

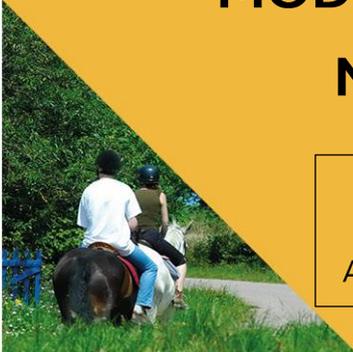
PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Notice de Présentation

Projet de Modification simplifiée n°1

Dossier notifié aux Personnes Publiques
Associées et de mis à disposition du public



Préambule	2
Cadre général	3
I. Les grandes lignes du PLUiH de Dinan Agglomération	4
II. L'analyse des incidences du PLUiH sur l'environnement.....	22
III. Le projet de modification simplifiée du PLUiH	33
Exposé des modifications simplifiées	38
IV. Modification du règlement littéral	38
Tableau des surfaces	68
Lexique	71

Préambule



Depuis le 27 janvier 2020, Dinan Agglomération dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Ce document d'urbanisme est un document vivant, appelé à être modifié annuellement afin de s'adapter à des projets urbains compatibles avec les orientations générales du PLUiH, de prendre en compte de nouvelles réglementations et de corriger des erreurs matérielles.

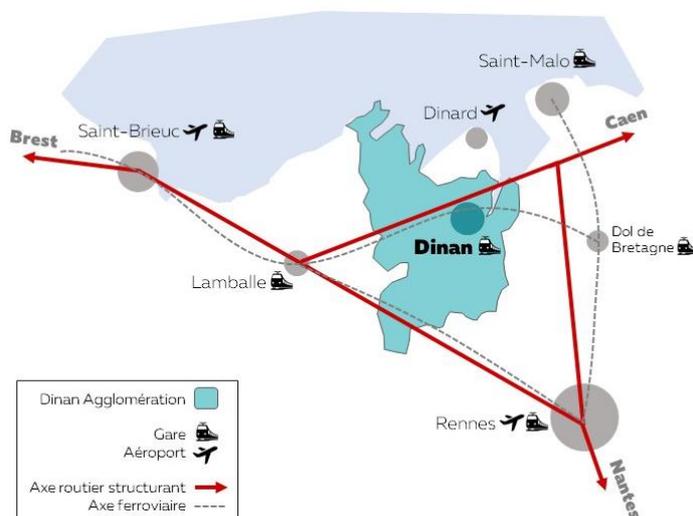
Dès sa première année d'exécution, le PLUiH est amené à être modifié par le biais d'une procédure de modification simplifiée. La procédure de modification simplifiée procédera quant à elle à des corrections, actualisations, et précisions du document de règlement littéral du PLUiH, pour tenir compte du retour d'expérience de sa mise en œuvre et de l'identification d'erreurs, d'incohérence ou de difficultés d'interprétation.

Le présent document constitue la notice de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLUiH de Dinan Agglomération. Cette notice se décompose par, la présentation du cadre général dans lequel le projet de modification s'inscrit, puis par l'exposé des modifications sous forme de 11 fiches représentant autant d'objet de modification. Chaque fiche énonce les motifs, présente les extraits des pièces concernées du PLUiH, avant et après le projet de modification simplifiée et expose les incidences éventuelles de l'objet de la modification sur l'environnement. En cas d'incidences notables sur l'environnement, l'objet de la modification pourra faire l'objet d'une évaluation environnementale qui précisera les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser ces incidences sur l'environnement, complétant ainsi l'évaluation environnementale initiale du PLUiH.

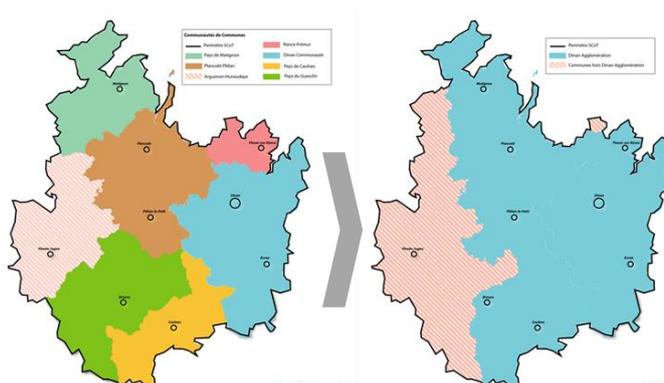
Outre la notice de présentation, le projet de modification simplifiée n°1 du PLUiH est complétée par la version « après modification » du PLUiH. Les pièces non modifiées du PLUiH ne sont pas incluses dans le dossier, mais restent consultables sur le site internet de Dinan Agglomération (www.dinan-agglomeration.fr) ou sur le Géoportail national de l'urbanisme (www.geoportail-urbanisme.gouv.fr).

Cadre général

Dinan Agglomération est une Communauté d'Agglomération, située à l'Est du département des Côtes d'Armor, à la frontière avec l'Ille et Vilaine.



Créée le 1^{er} janvier 2017 de la fusion de 5 communautés de communes (Dinan Communauté, Pays de Caulnes, CC Plancoët-Plélan, Pays de Matignon, CC Rance-Frémur) et de la dislocation du Pays de Du Guesclin, l'intercommunalité est constituée de 64 communes, avec des typologies très différentes, de 200 habitants à 15 000 habitants.



Dinan Agglomération totalise aujourd'hui près de 100 000 habitants sur un territoire de 932 km² représentant 14% du département. Le territoire est riche de sa diversité, comptant à la fois deux façades littorales (la Manche et la Rance maritime) un pôle urbain (Dinan) de près de 15 000 habitants, des polarités secondaires et de nombreuses communes rurales offrant un paysage rural privilégié.

I. Les grandes lignes du PLUiH de Dinan Agglomération

1. Le contexte du PLUiH

Le PLUiH est un document de planification à une large échelle mais qui, au même titre que le PLU, présente précisément les choix retenus en matière de développement. Ainsi, le PLUiH, qui est un réel outil de gestion du territoire, spatialise :



- les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement, certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.
- le volet Habitat via le Programme d'Orientations et d'Actions.

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal permet de disposer d'un document de planification commun pour l'ensemble des communes. La réflexion autour de l'équilibre des territoires, entre développement urbain et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, est pertinente à l'échelle intercommunale.

Les communes du territoire présentaient des cas de figure hétérogènes en matière d'urbanisme. Certaines communes étaient couvertes par des PLU, des POS, des cartes communales et certaines soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU). La mise en place du PLUiH accède à une concordance des politiques d'urbanisme à l'échelle de l'intercommunalité et permet de mettre à niveau l'ensemble des documents sur le territoire, en relation avec les évolutions législatives successives (loi ALUR, loi Macron, Lois Grenelle...) et, avec les documents cadres applicables au territoire (SCoT du Pays de Dinan, loi littoral, SAGE, SDAGE ...).

Le PLUiH consiste donc également à :

- Permettre aux petites communes de disposer d'un document d'urbanisme opérationnel et stratégique offrant plus de lisibilité et de transparence pour la population.
- Unifier les documents de planification communaux existants.

L'élaboration d'un document d'urbanisme à l'échelle de 64 communes nécessite de définir, en amont, des objectifs communs, listés dans la délibération de prescription du 13 mars 2017 :

- Traduire le projet de territoire et les différentes stratégies de l'agglomération (touristique, économique, ...) en cours d'élaboration,
- Permettre l'harmonisation des règlements d'urbanisme communaux au travers d'un document d'urbanisme intercommunal,
- Prendre en compte la diversité des identités territoriales de l'intercommunalité : littorale, rurale, agglomérée, ... qui se traduira par une sectorisation du territoire au sein du PLUiH,
- Intégrer le Programme Local de l'Habitat de Dinan Agglomération d'une durée de six ans, qui répondra aux enjeux :
 - D'une véritable stratégie foncière en matière de développement urbain et de maîtrise de coûts,
 - Du besoin en logement et en hébergement du parcours résidentiel des habitants du territoire, avec une attention particulière sur le littoral,

- De la diversité du territoire et des publics spécifiques,
 - De la lutte contre la vacance et la dégradation du bâti,
- Intégrer un volet déplacement au PLUiH pour une meilleure articulation entre les politiques sectorielles,
- Planifier au-delà des frontières communales et maîtriser les secteurs d'urbanisation frontalière (secteurs d'urbanisation hors des bourgs et frontaliers entre plusieurs communes),
- Rendre compatible le PLUiH avec le SCoT du Pays de Dinan, les lois Grenelle I et II et la loi Alur,
- Préserver et valoriser la Trame Verte et Bleue,
- Préserver les milieux naturels du territoire par une prise en compte de la sensibilité littorale et des continuités écologiques,
- Préserver l'activité agricole,
- Promouvoir le renouvellement urbain et la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- Garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment sur les entrées de ville,
- Assurer la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable,
- Inciter à la réhabilitation du bâti ancien et la rénovation énergétique,
- Permettre la revitalisation des centres bourgs sur le plan économique,
- Permettre l'accessibilité aux services publics,
- Prévenir les risques et nuisances de toute nature,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre, par un urbanisme durable,
- Mutualiser les moyens techniques et financiers



2. Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme



Les orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondent également aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et qui peuvent être résumés ainsi : équilibre, diversité, préservation.



Equilibre

Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain. Il promeut un développement urbain maîtrisé, tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains. Il favorise la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, notamment des entrées de ville.



Diversité

Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat. Il prévoit des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux. Ceci en tenant compte, en particulier, des objectifs :

- de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,
- d'amélioration des performances énergétiques,
- de développement des communications électroniques,
- de diminution des obligations de déplacements motorisés,
- de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Préservation

Le projet participe à la sécurité et à la salubrité publiques, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la maîtrise de l'énergie et à la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts. Il concourt à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

3. L'armature du territoire

Le PLUiH de Dinan Agglomération est structuré à la fois par :

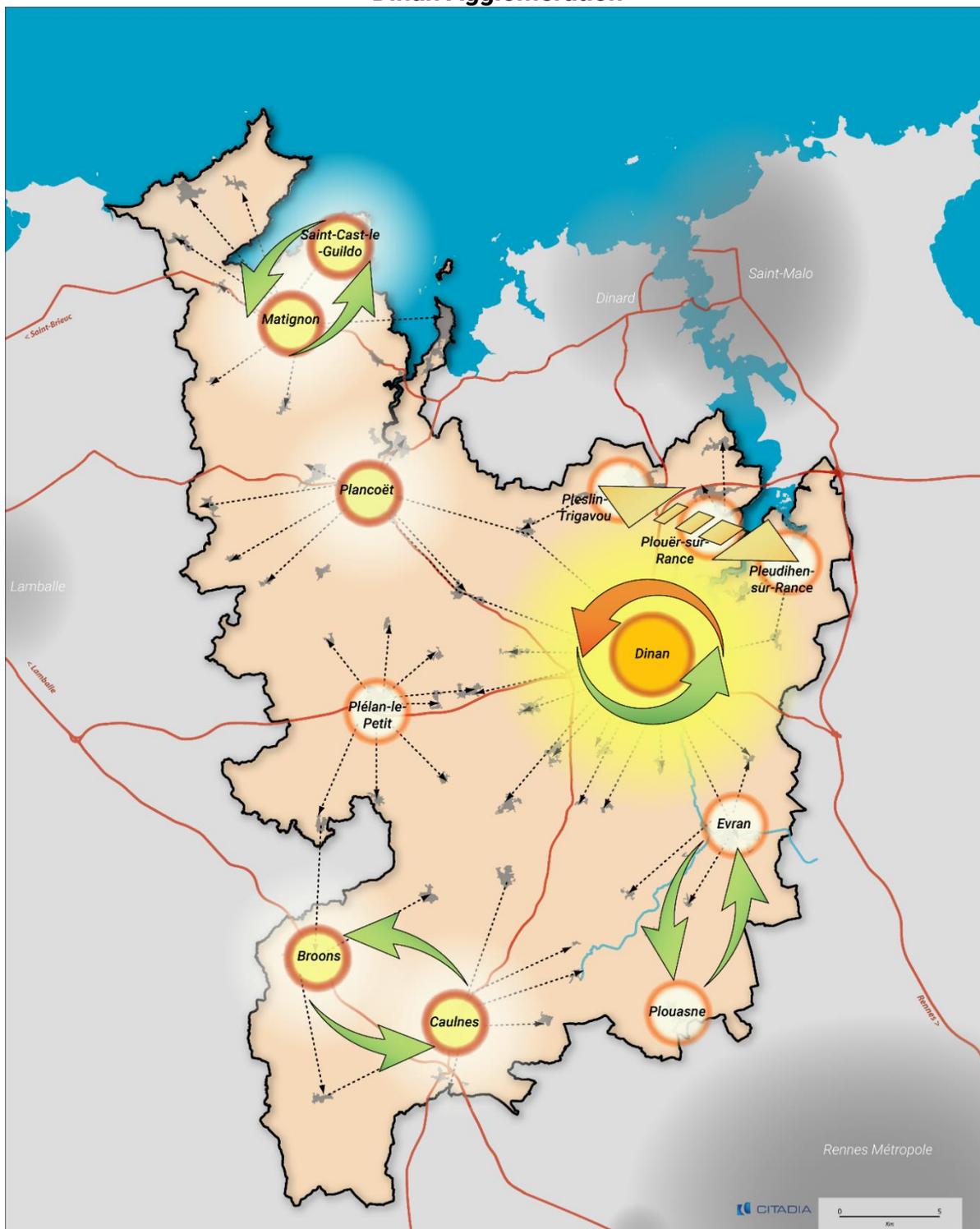
- les grandes orientations politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- mais également par des dispositions réglementaires (loi-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communales) de normes supérieures, et en particulier le SCoT du Pays de Dinan.



Ces objectifs politiques sont déclinés sur une armature territoriale définie autour de deux niveaux de lecture :

Les polarités (définis dans le cadre du SCoT du Pays de Dinan, approuvé en 2014) : avec le pôle de centralité de Dinan et le maillage de pôles secondaires, relais et le maillage communal :

Armature territoriale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Dinan Agglomération



Polarités territoriales

-  Pôle de centralité principal
-  Pôle de centralité secondaire
-  Pôle relais
-  Maillage communal

Principes de développement

-  **Soutenir un développement urbain équilibré**, en mettant l'accent sur le **renforcement du cœur** de l'agglomération et en **maîtrisant le développement urbain périphérique**
-  **Maîtriser l'attractivité** de Dinard et Saint-Malo et favoriser l'**équilibre intergénérationnel et social**, notamment en facilitant l'accès au logement des **jeunes, des familles et des ménages** à revenus intermédiaires et modestes.



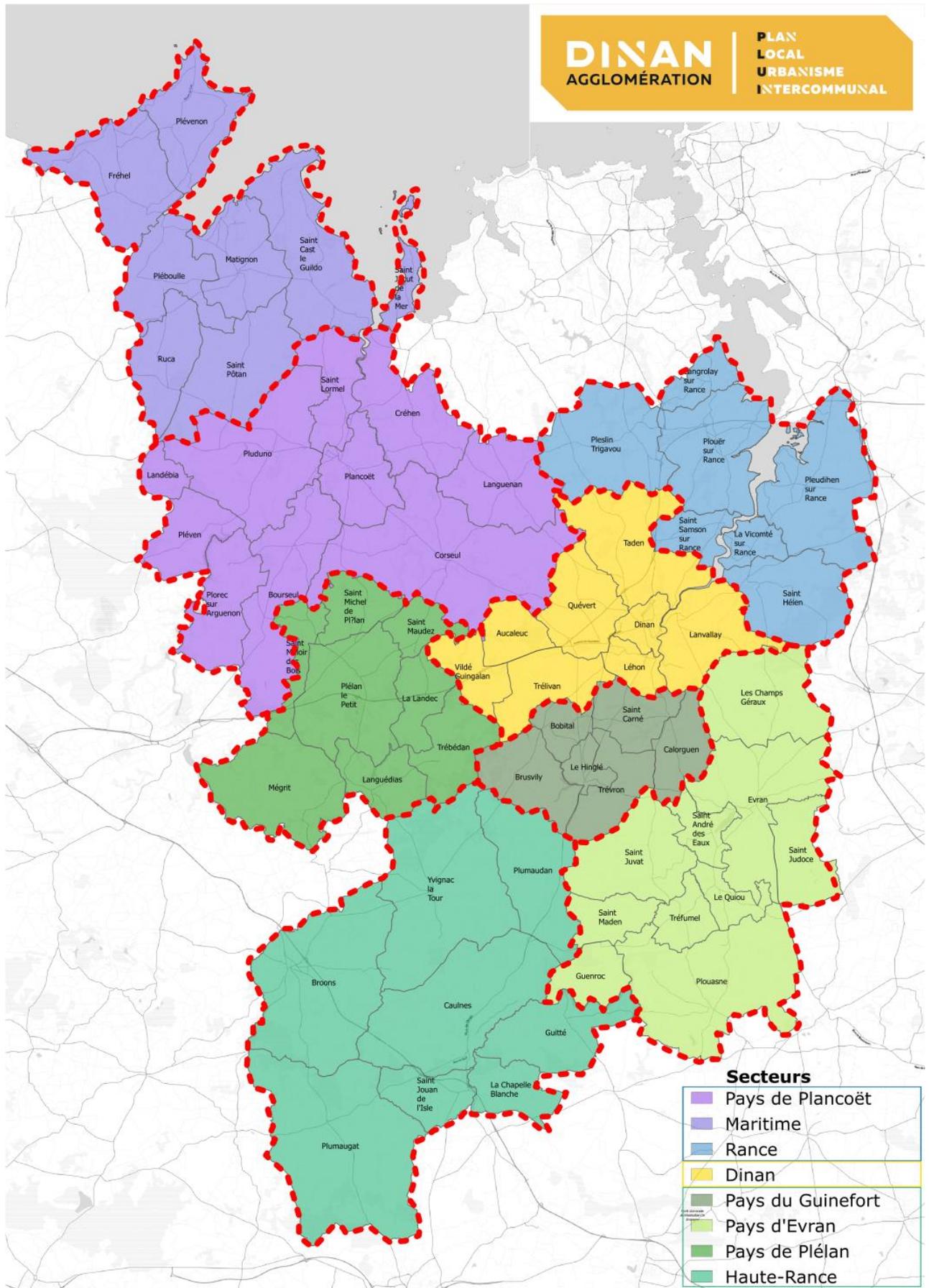
Encourager les mutualisations entre les communes, inciter au **renouvellement** urbain pour garantir la **sauvegarde du commerce et des équipements de proximité** en centre-bourg, freiner la hausse de logements vacants et limiter le **phénomène de développement des résidences secondaires** en particulier sur le littoral.



