vallon actuellement en 2AUh prévu en Nj

DM6 Favorable au classement d'un verger dans un vallon actuellement en 2AUh prévu en Nj

EC5 Mairie Demande que la surface de compensation ne soit pas supérieure à celle ouverte à l'urbanisation et soit classée en Nj

Les derniers 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.

Remarque dans le PVS

Néant

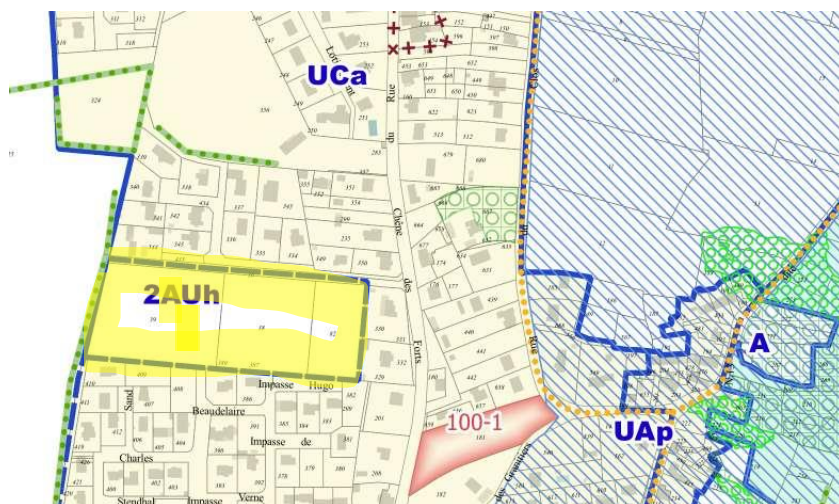
Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

La commune et DinanA ont apporté les justificatifs sur la nécessité de créer cet équipement. L'implantation a été réfléchi en fonction des accès, de la proximité des aménités et services et des possibilités d'évolution tout en limitant l'emprise au sol et fait le choix de compenser l'ouverture à l'urbanisation ; L'étude des dents creuses ne met pas en évidence d'autre zone propice. L'étude environnementale n'est pas défavorable. L'ER 265 sera à supprimer

M6.E : SAINT-HELEN - Ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AUh (1,7 ha)
L'objectif de cette modification est le passage d'une zone 2AUh en Upro de parcelles sur 15 500 m² afin d'y implanter un ensemble locatif de plain-pied, pour séniors, avec un espace commun collectif, un espace de type MAM ou crèche répondant à une forte demande sur la commune de Saint-Hélen et des logements (libres et locatifs sociaux).



La commune de Saint-Hélen présente 3 zones AU (à urbaniser) de 4.08 ha, toutes classées en zone 2AUh lors de l'élaboration du PLUiH. La commune de Saint-Hélen a consommé 13.29 ha entre 2003 et 2012 et cette consommation foncière était uniquement à destination de l'habitat.

Entre 2003 et 2012, la ville de Saint-Hélen a utilisé 1% de la consommation foncière à vocation habitat de Dinan Agglomération.

Par ailleurs, aucune consommation foncière n'a été effectuée pour la construction d'équipements ou de zones d'activités

La commune de Saint-Hélen possède quelques commerces de proximité dans le centre-bourg, des aménités et des entreprises comme des services de garde d'enfant, un horloger ou encore un peintre et deux écoles maternelle et primaire.

-Compensation

La commune propose de déclasser une zone classée en 2AU au niveau du village de la Ganterie (5 400m²) ainsi qu'une partie de la zone 2AUh située au Nord du bourg (10 000m²)

-Analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbaines et à urbaniser

La commune ne dispose donc pas à ce jour de parcelle avec une superficie suffisante pour le projet multi-service comprenant notamment une résidence pour séniors ainsi qu'une crèche. Néanmoins, de nombreuses dents creuses et parcelles densifiables pourront, à l'avenir, être valorisées.

Dans ce cadre la commune souhaite créer l'OAP n°100-4 :

Ouverture d'une zone 2AU en Upro Lotissement les Elians avec différentes orientations d'aménagement pour ce secteur à vocation mixte

Évaluation environnementale

Le changement de zonage d'une zone 2AUh en Upro a des impacts réduits sur l'environnement. Cependant, l'ouverture de la zone la plus à l'Ouest ne paraît pas cohérent par rapport à l'aménagement du tissu urbain. En effet, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone viendrait enclaver une parcelle agricole

Avis de la commune et des PPA

Avis de la commune

Dérogation en application de l'article L142-5 du code de l'urbanisme

Arrêté du préfet avis favorable

Avis de la CDPENAF

Favorable considérant les arguments et les compensations mises en place

Avis de la DDTM

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone semble nécessaire. De nombreuses dents creuses doivent, à l'avenir, être valorisées

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

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

Réponses de DinanA dans le MER

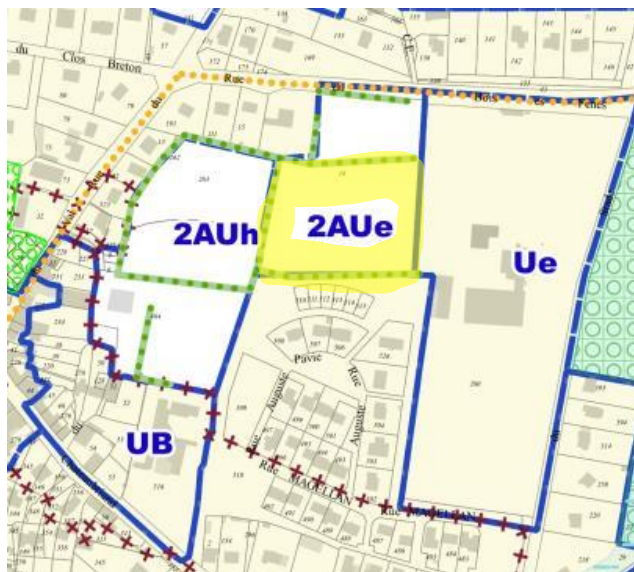
Suite à l'avis de la Commune, l'ouverture à l'urbanisation concerne finalement la totalité de la zone 2AUh, évitant la création d'une dent creuse agricole.

Appréciation de la CE

La commune est en deçà de ses objectifs en terme de création de logements, aucune dent creuse ne convient pour le projet, la surface urbanisée est compensée. L'étude environnementale n'est pas défavorable. Les avis des PPA sont favorables. Des précisions ont été apportées par DinanA qui devront être repises dans la rédaction

M6.F : PLUDUNO - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe (0,9 ha)

L'objectif de cette modification est le passage de deux zones 2AUe en 1AUe afin de réaliser une plaine de jeux pour les habitants dans la continuité de la salle polyvalente, des terrains de foot, de l'aire de jeux, du soccer, ... La proximité du bourg permet aussi un accès facile aux commerces, aux soins et à la salle polyvalente.



L'ouverture d'une zone 2AUe en 1AUe sera régi par une OAP. Cette dernière prévoit différentes orientations d'aménagement pour ce secteur à vocation équipement.

-Compensation

Afin de compenser le passage en 1AU de parcelles pour une superficie approximative de 0.9 ha, la commune propose de déclasser une zone 2AUh en zone A

Evaluation environnementale

Le changement de zonage d'une zone 2AUe en 1AUe a des impacts réduits sur l'environnement. 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)

Avis des PPA

Dérogation en application de l'article L142-5 du code de l'urbanisme

Arrêté du préfet avis favorable

Avis de la CDPENAF

Favorable considérant les arguments et les compensations mises en place

Avis de la DDTM

Il faut préciser la surface de 2AUh qui passerait en A

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

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).

Réponses de DinanA dans le MER

Il y a une erreur, il s'agit bien d'une seule zone 2AU qui est ouverte, partiellement à l'urbanisation. La compensation concerne le déclassement d'une zone 2AUh en A, de 0.9ha

Appréciation de la CE

Il est indiqué que aucune zone alternative n'a été détectée ce qui n'est pas étonnant vu la destination spécifique de la zone et la proximité indispensable. L'étude environnementale n'est pas défavorable. Des précisions ont été apportées par DinanA la rédaction sera à corriger

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

L'objectif de cette modification est le passage d'une zone 2AUh en 1AUh afin d'y implanter une OAP pour un projet urbain d'environ 80 logements. Ce projet s'implante sur une superficie de 3.5 ha.

La commune possède 7 zones AU (à urbaniser) de 23.11 ha, classée en zone 1AUe (1.4 ha), 1AUh1 (4.64 ha), 2AUy (4.3ha) et 2AUh (10.09 ha) lors de l'élaboration du PLUiH.

L'objectif de production du PLH est de 173 logements. A mi-parcours, la commune a autorisé 97 logements, soit 56% du PLH. Pour autant, une part significative de cette production est réalisée par des programmes de logements adaptés aux seniors.

La commune souhaite implanter un projet permettant de créer une offre pour des ménages modestes, familles et primo-accédants.

-Compensation

Afin de compenser le passage en 1AU de parcelles pour une superficie approximative de 3.5 ha, la commune de Plancoët propose de déclasser partiellement deux zones classées en 1AU avec des difficultés opérationnelles en zone A. Il est également proposé de déclasser partiellement une zone 1AU située sur la commune de Pluduno mais en continuité urbaine de Plancoët. Ce secteur comporte une zone humide qui rends inconstructible une majeure partie du terrain.

Lauréate du programme Petite Ville de Demain, la Commune a lancé une étude globale qui conduit à mettre en place une OAP qui permettra notamment de conserver et de préserver le périmètre, garantir une continuité dans les équipements, préserver de la trame verte, prévoir en amont un modèle de desserte de la zone, de fixer un nombre de logement minimum et de déterminer la part de logement social.

-Analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbaines et à urbaniser

Les sites de projets évoqués dans l'étude urbaine sont tous des sites où les projets se construisent à moyen ou long terme. Par conséquent, pour mener à bien le projet à court terme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est nécessaire.

Evaluation environnementale

Le changement de zonage d'une zone 2AUh en 1AUh2 a des impacts réduits sur l'environnement. Des inventaires complémentaires sont en cours, les résultats n'ont pas pu être intégrés dans la version de cette évaluation environnementale.

Avis de la commune et des PPA

Avis de la commune

Dérogation en application de l'article L142-5 du code de l'urbanisme

Arrêté du préfet avis favorable

Avis de la CDPENAF

Favorable considérant les arguments et les compensations mises en place

Avis de la DDTM

Il est prévu de déclasser une zone 1AUh en Z et une zone 1AUh en 2AUh il faut préciser les surfaces

Contributions

D7 conteste la zone prévue en compensation

Projet sur parcelle de 6000m² remis en cause par le projet de plus la friche point P prévue des habitations est en zone inondable, zone inondés en 2012.

Une réunion a eu lieu le 15/02/2024 en mairie de Plancoët en présence du Maire de Plancoët, de M. Jan vice Président en charge de l'urbanisme à Dinan Agglomération, et de M. Sorgniard pour lui expliquer la situation. Le devenir de la zone sera réétudié dans le cadre de la révision générale du PLUiH.

La CE prend en compte la réponse de DA et de l'information préalable du contributeur

Remarque dans le PVS

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 Plancoët 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.

Réponses de DinanA dans le MER

Un inventaire complémentaire Zone Humide est demandé dans le cadre du projet, au titre du dossier Loi sur l'eau.

Les surfaces déclassées sont sur Plancoët et Pluduno, mais concerne bien l'enveloppe foncière de la zone agglomérée de Plancoët (l'urbanisation de Plancoët déborde sur ses communes voisines). Cette surface est d'environ 3.5 ha.

Appréciation de la CE

L'étude environnementale n'est pas défavorable. Mais des inventaires complémentaires sont en cours, il sont cités dans l'OAP 172-9. La CE note que le devenir de la zone évoquée en contribution D7 sera réétudié et souhaite que les arguments soient présentés pour le déclasser de cette zone 1AU. Dans le projet urbain en cours : « Les Jardins de Nazareth » la commercialisation des 47 lots n'est pas achevée la CE a posé des questions dans son PVS sur la justification d'une ouverture à l'urbanisation qui n'ont pas eu de réponses. Aucune temporalité n'est précisée. Une étude globale de l'aménagement de la commune serait souhaitable

Nouvelle demande : Commune de Le Hinglé

La commune demande que la zone 2AU voie Romaine devienne 1AU qui dispose d'un permis d'aménager

Appréciation de la CE

Cette demande sera à étudier dans le cadre du projet de révision

6.1.7 M7 - Ajustements mineurs du règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre

M7-1. Marges de recul : Ajout de la RN12 aux voies faisant l'objet d'une marge de recul, précisions sur l'application de la Loi Barnier sur les RN12 et RN176, ajout de la RD 737 sur Pleudihen/Rance :

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-2. Stationnement : Suppression de la mention de l'éventualité de la mise en place d'un stationnement deux roues, cette disposition est aujourd'hui obligatoire de par la Loi.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-3. Desserte par les réseaux : Suppression de la mention « existant » pour les connections au réseau d'eau potable. Cette disposition entraînait des confusions lors de projets nécessitant des extensions prévues