Organiser et faire vivre le maillage communal rural autour de leur centre-bourg et **faciliter les liaisons** vers les polarités

Les secteurs : au nombre de 8, qui s'appuient sur les bassins de vie de proximité.

Carte des secteurs définis dans le cadre de la déclinaison des objectifs de développement



Ainsi, et au-delà la lecture par pôles définie dans le cadre du SCoT du Pays de Dinan, les objectifs du PLUiH s'appuient sur une territorialisation plus resserrée. L'échelle d'élaboration du document (64 communes) a induit la nécessité de réflexion et d'assimilation dans le cadre du document, de la réalité des bassins de vie à l'échelle du territoire. L'ensemble des objectifs du PLUi se sont articulés autour de ces 8 secteurs relatifs. La prise en compte du statut des communes (au regard de l'armature définie dans le cadre du SCoT) est venue compléter les éléments de programmation (mise en place de densités différenciées, objectifs de production de logements sociaux ...).



4. Les éléments constitutifs du PADD

4.1. Synthèse des enjeux du diagnostic territorial

Enjeux identifiés en matière de développement économique

Enjeux identifiés :

- ⇒ Une nécessité de hiérarchiser les pôles de développement économique à l'échelle du territoire,
- ⇒ Des objectifs clairs à définir en matière de consommation d'espace pour le développement d'activités,
- ⇒ Un réseau de petites activités participant à l'économie du territoire à accompagner,
- ⇒ Une stratégie à établir afin de favoriser le maintien des commerces de centre-bourg.

Enjeux identifiés en lien avec l'environnement

Enjeux identifiés :

- ⇒ Des paysages emblématiques qu'il est nécessaire de préserver et valoriser,
- ⇒ Un patrimoine local de qualité à préserver dans sa pluralité,
- ⇒ Une dynamique touristique autour des atouts patrimoniaux et paysagers du territoire à accompagner dans le cadre du PLUiH,
- ⇒ Une richesse écologique des milieux à prendre en compte afin de permettre la préservation des corridors et réservoirs de biodiversité ainsi que la restauration des coupures de continuités écologiques,
- ⇒ Un réseau hydraulique dense à préserver et prendre en compte dans les logiques d'urbanisation,
- ⇒ Des espaces de nature en ville qui participent tant à l'ambiance des bourgs qu'aux continuités écologiques.

Enjeux identifiés en matière d'habitat

Enjeux identifiés :

- ⇒ Des phénomènes sociologiques (dessalement des ménages, vieillissement de la population, familles monoparentales) qui impactent directement la typologie de logements à produire, à prendre en compte ;
- ⇒ Une problématique de vacance et de friches à saisir ;
- ⇒ Des secteurs tendus d'un point de vue foncier qui impliquent une nécessaire maîtrise de la sortie de certaines opérations à vocation habitat ;
- ⇒ Une nécessité d'orientation en faveur de la qualité et de la densité dans le cadre des nouveaux projets à vocation habitat ;

- ⇒ Un objectif de diversification de l'offre pour permettre l'adéquation avec les évolutions de la structure de la population et des modes de vie ;
- ⇒ Un parc locatif vieillissant qu'il est nécessaire de renouveler de manière ciblée et stratégique



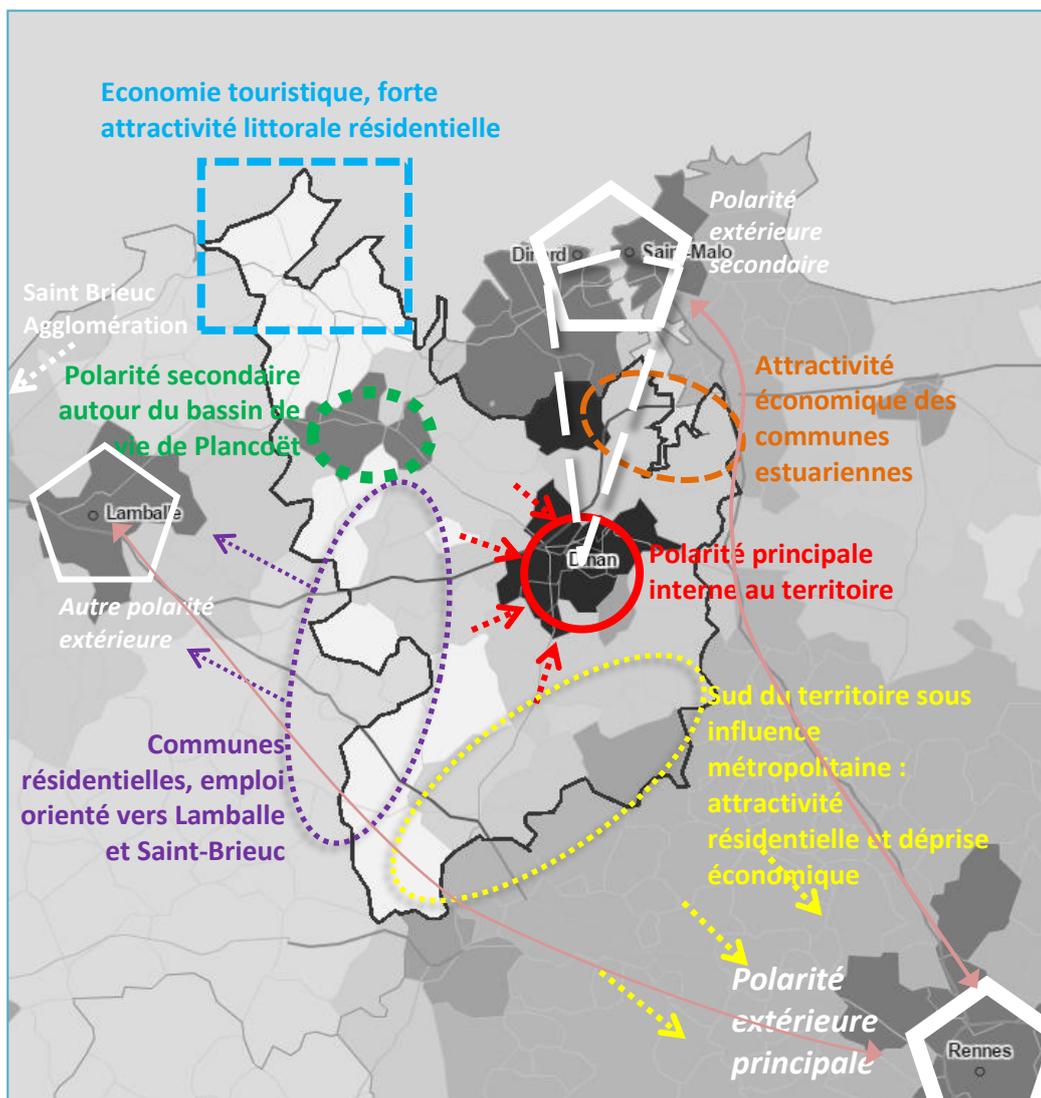
Enjeux identifiés en matière de dynamiques urbaines



Enjeux identifiés :

- ⇒ Une consommation importante d'espace sur la période passée qui induit une nécessité d'objectifs ambitieux en termes de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- ⇒ Une production de logements tournée essentiellement vers des logements individuels en quartier pavillonnaire peu denses à requestionner ;
- ⇒ Un potentiel foncier mobilisable au sein des enveloppes urbaines constituées à prendre en compte dans le cadre du PLUiH ;
- ⇒ Une consommation d'espaces qui menace les paysages emblématiques et plaines agricoles du territoire ;
- ⇒ Des espaces de lisières entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles à aménager

Carte de synthèse



4.2. Les choix retenus dans le cadre du PADD

Le PADD du PLUiH de Dinan Agglomération se structure de telle sorte qu'il :

⇒ **définit les conditions d'un nouvel équilibre territorial (positionnement de Dinan Agglomération vis-à-vis des territoires voisins, équilibre entre ville-centre et périphéries, équilibre entre littoral et rétro-littoral, entre polarités et ruralités...)**

Il s'agit ici d'affirmer la structure du territoire, en adéquation avec les dispositions contenues dans le SCoT.

1. **La centralité principale,**
2. **Les pôles de centralité secondaire (Plancoët, Broons/Caulnes, Saint-Cast-le-Guildo/Matignon),**
3. **Les pôles relais (Evrans, Plouasne, Plélan le Petit, Pleudihen sur Rance, Plouër sur Rance, Pleslin-Trigavou),**
4. **Le maillage communal.**

⇒ **identifie clairement ses richesses pour mieux capitaliser sur celles-ci et in fine, mettre en valeur le territoire**

Le PADD de Dinan Agglomération identifie les éléments constitutifs du milieu naturel participant à l'identité et à l'attractivité du territoire. Ces éléments visent à être protégés et valorisés dans le cadre du PLUiH.

⇒ **recherche le maintien d'un cadre de vie de qualité**

L'animation de la vie locale constitue un axe fort du PADD du PLUiH de Dinan Agglomération. Cet objectif transversal est évoqué dans de nombreuses thématiques.

Le PADD du PLUiH de Dinan Agglomération s'articule autour de 7 chapitres traitant des enjeux évoqués lors du diagnostic territorial. Ces chapitres sont déclinés par objectifs clefs.

Chapitre 1 : Renforcer l'attractivité de Dinan Agglomération

Capitaliser sur les richesses environnementales du territoire

Au travers de l'identification de la Trame Verte et Bleue du territoire, Dinan Agglomération affiche clairement son ambition de préservation des milieux naturels. Le document porte également une attention sur les milieux plus ordinaires mais qui nécessitent une protection accrue tels que les zones humides ou encore les espaces de nature en ville.

Accompagner les évolutions des paysages emblématiques et ordinaires

Conscient que le territoire dispose d'un patrimoine paysager remarquable et emblématique, le PLUiH vise à maintenir les caractéristiques du grand paysage et s'intéresse également à leurs prises en compte à l'échelle du projet. Ainsi, les cônes de vue ou les points focaux marquants (arbres remarquables, vallées ...) ont vocation à être préservés. La question de l'évolution des carrières en fin d'activité et de la valorisation des sites anciennement exploités représentent un objectif de reconquête tant d'un point de vue paysager qu'écologique.

Asseoir le développement urbain sur la qualité paysagère

Dinan Agglomération réaffirme la nécessité de conjuguer harmonieusement développement urbain et préservation de l'identité rurale et patrimoniale du territoire. Pour répondre à cet objectif, le PADD intègre des principes de maîtrise de l'urbanisation en prenant en compte le patrimoine au sein des centres-bourgs et villages, la qualité paysagère des espaces de

transition entre ville et campagne, la requalification des friches, le maintien des coupures d'urbanisation et la préservation du patrimoine bâti remarquable.

Considérer le tourisme comme un objectif de développement autant qu'un cadre de valorisation

Le PADD affirme la nécessaire valorisation touristique du territoire, ce pan d'activités constituant un des garants de la renommée du territoire. De fait, l'ensemble des projets touristiques s'inscrivant en adéquation avec les orientations développées ci-dessus (respect de la trame verte et bleue, des paysages...) sera accompagné par le PLUiH.



Chapitre 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire

Un scénario d'accueil de populations nouvelles ambitieux, réaliste et adapté

L'Agglomération vise la poursuite d'une dynamique démographique non démentie depuis des décennies. En effet, si l'Agglomération a connu, comme nombre de territoires de l'Ouest d'une part et comme nombre de territoires soumis à des enjeux périurbains d'autre part, une croissance significative durant la décennie 2000 (**+1,2 % / an entre 1999 et 2008**), cette dynamique, certes minorée, est maintenue sur les périodes les plus récentes. En effet, malgré les difficultés d'accès au financement pour le logement ayant eu à l'échelle nationale des répercussions sur la production de logements neufs entre 2008 et 2014, Dinan Agglomération a connu sur la période **2011- 2016 une croissance démographique annuelle de l'ordre de 0,65% / an.**

Aussi, tenant compte de ces dynamiques et en adéquation avec les dispositions du SCoT, le PADD fixe un objectif global de maintien du rythme démographique observé sur 2011 – 2016. Soit **0.7% / an sur la période 2013 – 2032. Et donc une population estimée en 2032 de 106 000 habitants** (NB : près de 97 000 habitants au 1^{er} janvier 2019).

Une déclinaison spatiale visant une organisation territoriale renouvelée

La notion de centralité à l'échelle des communes s'entend également comme l'affirmation du rôle du bourg prioritairement au développement de villages, hameaux, voire des formes urbaines non caractérisées. Dans tous les cas, ces formes urbaines hors bourgs, dont la sélection devra répondre à des critères précis, ne sauraient faire l'objet d'extensions significatives dans un quadruple objectif de :

- Modération de la consommation des espaces ;
- Limitation du risque de « dilution » de la centralité et donc de la difficulté toujours plus grande à viser un urbanisme durable (mobilités alternatives, animation urbaine, investissement dans des équipements structurants (réseaux), ...) ;
- Limitation des nuisances réciproques entre activités agricoles et espaces habités ;
- Compatibilité avec le cadre législatif (loi ALUR notamment)

Une consommation d'espace maîtrisée

Le scénario démographique retenu, couplé à la volonté forte des élus de réduire la consommation foncière observée ces dernières années, permet la définition d'un objectif modéré fixé à **450 hectares « bruts » de consommation d'espace entre 2018 et 2032.**

Un territoire des courtes distances : relier à l'urbanisme les différentes stratégies de développement territorial

Chapitre 3 : Accompagner le développement pour un territoire à vivre

Un territoire structuré par ses ZAE (Zones d'Activités Economique). Une armature à affiner dans le cadre du PLUiH

Si l'économie dite « présenteielle » constitue le pan principal de l'économie locale, le PLUiH veille à renforcer les centralités pour générer des flux favorables au maintien des activités qu'elles contiennent. Il s'agira également de disposer d'une offre foncière à destination économique qui tienne compte :

- De l'attractivité économique des secteurs considérés ;
- De la nature des activités vouées à s'installer sur les territoires. De fait, une hiérarchie a été opérée entre les différentes Zones d'Activités Economiques du territoire (zones de trame structurante / zones d'équilibre / zones de proximité). Ces zones ne disposeront ni de capacités d'extension similaires, ni de capacités d'accueil similaires selon le type d'activité envisagé et ce, dans une logique de rationalisation de l'utilisation de l'espace et de lisibilité du territoire ;
- Des conditions de desserte du territoire ;
- De la nécessaire proximité à créer entre pôles d'emplois et pôles résidentiels / urbains.

De la même manière que pour le développement résidentiel, des efforts significatifs sont engagés en vue de permettre une consommation d'espace maîtrisée pour le développement économique. Un objectif de **285 hectares maximum** pour le développement de l'activité économique à horizon 2032 est fixé par le PADD. Cette limitation de la consommation d'espace ne saurait être réalisée sans mener en parallèle des actions de requalification / densification des zones d'activités existantes, de mutualisation et d'optimisation dans l'utilisation du foncier futur (espaces publics, places de stationnement, ouvrages de régulation du pluvial...).

Une économie maritime préservée

Dotée d'une façade littorale conséquente, Dinan Agglomération bénéficie d'une économie maritime riche et largement présente. De ce fait, le PADD acte l'existence de cette richesse et vise le maintien des sites liés aux activités maritimes (zones ostréicoles / conchylicoles, activités portuaires, maintien des cales d'accès à la mer...).

Une organisation commerciale révélatrice de fragilités territoriales

Confrontée à une évasion commerciale périphérique significative, l'Agglomération a inscrit au sein de son PADD un objectif ambitieux de limitation, voire d'arrêt total, de ce phénomène. En effet, le PADD affirme l'ambition de limiter le développement commercial aux seules centralités et aux ZACOM (Zones d'Aménagement Commercial) définies au SCoT. En dehors de ces espaces, les implantations commerciales et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle seront soumises à des conditions particulières.

L'agriculture en tant qu'activité économique structurante

L'agriculture est au cœur de la dynamique territoriale. Le PLUiH tend à accompagner ses évolutions et, par le biais de la maîtrise de la consommation d'espace, à réduire l'impact du développement sur les zones agricoles.

Accompagner le développement urbain par une politique nouvelle en matière de mobilités

Le territoire de Dinan Agglomération est un territoire largement dépendant des logiques automobiles. Il apparaît toutefois que certains axes stratégiques sont à développer en matière de transport, notamment la gare de Dinan, réel atout dans la stratégie du territoire. Le réseau de bus sous-tend également les possibilités de développement. Son rayonnement à proximité de Dinan est un réel atout, qui, dans un contexte global de réduction des dépendances à la voiture individuelle, mérite d'être conforté.



Les mobilités alternatives et le développement de cheminements doux sont également un axe de réflexion fort du projet de territoire. Le développement du réseau et l'aménagement des voiries visent à permettre l'intensification de ces pratiques. La localisation des sites de projets à proximité de bourgs se fait dans une optique de réduction des distances, s'inscrivant ainsi dans une dynamique de proximité.

Chapitre 4 : Assurer un développement démographique et économique intégrateur d'une gestion durable des ressources et des risques

Maîtriser la ressource en eau dans tous ses usages

Le PLUiH se saisit de la question de l'eau en visant à préserver la ressource et éviter les ruissellements.

Limitier la production de déchets et valoriser la ressource

Développer les filières d'énergies renouvelables comme ressources locales

Garantir un cadre de vie de qualité en préservant les biens et la population face aux risques, nuisances et pollutions

L'intégration des risques guide la logique de développement du territoire. Quels que soient les secteurs, les choix de développement ont intégré ces données en amont.

Chapitre 5 : Répartir la production de logements en limitant l'étalement urbain

Adopter une stratégie de répartition territoriale adaptée

Pour ce faire Dinan Agglomération fait le choix de plusieurs orientations :

- le choix d'une répartition équilibrée de la production de logements à la fois à l'échelle de l'armature définie mais également à l'échelle des secteurs, le tout, en privilégiant une implantation des nouvelles constructions à proximité des pôles structurants, des axes routiers les plus importants, des zones d'emplois et/ou de services. Ce choix s'inscrit également en cohérence avec le Plan de Déplacements visant une limitation des déplacements et des pollutions liées.
- le choix d'une production de logements qui met l'accent sur la densification, la production en renouvellement urbain ou dans le tissu existant. L'objectif étant de réduire la part de production neuve en extension ;
- le choix de favoriser les parcours résidentiels à travers la production ou le développement de logements adaptés en typologie, forme, localisation et prix à des demandes diverses mais qui conjuguent aspirations des ménages et impératifs de développement durable ;
- le choix de réponses adaptées à la diversité des communes et des enjeux identifiés à travers le diagnostic : taux important de résidences secondaires et vieillissement de la population sur le littoral, taux important de logements vacants dans le Sud du

territoire et dans les centres urbains, marché immobilier tendu et croissance de la population dans le secteur de la Rance, etc.

- le choix d'une production sociale à destination des plus modestes en arbitrant en faveur d'une production de logements sociaux de 40% de loyers équivalents aux loyers PLAI (logements dits « très sociaux »)



Permettre et favoriser les parcours résidentiels choisis

Chapitre 6 : Développer l'attractivité du parc de logements existants



Recréer les conditions d'attractivité en répondant aux attentes en matière de qualité de logement et de cadre de vie



Le diagnostic comme les ateliers de travail conduits tout au long de l'élaboration du PLUiH ont montré combien la reprise du parc existant était autant **nécessaire** pour améliorer la qualité du parc et limiter la consommation foncière que **difficile à mettre en œuvre** pour les professionnels, les particuliers et les collectivités locales.



Dinan Agglomération souhaite porter une politique forte d'accompagnement à la réhabilitation des logements anciens ou à la remise sur le marché des logements vacants **dans le but de répondre à une partie des besoins en matière de logements sans consommer pour autant plus de foncier**. Cet accompagnement vaut autant pour le parc privé (locatif ou non) que social (logements communaux compris).



Lutter contre la dégradation du parc de logements existants

Chapitre 7 : Garantir un logement adapté pour tous

Définir des objectifs de production sociale ambitieux et répartis sur le territoire

Le volet Habitat du PLUiH de Dinan Agglomération reflète le souci porté par l'Agglomération sur la question sociale et la volonté de répondre aux besoins de chacun, quelles que soient ses conditions de revenus : avec plus de 70% de la population éligible au parc locatif social sur le territoire, le territoire présente une demande locative sociale peu satisfaite, faute de disponibilité de logements ou de correspondance entre les logements disponibles et les types de logement souhaités. Le ratio général est de 3,8 demandes exprimées pour un logement attribué, avec des écarts importants selon les secteurs. L'Agglomération vise à se saisir de l'enjeu que représente la production de logements sociaux à l'échelle du territoire.

Prendre en compte les publics spécifiques

Le volet Habitat du PLUiH comprend également des orientations à destination des « besoins spécifiques ». En effet, les différents temps d'échanges, ainsi que les éléments de diagnostic, ont pu montrer un certain nombre de besoins particuliers en matière d'hébergement ou de logements, qu'ils soient territorialisés ou non. Ces derniers relèvent de plusieurs constats : l'absence de solutions de logements intermédiaires pour les seniors confrontés aux premières difficultés du vieillissement, une forte tension sur les dispositifs d'insertion de type pension de famille, l'absence d'informations sur les besoins en matière de logements pour les travailleurs saisonniers, la nécessité réglementaire d'être en cohérence avec le schéma d'accueil des gens du voyage, etc... A donc été inscrite dans le PADD, la volonté d'identifier et de répondre aux « publics cibles qui varient selon les secteurs » en précisant, pour chacun des « besoins spécifiques », des réponses dédiées.

5. L'intégration du PADD au sein des pièces réglementaires

Les orientations de développement de Dinan Agglomération énoncées dans le PADD sont traduites sous forme réglementaire dans les documents graphiques et le règlement du PLUiH.



Les documents graphiques comprennent notamment :

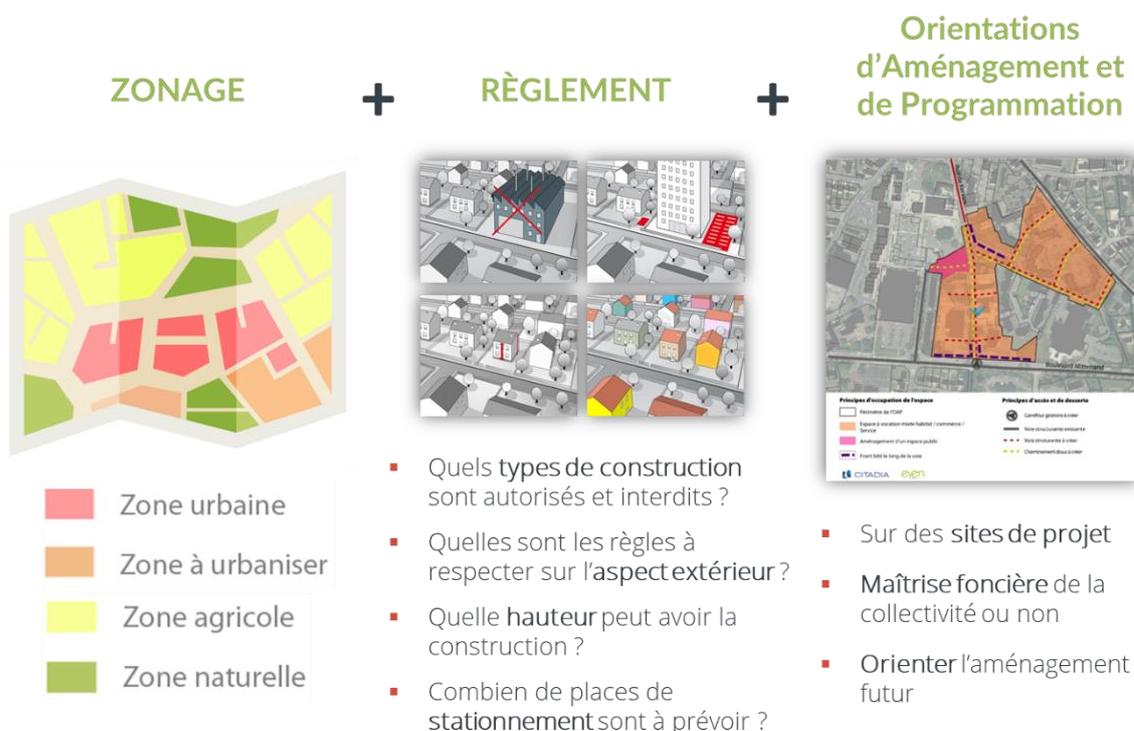
- les limites des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ;
- les prescriptions graphiques associées au « zonage »



Le règlement écrit comprend plusieurs types de zones réglementées par 12 articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain, garantir la cohérence urbaine et gérer la forme de la ville donnée à voir, essentiellement depuis l'espace public. Ces documents sont opposables aux tiers. Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par l'Agglomération et les communes.



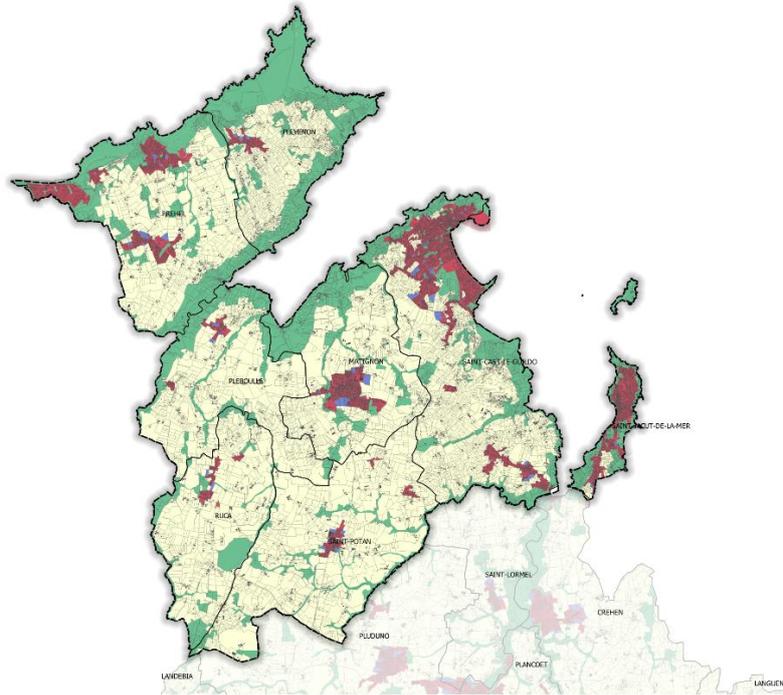
Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du volet « Habitat » du document détaille les objectifs à atteindre en termes d'habitat. Ce document est valable sur 6 ans et fera l'objet d'un bilan triennal. Le PLUiH, quant à lui, est programmé sur 12 ans, soit deux PLH.