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-4. Artificialisation des sols : Ajout d'une précision du terme « minimum » afin de clarifier l'emprise des espaces verts du terrain dans la zone, modification du sigle % par le terme « points » afin d'assurer une bonne compréhension du dispositif de majoration, ajout d'une dé-

rogation pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics si mise en place d'aménagements spécifiques. Cette dérogation vient palier aux situations particulières des équipements publics qui sont régulièrement cadastrés au droit du bâti et dont les emprises sont donc maximales vis-à-vis des unités foncières.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-5. Lexique : Modification de la définition des annexes afin de préciser qu'une construction de nouvelle annexe ne peut entraîner la création d'un nouveau logement, ce qui constituait un contournement possible des dispositions des zones Agricole et Naturelle.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-6. Lexique : Modification de la définition de l'extension, afin de préciser que cette dernière peut avoir des dimensions égales à la construction existantes. Cette disposition permet d'autoriser des extensions en prolongement de toiture, sans exiger une hauteur de toiture inférieure pour l'extensions.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7- 7. Lexique : Ajout de la définition d'opération groupée. Ce terme était employé dans le règlement sans être défini, générant des ambiguïté sur sa signification.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-8. Lexique : Modification de la définition du retrait afin d'en préciser l'emploi au niveau de la façade. Cette clarification permet de limiter les interprétations. Le terme « séparative » est également supprimé car restrictif.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-9. Risque de submersion marine : rectification des niveaux marins de référence par commune.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

M7-10. Constructions et installations d'intérêt collectif : Intégrer une phrase générale en introduction du chapitre mentionnant la possibilité de réalisation de constructions et installations spécifiques afin d'harmoniser le règlement.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-11. Règle générale : Modification du terme « Dans le prolongement de » par « dans l'alignement de ». Le terme alignement fait l'objet d'une définition et apporte de la clarté au règlement.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-12. Dispositions particulières : Suppression de l'alinéa 3 afin de gagner en cohérence avec la règle principale. L'implantation des abris de jardin est déjà règlementé, cet alinéa n'est pas nécessaire.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-13. Aspect des toitures : zone UAp : ajout de la mention « sauf pour les toitures toits plats ou à faibles pente* (*masqué par un acrotère). En effet, seuls les matériaux de teintes et d'apparence similaires à l'ardoise sont autorisés ce qui n'est techniquement pas possible pour les toits plats qui sont pourtant autorisés en dehors des volumes principaux.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-14. Emprise au sol : modification du sigle % par le terme « points » afin de clarifier la portée de la règle.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction ; elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-15. Constructions et installations d'intérêt collectif : Intégrer une phrase générale en introduction du chapitre mentionnant la possibilité de réalisation de constructions et installations spécifiques afin d'harmoniser le règlement. CF point n°9

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

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 **Contributions**

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Oui, cette règle ne concerne pas l'identification des bâtiments étoilés en zone A ou N.

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle sera complétée pour répondre à la demande de Pleudihen

M7-16. Construction et changement de destination à destination des logements de fonction : Corriger le règlement en imposant une surface minimale en surface de plancher lors des changements de destination et en emprise au sol pour les nouvelles constructions

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-17. Règle générale : Modification du terme « Dans le prolongement de » par « dans l'alignement de ». Le terme alignement fait l'objet d'une définition et apporte de la clarté au règlement. CF point n°10

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-18. Emprise au sol : modification du sigle % par le terme « points » afin de clarifier la portée de la règle. CF point n°13

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-19. Constructions et installations d'intérêt collectif : Intégrer une phrase générale en introduction du chapitre mentionnant la possibilité de réalisation de constructions et installations spécifiques afin d'harmoniser le règlement. CF point n°9

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-20. Implantation des annexes : harmonisation de l'écriture de la règle avec les autres zones où elle s'applique.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-21. Dispositions particulières : Suppression du mot « ou » qui introduisait un doute dans la lecture de la règle. Cette suppression harmonise la règle avec les autres zones où elle s'applique.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-22. Emprise au sol : modification du sigle % par le terme « points » afin de clarifier la portée de la règle. CF point n°13

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-23. Constructions et installations d'intérêt collectif : Intégrer une phrase générale en introduction du chapitre mentionnant la possibilité de réalisation de constructions et installations spécifiques afin d'harmoniser le règlement. CF point n°9

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-24. Dispositions particulières : Suppression du mot « ou » qui introduisait un doute dans la lecture de la règle. Cette suppression harmonise la règle avec les autres zones où elle s'applique. CF point n°20

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-25. Modification de l'écriture de la règle concernant l'implantation des panneaux à énergie solaire : Cette règle avait été réécrite lors d'une précédente modification, mais l'ancienne rédaction avait été maintenue sur le règlement des zones à urbaniser à long terme. Il s'agit d'une harmonisation du règlement.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser le règlement elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-26. Extension des habitations supérieures à 180m² : Rappel de la date de prise en compte du PLUIH pour le calcul de la surface d'extension du bâtiment afin de clarifier l'application de la règle.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-27. Constructions et installations d'intérêt collectif/service public : Modification des droits concernant l'installation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Les dispositions générales autorisent ce type de constructions et installations, il était nécessaire d'en préciser les modalités.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-28. Règle générale : Modification du terme « Dans le prolongement de » par « dans l'alignement de ». Le terme alignement fait l'objet d'une définition et apporte de la clarté au règlement. CF point n°10

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à apporter une précision elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-29. Implantation des annexes : harmonisation de l'écriture de la règle avec les autres zones où elle s'applique. CF point n°19

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

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.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Mairie Pleudihen

-M7 29

La rédaction ne paraît 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 ».

Réponses de DinanA dans le MER

Au sein de la bande des 100m, la possibilité d'installer une pompe à chaleur est possible.

Dans le cas de Pleudihen/rance, cette bande étant en site inscrit, elle nécessite une Déclaration Préalable au titre du code de l'environnement (et non du code de l'urbanisme) afin de bénéficier d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Appréciation de la CE

La rédaction devra être plus précise pour ne pas soulever d'ambiguïté

M7-31. Modification de l'écriture de la règle concernant l'implantation des panneaux à énergie solaire : Cette règle avait été réécrite lors d'une précédente modification, mais l'ancienne rédaction avait été maintenue sur le règlement des zones à urbaniser à long terme. Il s'agit d'une harmonisation du règlement. CF point n°24

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-32. Extension des habitations supérieures à 180m² : Rappel de la date de prise en compte du PLUIH pour le calcul de la surface d'extension du bâtiment afin de clarifier l'application de la règle. CF point n°25

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-33. Constructions et installations d'intérêt collectif/service public : Modification des droits concernant l'installation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Les dispositions générales autorisent ce type de constructions et installations, il était nécessaire d'en préciser les modalités. CF point n°26

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-34. Règle générale : Modification du terme « Dans le prolongement de » par « dans l'alignement de ». Le terme alignement fait l'objet d'une définition et apporte de la clarté au règlement. CF point n°10

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-35. Dispositions générales : Reformulation de la règle concernant l'harmonie des extensions et annexes afin de rendre cohérent l'interdiction de construction d'annexes et la règle.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-36. Modification de l'écriture de la règle concernant l'implantation des panneaux à énergie solaire : Cette règle avait été réécrite lors d'une précédente modification, mais l'ancienne rédaction avait été maintenue sur le règlement des zones à urbaniser à long terme. Il s'agit d'une harmonisation du règlement. CF point n°24

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-37. Modification de la règle concernant l'emprise au sol : Reformulation de la règle afin de clarifier le fait que les extensions sont comptabilisées par constructions et non au total du terrain.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-38. Zones NC, site du Rocher Jehan à Bobital : Suite à l'arrêt de l'activité de carrière, et à la nécessité de remise en état du site, le règlement est modifié afin de permettre la réalisation du réaménagement.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Contributions

DM20

Nous souhaiterions faire corriger la rédaction ainsi : « seul est admis le réaménagement de la carrière composé exclusivement de terres et pierres *inertes* (*déchets inertes conformément à la réglementation en vigueur*) et de terres végétales »

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction. La demande DM20 devra être étudiée dans le cadre de la réunion du groupe de travail sur les carrières cf point 6-2

M7-39. Extension des habitations supérieures à 180m² :Rappel de la date de prise en compte du PLUIH pour le calcul de la surface d'extension du bâtiment afin de clarifier l'application de la règle. CF point n°25

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-40. Suppression des dispositions spécifiques en zones Npc : Ces dispositions sont valables « pour l'ensemble des zones N », il n'est pas nécessaire de les répéter en zone Npc

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-41. Suppression du paragraphe concernant les changements de destination : ce paragraphe est une répétition de la page précédente.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à supprimer une rédaction inutile elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-42. Camping, hôtellerie de plein air et Habitations Légères de Loisirs (HLL) en Nt :

Le tableau des destinations et sous destinations est modifié afin de classer dans la destination « commerce et activités de service » et sous destination « hébergement hôtelier et touristique » les modalités d'accueil des campings.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-43. Equipements d'intérêt collectif et services publics : ajout du terme « constructions » à la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Mairie Caulnes

M7-42

Zone naturelle page 42 corriger « intérêts »

Réponses de DinanA dans le MER

La modification M7-42 sera corrigée.

Remarque de la CE

Il s'agit de la 43 a priori

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle sera corrigée conformément à la demande de la commune de Caulnes

M7-44. Suppression des dispositions spécifiques au stationnement : ces dispositions ne sont pas adaptées à l'ensemble des situations rencontrées en zone N, en zone Npc elles peuvent aller à l'encontre des arrêtés de captage existants.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Contributions

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-45. Suppression de la dernière ligne du tableau ne renvoyant à aucune sous destination : rectification d'une erreur matérielle.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à corriger une erreur de rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-46. Règle générale : Modification du terme « Dans le prolongement de » par « dans l'alignement de ». Le terme alignement fait l'objet d'une définition et apporte de la clarté au règlement. CF point n°10

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-47. Implantation des annexes : harmonisation de l'écriture de la règle avec les autres zones où elle s'applique. CF point n°19

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-48. Dispositions particulières : Suppression du mot « ou » qui introduisait un doute dans la lecture de la règle. Cette suppression harmonise la règle avec les autres zones où elle s'applique. CF point n°20

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-49. Modification de l'écriture de la règle concernant l'implantation des panneaux à énergie solaire : Cette règle avait été réécrite lors d'une précédente modification, mais l'ancienne rédaction avait été maintenue. Il s'agit d'une harmonisation du règlement. CF point n°24

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-50. Extension des habitations en Espace Proche du Rivage : Modification de la superficie d'extension autorisée afin d'être en cohérence avec l'exigence d'extension limitée de l'urbanisation.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-51. Extension des habitations supérieures à 180m² : Rappel de la date de prise en compte du PLUIH pour le calcul de la surface d'extension du bâtiment afin de clarifier l'application de la règle. CF point n°25

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-52. Modification de la règle concernant l'emprise au sol : Reformulation de la règle afin de clarifier le fait que les extensions sont comptabilisées par constructions et non au total du terrain. CF point n°36

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-53. Règle générale : Modification du terme « Dans le prolongement de » par « dans l'alignement de ». Le terme alignement fait l'objet d'une définition et apporte de la clarté au règlement. CF point n°10

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-54. Dispositions particulières : Suppression du mot « ou » qui introduisait un doute dans la lecture de la règle. Cette suppression harmonise la règle avec les autres zones où elle s'applique. CF point n°20

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-55. Dispositions générales : Reformulation de la règle concernant l'harmonie des extensions et annexes afin de rendre cohérent l'interdiction de construction d'annexes et la règle. C

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

F point n°34

M7-56. Modification de l'écriture de la règle concernant l'implantation des panneaux à énergie solaire : Cette règle avait été réécrite lors d'une précédente modification, mais l'ancienne rédaction avait été maintenue sur le règlement des zones à urbaniser à long terme. Il s'agit d'une harmonisation du règlement. CF point n°24

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-57. Emprise au sol : modification du sigle % par le terme « points » afin de clarifier la portée de la règle. CF point n°13

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Contributions

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

M7-58

Remarque dans le PVS

Numéro manquant

Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

La numérotation M7 est à revoir

M7-59. Suppression des numéros de pages dans les mentions de renvois.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré qu'une EE n'était pas nécessaire pour ces objets

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS et Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification est destinée à préciser la rédaction elle n'a pas fait l'objet de remarques ni au niveau environnemental ni au niveau des communes ou PPA

Appréciation globale de la CE

Il manque le numéro M7-58.

Les rédactions proposées sont claires et des justificatifs ou explications sont présentés.

Les modifications demandées répondent bien aux objectifs annoncés d'harmoniser la formulation des termes, de faciliter la lecture et l'instruction et de sécuriser l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

6.1.8 M8 - Corriger des erreurs matérielles et effectuer des modifications mineures du zonage

M8.A : DINAN - Modification des contours d'une zone 1AU et demande d'inscription d'arbres remarquables

Certains arbres, haies, parcs, ou parcelles feront l'objet d'un classement pour des raisons environnementales

Le futur centre aquatique entraîne la modification du zonage d'une parcelle et la création d'un ER ;

Evaluation environnementale

L'étude a considéré que l'incidence est positive donc pas besoin d'EE

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Sans observation

Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification a 2 objectifs : protéger des arbres et haie et effectuer 2 modifications dans le cadre du projet de centre aquatique : modifier le classement d'une parcelle et créer un ER pour le stationnement ; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

M8.B: FREHEL - Modification d'une zone Ue vers 1AUh (création de logements pour saisonniers), modification du linéaire commercial, classement d'une parcelle en zone Nj, classement en NI d'une parcelle en Nr et classement en NI des carrières dont l'activité cesse en Juin 2024.

La commune demande l'instauration d'un linéaire commercial dans le centre-bourg, à Pléhérel Plage et des modifications pour le secteur de Sables d'Or les Pins, un zonage de protection pour un verger et prise en compte de l'arrêt de la carrière en modifiant le zonage

Evaluation environnementale

L'étude a considéré que l'objet n'a pas besoin d'EE

Les impacts sur les sites Natura 2000 sont réduits par le type de modification de zonage proposé.