Dinan Agglomération
Zonage simplifié

Secteur de Matignon



- Zones U
- Zones AU
- Zones N
- Zones A

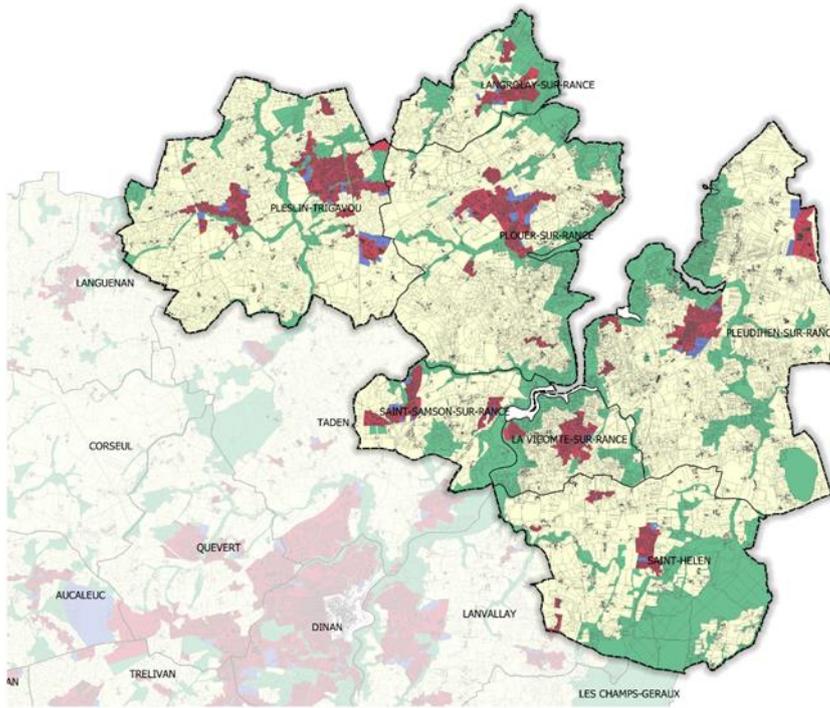
0 9 km

Réalisation : CITADIA Janvier 2020



Dinan Agglomération
Zonage simplifié

Secteur de la Rance



- Zones U
- Zones AU
- Zones N
- Zones A

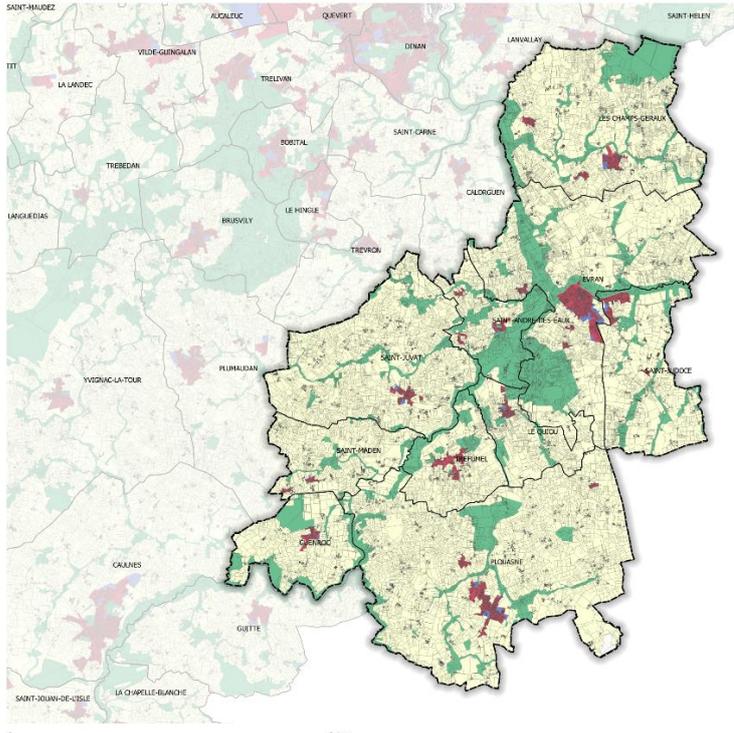
0 7 km

Réalisation : CITADIA Janvier 2020



Dinan Agglomération
Zonage simplifié

Secteur du Pays d'Evran



- Zones U
- Zones AU
- Zones N
- Zones A

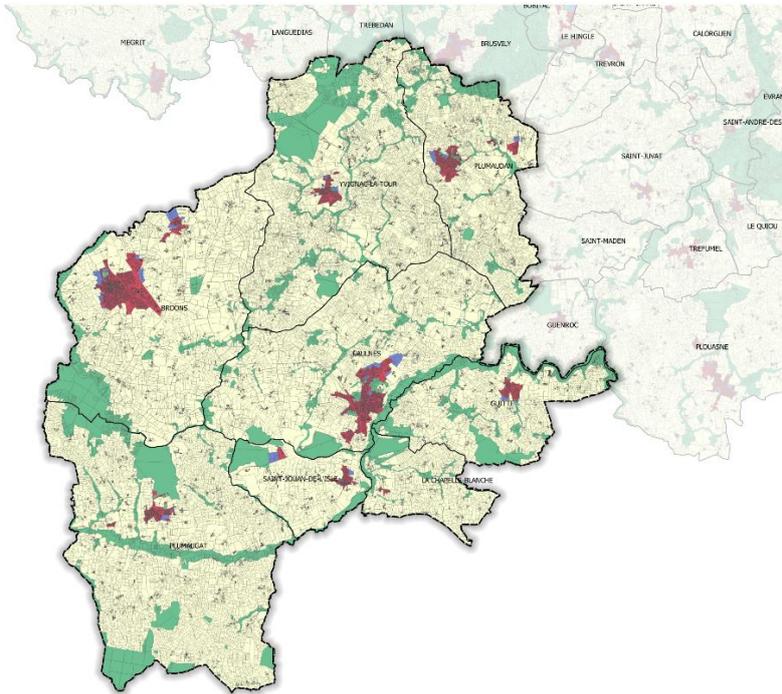
0 9 km

Réalisation : CITADIA Janvier 2020



Dinan Agglomération
Zonage simplifié

Secteur Haute-Rance



- Zones U
- Zones AU
- Zones N
- Zones A

0 10 km

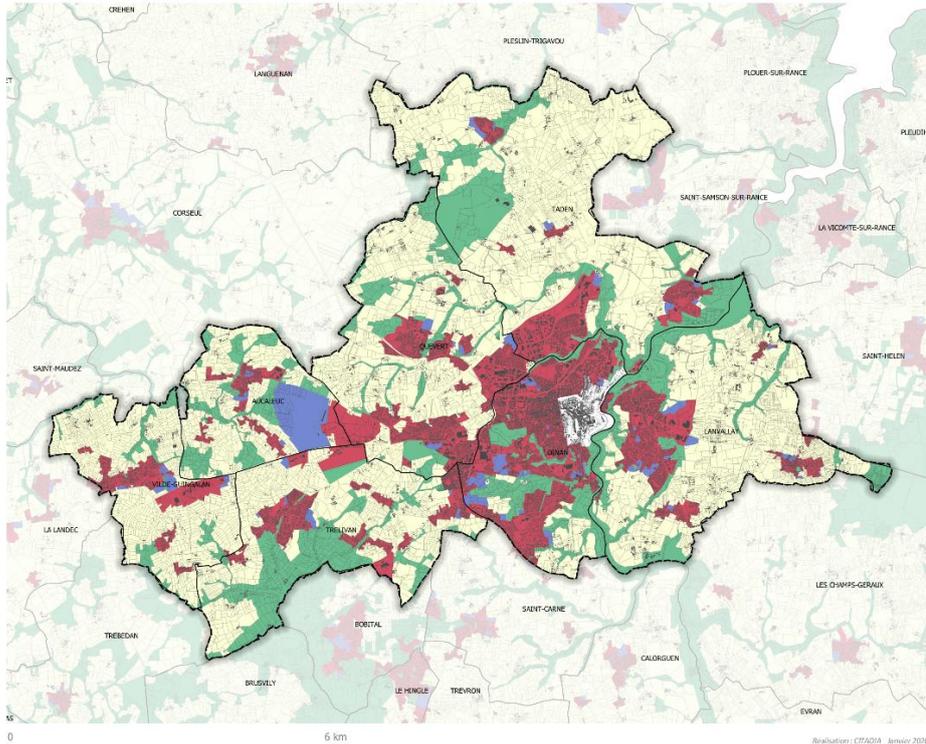
Réalisation : CITADIA Janvier 2020





Dinan Agglomération
Zonage simplifié

Secteur de Dinan

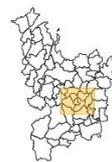
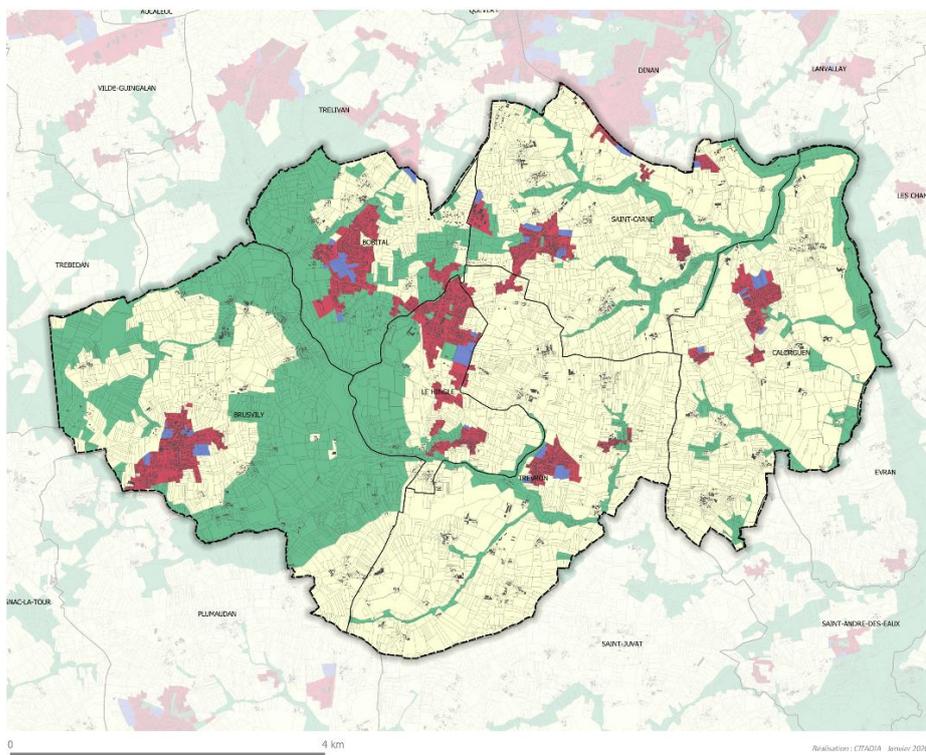


- Zones U
- Zones AU
- Zones N
- Zones A

CITADIA

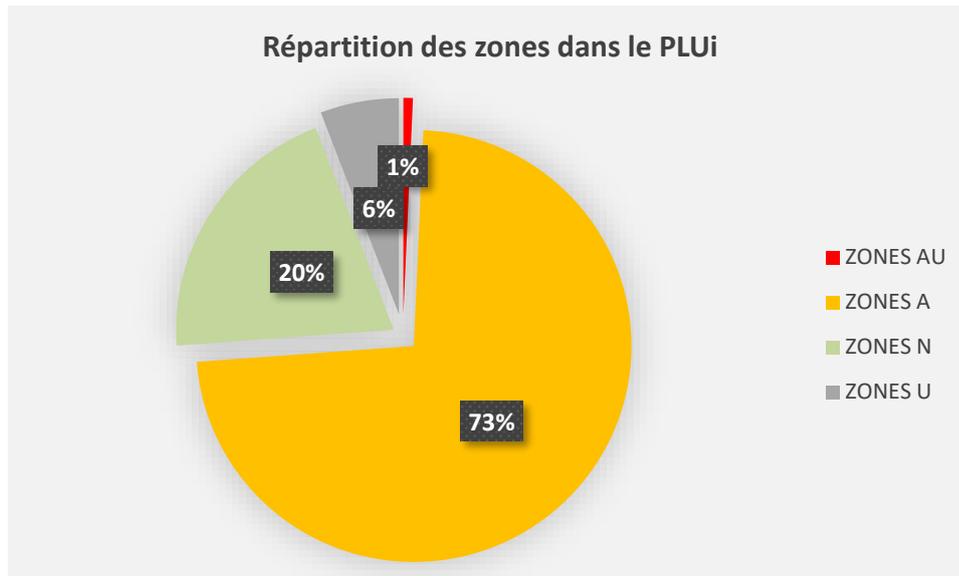
Dinan Agglomération
Zonage simplifié

Secteur de Guinefort



- Zones U
- Zones AU
- Zones N
- Zones A

CITADIA



II. L'analyse des incidences du PLUiH sur l'environnement

Les incidences du PLUiH de Dinan Agglomération sont détaillées dans l'évaluation environnementale du document. Cette évaluation est synthétisée par un résumé non technique, présenté ci-après.

1. Etat Initial de l'Environnement

Paysage et patrimoine

Atouts :

- Un climat à forte influence maritime, de faibles écarts de températures, des précipitations globalement bien réparties sur l'année
- Une histoire géologique ayant façonné la diversité des paysages du territoire de Dinan Agglomération : le relief, les types de sol et la végétation ou encore l'utilisation des roches dans l'architecture traditionnelle
- Un réseau hydrographique organisé autour de 3 grands ensembles : l'Arguenon, la Rance et les autres cours d'eau au nord du territoire, éléments paysagers et écologiques majeurs de Dinan Agglomération
- Des ressources locales du sol et sous-sol exploitées par les activités d'extraction
- Des anciens sites d'extraction reconvertis sur le territoire (remise en eau, plantations, etc...), représentant aujourd'hui des espaces de biodiversité et pour certains de loisirs (exemple de la base de loisirs de Bétineuc)
- 5 grandes unités paysagères révélatrices de la diversité des paysages du territoire
- Des paysages remarquables et caractéristiques : panoramas ouverts sur la façade maritime, plages, criques, landes, falaises, îlots rocheux, etc.
- Des paysages ouverts permettant des perspectives visuelles lointaines sur l'espace agricole et les silhouettes urbaines
- De nombreux vallons sinueux accompagnés de ripisylves au couvert végétal dense et boisé

- Des bords d'estuaire ayant conservé en grande partie leur caractère naturel
- Un patrimoine architectural et naturel d'exception (près de 150 Monuments Historiques, 5 sites classés ou inscrits)
- Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville médiévale de Dinan
- Un riche patrimoine vernaculaire constitutif de l'identité locale, notamment au sein des bourgs, villages et hameaux : calvaires, murets, puits, etc.
- Un patrimoine archéologique conséquent et mis en valeur
- Des cœurs de bourgs anciens préservés
- Une majorité de franges urbaines de qualité, de nombreux hameaux et villages ayant conservé leur écrin bocager/boisé



Faiblesses :

- De récents phénomènes climatiques extrêmes (tempêtes, sécheresses) ayant eu un impact sur les activités humaines et l'environnement, probablement plus fréquents à l'avenir
- Des cours d'eau et leurs débits particulièrement sensibles aux conditions météorologiques, une forte variabilité des débits au cours de l'année
- Une activité de carrières d'extraction générant des impacts environnementaux : impacts paysagers, sur l'hydrogéologie du site, certaines concernant des milieux écologiques sensibles
- Une façade littorale urbanisée, des villes balnéaires s'étant fortement développées et résidentialisées, au détriment des paysages naturels côtiers et espaces agricoles
- Une fréquentation ayant des répercussions sur les milieux et paysages littoraux
- Une formation d'enclaves agricoles par l'urbanisation rapide
- Un développement économique important et des zones d'activités étant apparues le long des axes routiers
- De nombreux bourgs s'étant développés de manière linéaire
- Des conurbations pour les agglomérations de Dinan et Plancoët
- Un enrichissement des vallées
- Un déclin du bocage et des vergers
- Un envasement progressif de l'estuaire
- De nouvelles formes architecturales et matériaux, tranchant parfois avec l'architecture plus traditionnelle des bourgs
- Des éléments de patrimoine bâti dégradés ou en ruine, parfois dans les bourgs
- De nombreux secteurs à sensibilité archéologique au sein ou en limite d'enveloppe urbaine, sur des espaces potentiellement urbanisables
- Certaines franges urbaines et entrées de ville manquant d'intégration paysagère
- Des zones d'activités présentant un potentiel d'amélioration d'un point de vue du traitement paysager

Milieus naturels

Atouts :

- Un patrimoine naturel ordinaire et remarquable riche et diversifié (sites Natura 2000, ZNIEFF, milieux littoraux, milieux bocagers)
- Des milieux bocagers denses, véritables habitats d'une faune et d'une flore riche

- Un réseau hydrographique dense, articulé autour de 2 grands cours d'eau : l'Arguenon et la Rance
- Des vallées parcourant l'ensemble du territoire et qui assurent de vastes continuités écologiques
- Un réseau de petits boisements en lien avec la trame bocagère

**Faiblesses :**

- Des espaces de nature ordinaire présents mais peu connus
- Des cours d'eau parfois très aménagés
- Une trame boisée fragmentée par les infrastructures de transport
- Des zones urbanisées parfois en contact direct avec les sites naturels remarquables

Gestion de l'eau / Déchets**Atouts :**

- Une ressource en eau bien présente sur le territoire et suffisante pour les prochaines années
- Une consommation d'eau potable par habitant plutôt basse (130 L/jour)
- Une qualité de l'eau distribuée satisfaisante
- Des eaux de baignade de bonne qualité
- Une capacité épuratoire totale qui apparaît suffisante
- Un territoire relativement bien équipé en matière de gestion des déchets (déchetteries, plateforme végétale, ...)
- Un territoire engagé dans le projet national « Territoire Zéro Déchets, Zéro Gaspillage
- Des modes de valorisation des déchets variés et en développement
- Un taux de recyclage relativement élevé

Faiblesses :

- Une eau potable principalement d'origine superficielle plus soumise aux risques de pollutions
- Des sites de pêche à pied interdits (estuaire de la Rance)
- Des réseaux d'eau potable présentant parfois des taux de perte importante
- L'agglomération dinannaise, fortement productrice de déchets et qui dispose d'une valorisation matière et organique faible
- Une production de déchets en augmentation et relativement élevée
- Une valorisation énergétique importante, en dehors des objectifs nationaux
- Une problématique de gestion des algues vertes, particulière aux communes littorales bretonnes

Risques, nuisances, pollutions**Atouts :**

- Des risques naturels et technologiques connus et maîtrisés (PPR, AZI, cartes d'aléas)
- Des nuisances sonores connues et gérées par un classement des infrastructures sonores

Faiblesses :

- Un risque inondation très présent parfois à proximité d'enjeux humains et économiques
- De nombreux secteurs urbains ou potentiellement urbanisables concernés par les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre
- De nombreux sites et sols pollués ou potentiellement pollués concentrés au sein ou en limite des enveloppes urbaines



Energie, climat



Atouts :

- Des opportunités économiques à saisir liées au réchauffement climatique notamment en faveur du développement touristique et résidentiel singulièrement sur la côte littorale
- Des émissions de gaz à effet de serre limitées dans les secteurs des transports et des bâtiments, deux secteurs pour lesquels le PLUiH dispose d'outils suffisants pour faire évoluer ces secteurs ;
- Une pollution de l'air limitée, principalement liée au secteur agricole.
- Un développement des énergies renouvelables en augmentation pouvant s'appuyer sur des ressources nombreuses de production d'énergies renouvelables.



Faiblesses :

- Des risques aggravés en matière de mouvements de terrain, de submersion et d'accès à l'eau potable du fait du réchauffement climatique ;
- Des consommations énergétiques importantes liées aux secteurs des transports et du parc bâti, deux secteurs pour lesquels le PLUiH dispose de suffisamment d'outils pour les faire évoluer ;
- Un parc de logements anciens et patrimoniaux, induisant des déperditions énergétiques importantes et des difficultés à favoriser la rénovation thermique ;
- Des logements récents présentant des formes urbaines énergivores induisant des modes de constructions et des énergies renouvelables importants pour compenser les déperditions et être en accord avec la réglementation thermique ;
- Des alternatives à la voiture thermique et individuelles limitées notamment pour les déplacements quotidiens, principalement réalisés en voiture.
- Un maillage piéton et cyclable principalement développé en faveur des touristes et moins des habitants.
- Un mix énergétique limité s'appuyant sur l'éolien terrestre, l'Energie-bois et l'énergie hydraulique ;
- Un risque de dépendance à l'incinération des déchets pour la production d'énergie dans un cadre national de réduction des déchets.

Enjeux majeurs

L'analyse des enjeux du diagnostic et des tendances d'évolution a permis de mettre en évidence les enjeux majeurs auxquels le PLUiH doit répondre :

- Préservation et valorisation de la diversité de paysages identitaires : littoral, plaines agricoles, vallées, boisements, etc., en constante mutation liée à l'urbanisation et aux pratiques agricoles

- Maîtrise de la consommation d'espace et pérennité de l'agriculture gestionnaire des paysages
- Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel, archéologique et architectural, identitaire du territoire et « fer de lance » de l'attractivité résidentielle et touristique de Dinan Agglomération
- Garantie d'un développement urbain de qualité au service du cadre de vie et de l'image territoriale
- Préservation et mise en valeur de la richesse des habitats naturels locaux en lien avec les activités humaines qui leur sont associées
- Maîtrise de la qualité des eaux et de ses usages liés au développement des activités du territoire ou au maintien d'une qualité de vie agréable
- Anticipation des risques naturels et technologiques, notamment les risques liés à l'eau, et ceci au regard des évolutions liées au changement climatique
- Diminution de la production de déchets à court, moyen et long termes et renforcement de leur valorisation matière et organique
- Poursuite de la production d'énergies renouvelables, nombreuses sur le territoire en lien avec les caractéristiques paysagères et économiques du territoire
- Réduction de la précarité énergétique des ménages et plus particulièrement en lien avec une mobilité et un mode d'habitat efficients.



2. Articulation du PLUiH avec les autres plans et programmes

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation du PLUiH décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Ainsi, l'analyse a été menée sur les documents suivants :

Le PLUiH doit être compatible avec :	Résumé des mesures
SCoT Pays de Dinan	<p>Le PLUiH répond aux exigences du SCoT en prenant des mesures au sujet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La qualité paysagère des zones d'activités (mesures au sein du règlement et des OAP) • La ville des courtes distances (création de liaisons douces dans les OAP, priorisation de l'urbanisation au sein des polarités regroupant les possibilités d'intermodalité) • La gestion des eaux usées (prise en compte de l'état des stations avant urbanisation) • La protection des captages • La prise en compte et l'intégration du PPRI et des zones inondables • La préservation de la Trame Verte et Bleue et des Espaces remarquables
<p>SDAGE Loire-Bretagne</p> <p>SAGE Arguenon, Baie de la Fresnaye, SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais, SAGE Baie de St Briec, SAGE des bassins</p>	<p>Le PLUiH répond aux exigences du SDAGE et des SAGE en prenant des mesures au sujet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La protection des cours d'eau • La préservation des zones inondables • La protection des zones humides



<p>côtiers de la région de Dol-de-Bretagne et SAGE Vilaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> • la protection du bocage • La limitation des pollutions liées à l'assainissement collectif
<p>Plan de Gestion du Risque Inondation</p> <p>Plan de Prévention des Risques inondation de l'Arguenon sur les communes de Plancoët et Saint-Lormel</p>	<p>Le PLUiH répond aux exigences du PGRI et du PPRi en prenant des mesures au sujet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le respect du zonage et du règlement du PPRi du territoire, • La prise en compte des Atlas des Zones Inondables par l'application d'un zonage naturel dans les parties non urbanisées. • La protection des éléments permettant le ralentissement des crues (zones humides, haies ...)
<p>Le PLUiH doit prendre en compte :</p>	<p>Résumé des mesures</p>
<p>Schéma Régional de Cohérence Ecologique</p>	<p>Le PLUiH prend en compte le SRCE car la Trame Verte et Bleue du PLUiH reprend ainsi les réservoirs de biodiversité littoraux et estuariens, les réservoirs au centre du territoire constitués de bocage et de boisements, les principales continuités boisées (secteur de Caulnes, de St-Hélen ...).</p> <p>Le PLUiH reprend donc et affine les éléments du SRCE dont la délimitation a été réalisée à une échelle plus large.</p>
<p>Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie</p>	<p>Le PLUiH prend en compte le SRCAE en :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettant le développement des énergies renouvelables, • Inscrivant les principes énergétiques et climatiques dans les futures zones de projet, • Cherchant à limiter les déplacements motorisés par le développement des liaisons douces et le rapprochement des zones d'habitat aux zones d'emplois, de services, de commerces ou encore d'équipements ... • Préservant les principaux puits carbonés du territoire (espaces naturels, zones humides, haies ...).

3. Objectifs, méthode et contenu de l'évaluation environnementale

3.1. Les textes régissant l'évaluation environnementale



L'évaluation environnementale repose sur des textes récents, à savoir une directive européenne de 2001 transcrite dans le droit français par des dispositions de 2004 et 2005. L'évaluation doit permettre d'apprécier la cohérence entre les objectifs et les orientations du PLUiH et les enjeux environnementaux du territoire identifiés par l'état initial de l'environnement. Elle doit identifier les incidences prévisibles du schéma et proposer au besoin des mesures pour les supprimer, les réduire ou les compenser. Elle doit aussi informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.

3.2. La méthode d'évaluation environnementale



L'évaluation environnementale est un état d'esprit : il s'agit de rechercher en permanence une complète intégration des thèmes environnementaux dans l'élaboration du PLUiH, et d'envisager systématiquement les solutions présentant le moindre impact.

La méthode de travail s'appuie sur un « processus itératif » entre le maître d'ouvrage et l'organisme indépendant chargé de l'évaluation. L'objectif est de procéder à une analyse critique des documents produits, afin d'identifier les risques d'incidences problématiques pour l'environnement et d'y apporter des solutions. La méthode s'est appuyée notamment par une intégration forte de l'équipe en charge de l'évaluation environnementale au sein du processus d'élaboration du PLUiH en participant aux réunions d'élaboration et de concertation tout au long de la mission.

Enfin, la démarche d'évaluation environnementale ne s'effectue pas seulement pendant toute la durée d'élaboration du PLUiH, elle se prolonge aussi par un bilan de la mise en œuvre du PLUiH au plus tard dans un délai de 6 ans après son approbation, de manière à savoir si les objectifs fixés ont bien été tenus, et quelles sont les incidences environnementales du document.

3.3. La présentation de l'évaluation environnementale du PLUiH de Dinan Agglomération

Le processus d'évaluation a débuté plus particulièrement en 2016 dès le lancement de l'élaboration du PLUiH. Le rapport final d'évaluation produit à l'issue de ce processus analyse successivement :

- L'articulation du PLUiH avec les autres plans et programmes ;
- L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre au PLUiH et présentation des mesures pour éviter, réduire et compenser ses conséquences dommageables ;
- Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et les incidences de l'adoption du schéma sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ;
- Le dispositif de suivi du PLUiH.

4. Les incidences du PLUiH sur les composantes de l'environnement



L'analyse thématique du PLUiH s'appuie sur 5 thèmes environnementaux recouvrant l'ensemble des composantes de l'environnement :



- Trame Verte et Bleue et consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- Paysage, patrimoine et cadre de vie ;
- Climat et énergie ;
- Risques, nuisances et pollutions ;
- Gestion de l'eau et des déchets.



L'analyse thématique s'est menée de façon à identifier comment les orientations et les objectifs du zonage et du règlement permettent d'éviter voire réduire les incidences attendues du projet retenu sur l'environnement et la santé publique (dégradation des milieux naturels et du paysage liée à l'augmentation des besoins en logements et en parcs d'activités économiques ; augmentation de la population soumise au risques liés à des extensions urbaines dans des secteurs cumulant des risques importants)...

S'il s'avère que les dispositions réglementaires ne sont pas suffisantes pour éviter ou réduire les incidences attendues, ces dernières devront être prises en compte au travers des mesures dites « compensatoires ». L'analyse itérative de la démarche d'évaluation environnementale a permis de s'assurer qu'aucune mesure compensatoire n'était nécessaire.

En conclusion, le projet du PLUiH prend en compte les incidences négatives attendues et ne devrait pas avoir d'incidences notables sur l'environnement. Par ailleurs, il contribue sur certains points à améliorer l'environnement et la qualité de vie des habitants.

4.1. Trame Verte et Bleue et consommation d'espace

Dans son ensemble, les fonctionnalités écologiques du territoire devraient être maintenues par le renforcement des protections des éléments naturels constitutifs de la trame verte et bleue et de des milieux naturels plus ordinaires (haies, boisements, zones humides, cours d'eau, ...). Cette conservation des fonctionnalités écologiques est renforcée par des mesures de compensation portant notamment sur le maillage de haies.

4.2. Paysage, patrimoine et cadre de vie

Le PLUiH de Dinan Agglomération mobilise les nombreux outils du code de l'urbanisme en faveur d'une urbanisation s'intégrant dans le paysage et favorisant l'existant (végétation, patrimoine). Il répond ainsi à l'objectif fixé par le PADD de préserver les qualités paysagères et patrimoniales du territoire en proposant principalement des mesures d'évitement ou de réduction des impacts paysagers.

4.3. Gestion de l'eau et des déchets

Le PLUiH prévoit des dispositions adéquates visant une alimentation en eau potable et un traitement des eaux usées satisfaisants, et limitant autant que possible les impacts sur l'environnement. Des dispositions réglementaires participent à faire des économies d'eau potable à l'échelle des constructions.

L'intégration de la problématique de la gestion des eaux pluviales est également prise en considération à plusieurs niveaux. En effet, des règles concernant la proportion d'espaces verts sont fixées et favorisent l'infiltration des eaux pluviales et donc le ruissellement. De plus, les dispositions réglementaires intègrent la nécessité de végétalisation du tissu urbain contribuant à favoriser l'infiltration des eaux.



La réalisation d'un Schéma Directeur Intercommunal des Eaux Pluviales permettrait néanmoins d'apprécier plus finement les enjeux de gestion de l'eau et des ruissellements dans le cadre du projet de PLUiH.



4.4. Risques, nuisances et pollutions



Les risques naturels les plus importants font l'objet de prescriptions graphiques (à l'exception du retrait-aléas gonflement des argiles) associées à une réglementation favorisant la maîtrise des risques : inondation, aléas, bruits, ... De plus, le règlement du PLUiH retranscrit les zones identifiées au PPRi ainsi que les règles applicables aux constructions. Le PLUiH prévoit ainsi de prendre des mesures de réduction des risques d'inondation à court et moyen termes. De plus, si le PLUiH n'induit pas ou peu une augmentation de la population dans les zones à risques inondables, elle devrait augmenter dans les zones à risques de retrait-gonflement des argiles dont les effets seront augmentés par le réchauffement climatique.



Le projet urbain participe à la réduction des pollutions de l'air en favorisant les déplacements actifs et d'alternatives aux véhicules thermiques et à l'autosolisme, notamment par le développement du train.

4.5. Climat et énergie

Le projet favorise clairement la mixité des espaces et la création de liaisons douces. Ces deux facteurs contribuent de manière significative à la diminution des consommations et des émissions liées aux transports. Le PLUiH lève également les freins à l'isolation par l'extérieur et encourage ainsi les rénovations thermiques performantes, l'exemplarité énergétique et le développement des énergies renouvelables.

Par ailleurs, avec un taux de renouvellement urbain relativement important, le projet urbain favorise indirectement l'amélioration thermique du territoire puisqu'il est attendu des formes urbaines plus compactes (logements mitoyens, à étages et collectifs) et donc plus performantes énergétiquement. Ce dispositif d'amélioration est complété par une armature urbaine rapprochant les lieux de vie (services, équipements, commerces de proximité, ...) aux zones résidentielles par le renforcement des centralités du territoire.

En matière de mobilité, le document d'urbanisme s'inscrit dans le développement des modes alternatifs à la voiture en favorisant indirectement les transports en commun.

Enfin, l'ensemble de ces dispositifs renforce l'efficacité climatique du territoire en limitant les sources d'émissions de gaz à effet de serre et permettent au territoire de s'inscrire dans une démarche de compensation de ses émissions par le maintien des puits-carbone : forêt, prairies humides, ...

5. Evaluation environnementale des sites de projet



Les données retenues pour définir les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement sur le territoire d'étude sont les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue, les zones humides et les cours d'eau recensés, les périmètres de protection de captage, les secteurs à risque (zones PPRi, Atlas des Zones Inondables).



L'analyse montre une prise en compte, en amont, des sensibilités environnementales permettant de limiter fortement les incidences du projet sur l'environnement. De plus, les engagements demandés aux porteurs de projets dans le cadre de projet individuel ou d'opérations d'ensemble au travers du règlement ou des OAP et déjà cités dans ce document (végétalisation, intégration paysagère, limitation des nuisances, liaisons douces, bioclimatisme ...) viennent renforcer les mesures du projet dans les secteurs moins ou peu sensibles.



Il existe cependant des incidences résiduelles du projet sur certains milieux liées principalement à la création d'emplacements réservés. Par leur localisation et/ou leur destination, une grande partie d'entre eux devra être réalisée en tenant compte des sensibilités environnementales (loi Littoral, sites Natura 2000, liaisons douces en vue de la valorisation de sites s'inscrivant dans une démarche de respect de l'intégrité de ces milieux ...). Même si elle n'est pas actuellement en mesure de préciser ces projets, la collectivité devra porter une attention particulière pour intégrer des mesures efficaces de réduction des incidences.

6. Evaluation des incidences du projet de PLUiH sur les sites Natura 2000

Le chapitre vise à analyser les incidences probables, directes ou indirectes, du projet de PLUiH sur les habitats et les espaces d'intérêt communautaire recensés sur les sites Natura 2000 pouvant être impactés.

Les sites Natura 2000 du territoire ont principalement fait l'objet d'un zonage **Nr ou N sur les parties naturelles des sites** et présentant des habitats liés à ceux ayant fait l'objet d'une désignation.

Les autres zonages concernent :

- Des espaces agricoles (A, AI),
- Des espaces de loisirs ou touristiques déjà en place (Nlo, Ut, Ntl ...),
- Des espaces urbanisés comme des fonds de jardins (zones U habitat), des zones urbanisées à vocation d'activités ou d'équipements (Ne, Uy ...) déjà en place.

De manière globale, certaines lisières des sites Natura 2000 ne disposent pas d'un zonage protecteur car ne correspondant pas en réalité à des occupations du sol naturelles. Les incidences sur les sites Natura 2000 sont donc négligeables dans ces cas de figure.

De plus, en préservant largement la trame boisée via un classement en EBC, les cours d'eau par une marge de recul, les zones humides par un tramage et les haies notamment anti-

érosives, le projet de PLUiH limite fortement les incidences sur les sites Natura 2000 du territoire.

De plus, le PLUiH a porté une vigilance forte sur la prise en compte des capacités d'assainissement dans l'ouverture à l'urbanisation, limitant les risques de pollution des milieux récepteurs. Il limite également le recours à l'assainissement non collectif.



Ainsi, il apparait que le projet de PLUiH n'a pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000 du « Cap d'Erquy-Cap Fréhel », « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard », « Iles de la Colombière, de la Nellière et des Haches » et « Estuaire de la Rance ».

7. Le dispositif de suivi de l'application du PLUiH au regard de l'environnement

Au nombre de 24, les indicateurs de suivi permettront de mesurer, à l'échéance prévue par la loi voire à une échéance intermédiaire, si les objectifs fixés par le PADD sont tenus ou en voie de l'être. Ils portent uniquement sur des thématiques et des variables sur lesquelles le PLUiH est susceptible d'avoir une incidence plus ou moins directe et importante dans le cadre de sa mise en œuvre.

III. Le projet de modification simplifiée du PLUiH

La pièce du PLUiH concernée par le projet de modification simplifiée n°1 est le règlement littéral.



1. Le cadre réglementaire

La modification du PLUiH, telle que présentée ici, satisfait aux conditions de la procédure de modification simplifiée, dans la mesure où cette modification ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ne diminue pas ces possibilités de construire, et ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'article L.153-45 du code de l'Urbanisme précise que « dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévues à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'article L.153-47 stipule que le projet de modification, 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. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. La procédure



Arrêté du président de l'EPCI prescrivant la modification simplifiée du PLUiH
+
Délibération du Conseil Communautaire définissant les modalités de mise à disposition au public

- Elaboration technique du projet de modification simplifiée du PLUiH (notice de présentation et extrait des pièces du dossier de PLUiH modifiées)



Notification du projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées, mentionnées aux articles L. 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme



Préparation de la mise à disposition du dossier au public

- Publication d'un avis et affichage au siège de Dinan Agglomération ainsi que dans la ou les mairies concernées, au moins 8 jours avant la mise à disposition du public
- Dossier : joindre au dossier qui a fait l'objet de la notification, l'ensemble des avis reçus de la part des Personnes Publiques Associées



Mise à disposition du dossier au public (1 mois minimum)

- Dossier complet au siège de Dinan Agglomération et dans ses maisons communautaires (comprenant les avis PPA éventuels) accompagné d'un registre permettant au public d'y inscrire ses observations



Bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée du PLUiH par le Conseil Communautaire (délibération motivée)

- Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA ainsi que des observations du public
- Suite à l'approbation, transmission du dossier en Préfecture en 2 exemplaires accompagnés de la délibération (pour le contrôle de légalité)
- Réalisation des mesures de publicité : affichage de la délibération au siège de Dinan Agglomération et dans la ou les mairies concernées pendant un mois, et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département (en caractères apparents et rubrique Annonces Légales)
- Rendu exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture

3. Les objets de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée a pour objet de modifier le règlement littéral afin de corriger, actualiser, préciser le document d'urbanisme pour tenir compte du retour d'expérience de sa mise en œuvre. La traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement est détaillée dans la pièce « Justification des choix ». Cette pièce, qui fait référence au règlement littéral, sera modifiée en conséquence.

Ainsi, le projet de modification simplifiée présente 11 objets concernant le règlement littéral.

Erreurs matérielles :

Parmi ces objets certains relèvent d'erreurs matérielles dans le sens où ils correspondent à des malfaçons rédactionnelles portant la réglementation de plusieurs zones qui conduisent à une contradiction évidente avec les intentions de Dinan Agglomération.

- MS-3 : Précision des Articles 1 et 2 – Zones Urbaines Mixtes – Périmètre de captage
 - **Ajout suite à une omission** des dispositions particulières (application des arrêtés préfectoraux) concernant les périmètres de points de captages d'eau potable au sein des zones urbaines mixtes.
- MS-8 : Correction des Articles 1 et 2 – Zones Agricoles (Communes Littorales)
 - **Correction** d'une omission de la possibilité de construire des extensions représentant 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, **plus 20m² supplémentaire**, dans la limite de 180m² d'emprise au sol, dans la zone AI. Cette correction permet de rendre cohérent le règlement de la zone AI avec celui de la zone NI. (*Erreur matérielle relevée lors de l'enquête publique et non corrigée*)

- MS-11 : Règlement littéral – Erreurs de forme

Corrections de diverses erreurs matérielles (orthographique, grammatical)

Puis des objets relevant d'une **modification mineure** du règlement littéral dans le sens où ces objets augmentent de moins de 20% les possibilités de construire dans une zone, ou relèvent de points non prévus dans les procédures de modification de droit commun.