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Sans observation

Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification vise à mettre en cohérence le linéaire commercial avec la situation réelle, à valoriser un local, à protéger un jardin et à classer en zone naturelle le terrain de la carrière en fin d'exploitation. L'évaluation environnementale est favorable en l'absence d'impact sur la zone Natura 2000. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

M8.C : PLELAN-LE-PETIT – Modification de limites d'une zone urbaine impactée par des zones humides

Modification du zonage afin de passer les espaces de zone humide en zonage naturel (N)

Evaluation environnementale

L'étude a considéré que l'incidence est positive donc pas besoin d'EE

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Sans observation

Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification vise à protéger une zone humide. L'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

M8.D: PLESLIN-TRIGAVOU - Extension du périmètre de centralité commerciale et classement de 2 boisements en loi paysage.

La commune souhaite que le périmètre de centralité du bourg prenne en compte un lotissement ce qui permettrait de répondre à une demande d'installation de services à la personne, le secteur est à proximité immédiate des services et commerces existants

2 parcelles seront classées en Patrimoine Paysager à Protéger car espaces de nature en ville

Evaluation environnementale

L'étude a considéré que l'incidence est positive donc pas besoin d'EE pour le classement et l'objet sans incidence l'extension du périmètre commercial

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Remarque dans le PVS

Le voisinage a-t-il été consulté sur l'installation de ce service dans un lotissement ?

Réponses de DinanA dans le MER

Cette modification répond à une demande la Commune. Dinan Agglomération ne dispose pas d'informations quant à la consultation du voisinage sur ce sujet

Appréciation de la CE

Cette modification vise à permettre l'installation d'un local de service et la protection de 2 parcelles boisées ; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA. La CE craignait que l'installation soit mal perçue par les habitants du lotissement mais après échange avec DinanA cette installation, proche du centre bourg, n'est pas au cœur d'un lotissement mais en limite.

M8.E : PLEVENON - Modification de la zone Nca de la Cale du Port Nieux

La cale **existante** actuellement en Nr sera classée en zonage Nca (zone naturelle liée à la présence de cales d'accès à l'eau)

Evaluation environnementale

Le changement de zonage est effectué au titre de l'erreur matérielle. Il s'agit donc de le classer en zone naturelle correspondant aux cales de mises à l'eau existantes sur le territoire. Les incidences sur le site Natura 2000 sont donc réduites.

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Remarque dans le PVS

Sans observation

Réponses de DinanA dans le MER

Appréciation de la CE

Cette modification vise à reclasser la cale existante ; l'évaluation environnementale n'est pas défavorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

M8.F : PLOUASNE - Modification du zonage Ue

Une zone actuellement classée en Ue (zone urbaine à vocation équipement) ne présente pas d'intérêt en équipement, elle passera en zonage UCa (zone urbaine pavillonnaire).

Evaluation environnementale

L'étude a considéré l'objet sans incidence au niveau environnemental

Avis de la commune et des PPA

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

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

la parcelle présente-t-elle un intérêt pour l'activité 2 parcelles semblent déjà libres ?

Réponses de DinanA dans le MER

Il s'agit d'un lot cessible de la zone d'activité classé, par erreur, en zone agricole. Ce terrain a toujours été identifié faisant partie de la zone d'activités (délibérations communautaires) et

n'apparaît pas comme un espace agricole, naturel ou forestier. Parmi les deux autres terrains, le plus grand est concerné par un projet d'équipement d'eau usée.

Appréciation de la CE

Cette modification a pour objectif de reclasser une zone qui n'a pas d'intérêt pour l'évolution du collège et à corriger le classement d'une parcelle qui fait partie de la zone d'activité mais qui a été classée en agricole ; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

M8. G ; QUEVERT - Modification d'une zone DE pour un projet de logements

Quévert souhaite modifier en partie le zonage d'une parcelle pour implanter un projet intergénérationnel. Le nouveau zonage Uca (zone urbaine pavillonnaire devra aussi permettre de construire un R+2+comble

Evaluation environnementale

Bien que le site présente un caractère naturel le changement de zonage d'une zone Ue en Upro a des impacts réduits sur l'environnement.

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Sans observation

Réponses de DinanA dans le MER

Appréciation de la CE

Cette modification vise à permettre la mise en place d'un projet avec habitat dans une zone prévue pour l'équipement l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

M8.H : SAINT-CAST-LE-GUILDO - Rectification du zonage en Nr secteur golf

La commune souhaite corriger une erreur matérielle en modifiant le zonage Nr (zone naturelle liée aux espaces remarquables) d'une parcelle en Al (zone agricole des communes littorales) à l'image des parcelles similaires voisines.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré l'objet sans incidence au niveau environnemental

Avis de la commune et des PPA

La commune confirme sa demande

Sans observation des PPA

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Un bâtiment semble exister sur la parcelle ?

Réponses de DinanA dans le MER

Oui, il s'agit d'une maison d'habitation

Appréciation de la CE

Cette modification vise à permettre de prendre en compte l'existence du golf sur une parcelle classée par erreur en zone naturelle. l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

M8.I : SAINT-JUDOCE - Changement de zonage UCb vers UCa pour permettre la densification

La commune souhaite que la zone UCb (zone urbaine pavillonnaire) le long de la rue du Champs Hervé soit classée en UCa (zone urbaine pavillonnaire favorisant la densification). Ce zonage permet les constructions futures en limite(s) séparatives(s), tout en veillant à ne pas rompre l'harmonie du tissu existant.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré l'objet sans incidence au niveau environnemental

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Sans observation

Réponses de DinanA dans le MER

Appréciation de la CE

Cette modification permet de viser une densification de la zone en cohérence avec les zones à proximité ; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

M8.J: PLEUHIDEN-SUR-RANCE - Extension du linéaire commercial

La commune souhaite étendre le linéaire commercial sur plusieurs parcelles du centre-bourg. pour intégrer la pharmacie et le garage, puis le bar tabac et la fleuriste et enfin le Carrefour express.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré l'objet sans incidence au niveau environnemental

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Sans observation

Réponses de DinanA dans le MER

Appréciation de la CE

Cette modification vise à étendre le linéaire commercial sur des parcelles du centre bourg occupées par des commerces; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

M8.K : TREBEDAN - Classement de terrain en EBC

La commune souhaite classer en Espace Boisé Classé 3 parcelles

Evaluation environnementale

L'étude a considéré que l'incidence est positive donc pas besoin d'EE

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Sans observation

Réponses de DinanA dans le MER

Appréciation de la CE

Cette modification permet la protection d'une parcelle s boisée s ; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

M8.L : TADEN - Passage d'une zone Uy3 vers Ue

La commune souhaite modifier le zonage d'une zone Uy3 (zone d'activité) pour le passer en Ue (zone urbaine à vocation équipement) pour réaliser le projet de Maison de l'Eau, un établissement qui ne peut pas être considéré comme un bâtiment industriel mais un équipement car recevant du public.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré l'objet sans incidence au niveau environnemental

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Pourquoi revoir l'OAP 339-3

Réponses de DinanA dans le MER

Cette parcelle n'est pas concernée par le projet de la zone 1AUh1.

Appréciation de la CE

Cette modification vise à permettre l'installation d'un local recevant du public au lieu d'une activité, à classer le camping dans un zonage approprié à protéger des arbres, à corriger le classement de la bordure de l'UVE et à revoir l'OAP 339-3 ; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

M8.M ; PLUMAUDAN- Inscription en EBC d'un boisement

L'Espace Boisé Classé repéré par Plumaudan est situé sur les parcelles E746 et E684.

Lors de la phase de repérage des espaces boisés sur le territoire de Dinan Agglomération, une parcelle sylvicole constituée de peuplier a fait l'objet d'un classement en EBC qui ne correspond pas à ces critères et n'aurait donc pas du faire l'objet d'un classement en EBC.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré que l'incidence est positive donc pas besoin d'EE

Contributions

Néant

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Remarque dans le PVS

Le nouveau classement proposé n'est pas précisé

Réponses de DinanA dans le MER

Le classement de la zone n'évolue pas, il s'agit d'inscrire le boisement en Espace Boisé Classé.

Appréciation de la CE

Cette modification vise à déclasser une parcelle plantée de peuplier qui n'est pas un EBC ; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA. La rédaction évoque un déclassement. La CE trouvant la formulation bizarre a pris contact avec DinanA qui a confirmé une erreur dans la rédaction il s'agit bien d'un classement.

M8.N : GUITTE – Demande de modification d'une zone classée EBC

La commune demande une modification de la zone EBC située au niveau de l'ancien village vacances Ker Al Lann pour le nouveau projet de meublés touristiques Nature Home. Une grande majorité du terrain est classée y compris les anciens cottages par erreur liée à la proximité d'un boisement naturel voisin. Le camping comporte en effet des plantations ornementales liées à l'activité touristique, et également une végétation spontanée liée à l'abandon pendant plusieurs années du site.

Afin de mener à bien le projet, la commune demande une levée d'une partie du classement EBC pour réhabiliter le site aujourd'hui inoccupé

Evaluation environnementale

Le camping comporte des plantations ornementales et une végétation spontanée liée à l'abandon pendant plusieurs années du site. Cette végétation n'est pas constitutive d'un boisement naturel d'accompagnement d'un cours d'eau, et n'avait donc pas à faire l'objet d'un classement en EBC. Conclusion : L'EBC est ici supprimé au titre de l'erreur matérielle.

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Sans observation

Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification vise à déclasser une parcelle du camping agréementée de plantations qui a été classée par erreur en EBC ; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

M8.O : BOURSEUL – Demande de modification d'une zone classée EBC en Loi Paysage

La commune de Bourseul demande une modification d'une zone EBC située au niveau du camping « Pallieter » existant depuis 25 ans.

Le classement en EBC est lié à des plantations ornementales d'accompagnement du camping, qui semblent en continuité d'un boisement naturel voisin accompagnant un cours d'eau. Cette erreur matérielle conduit à interdire la réalisation d'un assainissement individuel supplémentaire indispensable au camping pour assurer la préservation des espaces naturels voisins.

Evaluation environnementale

Le repérage aérien du boisement voisin a conduit à y intégrer la partie ornementale du camping qui ne réponds pas aux objectifs fixés par le règlement.

Cette erreur matérielle conduit à interdire la réalisation d'un assainissement individuel supplémentaire indispensable au camping pour assurer la préservation des espaces naturels voisins.

Cette modification intervient au titre d'une erreur matérielle intervenue lors de l'élaboration du zonage du PLUiH

Conclusion : Le boisement classé en EBC est une erreur matérielle qui conduit à le classer aujourd'hui en « Patrimoine paysager à protéger » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Avis de la commune et des PPA

Avis de la commune

Sans observation

Avis de la DDTM

La commune de BOURSEUL demande une modification d'une zone en EBC en loi paysage en arguant de l'erreur matérielle liée à la proximité d'un boisement naturel voisin accompagnant un cours d'eau. Ce boisement fait l'objet d'un classement EBC avec l'objectif de préservation de la trame verte et bleue.

L'erreur matérielle serait constituée par l'intégration du boisement ornemental du camping. Si la correction de cette erreur matérielle doit permettre la réalisation d'un assainissement individuel, il conviendrait de réduire le déclassement de l'EBC uniquement sur la partie devant recevoir cette installation.

Réponse de DinanA

La proposition de STECAL sera modifiée pour répondre aux attentes de la DDTM

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Quels seraient la surface concernée et le nouveau classement ?

Réponses de DinanA dans le MER

Le zonage n'évolue pas et reste en Nt. L'EBC est basculé en Loi Paysage pour une surface d'environ 1 ha

Appréciation de la CE

Cette modification vise à déclasser une parcelle du camping agrémentée de plantations qui a été classée par erreur en EBC ; l'évaluation environnementale est favorable.

M8.P : SAINT CAST LE GUILDO – Modification d'une zone Urbaine vers une zone Naturelle

La commune souhaite classer en zone Naturelle Littoral un secteur situé en front de mer, classé en zone Urbaine dans le PLUi mais qui était classé en zone Naturelle au précédent PLU communal.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré l'objet sans incidence au niveau environnemental

Avis de la commune et des PPA

Avis de la commune

Rue des Nouettes confirme la demande de classement en NI d'une zone Uca,

Contributions

RM4 riverains EC14 EC8

5 adresses différentes demandent le classement en zone NI des parcelles déclassées lors du PLUiH

C2 propriétaires de parcelles dans la zone EC19 MHP1 EM16 RD14

Projet de gîte en 2021 basé sur la constructibilité du terrain classé en zone en UCA 2CU en 07/23 négatifs sans raison. Projet de reconversion professionnelle basée sur l'achat du terrain

Remarque dans le PVS

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

Réponses de DinanA dans le MER

Il n'est pas possible de refuser une autorisation d'urbanisme sans justifications. Pour ce cas, Dinan Agglomération maintient son souhait de voir revenir la majorité du secteur en zone Naturelle, compte tenu de la prise en compte de la Loi Littoral, et du caractère naturel et paysager du site en question. Le nouveau tracé proposé permet toutefois l'emploi d'un accès existant sur la voirie pour la desserte d'une partie constructible

Appréciation de la CE

Cette modification vise à déclasser une parcelle classée urbaine dans le PLUiH qui deviendrait zone naturelle et donc non constructible ; l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

La CE a vérifié par oral auprès des demandeurs pourquoi ils n'avaient pas fait de recours, ils ont indiqué avoir laissé passer le délai ; ils n'ont pas mentionné à la CE leur rendez vous à la mairie. Au vu des réactions du public la CE a demandé qu'une réunion sur place lui permette d'avoir les arguments de la commune (cf rapport pièce 1/2)

A la demande de la CE la commune de St Cast a précisé par mail l'historique de la demande :

La commune a pris conscience du classement en zone U de la zone en objet lors de la demande de création d'un lotissement le 9 mai 2023, elle a demandé l'analyse de DinanA le 12 mai 2023 qui a confirmé le changement de zonage effectué lors de la réalisation du PLUi du fait du traitement informatique de la définition des zonages. Les 2 CU déposés ont été étudiés en commission urbanisme communal le 6 juin 2023. La décision a été prise le 29 juin 2023 et leur a été notifiée. Les demandeurs ont été reçus le 13/7/23 en mairie pour leur exposer la position de la commune de maintenir cette zone en espace naturel.

La CE regrette que l'évolution du classement de cette zone naturelle en constructible n'ait pas été corrigée lors de l'élaboration du PLUi ou lors des modifications 1 et 2 mais reconnaît qu'il est possible que certaines évolutions du PLUi aient pu échapper aux communes.

M8.Q : SAINT CAST LE GUILDO – Modification d'une zone Urbaine à vocation d'activité vers une zone urbaine à vocation d'équipement et d'habitat.

Le site d'un ancien supermarché aujourd'hui désaffecté fait l'objet d'un éventuel projet culturel. La commune souhaite faire évoluer le zonage actuel Uy4 car la sous-destination « Salle d'art et de spectacles » n'est pas admise ;

Evaluation environnementale

L'étude a considéré l'objet sans incidence au niveau environnemental

Avis de la commune et des PPA

Avis de la commune

La commune confirme sa demande: pour le projet site culturel et artisanal changer le classement de 282B113 et 115 en Uy4 actuellement

Contributions du public

C5 avis favorable au projet de l'association Verts de Terre

Remarque dans le PVS

Sans observation

Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification permet de valoriser un site désaffecté situé en entrée de bourg, les accès existent et l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA et une contribution a été émise pour soutenir le projet.

M8.R : DINAN – Modification d'une zone Urbaine à vocation d'équipement vers une zone urbaine à vocation mixte.

L'ancienne halle aux marchandises de la gare de Dinan, située en zone Ue du PLUiH, a été acquise par la commune pour sa réhabilitation. Le projet retenu comporte différentes activités dont de la restauration, de la vente et de la production de boisson.

Ce projet est en cohérence avec le PADD du PLUiH qui vise à renforcer les centralités et favoriser l'entrepreneuriat, il est proposé le passage en zone UBd3 du secteur.

Evaluation environnementale

Non mentionnée

Avis de la commune et des PPA

Dinan demande de modification du zonage sur la halle de la gare pour projet restaurant/brasserie

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Sans observation

Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification vise à permettre de valoriser un site désaffecté situé dans le centre, les accès existent. L'évaluation environnementale pour cet objet n'est pas présentée. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.. La CE signale que le restaurant évoqué par la commune existe déjà et après vérification auprès de DinanA ils précisent que le site a déjà fait l'objet d'un permis de construire, PC 022 050 23 C0045 accordé le 23/02/2024.

M8.S : LANVALLAY – Ajout d'arbres remarquables à protéger.

Ces 6 arbres participent du paysage de la commune, et peuvent donc à ce titre faire l'objet d'une protection particulière.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré que l'incidence est positive donc pas besoin d'EE

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Sans observation

Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification vise à permettre de protéger des arbres existants l'impact environnemental est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

M8.T : PLESLIN TRIGAVOU – Inscription en zone Nj d'un reliquat de lotissement
La commune souhaite voir régulariser les abords de l'opération. Des ajustements de zonage sont nécessaires afin d'être cohérent avec les divisions parcellaires effectuées.

Evaluation environnementale

L'étude a considéré l'objet sans incidence au niveau environnemental

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Sans observation

Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Sans observation

Cette modification vise à régulariser le classement d'un reliquat de lotissement, l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

M8.U : CORSEUL – Ajustement du périmètre de centralité commerciale
Le contour du périmètre de centralité commerciale vient couper la parcelle support de la nouvelle pharmacie en son milieu. Il est donc proposé d'aligner les contours du périmètre sur ceux de la parcelle.

Evaluation environnementale

Non mentionnée

Avis de la commune et des PPA

Sans observation

Contributions

Néant

Remarque dans le PVS

Pas d'EE mais l'incidence ne peut être que limitée

Réponses de DinanA dans le MER

Néant

Appréciation de la CE

Cette modification vise à régulariser le périmètre de centralité qui coupe un commerce existant, l'évaluation environnementale est favorable. Aucune remarque n'a été exprimée par les PPA.

Observations CE

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 Féruais (874/866)

Réponses de DinanA dans le MER

Celui-ci n'a pas été inclus dans le projet de modification n°3. L'inventaire des haies bocagères du PLUIH révèle de nombreuses différences avec la réalité. Une mise à jours globale est nécessaire, dans la prochaine révision générale du PLUIH.

Appréciation de la CE

Dont acte

- Autres demandes exprimées par les communes

M8- Commune de Plancoet

Demande classement parcelle ZL 115 de Uy2 vers A

Réponses de DinanA dans le MER

Avis Favorable, cet objet n'a pas été inclus pour le dossier d'enquête publique mais devra l'être pour l'approbation

Appréciation de la CE

La modification sera apportée

M8- Commune de Pleslin Trigavou

Changement de zonage d'une parcelle Ville even Parcelle 229 en 1AUh à mettre en partie en Nj et en partie en Uca

Réponses de DinanA dans le MER

Avis favorable

Appréciation de la CE

La modification sera apportée

M8 -Commune de Dinan

6 arbres à protéger

Réponses de DinanA dans le MER

Avis favorable

Appréciation de la CE

La modification sera apportée

M8- Commune de Taden

Modification de l'OAP 3 au sud en lien avec la demande d'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

Réponses de DinanA dans le MER

Avis favorable sauf l'ajustement de l'EBC qui ne répond pas au critère de l'erreur matérielle

Appréciation de la CE

La modification sera apportée pour l'OAP le classement des parcelles, de la haie et des arbres
Pour l'EBC DinanA refute une erreur matérielle

6.2 Autres demandes

Les autres contributions portent sur des demandes de constructibilité ou de changement de zonage.

La CE a jugé utile de vérifier sur place 4 demandes qui ont un impact sur l'évolution de l'urbanisation. Ces visites sont détaillées au point 12 du document rapport (pièce 1/2).

Conclusion des visites réalisées sur place

Visite du site du projet Bowidel à Trélivan (EC15)

La CE a visité le site car le projet se situe sur un site avec de forts enjeux environnementaux qui sont d'ailleurs cités dans la lettre de l'association avec une zone de captage à proximité. La CE a constaté que les travaux sont largement entamés dans le dossier il est indiqué que les infrastructures seront légères et démontables mais la CE a constaté qu'une route d'accès et une plate-forme de stationnement ont été créées avec un busage du ruisseau. 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.

Visite du site le Bois Tillou Evran (RD9)

Cette demande est liée à un projet de valorisation de 2 bâtiments d'élevage abandonnés. Des déclarations de travaux ont été reçues par la commune après qu'un CU ait été refusé. Les artisans verriers ont engagé de gros travaux en prenant en compte l'environnement du site et en mettant en œuvre des solutions écologiques (matériaux de construction gestion des eaux...). Manifestement ils n'ont pas eu conscience de ne pas respecter la procédure légale. La CE est favorable sur le fond au projet qui valorise un site d'élevage abandonné situé près du Linon. Cependant la CE considère sur la forme qu'une simple régularisation n'est pas possible : La mise en place d'un STECAL est la solution adaptée pour avoir un plan d'aménagement du site sur lequel 4 propriétaires interviennent : l'ancien exploitant avec un bâtiment, le propriétaire du centre équestre abandonné avec un bâtiment amianté qui est en mauvais état, le propriétaire d'un bâtiment en rénovation qui va développer une activité et les artisans verrier qui vont développer une activité susceptible de recevoir du public.

Visite du site objet de la contribution RD 13 qui signale une erreur matérielle à Plouer sur Rance

Le demandeur demande la correction d'une erreur matérielle, cependant la CE considère que cette demande est surtout liée à un projet d'aménagement global de cette zone urbanisable à terme comme le précise le demandeur.

L'erreur matérielle n'est pas flagrante a priori et une correction n'impacte pas une évolution à court terme.

Lorsque l'étude de l'urbanisation de cette zone débutera les accès seront définis et selon le projet une correction matérielle sera toujours possible si elle est jugée opportune et adaptée.

Dossier enquête Modification N°3 PLUi H / DinanA- 22
Arrêté de DinanA du 4 mars 2024

Envoyé en préfecture le 23/07/2024
Reçu en préfecture le 23/07/2024
Publié le
ID : 022-200068989-20240715-CA_2024_078-DE

N°	Commune	Lieu dit	Parcelle	Objet	
RD2	Bobital		B1346	Constructibilité en zone N	440m² qui était en U sont passés en N veut construire une maison dans le hameau et à défaut un bâtiment pour animaux
DM8	Brusvilly	La croix Moielle	1252	Constructibilité	Demande pour vendre et faire au moins 4 maisons entrée du bourg avis favorable mairie courrier 29/2/24 réponse du 21 mars 2024
RD6	Calorguen	Le désert		Constructibilité	Demande que ses 6 parcelles ne deviennent pas constructibles car exploitées a priori reste en 2AU
D3	Calorguen	La Roussais	B0845	Constructibilité	Demande renouvelée de rendre un terrain en A constructible
DM21	Caulnes			Zonage	courrier en 2022 passage du local ex Kiné en commercia. Demande que le 15 rue de Dinan ne soit pas pas en local commercial car perte de valeur et veut se loger en rez de chaussée
RM1	Chehen		ZD 55 et 4	Zonage	Demande de modification du tracé d'une zone humide pour réaliser un merlon anti bruit. L'étude par Set Environnement le 28/5/24 conclut qu'aucune zone humide n'est détectée
EM17	Corseul	Le Quillieu	F587 ZN92	Constructibilité en zone N	Voudrait que la parcelle devienne constructible
EC9	Dinan	Clermont	AP61	Constructibilité	Demande si la parcelle est constructible et souhaite une évolution pour avoir une constructibilité
DM16	DinanA			Zonage	contribution5: Dans les conclusions de l'enquête liée à la modification N°1 du PLUIH la recommandation N°5 portait sur la mise en place d'une instance de concertation. Quelle suite a été donnée à cette recommandation?
RD10	Evran	Le Plessis	374	Cours d'eau	Le tracé du cours d'eau ne figure pas sur le plan Sur le PLUI erreur de tracé pour laquelle une modification avait été demandée en 2019. Pb d'épandage
EM1	Evran			Zonage	Demande que la zone 2AUh parcelles du haut de la rue de l'hôpital passent en IAU et que la rue des Rochers deviennent à sens unique
DM20	Fréhel			Changement zonage	1PJ Classer en Nr la partie Ntl de la zone 5 comme les parcelles voisines puisqu'elle ne supporte aucune activité, 1PJ
DM5	Langrolay			Zonage	1PJ plan Demande inscription arbre remarquable
RD11	Languenan		A878	Constructibilité en zone N	Achat terrain en 2AU passé en N, Achat en 2019 CU positif lors de l'achat projet 1 ou 2 lots. Maire non positionné. Recours TA perdu. PJ5 9p
RD4 +PJ1	Languenan		A879 880	Constructibilité en zone N	Droit d'accès pour rendre accessible la parcelle
RC3	Le Hinglé		A127 à 128 et 1027	Constructibilité	Demande constructibilité de 2000m² pour compléter les 4000m² constructible (ligne HT enlevée); projet 8-9 lots et possibilité 11-12 lots pour l'ensemble. Va essayer de voir le maire
EC2	Le Hinglé			zonage	Demande l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU voie romaine du fait des engagements antérieurs des études engagées qui l'ont validé et des besoins de la commune
EC15	Les Champs Géraux			Zonage	contribution6: carrière du Vaugré, demande la modification du classement de la carrière
D7	Plancoet			Zone 1AU passe en 2AU	Projet Nexity sur parcelle de M. Sorgniard de 6000m² remis en cause par la commune mais le propriétaire a investi la somme prévue la zone repasse en 2AU en compensation . friche point P en zone inondable prévue des habitations zone inondés en 2012. Personne au bord du suicide
RD5	Pleudihen Sur Rance		M 903 900 901	Constructibilité en zone N	Demande que M400 ou est la maison ne soit pas classée boisée et que les autres parcelles soient constructibles
D9	Pleudihen Sur Rance		L679	Constructibilité	Parcelle 1200m² qui était constructible actuellement en prairie demandes d'achat des voisins
RM2	Plévenon	Treslain	D 1151	Constructibilité en zone N	Voudrait que la parcelle devienne constructible
DM1	Plouer sur Rance		214 215	zonage	Demande ouverture à l'urbanisation dans le bourg situé en 2AU
M3 EM9	Quevert			Constructibilité en zone A	Terrain en zone A projet de construction maison et hangar pour chevaux demande de STECAL, pature au sud et accès maison accès par RD au nord demande au maire le 17/4/23 contribution RD prévue
EM10	St Cast le Guido	Bd Côte d'Emeraude	A17	Constructibilité en zone 2AU	Demande le classement d'un terrain en zone constructible courrier 5/12/23 Jugement TA défavorable
D1	St Cast le Guido			Constructibilité en zone N	Demande constructibilité
RD1	St Cast le Guido		B566	Constructibilité en zone N	Demande constructibilité
D6	St Cast le Guido	bourg	A8291	Changement zonage	Division réalisée en 2024 avec accord DDTm pour accès rue nouvelle habitation le 6 mai , pour partie ouest en zone naturelle depuis PLUI. Courrier à DinanA et réponse en juin 2024 propose de faire eune demande en révision. Déposition prévue avec pièces dans RD
RM5	St Cast le Guido	La garde	AN 420	Changement zonage	AN 420 habitation réalisée en 2019 souhaite réaliser un agrandissement de garage cette partie qui était en Uhp est devenue A
RD13	St Cast le Guido			Constructibilité en zone N	Local technique du golf construit en 2000, besoin de stockage des machines 180m² en bache démontable sur dalle en cas de fuite, actuellement dégradation du matériel. Avis commune à venir. contribution RD prévue
EC3	St Samson sur Rance	Clos de la Chesnaie	1812 et 1811	Zonage	Terrains classés en 2AUh
EC8	Taden		A947	Constructibilité en zone A	Demande si la parcelle est constructible et souhaite une évolution pour avoir une constructibilité
EM7	Taden		302 et 301	Constructibilité	Demande PC en 01/23 reponse 7 mars 2023 pour démolir un hangar en fer de 70m² qui est tombé et faire un hangar en bois de 52 m² en zone A pour mettre voiture derrière habitation
C4	Trelivan		2076	Constructibilité en	terrain qui n'est plus constructible en fond de terrain demande pour annexes
M5	Trelivan		B179 et B1070	changement de zonage zone A	Courrier papier le 16 mai: vu avec la maire, courrier le 12/1/23 achat parcelle en friche faire une pature pour chevaux, mais parcelle en EBC par erreur réponse de DianAdu 25 mai 2023. A vérifier-1PJ D3 -2
RD12	Trélivan			Zonage	Acquisition de 23,6 ha pour l'association qui gère 3 festivals, engagements environnementaux car zone sensible et captage et usage agricole pérennisé. Demande de permettre une activité tertiaire sur les bâtiments sur C659
EM13	Trevron		A161	Constructibilité	Constructibilité de la parcelle mais sert d'accès à 611 sans servitude notariée demande constructibilité sinon refuse le passage. Un bâtiment étoilé à proximité
M2				Constructibilité	Remet en cause la construction d'un hangar devant l'hippodrome dans une zone destinée à l'habitat