- MS-1 : Modification des définitions du lexique du règlement littéral
 - **Modification** de la définition de **l'annexe** afin de préciser qu'une annexe ne peut être que décollée de la construction principale et ainsi distinguer l'annexe et l'extension.
 - **Modification** de la définition de la **ruine et de la construction existante** afin de préciser la règle et d'en faciliter l'application. Ainsi, il est proposé de définir la construction existante à partir de $\frac{3}{4}$ des façades et pignons.
 - **Ajout** de la définition d'une **opération d'aménagement d'ensemble**, inscrite dans les OAP, au sein du règlement littéral
- MS-2 : Précisions des dispositions générales – Stationnement
 - **Intégration des articles du code de l'urbanisme concernant** le nombre de stationnement des logements sociaux et du nombre maximal de stationnement pour les commerces.
- MS-4 : Correction des Articles 1 et 2 – Commerces de gros – Zones Urbaines mixtes, Zones Urbaines spécifiques et les zones à urbaniser
 - **Correction d'une omission** de la possibilité de construire des commerces destinés aux professionnels (commerce de gros) dans les zones urbaines mixtes (uniquement en périmètre de centralité), les zones urbaines spécifiques (Uy1, Uy2, Uy3, Uy4, et Uy_c sous conditions) et les zones à urbaniser (1AUy1, 1A Uy2, 1A Uy3, 1A Uy4, et 1AUy_c sous conditions).
- MS-5 : Précision de l'Article 4 – Carports – zones U mixtes, AU, A et N
 - **Ajout** de la mention du carport, assimilé à un garage, dans les dispositions particulières liées au garage de l'ensemble des zones.

- MS-6 : Précisions de l'Article 5 – Dispositions particulières - Zones Urbaines mixtes
 - **Correction** d'une disposition particulière concernant la possibilité de construire des extensions de constructions existantes situées dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives sans réduction supplémentaire de la marge de recul.
 - **Ajout** d'une disposition particulière concernant **les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble, en zones urbaines mixtes. La notion de bande principale de construction de 20 mètres ne peut s'appliquer à des opérations d'aménagement d'ensemble qui comprennent, par définition, la création de nouvelles voies internes et de nouvelles limites séparatives internes.
- MS-7 : Précisions de l'Article 6 – Zones urbaines mixtes
 - **Précision** de la **notion de construction voisine**, par la notion de construction **principale** voisine.
 - **Ajout** d'une exception à la règle de l'adaptation de la construction par rapport au terrain naturel afin **d'autoriser les extensions des constructions ne respectant pas la règle générale**.
 - **Ajout** d'une disposition particulière concernant les secteurs soumis à un risque de submersion marine
 - **Ajout** d'une disposition particulière concernant **les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble, en zones urbaines mixtes, permettant d'assouplir la prise en compte des hauteurs des constructions voisines du projet urbain.
- MS-9 : Correction des Articles 1 et 2 – Zones Urbaines mixtes, zones Agricoles et zones naturelles
 - **Correction** d'une imprécision concernant la possibilité de construire une annexe à une habitation, y compris lorsque l'habitation est située en zone urbaine et non en zone agricole.
- MS-10 : Précision de l'Article 4 – Zones Agricoles (Communes Littorales)
 - **Ajout** d'une disposition particulière permettant l'extension des constructions existantes situées dans la marge de recul inconstructible par rapport aux voies et emprises publiques.

Ainsi, ces objets répondent aux critères de la procédure de modification simplifiée puisqu'ils :

- Ne modifient pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- N'ont pas pour effet de majorer de plus de 20% les droits à construire dans une zone,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas les protections par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages et des milieux naturels,
- N'induisent pas de graves risques de nuisance,
- Ne réduisent pas dans une zone, les possibilités de construire,
- Ne réduisent pas une zone urbaine à urbaniser,
- N'ouvrent pas une zone à l'urbanisation,

ET/OU

- **Ont pour effet de rectifier des erreurs matérielles,**
- **Augmentent de moins de 20% les possibilités de construire dans une zone,**
- Augmentent de moins de 20% les possibilités de constructions de bâtiments à usage d'habitation dans une zone U,
- Augmentent de moins de 50% les règles de densité en faveur des logements sociaux,
- Augmentent de moins de 30% les règles de densité en faveur des logements à haute performance énergétique,
- **Ou autre modification au PLU (non prévues dans les procédures de modification de droit commun).**

L'exposé des modifications simplifiées détaille les objectifs de la modification proposée au règlement littéral, expose la nouvelle rédaction du règlement, et présente les incidences de l'objet sur l'environnement.



Exposé des modifications simplifiées

IV. Modification du règlement littéral

N° MS-1 : Modification des définitions du lexique du règlement littéral



Pièce(s) du PLUiH :

Règlement littéral - Lexique

Page(s) – Plan(s) :

P 30, 33



Exposé de l'objet de la modification



La mise en œuvre du PLUiH a permis d'identifier des imprécisions dans l'application du règlement littéral. Ainsi, les définitions du lexique nécessitent des précisions afin de faciliter, l'application du règlement littéral pour le service instruction, la lisibilité et la compréhension des règles d'urbanisme pour la population.



Les définitions qui requièrent une modification sont les suivantes :



- **Annexe** : La définition actuelle de l'annexe est issue du lexique national de l'urbanisme. Cette définition entraîne une confusion entre l'annexe qui peut être accolée à une construction existante et l'extension. Ainsi, il est proposé de modifier la définition de l'annexe afin de préciser qu'une annexe ne peut être que décollée d'une construction principale. Par ailleurs, il est proposé de préciser que le carport est considéré comme un garage.
- **Ruine** : La définition actuelle de la ruine présente une difficulté d'application. Elle est construite sur deux critères, le critère des murs (plus de 1/5) et le critère de la toiture (plus de 1/2), deux critères qui impliquent des difficultés d'interprétation et d'application. Ainsi, il est proposé de rappeler que la ruine n'est pas une construction existante et de modifier la définition de construction existante afin de faciliter l'instruction de projet de rénovation du bâti dégradé mais qui présente des murs et pignons justifiant la résistance et la rigidité de l'ouvrage.
- **Opération d'aménagement d'ensemble** : Cette notion est d'ores et déjà définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il convient de rajouter cette définition.

Pièce(s) du PLUiH : AVANT / APRES

Règlement actuel

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou on à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les abris de jardin sont compris comme des annexes. Les garages, font l'objet dans le cadre du présent règlement de dispositions d'implantation particulières

Ruine : La ruine est un bâtiment dégradé. N'est pas considéré comme ruine un bâtiment comportant des fondations, plus de 1/5 de ces murs et plus de la moitié de sa toiture.

Projet de modification simplifiée

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ~~peut être~~ n'est pas accolée ~~ou on~~ à la construction

principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, ~~sans disposer d'accès direct depuis la construction principale~~. Les abris de jardin sont compris comme des annexes. Les garages ~~et carports~~, font l'objet dans le cadre du présent règlement de dispositions d'implantation particulières ~~par rapport aux voies et emprises publiques~~.



~~Ruine : La ruine est un bâtiment dégradé. N'est pas considéré comme ruine un bâtiment comportant des fondations, plus de 1/5 de ces murs et plus de la moitié de sa toiture. Une ruine n'est pas une construction existante (voir définition de construction existante).~~



Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et ~~si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations~~ si plus de 3/4 des ~~façades et pignons~~ déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. ~~Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.~~



Opération d'aménagement d'ensemble : Une opération d'aménagement d'ensemble se caractérise par la réalisation d'un Permis d'Aménager (PA) ou une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) qui prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres à l'opération d'aménagement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du maître d'ouvrage de l'opération.

Incidence(s) de l'objet de la modification sur l'environnement

La proposition de modification du lexique du règlement littéral vient apporter uniquement des précisions facilitant l'application du règlement littéral. Cette proposition de modification simplifiée n'implique pas d'incidences sur l'environnement.

N° MS-2 : Précisions des dispositions générales – Stationnement

Pièce(s) du PLUiH :

Règlement littéral, les dispositions générales

Page(s) – Plan(s) :

P 25

Exposé de l'objet de la modification



L'objet de la modification simplifiée est de préciser les règles de stationnement pour l'édification de logements sociaux et de certains commerces. En effet, le règlement littéral ne mentionne pas les articles L 151-34, L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme, qui définissent les règles de stationnement des véhicules motorisés pour les logements sociaux notamment et l'article L 111-19 du Code de l'Urbanisme qui fixe un nombre maximal de stationnement pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale. Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est proposé de mentionner ces articles dans les dispositions générales du PLUiH.



Pièce(s) du PLUiH : AVANT / APRES

Règlement actuel

Pages 41 à 76



Habitation	Logement	2 places / nouveau logement.
		<p>Dans le cas de parcelles de moins de 200 m², une seule place de stationnement par logement sera demandée.</p> <p><i>En cas d'impossibilité technique justifiée rendant irréalisable la création des places demandées, une dérogation pourra être accordée pour la réalisation d'une seule place de stationnement par logement créé.</i></p> <p>Dans le cas de la mise en place de stationnements deux roues, pour les logements collectifs, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².</p> <p>De plus, ces locaux doivent être couverts et éclairés, comporter un système de fermeture sécurisé, comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou la roue et être accessible facilement de tout point du bâtiment.</p>
		1 place de stationnement par logement de fonction
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Un nombre suffisant d'emplacements doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.

Projet de modification simplifiée



Habitation	Logement	<p>2 places / nouveau logement.</p> <p>Dans le cas de parcelles de moins de 200 m², une seule place de stationnement par logement sera demandée.</p> <p><i>En cas d'impossibilité technique justifiée rendant irréalisable la création des places demandées, une dérogation pourra être accordée pour la réalisation d'une seule place de stationnement par logement créé.</i></p> <p>Dans le cas de la mise en place de stationnements deux roues, pour les logements collectifs, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².</p> <p>De plus, ces locaux doivent être couverts et éclairés, comporter un système de fermeture sécurisé, comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou la roue et être accessible facilement de tout point du bâtiment.</p>
		<p>1 place de stationnement par logement de fonction</p>
		<p>Les stationnements des logements sociaux sont règlementés par les articles L 151-34, L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme.</p>
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	<p>Un nombre suffisant d'emplacements doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers. Pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, le nombre maximal de stationnement est défini par l'article L 111-19 du Code de l'Urbanisme.</p>

Incidence(s) de l'objet de la modification sur l'environnement

Cette proposition de modification simplifiée précise le règlement littéral pour faciliter son application et n'implique pas d'incidences sur l'environnement.

N° MS-3 : Précision des Articles 1 et 2 – Zones Urbaines Mixtes – Périmètre de captage

Pièce(s) du PLUiH :

Règlement littéral – Zones urbaines mixtes

Page(s) – Plan(s) :

P 43



Exposé de l'objet de la modification

La mise en œuvre du PLUiH a permis d'identifier des imprécisions dans l'application du règlement littéral. Les articles 1 et 2 définissent les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions. Parmi ces dernières, l'application du règlement a soulevé l'absence de dispositions particulières concernant les périmètres de protection des points de captages d'eau potable.



Pièce(s) du PLUiH : AVANT / APRES

Règlement actuel

Pour les zones indicées « i » les dispositions de constructibilité du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) s'appliquent à la zone.

Projet de modification simplifiée

Pour les zones indicées « i » les dispositions de constructibilité du PPRI (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent à la zone.

Pour les zones indicées « pc » les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant les périmètres de protection des captages d'eaux s'appliquent. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.



Incidence(s) de l'objet de la modification sur l'environnement

La proposition de modification du règlement littéral vient apporter uniquement des précisions facilitant l'application du règlement littéral. Cette proposition de modification simplifiée n'implique pas d'incidences sur l'environnement.

N° MS-4 : Correction des Articles 1 et 2 – Commerces de gros – Zones Urbaines mixtes, Zones Urbaines spécifiques et les zones à urbaniser

Pièce(s) du PLUiH :

Règlement littéral – Zones Urbaines mixtes, les zones urbaines spécifiques et les zones à urbaniser

Page(s) – Plan(s) :

P 45, 81, 100



Exposé de l'objet de la modification

La mise en œuvre du PLUiH a permis d'identifier des incohérences dans l'application du règlement littéral. Ainsi, le règlement littéral permet de règlementer l'implantation des commerces de gros. Ces commerces recouvrent les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. La rédaction actuelle du règlement littéral implique que seules les zones Uy1, zones structurantes ayant vocation à accueillir des activités importantes, peuvent autoriser la construction de commerces de gros. Cette unique possibilité constitue une erreur matérielle car les commerces de gros concernent un large spectre de constructions destinées à la vente entre professionnels. Il ne s'agit pas uniquement d'enseigne de vente de matériaux ou alimentaires (Ex : enseigne METRO, Point P, ...), mais il s'agit également de grossiste ou de la vente de matériels pour professionnel ne générant pas de flux important ou de nuisances (grossiste en rez-de-chaussée de centre-ville, vente de matériels médicaux, etc...). Ainsi, le PLUiH n'a pas règlementé la sous-destination « commerce de gros » permettant une prise en compte exhaustive de ces bâtiments.

Par conséquent, la présente modification vient rectifier cette incohérence relative aux commerces de gros en permettant ces constructions dans les zones urbaines mixtes, au sein des périmètres de centralité et dans les zones urbaines spécifiques, au sein des zones d'activités économique. Cette formulation relève d'une modification mineure car elle augmente les droits à construire dans plusieurs zones mais uniquement pour une sous-destination particulière.

Pièce(s) du PLUiH : AVANT / APRES

Règlement actuel

P 46

	UA	UB	UCa	UZ
	UAp	UBd1	UCb	Upro
		UBd2	UCsd	
		UBd3	UCsc	
		UBdc		
Commerce de gros	X	X	X	X

P 81

	Uy1	Uy2	Uy3	Uy4	Uyc	Ue	Ut	Up	Uya

Commerce de gros	V	X	X	X	X	X	X	X	X
------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

P 100

	1AUh1 1AUh2 1AUhp	1AUe	1AUy1	1AUy2	1AUy3	1AUy4	1AUyc	1AUt
Commerce de gros	X	X	V	X	X	X	X	X

Projet de modification simplifiée

P 46

	UA UAp	UB UBd1 UBd2 UBd3 UBdc	UCa UCb UCsd UCsc	UZ Upro
Commerce de gros	V*	V*	V*	V*

Conditions :

Au sein des périmètres de centralité :

- Les nouvelles constructions à sous-destination de commerce de gros ainsi que l'extension des constructions à sous-destination de commerce de gros existants et la création de commerce de gros par changement de destination sont autorisées.

En dehors des périmètres de centralité :

- La construction de nouveaux commerces de gros n'est pas admise.
- Les commerces de gros peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les changements de destination des constructions existantes vers la vocation commerce de gros sont admis.
- La démolition/reconstruction d'un commerce de gros est autorisée sous condition de respecter l'emprise au sol initiale auquel peut s'ajouter une extension limitée de 30% de l'emprise au sol existante avant démolition.

P 81

	Uy1	Uy2	Uy3	Uy4	Uyc	Ue	Ut	Up	Uya
Commerce de gros	V	V	V	V	V*	X	X	X	X

En zone Uyc :

- La construction de nouveaux commerces de gros est autorisée sans que cela ne devienne la vocation principale de la zone.
- Le changement de destination de bâtiments existants vers la vocation commerce de gros est autorisé.
- L'extension est autorisée.



P 100



	1AUh1 1AUh2 1AUhp	1AUe	1AUy1	1AUy2	1AUy3	1AUy4	1AUyc	1AUt
Commerce de gros	X	X	V	V	V	V	V*	X



En zone 1AUyc :



- La construction de nouveaux commerces de gros est autorisée sans que cela ne devienne la vocation principale de la zone.
- Le changement de destination de bâtiments existants vers la vocation commerce de gros est autorisé.
- L'extension est autorisée.

Incidence(s) de l'objet de la modification sur l'environnement

La proposition de modification des articles 1 et 2 pour les zones urbaines, urbaines spécifiques et à urbaniser constitue une modification mineure qui n'implique pas d'incidences sur l'environnement.

N° MS-5 : Précision de l'Article 4 – Carports – zones U mixtes, AU, A et N

Pièce(s) du PLUiH :

Règlement littéral : zones urbaines mixtes ; zones à urbaniser ; zones à urbaniser à long terme ; zones agricoles ; zones agricoles (communes littorales), zones naturelles ; zones naturelles (communes littorales)

Page(s) – Plan(s) :

P 54, 107, 110, 145 et 204



Exposé de l'objet de la modification

L'objet de la modification simplifiée est de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en précisant la règle applicable pour l'implantation des carports. Le carport est un abri couvert, et ouvert sur les côtés. La structure repose sur des poteaux et permet de stationner un ou plusieurs véhicules pour les protéger des aléas climatiques. C'est une alternative au garage classique. Les garages disposent de dispositions particulières concernant leurs implantations. Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il convient de préciser que les carports sont assimilés à des garages.