7- Examen de l'impact global des modifications

7.1 Approche globale du dossier

Le PADD de Dinan Agglomération a défini un objectif ambitieux de modération de la consommation de l'espace estimé à 450 ha entre 2018 et 2032, soit 32 ha/an. Pour rappel, entre 2003 et 2012, 786 ha d'espaces naturels ou agricoles ont été artificialisés sur le territoire à vocation résidentielle, soit 79 ha/an.

Chiffres clés du diagnostic foncier :

Le Secteur de Dinan a consommé 155.6 ha à vocation Habitat entre 2003 et 2012.

Consommation d'espace 2003/2012 (en ha)								
	Littoral	Rance	Plancoët	Plélan	Broons/Caulnes	Evran/Plouasne	Dinan	Guinefort
Habitat	119,3	64,7	90,3	44,5	69,5	42,8	155,6	55,8
Equipements	9,5	1,4	4,15	3,1	1,9	0,4	3,4	0,2
Activité	6,5	16,4	17,3	4,3	10,2	4,3	57,6	2,45
Toute vocation	135,3	82,5	111,8	51,9	81,7	47,5	216,6	58,5
TOTAL Dinan Agglomération	785,72							

Diagnostic foncier (Rapport de Présentation du PLUiH)

Les modifications présentées respectent les objectifs du PLUiH.

Les modifications présentées qui impactent l'ouverture à l'urbanisation sont compensées par le passage en Urbanisation future de zones urbanisables

7.2 les avis et les observations du public

Seule contribution qui aborde un impact global :

Contribution DM16: Demande que les nuisances, et plus particulièrement les nuisances sonores liées à la mise en place de STECAL en zone touristique soient prises en compte dans l'étude des projets ainsi que l'impact économique de la nouvelle activité sur les activités existantes

7.3 les avis et les observations des PPA

La DDTM a fait des observations sur l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (traitées au point 3-1-7) mais pas sur l'effet cumulé des modifications.

La CA n'aborde d'effet cumulé que pour les changements de destination des bâtiments.

7.4 L'appréciation de la CE

Les objets M1 sont des modifications projetées avec l'objectif de revitaliser les centralités.

Elles résultent des études menées sur les communes concernées Ces études ont permis d'élaborer des plans d'action validés par DinanA et constituent la stratégie d'aménagement.

Ces propositions ont donc été justifiées et sont conformes au PADD notamment le Chapitre 3: Accompagner le développement pour un territoire à vivre

Les objets M2 sont des modifications dont l'objectif est la maîtrise des secteurs stratégiques avec des modifications visant la densité, la valorisation des dents creuses ou la mise en place d'équipements.

Ces propositions ont donc été justifiées et sont conformes au PADD notamment le Chapitre 5: Répartir la production de logements en limitant l'étalement urbain

Les objets M3 sont des demandes liées à des projets. Il est indiqué dans la notice que la commission aménagement a étudié 16 demandes dont 8 ont reçu un avis défavorable. DinanA est manifestement attachée à limiter les STECAL. Pour les 8 demandes 5 sont liées à l'activité touristique et une à une activité économique.

Chaque demande a manifestement été analysée et justifiée. La notice comportait 9 demandes (dont une double pour Plouer sur Rance présentée en 2 parties), une des demandes a été retirée du fait de l'avis de l'Etat.

Ces propositions ont donc été justifiées et la CE souligne l'attachement de DinanA à limiter le nombre de STECAL.

Les propositions ont été justifiées et sont conformes au PADD.

Les objets M4 sont des demandes de changement de destination il est sous-entendu que les 110 bâtiments présentés répondent aux critères définis dans le PLUiH qui permettent de sélectionner les demandes.

Avant la modification N°3 1467 bâtiments avaient été recensés soit 22,5 bâtiments par commune.

La CE s'était étonnée du nombre de demandes de certaines communes dans le présent dossier et DinanA avait précisé que certaines communes n'avaient pas réalisé le travail préalable d'identification demandé lors de l'élaboration du PLUiH.

La CE considère que les objets M5 portant sur des emplacements réservés liés à des OAP, M7 sur des corrections du règlement littéral et M8 sur des corrections d'erreurs matérielles n'ont pas un effet global cumulé.

Les propositions ont été justifiées et sont conformes au PADD.

Les objets M6 du fait de la compensation annoncée pour chaque objet n'ont pas d'impact cumulé sur l'urbanisation même si la démarche en elle-même peut être améliorée comme le souligne la DDTM.

Au niveau du cumul des impacts peu de communes sont concernées par des objets complémentaires seul Lanvallay cumule 2 objets impactant l'urbanisation mais sur des secteurs différents et avec la prise en compte de l'impact sur l'aménagement.

Cependant la CE regrette qu'un récapitulatif ne soit pas fait par commune pour avoir une vision globale de l'impact de la modification :

- graphique pour l'impact en termes d'aménagement
- tableau d'évolution des surfaces par classe pour l'impact en termes de foncier
- tableau d'évolution des constructions pour l'impact en termes de logements

En conclusion,

La CE considère que les modifications présentées, étant conformes aux objectifs du PADD, restent modérées en terme d'ampleur, n'ont pas d'effets cumulés mis en évidence en terme d'impact et que les enjeux globaux ont été pris en compte.

8 - Conclusion de la CE

8.1 - Etude des conclusions des interventions

L'ensemble des contributions a bien été pris en compte le détail est donné dans le rapport (pièce 1/2). Le registre dématérialisé a été beaucoup consulté mais la visite physique reste privilégiée par le public même si les dépositions sont souvent confirmées par un courrier.

La CE a enregistré 147 contributions, plusieurs thèmes peuvent être abordés lors d'une déposition :

- 62 contributions en permanence
- 35 contributions sur le registre dématérialisé
- 26 contributions par courrier postal
- 24 contributions par courrier mail

L'ensemble des contributions a été présenté au service urbanisme de DinanA sous forme d'un tableau joint au PVS. Dans le MER de DinanA le tableau a été joint, complété de leur position.

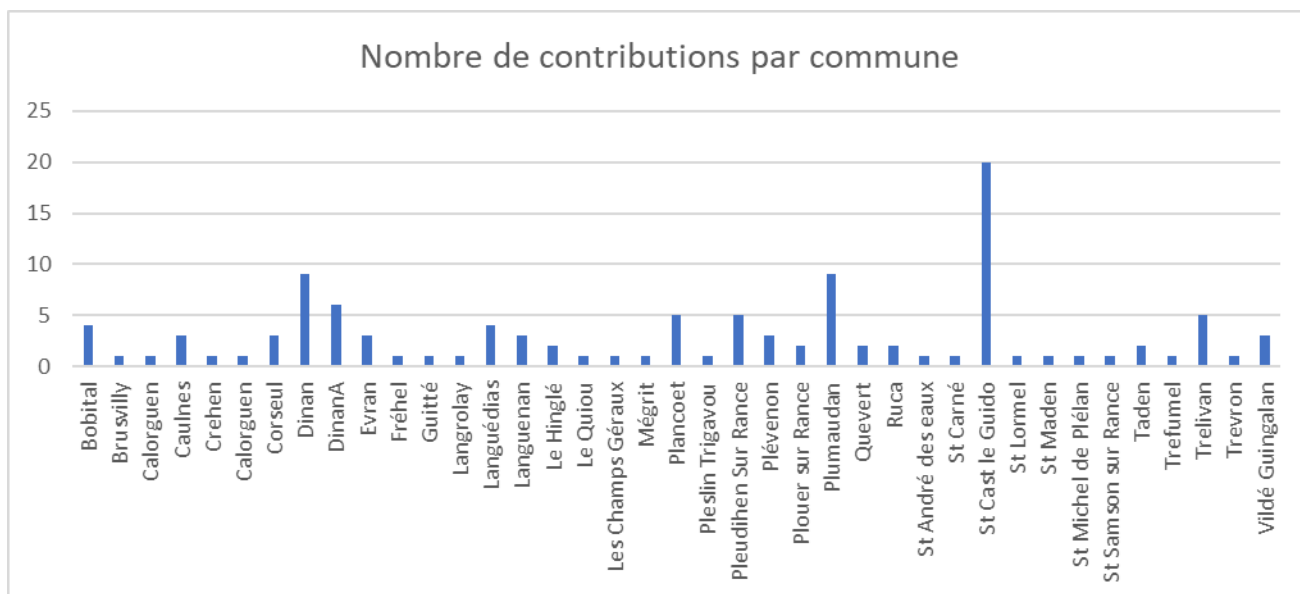
Le tableau final avec les contributions, la position de DinanA les conclusions et l'avis de la CE est joint au présent dossier en annexe

38 communes sont concernées par des contributions alors que 44 communes sont impactées par le dossier de modification N°3

19 communes impactées par le dossier de modification N°3 n'ont pas été l'objet de contributions.

14 communes non impactées par le dossier de modification N°3 ont été l'objet de contributions. Ces contributions ne sont donc pas liées au projet soumis à l'enquête.

L'impact des enjeux liés au littoral est sensible pour les contributions



8.2 – Conclusions sur l'enquête

Concernant la concertation lors de l'élaboration du projet

La CE note que l'arrêté du projet a été préparé et présenté en conseil communautaire puis diffusé aux communes de DinanA avec plusieurs affiches d'information sur l'enquête par commune

Choix de la procédure

La commune a fait le choix d'une modification.

Le projet de modification porte sur une liste d'objets et ne remet pas en cause les objectifs globaux du PLUiH

L'évaluation environnementale a bien été réalisée et les incidences évaluées.

La procédure retenue est conforme à la réglementation(cf2-4)

Les documents supra ont été pris en compte

Concernant la qualité du dossier

La CE estime que le dossier fournit les données essentielles pour appréhender l'impact de la modification en projet. La qualité de l'étude préalable et son argumentaire, rendent les enjeux accessibles aux citoyens qui consultent le projet. Le projet de modification porte sur une liste d'objets et ne remet pas en cause les objectifs globaux du PLUiH pendant une étude de l'impact du cumul des modifications aurait mérité d'être présentée ;

Comme l'a souligné la CE au point 6-4 Une présentation récapitulative aurait permis de présenter l'impact des modifications présentées en regard des objectifs du PLUiH

8.3 Pertinence du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme

La loi Climat et Résilience d'août 2021 a inscrit dans le code de l'urbanisme l'objectif du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Un objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme avant 2027 afin d'engager une première division par deux de la consommation foncière entre 2021 et 2031 en comparaison de la période 2011-2021.

8-3-1 Objectifs de la maîtrise du potentiel urbanisable et gestion économe du foncier :

- *Modération de la consommation des espaces ;*
- *Limitation du risque de « dilution » de la centralité le long des voies et dans des villages/hameaux isolés.*
- *Limitation des nuisances réciproques entre activités agricoles et espaces habités ;*
- *Compatibilité avec le cadre législatif (loi ALUR notamment)*

Les démarches engagées dans les objets M1 notamment, pour accompagner les communes dans la revitalisation des centralités, et M2 pour maîtriser l'aménagement des secteurs stratégiques, permettent de prendre en compte les objectifs du PADD et de les décliner avec une vision prospective. De nombreuses OAP sont revues pour optimiser la gestion de l'espace et augmenter la densité. Pour toutes les ouvertures à l'urbanisation des zones 2AUh une étude de solutions alternatives est présentée et une compensation en déclassement est prévue.

Chaque objet M1, M2 et M6 est argumenté et se réfère aux objectifs ; Sur les 75 objets qui impactent l'urbanisation 39 sont en densification 22 en renouvellement urbain et 14 en extension.