Pièce(s) du PLUiH : AVANT / APRES

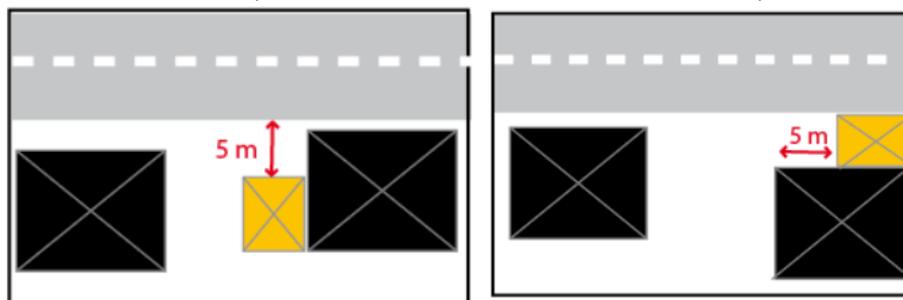
Règlement actuel

Page 54

Dispositions particulières des garages :

En zones UA, UAp, UB, UBd1, UBd2, UBd3, UCa, UCb, UCsd, UCsc :

- Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages :
 - o les garages des habitations devront présenter un espace libre de 5 mètres devant la porte de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



Ces dispositions s'appliquent pour les garages comportant au maximum deux places de stationnement.

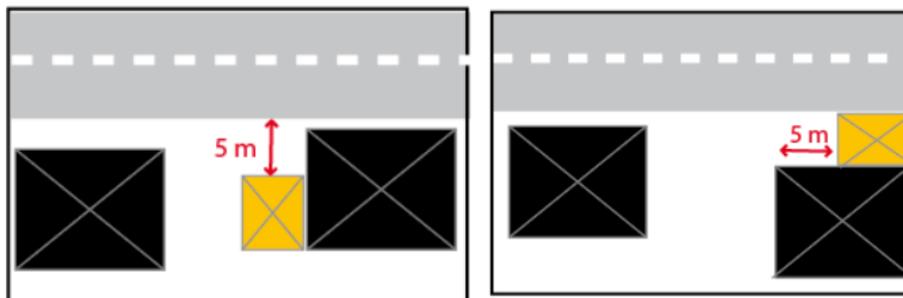
Page 107

Dispositions particulières des garages :

En zones 1AUh1 et 1AUh2 :

- Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages :

- les garages des habitations devront présenter **un espace libre de 5 mètres** devant la porte telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



- Ces dispositions s'appliquent pour les garages comportant au maximum deux places de stationnement.

Page 110

Dispositions particulières :

Dans l'ensemble des zones :

Les nouvelles constructions d'annexes, hors garages, doivent s'implanter :

- sur **une ou plusieurs limites séparatives,**
- en retrait des limites séparatives avec **un retrait minimal de 1mètre.**

Page 145

Règle générale :

Pour les annexes et garages aux habitations en zone A :

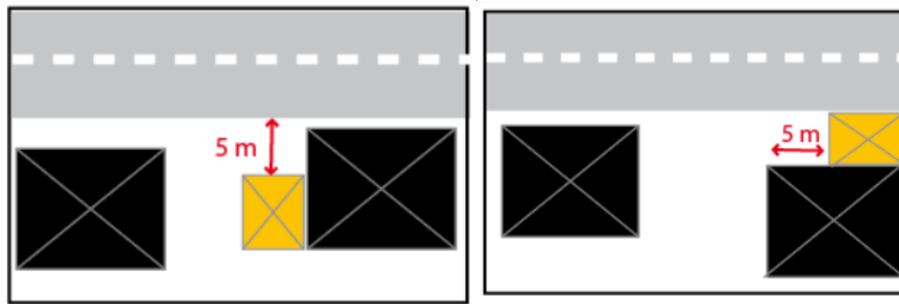
Les annexes et les garages aux habitations doivent être implantés à maximum 25 mètres de la maison principale d'habitation.

Page 204

Dispositions particulières des garages :

En zone Nhnie :

- Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages :
 - les garages des habitations devront présenter **un espace libre de 5 mètres** devant la porte de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



- Ces dispositions s’appliquent pour les garages comportant au maximum deux places de stationnement.

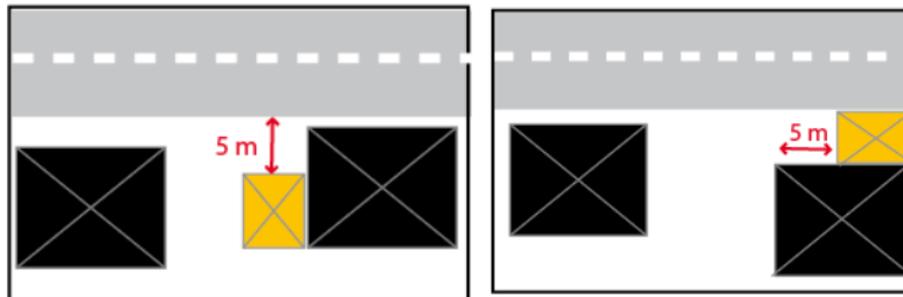
Projet de modification simplifiée
Page 54

Dispositions particulières des garages et carports :

En zones UA, UAp, UB, UBd1, UBd2, UBd3, UCa, UCb, UCsd, UCsc :

- Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages **et carports** :

○ les garages **et les carports** des habitations devront présenter un espace libre de 5 mètres devant la porte de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



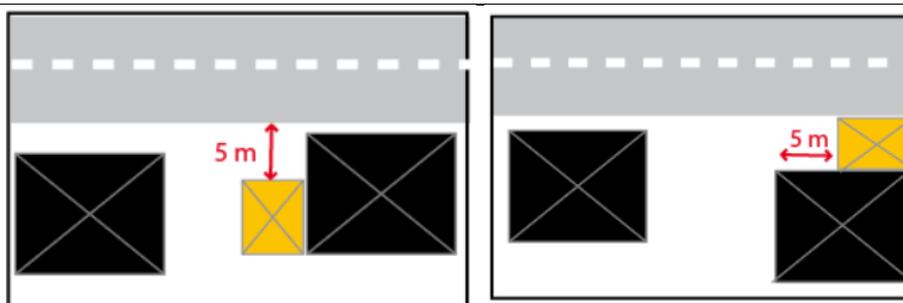
Ces dispositions s’appliquent pour les garages **et carports** comportant au maximum deux places de stationnement.

Page 107

Dispositions particulières des garages et carports :

En zones 1AUh1 et 1AUh2 :

- Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages **et carports** :
 - les garages **et les carports** des habitations devront présenter **un espace libre de 5 mètres** devant la porte de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



- Ces dispositions s'appliquent pour les garages et carports comportant au maximum deux places de stationnement.

Page 110

Dispositions particulières :

Dans l'ensemble des zones :

Les nouvelles constructions d'annexes, hors garages et carports, doivent s'implanter :

- sur **une ou plusieurs limites séparatives,**
- en retrait des limites séparatives avec **un retrait minimal de 1mètre.**

Page 145

Règle générale :

Pour les annexes, garages et carports aux habitations en zone A :

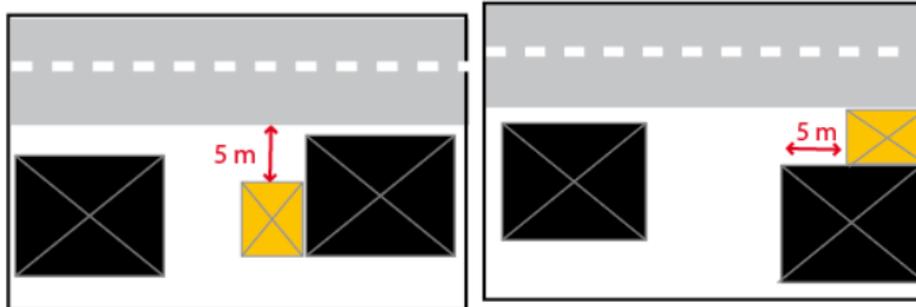
Les annexes, les garages et les carports aux habitations doivent être implantés à maximum 25 mètres de la maison principale d'habitation.

Page 204

Dispositions particulières des garages et carports :

En zone Nhnie :

- Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages et carports :
 - les garages et les carports des habitations devront présenter **un espace libre de 5 mètres** devant la porte de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



- Ces dispositions s'appliquent pour les garages et carports comportant au maximum deux places de stationnement.

Incidence(s) de l'objet de la modification sur l'environnement

Cette proposition de modification simplifiée est une précision de l'article 4 dans l'ensemble des zones qui n'implique pas d'incidences sur l'environnement.

N° MS-6 : Précisions de l'Article 5 – Dispositions particulières - Zones Urbaines mixtes

Pièce(s) du PLUiH :

Règlement littéral, zones urbaines mixtes,

Page(s) – Plan(s) :

P 64



Exposé de l'objet de la modification



La mise en œuvre du PLUiH a permis d'identifier des incohérences dans le règlement littéral. Les articles 5 des zones urbaines mixtes définissent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Une disposition particulière précise qu'en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, *dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.*



La notion de prolongement du bâtiment existant porte à débat car cela permet un contournement de la règle générale puisqu'un projet d'extension peut être accepté dans le prolongement de la construction principale et ainsi déroger à une limite (exemple : 3m en zone UCsd).



Par ailleurs, l'instruction de permis d'aménager en zone urbaine mixte a mis en évidence une contrainte forte du fait de l'application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme. La notion de bande principale de construction de 20 mètres ne peut s'appliquer à des opérations d'aménagement d'ensemble qui comprennent par définition, la création de nouvelles voies internes et de nouvelles limites séparatives internes.



Ainsi, il est proposé de corriger l'article 5 des zones urbaines mixtes afin de préciser que les évolutions d'un bâtiment ne peuvent conduire à une réduction de recul défini par la règle générale et d'ajouter une disposition particulière concernant les opérations d'aménagement d'ensemble.

Pièce(s) du PLUiH : AVANT / APRES

Règlement actuel

Page 64

Dispositions particulières :

En zones UA, UAp, UB, UCa, UCb, UCsd :

Les nouvelles constructions d'annexes doivent s'implanter soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 1 mètre.

Dans l'ensemble des zones :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.).

Projet de modification simplifiée

Page 64

Dispositions particulières :



En zones UA, UAp, UB, UCa, UCb, UCsd :

Les nouvelles constructions d'annexes doivent s'implanter soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 1 mètre.



Dans l'ensemble des zones :



Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.



Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait **sauf réduction du recul définit à l'article précédent**, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.).
- **pour les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble, le règlement du lotissement pourra définir une règle alternative à celle édictée dans le PLUiH, permettant une bonne intégration du projet avec son contexte environnant.**



Incidence(s) de l'objet de la modification sur l'environnement

Cette proposition de modification simplifiée précise certaines dispositions particulières dans l'application de l'article 5 des zones urbaines mixtes. Cet objet n'implique pas d'incidences sur l'environnement.

N° MS-7 : Précisions de l'Article 6 – Zones urbaines mixtes

Pièce(s) du PLUiH :

Règlement littéral – zones urbaines mixtes

Page(s) – Plan(s) :

P 64, 65, 66, 68

Exposé de l'objet de la modification



L'objet de la modification simplifiée est de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en précisant la règle applicable pour les hauteurs des constructions dans les zones urbaines mixtes. En zone urbaine mixte, la limitation des hauteurs n'est pas définie par un chiffre, qui serait arbitraire, et ne prendrait pas en compte la multiplicité des situations. La limite maximale de la hauteur d'un bâtiment est définie par rapport à celles des constructions voisines. L'application du règlement a permis de soulever plusieurs erreurs et imprécisions listés ci-dessous :

- 1- La notion de constructions voisines doit être précisée par la notion de construction principale voisine, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- 2- La règle concernant l'adaptation au sol doit être précisée afin de permettre l'extension de constructions existantes surélevées.
- 3- La mise en œuvre de la règle a mis en évidence l'absence de dispositions particulières relatives aux bâtiments présents dans une zone soumise à un risque de submersion marine, ainsi que pour les extensions des bâtiments ne respectant pas la règle générale.
- 4- L'instruction de permis d'aménager en zone urbaine mixte a mis en évidence une contrainte forte issue de l'application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme. La notion de bande principale de construction de 20 mètres ne peut s'appliquer à des opérations d'ensemble qui comprennent par définition, de nouvelles voies internes créant de nouvelles bandes principales.
- 5- En ce qui concerne les zones UBd1, UBd2 et UBd2, correspondant à certaines zones urbaines de Dinan, la règle des hauteurs est issue de l'ancien PLU de Dinan. La mise en œuvre du règlement du PLUiH a montré qu'une partie de la règle des hauteurs n'a pas été reprise. Il est donc proposé de compléter le règlement du PLUiH par rapport à la formulation de l'ancien PLU de Dinan.

Ces éléments de modifications ont pour objectif de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de résoudre des contraintes et incohérences du règlement littéral.

Pièce(s) du PLUiH : AVANT / APRES

Règlement actuel

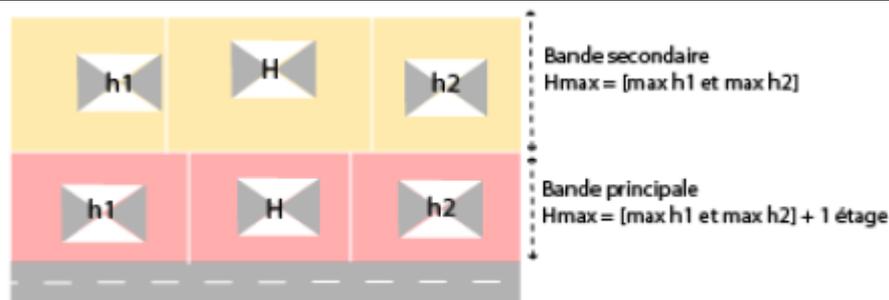
Page 64 :

Adaptation au sol :

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 mètre du terrain naturel.

La hauteur sera calculée en tout point du terrain naturel avant travaux.

En zones UA, UB, UCa, UCb :



Dans la bande principale de construction (20 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie supportant l'accès) :

- La hauteur maximale de la construction neuve devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des constructions voisines. Un étage supplémentaire (dans la limite des 3 mètres) sera également autorisé.

Page 65 :

En dehors de la bande principale de construction (20 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie supportant l'accès) :

- La hauteur maximale de la construction neuve devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des constructions voisines.

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 4.5 mètres au faîtage.

En zones UAp, UCsd , ainsi que dans l'ensemble des zones dès lors qu'elles sont situées en espaces proches du rivage :

- La hauteur maximale de la construction neuve devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des constructions voisines.

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 4.5 mètres au faîtage.

Page 66 :

Dans le cas d'une impossibilité technique de définir la hauteur des constructions voisines, les règles suivantes s'appliquent :

- En zones UA et UAp : La hauteur maximale est de 12 mètres au faîtage.
- En zones UB, UCa, UCb : La hauteur maximale est de 9 mètres au faîtage.
- En zone UCsd : La hauteur maximale est de 11 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout.

Page 68 :

Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

Page 66

En zones UBd1, UBd2, UBd3 :

En façade à l'égout du toit et par extension à la ligne de bris (en cas de combles à la Mansart) et au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse, la différence d'altitude entre tout point de l'égout du toit et le point du terrain naturel ou de la voie publique ne peut excéder :

- 15 mètres en zone UBd1
- 12 mètres en zone UBd2
- 9 mètres en zone UBd3

Au faîtage, la différence d'altitude entre tout point du faîtage et le point du terrain naturel ou de la voie publique ne peut excéder :

- 19.5 m en zone UBd1
- 16.5 m en zone UBd2
- 13.5 m en zone UBd3

La hauteur des annexes au bâtiment principal ne pourra excéder 3 mètres en limite séparative.

En cas de mur pignon, cette hauteur pourra être portée à 5 mètres.

Projet de modification simplifiée

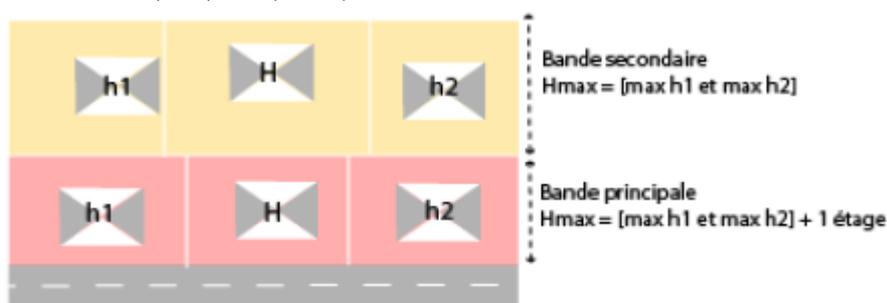
Page 64

Adaptation au sol :

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 mètre du terrain naturel. **Cependant les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH ne respectant pas la règle générale pourront être admises.**

La hauteur sera calculée en tout point du terrain naturel avant travaux

En zones UA, UB, UCa, UCb,



Dans la bande principale de construction (20 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie supportant l'accès) :

- La hauteur maximale de la construction neuve devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des constructions **principales** voisines*. Un étage supplémentaire (dans la limite des 3 mètres) sera également autorisé.