Pour les démarches engagées, la mise en place d'un échéancier prévisionnel et une hiérarchisation pour les OAP permettrait d'avoir une meilleure lisibilité.

8-3-2 Production de logement au regard des objectifs du PLUiH.

1. La production de logements dans les OAP

- *Une répartition équilibrée de la production de logements à l'échelle de l'armature territoriale et des secteurs.*
- *Une production de logements qui met l'accent sur la densification, la production en renouvellement urbain ou dans le tissu existant.*
- *Des parcours résidentiels à travers la production de logements adaptés en typologie, forme, localisation et prix à des demandes diverses.*
- *Une offre de logement adaptée à la diversité des enjeux identifiés sur le territoire.*
- *Une production sociale pour les plus modestes.*

Sur les 75 objets qui impactent l'urbanisation 39 sont en densification et 22 en renouvellement urbain. La densité annoncée est en général de 20 voire 30 logts/ha parfois 15 (dans le cas d'OAP impactés par des contraintes environnementales)

Les objectifs du PLH sont de 480 logements sur 2020-2026 (actuellement 149 créées entre 2020 et 2022). Le projet de modification entraîne une hausse des logements créés

Sur les 75 objets qui impactent l'urbanisation 34 portent sur de l'habitat

L'Agglomération a défini un objectif de production de 100 logements locatifs sociaux par an et de prendre en compte les publics spécifiques

La part de logements sociaux a augmenté avec cette modification N°3 même si pour de nombreux objets, il est indiqué qu'elle sera appréciée plus tard : 74 logements supplémentaires sont à destination sociale.

Le PLUiH prévoit des orientations à destination des « publics spécifiques » tels que les séniors, les jeunes travailleurs, les travailleurs saisonniers ou les gens du voyage. Certains objets sont à destination de ces habitants : M8P EPHAD, M8B logements pour saisonniers, M3E gens du voyage, M1E logements de fonction, M3A M3C hébergement touristique

8-3-3 Maîtrise du développement commercial périphérique

Le PLUiH a un objectif ambitieux de limitation, voire d'arrêt total, de ce phénomène. Le développement commercial est permis aux seules centralités et aux Zones d'Aménagement Commercial existantes.

Les démarches engagées dans les objets M1 pour accompagner les communes dans la revitalisation des centralités et M2 pour maîtriser l'aménagement des secteurs stratégiques, permettent de prendre en compte cet objectif avec une vigilance sur le linéaire comme M1A et M1F

8-3-4 Enjeux environnementaux

Les boisements et les ZH à préserver sont pris en compte notamment avec des OAP orientées. Dans le dossier l'implication de DinanA dans la préservation des EBC et la protection d'éléments végétaux apparaît dans de nombreux objets. Cependant le fait de ne pas avoir repris le résultat de l'étude environnementale pour chaque objet fait défaut pour la définition des OAP. Les dispositions à prévoir pour les enjeux environnementaux sont souvent repoussées à la phase projet ce qui ne permet pas d'avoir une visibilité des contraintes.

La prise en compte du paysage est juste évoquée même si elle apparaît dans certaines OAP (172-7 par exemple). Tous les bureaux d'étude n'ont pas travaillé de la même façon pour les études urbaines, certains seulement abordent les enjeux comme pour M1H. Tous n'ont pas pris en compte l'insertion paysagère, la prise en compte des éléments végétaux ou la gestion des eaux pluviales. Dans les OPA la continuité de la trame verte et bleue n'est pas évoquée. DinanA a indiqué qu'une OAP reprend les exigences du PLUiH sur ce thème mais l'affichage dans chaque OAP permet d'être plus précis et plus lisible.

La CE recommande que la rédaction des fiches OAP soit harmonisée avec celles qui prennent déjà en compte l'insertion paysagère avec un rappel des enjeux environnementaux du site et les mesures de protection prises

8-3-5 Enjeux énergétiques et climatiques

La présentation du PLUiH et des enjeux reste très centrée sur l'urbanisme. Dans les études des objets M1 le « Bon vivre » et le respect de l'environnement sont évoqués mais certains points mériteraient d'apparaître :

Le critère des liaisons avec les transports en commun conformément à l'objectif relier l'urbanisme avec la stratégie mobilité de Dinan Agglomération. Cf le Plan de Déplacement Communautaire n'apparaît pas et la gestion du stationnement du vélo n'est pas toujours prise en compte

Le PLUiH se saisit de la question de l'eau en visant à préserver la ressource et éviter les ruissellements. Cet objectif pourrait se traduire dans tous les OAP.

La prise en compte de l'évolution climatique est peu abordée : des orientations de typologie de construction ou d'orientation pourraient être préconisées.

8- 9 Conclusion globale

Le PLUiH d'une collectivité constituée de 65 communes doit être dynamique pour répondre et s'adapter à l'évolution des communes et à leurs demandes.

Le nombre de corrections matérielles et d'ajustement du règlement littéral demandées l'illustre bien. Il apparaît bien que DinanA est attachée à la lisibilité et la mise en œuvre des objectifs du PLUiH.

Le dossier hormis l'évaluation environnementale a été préparé en interne et la CE a pu constater que le service urbanisme connaît parfaitement son dossier et que toutes les demandes de modification ont été étudiées et validées.

Les modifications validées abordent plusieurs aspects des enjeux(Aire de co-voiturage, équipements de loisir, valorisation du patrimoine bâti, maison de retraite..) ; DinanA montre que les demandes n'ont été validées qu'après une validation technique et politique et de nombreuses demandes ont été refusées.

La CE a apprécié que la vision intercommunale de l'évolution du territoire soit abordée : certains équipements ou pour les compensations des ouvertures à l'urbanisation.

Cependant la modification N°3 est présentée comme une réponse à une liste de modifications demandées par les communes. Certaines réflexions n'étaient pas abouties, des communes ont modifié, complété ou annulé leur demande pendant l'enquête.

La situation par rapport à l'évolution de l'urbanisme sur le territoire n'est pas présentée ; un bilan préalable aurait pu constituer une base du projet notamment en prenant en compte l'évolution des indicateurs de suivi depuis la mise en place du PLUi et notamment des 2 modifications précédentes notamment pour les besoins en urbanisation ou en logements. Notamment la disponibilité de la ressource en eau potable ou la capacité épuratoire des stations du territoire.

Il manque une analyse de la situation globale des secteurs 2AU sur DinanA et des besoins et enfin l'analyse qui a conduit à sélectionner les 7 dossiers présentés plutôt que d'autres. Les dossiers présentés semblent répondre à une demande ponctuelle de la commune concernée plutôt que d'une analyse globale ;

La DDTM regrette qu'une densification ne soit pas étudiée préalablement à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, la CE regrette qu'un bilan des zones 1AU ne soit pas présenté.

La CE constate que même si des solutions alternatives sont présentées à chaque fois, elles sont écartées sans arguments précis. De plus comme le souligne la DDTM les compensations des ouvertures à paraissent un peu floues sans les dates ou surfaces.

Mais les PPA ont formulé des avis favorables .

Et même si la stratégie développée pour sélectionner les demandes n'est pas présentée, la majorité des objets demandés sont argumentés et répondent aux objectifs majeurs du PLUiH notamment en terme de consommation de foncier et d'urbanisation. DinanA a par exemple veillé à limiter le nombre de STECAL.

De plus la vigilance de l'agglomération sur les objectifs du PADD et les enjeux du territoire est bien présente.

Cette modification est la dernière avant la révision et de nombreuses modifications sont motivés par des impératifs de délais.

La CE considère que la modification N°3 du PLUiH vise une maîtrise du potentiel urbanisable et une gestion économe du foncier avec une densification des dents creuses dans les secteurs stratégiques, la mise en place d'OAP pour encadrer les projets d'aménagement et la mise en place d'une vision prospective pour gérer l'évolution des communes.

Cependant les modifications successives dispersées dans plusieurs objets peuvent conduire à perdre de vue les objectifs globaux et le lien avec les enjeux environnementaux, énergétique et climatique. La révision annoncée permettra de redéfinir des trajectoires d'évolution.

III- Avis

Au terme de l'enquête relative au projet de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Dinan Agglomération (22) dont l'enquête publique est prescrite par arrêté du 4 mars 2024 de DinanA.

Après avoir :

- pris connaissance du dossier mis à la disposition du public, des avis des PPA et des délibérations de DinanA ;
- entendu les représentants du service urbanisme et le vice-président de DinanA
- échangé avec les responsables du projet pour des précisions sur le dossier ;
- visité des sites de projet pour visualiser le contexte des demandes
- tenu 4 permanences en présentiel ;
- enregistré 147 contributions
- envoyé à DinanA, le procès-verbal de synthèse (PVS) exprimant ses propres questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête
- étudié les précisions apportées dans le mémoire en réponse (MER)
- formulé une appréciation détaillée sur les différents thèmes du projet dans les Conclusions ;
- répondu à chaque observation recueillie durant l'enquête.

Considérant la concertation

La commissaire enquêteur tient à souligner le souci de la commune de préparer le projet dans la concertation en amont (cf point 5-1)

La CE considère que les conditions d'information du public (affiches, site Internet et dossier d'enquête), peuvent être jugées satisfaisantes car elles ont été précédées d'une large concertation.

Considérant le déroulement de l'enquête,

La commissaire enquêteur estime que le déroulement des permanences (période, durée, dates, nombre, lieux) ont permis à la population de compléter sa connaissance du dossier et de s'exprimer.

L'avis de la CE porte sur le projet arrêté. Il est synthétisé sur la base des conclusions thématiques qui ont été développées et argumentées dans le présent document au point 8

Au terme de ces analyses, compte tenu des réponses apportées aux questions de la CE, qui ont été validés dans le Mémoire En Réponse, et des engagements pris par DinanA pour apporter corrections et compléments, la CE considère le projet de modification du PLUiH répond aux objectifs fixés qui étaient de prendre en compte et de donner suite, après validation, aux demandes de modifications exprimées

Avis sur la qualité du dossier

La présentation par objet permet d'avoir une vision par type de modification. La présentation avec une notice par objet permet d'avoir une présentation claire et structurée.

Il manque cependant une approche intégrée de l'analyse environnementale qui paraît ajoutée et non pas intégrée.

La présentation par objet aurait utilement été complétée par une vision globale avec une représentation graphique par commune de l'ensemble des modifications apportées et une synthèse de l'impact cumulé des modifications apportées par rapport aux objectifs de DinanA

Avis sur chaque objet

L'avis ne reprend pas les motivations présentées dans les conclusions

Modification en lien avec des démarches de revitalisation des centralités

M1A: BROONS

La proposition résulte d'une étude menée dans le cadre du programme Petites Villes de Demain Cette modification a pour objectif d'optimiser l'aménagement.

Avis favorable avec la prise en compte des ajustements demandés par la commune

M1.B : CAULNES –

La proposition résulte d'un plan d'intervention pour revitaliser le centre-ville.

Avis favorable en recommandant d'optimiser la densité 6 logements pour 0,37ha paraît faible.

M1. C : CREHEN –

Cette modification a bien pour objectif la dynamisation du centre bourg.

Avis favorable

M1.D : MATIGNON –

La proposition concerne des aménagements et accès dans le centre bourg avec des objectifs de densité. Avis favorable

M1. E : PLANCOET –

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

M1.F: PLUMAUDAN –

La concerne des aménagements et accès dans le centre bourg et des objectifs de densité.

Avis favorable avec les modifications demandées par la commune

M1.G : SAINT-JUVAT –

La proposition concerne des aménagements, accès et des objectifs de densité.

Avis favorable

M1.H : 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 soit annoncé

MI. I : TRELIVAN –

La proposition concerne des aménagements et accès dans le centre bourg et des objectifs de densité. Avis favorable avec une possibilité de commerces et services qui semble pertinente en cœur de bourg

M2 Modifications pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques : OAP

M2.A : EVRAN - Modification d'une OAP n°56-2

Et

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

M2.B : QUEVERT - Création de 2 OAP

Cette modification est destinée à respecter une densité;
Avis favorable

M2.C : SAINT-MICHEL-DE-PLELAN - Création de 4 OAP

Cette modification est destinée à respecter une densité;
Avis favorable

M2.D : SAINT-POTAN - Création de 2 OAP

Cette modification est destinée à respecter une densité dans le centre-ville en lien avec le Plan d'Action et de Sobriété Avis favorable avec la correction des coquilles

M2.E : VILDE-GUINGALAN - Création de 4 OAP

Cette modification est destinée à respecter une densité;
Avis favorable

M2.F : LANVALLAY – Modification de 2 OAP

Ces 2 modification sont destinées à respecter une densité et à créer des logements sociaux;
Avis favorable après correction des coquilles et compléments suite à la demande de la commune.

M2.G : DINAN – Création d’une OAP et modification de 3 OAP existantes

Cette modification est destinée à respecter une densité. Avis Favorable avec la recommandation d’approfondir la réflexion pour la définition des OAP afin d’avoir une définition finalisée

M2.H : PLOUER-SUR-RANCE – Modification d’une OAP

Cette modification est destinée à respecter une densité;
Avis favorable

M2.I : PLESLIN-TRIGAVOU – Création d’une OAP et modification d’une OAP

Cette modification est destinée à respecter une densité;
Avis favorable avec la modification demandée par la commune sur la liaison piétonne

M2.J : PLUMAUGAT – Création de 2 OAP

Cette modification est destinée à respecter une densité;
Avis favorable

M2.K : BOBITAL – Création d’une OAP sur le site de l’ancienne carrière du Rocher Jehan

La création de cette OAP est destinée à respecter et anticiper le réaménagement de la carrière;
Avis favorable sous réserve de préciser dans la rédaction que tout projet d’aménagement sur ce site sera validé par une étude hydrogéologique préalable

M2.L : LA LANDEC – Création d’une OAP

La création de cette OAP est la densité;
Avis favorable La densité dans les ZA est un objectif vertueux

M2 - Commune de Plancoet

Le projet de gendarmerie doit être finalisé pour être pris en compte
Avis défavorable à ce stade

M3 Modifications en lien avec les STECAL

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.

M3.B : CORSEUL –

Création d’un STECAL Ne pour une aire de covoiturage
Favorable avec des dispositions de protection de la zone humide à proximité

M3.C : PLESLIN-TRIGAVOU –

Création d'un STECAL Nt au château de la Motte Olivet pour permettre le développement d'activités touristiques, artistiques, d'artisanat d'art, etc.

Avis favorable L'objectif du projet n'est pas remis en cause et l'emprise modifiée permet de répondre aux remarques des PPA et de l'étude environnementale sans le modifier.

M3.D : PLEVENON –

Création d'un STECAL Ntl au Fort La Latte pour un projet touristique. Demande annulée par DinanA dans le dossier d'enquête.

La CE est favorable à la position de DinanA de retrait du projet.

Ce site est emblématique: Les sites Cap d'Erquy - Cap Fréhel sont Natura 2000 en 2001 Zone de Protection Spéciale (ZPS) et Zone Spéciale de Conservation (ZSC). La restauration du site de Fréhel a reçu le grand prix national du paysage 2022. Tout projet sur cette zone sensible sera polémique.

Donner un accord en fin d'enquête sur cette demande alors que le projet a été annoncé annulé n'est pas envisageable. A revoir éventuellement avec l'ensemble des acteurs pour une prochaine modification.

M3.E : PLOUER-SUR-RANCE –

Suppression d'un STECAL Nel pour le projet « equiphoria » abandonné
Avis favorable à cette suppression

M3.F : PLOUER-SUR-RANCE –

Création d'un STECAL Ngv pour un projet de sédentarisation

La CE regrette que cette demande n'ait pas précédé l'aménagement mais le site est occupé, aménagé et bien entretenu, le site est éloigné de la zone littorale, la commune soutient cette régularisation ; la CE donne un avis favorable avec la mise en place d'une OAP pour maîtriser l'évolution du site

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

M3.H : SAINT-CAST-LE-GUILDO

Création d'un STECAL Ntl au château de la Vieuxville pour un projet d'hébergement touristique. Avis favorable

M3.I : LANGUENAN –

Création d'un STECAL Ay pour une entreprise existante

Avis favorable

6.1.4 M4- Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

- Dans la notice M4, 22 communes ont présenté des demandes répondant aux critères de classement

Avis sous réserve que DinanA dispose de toutes les pièces nécessaires à l'instruction de la demande pour pouvoir apprécier si elle est conforme aux objectifs du PADD et n'impacte pas l'activité agricole.

DinanA a confirmé que les demandes présentées dans le dossier soumis à l'enquête ont été vérifiées sur cette base.

Avis favorable

- Les communes ont exprimé lors de la consultation, de nouvelles demandes qui sont présentées dans un tableau récapitulatif (cf 6-1-4).

Avis favorable sous réserve que DinanA dispose de toutes les pièces nécessaires à l'instruction de la demande pour pouvoir apprécier si elle est conforme aux objectifs du PADD et n'impacte pas l'activité agricole.

- Les conclusions et avis pour les demandes liées à des contributions sont présentées dans le tableau en annexe.

Avis favorable sous réserve que DinanA dispose de toutes les pièces nécessaires à l'instruction de la demande pour pouvoir apprécier si elle est conforme aux objectifs du PADD et n'impacte pas l'activité agricole.

M5 - Ajouter, modifier ou supprimer des emplacements réservés

M5A BRUSVILY

Suppression ER16 ER19 Avis favorable

M5B EVRAN

Ajouts et modifications d'ER Avis favorable

M5C LANVALLAY

Suppression ER120 et modifications d'ER Avis favorable

M5D LE HINGLE

Modification d'ER Avis favorable

M5E PLOUASNE

Suppression ER Avis favorable

M5F SAINT-CAST-LE-GUILDO

Suppression ER Avis favorable

M5G SAINT-JACUT-DE-LA-MER

Création ER Avis favorable

M5H SAINT-JUVAT

Création 2 ER Avis favorable

M5I SAINT-MICHEL-DE-PLELAN

Modification d'ER Avis favorable

M5J VILDE-GUINGALAN

Suppression ER Avis favorable

M5K DINAN

Modification d'ER Avis favorable

Demandes ER

Commune de Broons

ER oublié Avis favorable

Commune de St André des Eaux

ER oublié Avis favorable

Commune de Dinan

Avis favorable pour les ER en lien avec M2 mais sous réserve pour l'ER 36 que dans la rédaction la prise en compte de l'ER36 soit arbitré avec la commune du fait des avis divergents entre DinanA et la commune

Commune de Lanvallay

Correction ER Avis favorable

Commune de Evran

Création ER Avis favorable

Commune de Le Hinglé

Modification ER Avis favorable sur le principe après vérification par DinanA d'un accord de la commune de Bobital

Commune de Taden

Avis favorable pour la reprise des 3ER

M6 - Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU

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

M6. B : LA LANDEC –

Ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh (0,9 ha)

La CE prend note de l'abandon de ce projet

M6.C : LANVALLAY –

Ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AUh (1 ha)

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

M6.D: SAINT-CAST-LE-GUILD-

Ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AUh vers 1AUe (1,1 ha)

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

M6.E : SAINT-HELEN -

Ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AUh (1,7 ha)

Avis favorable avec l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone

M6.F : PLUDUNO -

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe (0,9 ha)

Avis favorable avec les compléments à apporter

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

M7 - Ajustements mineurs du règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre

M7-1. Marges de recul : Ajout de la RN12 aux voies faisant l'objet d'une marge de recul, précisions sur l'application de la Loi Barnier sur les RN12 et RN176, ajout de la RD 737 sur Pleudihen/Rance : Avis favorable

M7-2. Stationnement : Suppression de la mention de l'éventualité de la mise en place d'un stationnement deux roues, cette disposition est aujourd'hui obligatoire de par la Loi.
Avis favorable

M7-3. Desserte par les réseaux : Suppression de la mention « existant » pour les connections au réseau d'eau potable. Cette disposition entraînait des confusions lors de projets nécessitant des extensions prévues
Avis favorable

M7-4. Artificialisation des sols : Ajout d'une précision du terme « minimum » afin de clarifier l'emprise des espaces verts du terrain dans la zone, modification du sigle % par le terme « points » afin d'assurer une bonne compréhension du dispositif de majoration, ajout d'une dérogation pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics si mise en place d'aménagements spécifiques. Avis favorable

M7-5. Lexique : Modification de la définition des annexes afin de préciser qu'une construction de nouvelle annexe ne peut entraîner la création d'un nouveau logement, ce qui constituait un contournement possible des dispositions des zones Agricole et Naturelle.
Avis favorable

M7-6. Lexique : Modification de la définition de l'extension, afin de préciser que cette dernière peut avoir des dimensions égales à la construction existantes. Cette disposition permet d'autoriser des extensions en prolongement de toiture, sans exiger une hauteur de toiture inférieure pour l'extensions.
Avis favorable

M7- 7. Lexique : Ajout de la définition d'opération groupée. Ce terme était employé dans le règlement sans être défini, générant des ambiguïté sur sa signification.
Avis favorable

M7-8. Lexique : Modification de la définition du retrait afin d'en préciser l'emploi au niveau de la façade. Cette clarification permet de limiter les interprétations. Le terme « séparative » est également supprimé car restrictif.
Avis favorable

M7-9. Risque de submersion marine : rectification des niveaux marins de référence par commune.
Avis favorable

M7-10. Constructions et installations d'intérêt collectif : Intégrer une phrase générale en introduction du chapitre mentionnant la possibilité de réalisation de constructions et installations spécifiques afin d'harmoniser le règlement.
Avis favorable

M7-11. Règle générale : Modification du terme « Dans le prolongement de » par « dans l'alignement de ». Le terme alignement fait l'objet d'une définition et apporte de la clarté au règlement.
Avis favorable

M7-12. Dispositions particulières : Suppression de l'alinéa 3 afin de gagner en cohérence avec la règle principale. L'implantation des abris de jardin est déjà règlementé, Avis favorable

M7-13. Aspect des toitures : zone UAp : ajout de la mention « sauf pour les toitures toits plats ou à faibles pente* (*masqué par un acrotère). En effet, seuls les matériaux de teintes et d'apparence similaires à l'ardoise sont autorisés ce qui n'est techniquement pas possible pour les toits plats qui sont pourtant autorisés en dehors des volumes principaux.
Avis favorable

M7-14. Emprise au sol : modification du sigle % par le terme « points » afin de clarifier la portée de la règle.
Avis favorable

M7-15. Constructions et installations d'intérêt collectif : Intégrer une phrase générale en introduction du chapitre mentionnant la possibilité de réalisation de constructions et installations spécifiques afin d'harmoniser le règlement. Avis favorable avec la précision demandée par la commune de Pleudihen

M7-16. Construction et changement de destination à destination des logements de fonction : Corriger le règlement en imposant une surface minimale en surface de plancher lors des changements de destination et en emprise au sol pour les nouvelles constructions
Avis favorable

M7-17. Règle générale : Modification du terme « Dans le prolongement de » par « dans l'alignement de ». Le terme alignement fait l'objet d'une définition et apporte de la clarté au règlement. CF point n°10
Avis favorable

M7-18. Emprise au sol : modification du sigle % par le terme « points » afin de clarifier la portée de la règle. Avis favorable

M7-19. Constructions et installations d'intérêt collectif : Intégrer une phrase générale en introduction du chapitre mentionnant la possibilité de réalisation de constructions et installations spécifiques afin d'harmoniser le règlement. Avis favorable

M7-20. Implantation des annexes : harmonisation de l'écriture de la règle avec les autres zones où elle s'applique.
Avis favorable

M7-21. Dispositions particulières : Suppression du mot « ou » qui introduisait un doute dans la lecture de la règle. Cette suppression harmonise la règle avec les autres zones où elle s'applique.
Avis favorable

M7-22. Emprise au sol : modification du sigle % par le terme « points » afin de clarifier la portée de la règle. Avis favorable

M7-23. Constructions et installations d'intérêt collectif : Intégrer une phrase générale en introduction du chapitre mentionnant la possibilité de réalisation de constructions et installations spécifiques afin d'harmoniser le règlement. Avis favorable

M7-24. Dispositions particulières : Suppression du mot « ou » qui introduisait un doute dans la lecture de la règle. Cette suppression harmonise la règle avec les autres zones où elle s'applique. Avis favorable

M7-25. Modification de l'écriture de la règle concernant l'implantation des panneaux à énergie solaire : Cette règle avait été réécrite lors d'une précédente modification, mais l'ancienne rédaction avait été maintenue sur le règlement des zones à urbaniser à long terme. Il s'agit d'une harmonisation du règlement.
Avis favorable

M7-26. Extension des habitations supérieures à 180m² :Rappel de la date de prise en compte du PLUIH pour le calcul de la surface d'extension du bâtiment afin de clarifier l'application de la règle.
Avis favorable

M7-27. Constructions et installations d'intérêt collectif/service public : Modification des droits concernant l'installation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Les dispositions générales autorisent ce type de constructions et installations, il était nécessaire d'en préciser les modalités.
Avis favorable

M7-28. Règle générale : Modification du terme « Dans le prolongement de » par « dans l'alignement de ». Le terme alignement fait l'objet d'une définition et apporte de la clarté au règlement. Avis favorable

M7-29. Implantation des annexes : harmonisation de l'écriture de la règle avec les autres zones où elle s'applique. Avis favorable

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

M7-31. Modification de l'écriture de la règle concernant l'implantation des panneaux à énergie solaire : Cette règle avait été réécrite lors d'une précédente modification, mais l'ancienne rédaction avait été maintenue sur le règlement des zones à urbaniser à long terme. Il s'agit d'une harmonisation du règlement. Avis favorable

M7-32. Extension des habitations supérieures à 180m² :Rappel de la date de prise en compte du PLUIH pour le calcul de la surface d'extension du bâtiment afin de clarifier l'application de la règle. Avis favorable

M7-33. Constructions et installations d'intérêt collectif/service public : Modification des droits concernant l'installation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Les dispositions générales autorisent ce type de constructions et installations, il était nécessaire d'en préciser les modalités. Avis favorable

M7-34. Règle générale : Modification du terme « Dans le prolongement de » par « dans l'alignement de ». Le terme alignement fait l'objet d'une définition et apporte de la clarté au règlement Avis favorable

M7-35. Dispositions générales : Reformulation de la règle concernant l'harmonie des extensions et annexes afin de rendre cohérent l'interdiction de construction d'annexes et la règle. Avis favorable

M7-36. Modification de l'écriture de la règle concernant l'implantation des panneaux à énergie solaire : Cette règle avait été réécrite lors d'une précédente modification, mais l'ancienne rédaction avait été maintenue sur le règlement des zones à urbaniser à long terme. Il s'agit d'une harmonisation du règlement. Avis favorable

M7-37. Modification de la règle concernant l'emprise au sol : Reformulation de la règle afin de clarifier le fait que les extensions sont comptabilisées par constructions et non au total du terrain. Avis favorable

M7-38. Zones NC, site du Rocher Jehan à Bobital : Suite à l'arrêt de l'activité de carrière, et à la nécessité de remise en état du site, le règlement est modifié afin de permettre la réalisation du réaménagement. Avis favorable

M7-39. Extension des habitations supérieures à 180m² : Rappel de la date de prise en compte du PLUIH pour le calcul de la surface d'extension du bâtiment afin de clarifier l'application de la règle. Avis favorable

M7-40. Suppression des dispositions spécifiques en zones Npc : Ces dispositions sont valables « pour l'ensemble des zones N », il n'est pas nécessaire de les répéter en zone Npc Avis favorable

M7-41. Suppression du paragraphe concernant les changements de destination : ce paragraphe est une répétition de la page précédente. Avis favorable

M7-42. Camping, hôtellerie de plein air et Habitations Légères de Loisirs (HLL) en Nt : Le tableau des destinations et sous destinations est modifié afin de classer dans la destination « commerce et activités de service » et sous destination « hébergement hôtelier et touristique » les modalités d'accueil des campings. Avis favorable

M7-43. Equipements d'intérêt collectif et services publics : ajout du terme « constructions » à la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Avis favorable avec la correction demandée par Caulnes

M7-44. Suppression des dispositions spécifiques au stationnement : ces dispositions ne sont pas adaptées à l'ensemble des situations rencontrées en zone N, en zone Npc elles peuvent aller à l'encontre des arrêtés de captage existants.

Avis favorable

M7-45. Suppression de la dernière ligne du tableau ne renvoyant à aucune sous destination : rectification d'une erreur matérielle.

Avis favorable

M7-46. Règle générale : Modification du terme « Dans le prolongement de » par « dans l'alignement de ». Le terme alignement fait l'objet d'une définition et apporte de la clarté au règlement. Avis favorable

M7-47. Implantation des annexes : harmonisation de l'écriture de la règle avec les autres zones où elle s'applique. Avis favorable

M7-48. Dispositions particulières : Suppression du mot « ou » qui introduisait un doute dans la lecture de la règle. Cette suppression harmonise la règle avec les autres zones où elle s'applique. Avis favorable

M7-49. Modification de l'écriture de la règle concernant l'implantation des panneaux à énergie solaire : Cette règle avait été réécrite lors d'une précédente modification, mais l'ancienne rédaction avait été maintenue. Il s'agit d'une harmonisation du règlement.

Avis favorable

M7-50. Extension des habitations en Espace Proche du Rivage : Modification de la superficie d'extension autorisée afin d'être en cohérence avec l'exigence d'extension limitée de l'urbanisation.

Avis favorable

M7-51. Extension des habitations supérieures à 180m² : Rappel de la date de prise en compte du PLUIH pour le calcul de la surface d'extension du bâtiment afin de clarifier l'application de la règle. Avis favorable

M7-52. Modification de la règle concernant l'emprise au sol : Reformulation de la règle afin de clarifier le fait que les extensions sont comptabilisées par constructions et non au total du terrain. Avis favorable

M7-53. Règle générale : Modification du terme « Dans le prolongement de » par « dans l'alignement de ». Le terme alignement fait l'objet d'une définition et apporte de la clarté au règlement. Avis favorable

M7-54. Dispositions particulières : Suppression du mot « ou » qui introduisait un doute dans la lecture de la règle. Cette suppression harmonise la règle avec les autres zones où elle s'applique. Avis favorable

M7-55. Dispositions générales : Reformulation de la règle concernant l'harmonie des extensions et annexes afin de rendre cohérent l'interdiction de construction d'annexes et la règle. C
Avis favorable

M7-56. Modification de l'écriture de la règle concernant l'implantation des panneaux à énergie solaire : Cette règle avait été réécrite lors d'une précédente modification, mais l'ancienne rédaction avait été maintenue sur le règlement des zones à urbaniser à long terme. Il s'agit d'une harmonisation du règlement. Avis favorable

M7-57. Emprise au sol : modification du sigle % par le terme « points » afin de clarifier la portée de la règle. Avis favorable

M7-58 Numéro manquant

M7-59. Suppression des numéros de pages dans les mentions de renvois.
Avis favorable

M8 - Corriger des erreurs matérielles et effectuer des modifications mineures du zonage

M8.A : DINAN -
Avis favorable

M8.B: FREHEL -
Avis favorable

M8.C : PLELAN-LE-PETIT
Avis favorable

M8.D: PLESLIN-TRIGAVOU -
Avis favorable en prenant en compte qu'aucune opposition du voisinage ne s'est manifestée durant l'enquête ;

M8.E : PLEVENON -
Avis favorable

M8.F : PLOUASNE -

Avis favorable

M8. G ; QUEVERT -

Avis favorable

M8.H : SAINT-CAST-LE-GUILDO -

Avis favorable

M8.I : SAINT-JUDOCE

Avis favorable

M8.J: PLEUHIDEN-SUR-RANCE -

Avis favorable

M8.K : TREBEDAN -

Avis favorable

M8.L : TADEN -

Avis favorable

M8.M ; PLUMAUDAN

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

M8.N : GUITTE –

Avis favorable

M8.O : BOURSEUL –

Favorable avec les précisions apportées par DinanA

M8.P : SAINT CAST LE GUILDO –

La CE considère que les demandeurs ont été informés par la mairie des arguments du refus, qu'un recours dans les 2 mois suivant la notification aurait permis de démontrer l'opposition des demandeurs à cette décision et que l'absence de recours peut être considérée comme un accord tacite de la décision de refus de la commune.

Par ailleurs la CE observe que les demandes de constructibilité sont très nombreuses sur une commune littorale (cf contributions EC 18 EC 17 Demande le classement en zone UCA de leurs parcelles) que tout accord de constructibilité créé un précédent et fragilise la position de la commune qui souhaite préserver sa zone littorale.

La CE prend en compte que des terrains constructibles sont disponibles pour répondre aux besoins, que toute évolution d'une zone proche du rivage et classée antérieurement en zone naturelle fera l'objet d'un recours des riverains et que tout changement de décision de la commune fragilise sa position de préserver la zone littorale.

La CE note qu'une possibilité de construction est laissée aux propriétaires comme le souligne DinanA dans son MER.

Avis favorable

M8.Q : SAINT CAST LE GUILDO –

Avis favorable

M8.R : DINAN –

Avis favorable avec la modification du zonage de la halle pour prendre en compte la mise en place du restaurant.

M8.S : LANVALLAY –

Avis favorable

M8.T : PLESLIN TRIGAVOU –

Avis favorable

M8.U : CORSEUL –

Avis favorable

Autres demandes

M8- Commune de Plancoet

Demande classement parcelle ZL 115 de Uy2 vers A
Avis favorable

M8- Commune de Pleslin Trigavou

Changement de zonage d'une parcelle Ville even
Avis favorable

M8 -Commune de Dinan

6 arbres à protéger
Avis favorable

M8- Commune de Taden

Modification de l'OAP 3 au sud en lien avec la demande d'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

Avis favorable pour l'OAP, le classement des parcelles, de la haie et des arbres mais défavorable pour le déclassement de l'EBC qui n'est pas justifiée.

6.2 Autres contributions

Les contributions du public portent sur plusieurs objets mais essentiellement sur des demandes de constructibilité ou de changement de zonage les conclusions et avis sont présentées dans le tableau en annexe.

La CE a jugé utile de vérifier sur place 5 demandes qui ont un impact sur l'évolution de l'urbanisation. Ces visites sont détaillées au point 12 du document rapport (pièce 1/2). La CE donne également une conclusion et un avis sur les contributions liées à la thématique des carrières

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

Projet du Bois Tillou Evran (RD9)

Cette demande est liée aux projets de valorisation de 2 bâtiments d'élevage abandonnés. La CE est favorable sur le fond au projet qui valorise un site d'élevage abandonné situé près du Linon. Cependant la CE considère sur la forme qu'une simple régularisation n'est pas possible : La mise en place d'un STECAL est la solution adaptée pour avoir un plan d'aménagement du site sur lequel 4 propriétaires interviennent avec une activité susceptible de recevoir du public. Le projet après étude pourra être intégré dans un prochain projet de modification ou révision du PLUiH

Avis DinanA

Le projet nécessite la mise en place d'un STECAL pour accompagner le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles. A ce stade de la procédure de modification n°3 du PLUiH, il est impossible d'ajouter des STECAL. Dinan Agglomération a lancé la procédure de révision générale du PLUiH en mai 2024 ce qui permettra de prendre en compte ces activités économiques.

La CE donne donc un avis **défavorable** à cette demande

Visite du site objet de la contribution RD 13 qui signale une erreur matérielle à Plouer sur Rance

Le demandeur demande la correction d'une erreur matérielle, cependant la CE considère que cette demande est surtout liée à un projet d'aménagement global de cette zone urbanisable à terme comme le précise le demandeur.

L'erreur matérielle n'est pas flagrante a priori et une correction n'impacte pas une évolution à court terme.

Lorsque l'étude de l'urbanisation de cette zone débutera les accès seront définis et selon le projet une correction matérielle sera toujours possible si elle est jugée opportune et adaptée. Position de DinanA

L'évolution d'un EBC est impossible par le biais d'une procédure de modification du PLUiH, sauf si celle-ci requiert de l'erreur matérielle.

L'erreur matérielle n'est pas flagrante et une évolution du zonage ne parait pas urgente du fait que le projet d'aménagement n'est pas finalisé. La CE donne donc dans l'attente un avis **défavorable** à cette demande

Visite du site objet de la contribution RD7, EC7 et EM7 par la commune de Trélivan

La CE s'est rendue sur le site de la demande la Lande du Moulin afin de pouvoir conclure : le demandeur et la commune évoquent une erreur matérielle mais DinanA confirme dans son MER l'existence d'un boisement au vu de la photo aérienne.

Sur place la CE considère qu'un boisement existe et qu'une erreur matérielle ne peut être avancée. La CE donne donc un avis **défavorable** à cette demande

RD15, DM20 DM16

Plusieurs carrières sont exploitées et plusieurs sociétés interviennent sur le territoire ; Une réunion du groupe de travail évoqué par DinanA dans son MER doit être organisée afin de permettre aux demandeurs et à DA d'harmoniser les positions. DM16 demande que dans le PLUiH pour les nuisances sonores prises en compte figurent dans le document 6-7 les activités de carrière

La CE **recommande** de réunir le groupe de travail constitué en 2021 et de vérifier si des plaintes ont été exprimées.

6-3 Avis sur l'ensemble du projet

La modification N°3 est présentée comme une liste de modifications présentées pour répondre à la demande des maires. Il est indiqué dans le dossier que sur un territoire de cette ampleur avec 65 communes le document d'urbanisme est un document vivant et évolutif ;

La CE considère qu'un document d'urbanisme doit évoluer et rester dynamique pour être appliqué et apprécié par le territoire. Pour répondre à cet objectif la réglementation a mis en place la possibilité de modifications comme le souligne la DDTM.

Même si la CE regrette qu'un bilan de l'impact de ce projet ne soit pas présenté par rapport aux objectifs du PLUiH au niveau de l'évolution des surfaces des zonages, des logements, la CE considère que le dossier de révision étant actuellement en cours de préparation, un bilan d'avancement sera présenté et permettra de compenser ce manque.

La CE donne donc un avis **favorable** au projet global de modification N°3 du PLUiH. Cet avis vient en complément des avis par objet ci-dessus et rappelés ci-dessous.

En conséquence la commissaire enquêteur émet un

Avis favorable

à la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Dinan
Agglomération

Pour les objets de la modification

la commissaire enquêteur émet un

Avis favorable

avec 4 réserves et 5 recommandations

Les réserves et recommandations ne sont pas hiérarchisées

Réserves

- **Réserve de reprise de la rédaction de certains objets** (De nombreuses réserves concernent des reprises de rédaction rendues nécessaires par les compléments apportés pendant l'enquête elles sont regroupées sous une réserve rédactionnelle) :
M1E, M2A2, M2K, M3A, demande M5Dinan, M6C, M6D, M6G, M730, M8M,
- **M3G** : mise en place d'une OAP pour maîtriser l'aménagement du site et la préservation du jardin
- **M6A** : fixer des objectifs plus ambitieux pour les logements sociaux et préciser dans l'OAP les points de vigilance soulevés par l'étude environnementale
- **M6G** : apporter des arguments sur les besoins en logements et le calendrier de l'urbanisation ainsi que sur le déclassement de la zone 1AU

Recommandations

- M1B** optimiser la densité : 6 logements pour 0,37ha parait faible
- M1H** dans le projet de modification préciser les critères qui permettront de choisir le scénario final
- M2G** approfondir la réflexion pour la création des OAP afin d'avoir une définition finalisée
- La CE recommande de présenter un bilan des compensations à l'urbanisation pour les objets M6
- 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.

Avec un avis défavorable
pour 2 demandes exprimées par des communes durant l'enquête et 4 contributions

Avis défavorable

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

-Pour les contributions: EC15, RD7+EC7+EM7, RD13, RD9 qui ont fait l'objet d'une visite

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

Fait à Dinard le 26 juin 2024

La Commissaire enquêteur



Marie-Isabelle Pérais

Le Présent rapport a été remis le 26 juin 2024 au service urbanisme de DinanA, lors d'une réunion fixée au siège de l'agglomération en présence du vice-président chargé de l'urbanisme.

GLOSSAIRE

Ae : Autorité environnementale

CDNPS : Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites

CDPENAF : Commission Départementale de Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DOO : Document d'orientations et d'objectifs

EIE : Etat initial de l'environnement

ENR : ENergies Renouvelables

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

OAP : Orientations d'Aménagement et d'Orientation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLU : Plan Local de l'Urbanisme

PLUi : Plan Local de l'Urbanisme intercommunal

POA : Programme d'Orientations et d'Actions

PPA ; Personnes Publiques Associées

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

TVB : Trame Verte et Bleue

ZAE : Zone d'Activités Economiques