(* voisines : constructions situées dans l'ensemble des parcelles jouxtant la parcelle du projet dans un environnement proche)

Page 65

En dehors de la bande principale de construction (20 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie supportant l'accès) :

- La hauteur maximale de la construction neuve devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des constructions **principales** voisines*.

(* voisines : constructions situées dans l'ensemble des parcelles jouxtant la parcelle du projet dans un environnement proche)

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 4.5 mètres au faîtage.

En zones UAp, UCsd , ainsi que dans l'ensemble des zones dès lors qu'elles sont situées en espaces proches du rivage :

- La hauteur maximale de la construction neuve devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des constructions **principales** voisines*.

(* voisines : constructions situées dans l'ensemble des parcelles jouxtant la parcelle du projet dans un environnement proche)



Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 4.5 mètres au faîtage.



Page 66

Dans le cas d'une impossibilité technique de définir la hauteur des constructions **principales** voisines*, ainsi que pour les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble, les règles suivantes s'appliquent :



- En zones UA et UAp : La hauteur maximale est de 12 mètres au faîtage.
- En zones UB, UCa, UCb : La hauteur maximale est de 9 mètres au faîtage.
- En zone UCsd : La hauteur maximale est de 11 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout.



(* voisines : constructions situées dans l'ensemble des parcelles jouxtant la parcelle du projet dans un environnement proche)



Page 66

En zones UBd1, UBd2, UBd3 :

Afin de préserver l'harmonie générale de la rue, la hauteur de toute construction nouvelle ou de surélévation devra être comprise entre les hauteurs minimale et maximale des immeubles avoisinants sur la même rive de rue bordant l'îlot, sans pouvoir excéder la hauteur maximale autorisée dans la zone et précisée ci-dessous.

Toutefois, pour la bonne intégration de la construction projetée, il pourra être fait abstraction des hauteurs des immeubles anormalement plus bas ou plus élevés.

En façade à l'égout du toit et par extension à la ligne de bris (en cas de combles à la Mansard) et au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse, la différence d'altitude entre tout point de l'égout du toit et le point du terrain naturel ou de la voie publique ne peut excéder :

- 15 mètres en zone UBd1
- 12 mètres en zone UBd2
- 9 mètres en zone UBd3

Au faîtage, la différence d'altitude entre tout point du faîtage et le point du terrain naturel ou de la voie publique ne peut excéder :

- 19.5 m en zone UBd1
- 16.5 m en zone UBd2
- 13.5 m en zone UBd3

La hauteur des annexes au bâtiment principal ne pourra excéder 3 mètres en limite séparative.

En cas de mur pignon, cette hauteur pourra être portée à 5 mètres.

Page 68 :

Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,

- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.
- La hauteur des rez-de-chaussée pourra être imposée dans les zones présentant un risque de submersion marine et/ou soumise au PPRI.
- en cas d'extensions d'une construction existante, la hauteur de l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec cette dernière.



Incidence(s) de l'objet de la modification sur l'environnement

Cette proposition de modification simplifiée se compose de plusieurs précisions et corrections de l'article 6 dans les zones urbaines mixtes qui ne présentent pas d'incidences sur l'environnement.



N° MS-8 : Correction des Articles 1 et 2 – Zones Agricoles (Communes Littorales)

Pièce(s) du PLUiH :

Règlement littéral – Zones Agricoles (Communes littorales)

Page(s) – Plan(s) :

P 159



Exposé de l'objet de la modification

La mise en œuvre du PLUiH a permis d'identifier des incohérences dans l'application du règlement littéral. Ainsi, le règlement littéral des zones agricoles en communes littorales règlemente les extensions des bâtiments existants. En zones AI, Acel, et Ayl, il est autorisé des extensions limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date de l'approbation du PLUiH dans une limite totale après extension de 180 m² d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement. Cette règle est incohérente avec le règlement des zones A, N et NI (communes littorales) où la limitation est de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi **plus 20 m² supplémentaires** dans une limite totale de 180 m² d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement. Cette erreur a été soulevé lors de l'enquête publique liée à l'élaboration du PLUiH. Dinan Agglomération appuyée par la commission d'enquête s'était alors engagé à corriger le règlement pour harmoniser les possibilités d'extension entre les zones AI et NI. Par ailleurs, la pièce « Justifications des Choix » présentait une réglementation de la zone AI comprenant les 20m² supplémentaires (p 213).

Extrait du rapport de la Commission d'Enquête, rendu le 09/12/2019 :

Secteur	commune	NOM Prénom (intervenant)	Référence Observation	Parcelle n°1	Thème	Nature et détail de l'observation	Avis de DA (la trame colorée correspond à l'avis de DA)	Avis de la commission d'enquête
littoral	Matignon	BERTIN C.	MAT4	ZE47	Demande de constructibilité,	demande 20m ² de plus pour l'extension de son habitation	Le règlement de la zone AI sera aligné sur celui de la zone NI concernant les possibilités d'extensions de bâtiments.	Avis favorable pour ajouter la surface de 20m ² pour l'extension. Avis conforme à la réponse de D.A.
littoral	Matignon	BERTIN C.	MAT6	aucune	Demande de constructibilité,	demande d'explications sur la différence de règle entre zone ALet NL	Le règlement de la zone AI sera aligné sur celui de la zone NI concernant les possibilités d'extensions de bâtiments.	Le règlement écrit est à revoir pour harmoniser les extensions AL/NL. Avis conforme à la réponse de D.A.

Ainsi, la présente modification vient apporter une cohérence entre les zones A et N en harmonisant la règle relative aux extensions des habitations. Cette formulation relève d'une erreur matérielle.

Pièce(s) du PLUiH : AVANT / APRES

Règlement actuel

En zone AI, dispositions applicables aux tiers :

- L'extension mesurée des constructions existantes à sous-destination logement est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, dans une limite totale après extension de 180m² d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.

Projet de modification simplifiée

En zone AI, dispositions applicables aux tiers :

- L'extension mesurée des constructions existantes à sous-destination logement est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, **plus 20 m² supplémentaires**, dans une limite totale après extension de 180m² d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.



Incidence(s) de l'objet de la modification sur l'environnement



La proposition de modification des articles 1 et 2 pour les zones agricoles (en communes littorales) vient apporter des modifications mineures, corrigeant une incohérence entre les zones AI (Communes littorales) et les zones A, N et NI (Communes littorales). Cette proposition de modification simplifiée n'implique pas d'incidences sur l'environnement.



N° MS-9 : Correction des Articles 1 et 2 – Zones Urbaines mixtes, zones Agricoles et zones naturelles

Pièce(s) du PLUiH :

Règlement littéral, zones urbaines mixtes, zones agricoles et zones naturelles.

Page(s) – Plan(s) :

P 44, 138, 180



Exposé de l'objet de la modification

La mise en œuvre du PLUiH a permis d'identifier des incohérences dans le règlement littéral. Les articles 1 et 2 des zones urbaines mixtes définissent les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions. Ainsi, la sous-destination logement présente une précision indiquant « *Les annexes aux habitations existantes sont autorisées y compris si l'annexe vise à être implantée dans une autre zone que l'habitation sous réserve d'être implantée dans la même unité foncière et à une distance maximale de 25 mètres de l'habitation.* » Cette précision vise à autoriser sous conditions des constructions d'annexes aux habitations sur les parcelles divisées en deux par le zonage du PLUiH (exemple : la maison en zone U et le fond du jardin en zone A). Cette précision est indiquée dans les zones A, N, mais amène à des difficultés d'application de la règle en zone urbaine. Ainsi, il est proposé de corriger les articles 1 et 2 des zones urbaines mixtes et des zones agricoles ou naturelles afin d'autoriser les annexes aux habitations dans les parcelles divisées en deux par le zonage du PLUiH mais également pour les parcelles libres au sein des zones urbaines mixtes.

Pièce(s) du PLUiH : AVANT / APRES

Règlement actuel

Page 44

Précision de la règle :

- Les annexes aux habitations existantes sont autorisées y compris si l'annexe vise à être implantée dans une autre zone que l'habitation sous réserve d'être implantée dans la même unité foncière et à une distance maximale de 25 mètres de l'habitation.

Page 138

En zone A, règles applicables aux tiers :

- La construction de nouveaux logements est interdite.
- L'extension mesurée des constructions existantes à sous-destination de logement est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, plus 20 m² supplémentaires dans une limite totale après extension de 180 m² d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.
- La construction d'annexes au logement est autorisée, y compris dans une autre zone que l'habitation, dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol (hors piscines non couvertes) à la date d'approbation du PLUi. Les annexes doivent être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale et ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement. Les annexes ne doivent pas remettre en cause la qualité paysagère du site et l'activité agricole.
- Les piscines non couvertes sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles et de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site. Elles ne doivent pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et doivent être implantées à moins de 25 mètres de l'habitation.
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la sous-destination logement sont autorisés, sous réserve que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Page 180

En zone N :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, plus 20 m² supplémentaires dans une limite totale après extension de 180 m² d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.
- La construction d'annexes au logement est autorisée, y compris dans une autre zone que l'habitation, dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol (hors piscines non couvertes) à la date d'approbation du PLUi. Les annexes doivent être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale et ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement. Les annexes ne doivent pas remettre en cause la qualité paysagère du site et l'activité agricole.
- Les piscines non couvertes sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles et de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site. Elles ne doivent pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et doivent être implantées à moins de 25 mètres de l'habitation.
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la destination habitation sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS).

L'extension des habitations existantes ainsi que les changements de destination ne sont admis que dans la mesure où ces évolutions ne concourent pas à la réduction du périmètre de réciprocity défini au regard du code rural.

Projet de modification simplifiée

Pages 44

Précision de la règle :

~~• Les annexes aux habitations existantes sont autorisées y compris si l'annexe vise à être implantée dans une autre zone que l'habitation sous réserve d'être implantée dans la même unité foncière et à une distance maximale de 25 mètres de l'habitation.~~

Page 138

En zone A, règles applicables aux tiers :

- La construction de nouveaux logements est interdite.
- L'extension mesurée des constructions existantes à sous-destination de logement est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, plus 20 m² supplémentaires dans une limite totale après extension de 180 m² d'emprise au sol au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.
- La construction d'annexes au logement est autorisée, ~~y compris dans une autre zone que l'habitation y compris lorsque la construction principale de l'unité foncière est située en zone urbaine,~~ et dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol (hors piscines non couvertes) à la date d'approbation du PLUi. Les annexes doivent être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale et ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement. Les annexes ne doivent pas remettre en cause la qualité paysagère du site et l'activité agricole.
- Les piscines non couvertes sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles et de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site. Elles ne doivent pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et doivent être implantées à moins de 25 mètres de l'habitation.
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la sous-destination logement sont autorisés, sous réserve que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Page 180**En zone N :**

• L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, plus 20 m² supplémentaires dans une limite totale après extension de 180 m² d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.

• La construction d'annexes au logement est autorisée, ~~y compris dans une autre zone que l'habitation, y compris lorsque la construction principale de l'unité foncière est située en zone urbaine, et~~ dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol (hors piscines non couvertes) à la date d'approbation du PLUi. Les annexes doivent être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale et ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement. Les annexes ne doivent pas remettre en cause la qualité paysagère du site et l'activité agricole.

• Les piscines non couvertes sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles et de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site. Elles ne doivent pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et doivent être implantées à moins de 25 mètres de l'habitation.

• Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la destination habitation sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS).

L'extension des habitations existantes ainsi que les changements de destination ne sont admis que dans la mesure où ces évolutions ne concourent pas à la réduction du périmètre de réciprocité défini au regard du code rural.

Incidence(s) de l'objet de la modification sur l'environnement

Cette proposition de modification simplifiée reformule la règle sur les annexes aux habitations dans les zones urbaines mixtes et les zones agricoles et naturelles ce qui n'implique pas d'incidences sur l'environnement.

N° MS-10 : Précision de l'Article 4 – Zones Agricoles, Agricoles (Communes Littorales), Naturelles et Naturelles (Communes Littorales)



Pièce(s) du PLUiH :

Règlement littéral – Zones Agricoles, Agricoles (Communes Littorales), Naturelles et Naturelles (Communes Littorales)

Page(s) – Plan(s) :

P 144, 164, 186 et 204



Exposé de l'objet de la modification



La mise en œuvre du PLUiH a permis d'identifier des incohérences dans l'application du règlement littéral. Ainsi, le règlement littéral des zones agricoles en communes littorales régit les extensions des bâtiments existants. En zones AI, Acel, et Ayl, les extensions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans de nombreux cas, les bâtiments existants sont implantés à distance inférieure à 5 m des voies ouvertes à la circulation automobile. L'application de cette règle interdit l'évolution de ces bâtiments alors qu'une disposition particulière a été définie pour ce type de cas, dans les zones A, N et NI (communes littorales). Par ailleurs, la modification simplifiée s'attachera à prévoir la même formulation entre les zones A, AI, N et NI.



En outre, la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux emprises publiques et voies, nécessite un rajout dans les dispositions particulières de l'article. Ainsi la formulation actuelle de la règle relative aux extensions relève d'une erreur matérielle. La présente modification vient régler cette incohérence entre la zone Agricole (communes littorales) et la zone N (commune littorales).



Pièce(s) du PLUiH : AVANT / APRES

Règlement actuel

Page 144 :

Peuvent également être implantés dans les marges de recul à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux emprises publiques et voies.

Page 164

Dispositions particulières :

Peuvent également être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...),
- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).



Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.



Page 186



Dispositions particulières :



Peuvent également être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :



- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux emprises publiques et voies.

Page 204

Dispositions particulières :

Peuvent également être implantés dans les marges de recul à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux emprises publiques et voies.

Projet de modification simplifiée

Page 144 :

Peuvent également être implantés dans les marges de recul à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).
- ~~en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.~~ Les extensions des constructions existantes situées dans la marge de recul peuvent être admises, à condition qu'elles ne conduisent pas à une réduction de la marge de recul existante.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux emprises publiques et voies.

Page 164

Dispositions particulières :

Peuvent également être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...),
- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux emprises publiques et voies.
- Les extensions des constructions existantes situées dans la marge de recul peuvent être admises, à condition qu'elles ne conduisent pas à une réduction de la marge de recul existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Page 186

Dispositions particulières :

Peuvent également être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).

- ~~en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.~~ Les extensions des constructions existantes situées dans la marge de recul peuvent être admises, à condition qu'elles ne conduisent pas à une réduction de la marge de recul existante.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux emprises publiques et voies



Page 204



Dispositions particulières :



Peuvent également être implantés dans les marges de recul à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :



- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).
- ~~en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.~~ Les extensions des constructions existantes situées dans la marge de recul peuvent être admises, à condition qu'elles ne conduisent pas à une réduction de la marge de recul existante.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux emprises publiques et voies.

Incidence(s) de l'objet de la modification sur l'environnement

La proposition de modification de l'article 4 pour les zones agricoles (en communes littorales) vient apporter des modifications mineures, corrigeant des incohérences entre les zones A (Communes littorales) et les zones A, N et NI (Communes littorales). Cette proposition de modification simplifiée n'implique pas d'incidences sur l'environnement.

N° MS-11 : Règlement littéral – Erreurs de forme

Pièce(s) du PLUiH :

Règlement littéral

Page(s) – Plan(s) :

P 52, 140, 212



Exposé de l'objet de la modification

L'objet de la modification simplifiée est de corriger une liste d'erreurs de forme :

- Fautes d'orthographe,
- Fautes de grammaire,
- Fautes de syntaxe,
- Oublis de ponctuation, de majuscules,
- Erreurs dans les titres, sommaires ou pages de garde.



Incidence(s) de l'objet de la modification sur l'environnement

Cette proposition de modification simplifiée concerne des erreurs matérielles et/ou graphique et n'implique pas d'incidences sur l'environnement.



Tableau des surfaces

La présente modification simplifiée porte seulement sur le règlement littéral et n'a donc pas d'incidence sur le zonage.



ZONES	SURFACES ACTUELLES (en ha)	PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 (en ha)
Zones urbaines	5 579,1	5 579,1
SPR	88,73	88,73
UA	256,89	256,89
UA(i)	1,02	1,02
UAp	267,83	267,83
UAp(i)	0,36	0,36
UAp(pc)	2,34	2,34
UB	848,42	848,42
UB(i)	1,64	1,64
UB(pc)	9,03	9,03
UBd1	79,14	79,14
UBd2	14,23	14,23
UBd3	46,61	46,61
UBdc	24,63	24,63
UCa	2 257,03	2 257,03
UCa(pc)	14,15	14,15
UCb	332,04	332,04
UCsc	11,75	11,75
UCsd	54,28	54,28
Upro	7,46	7,46
<i>Vocation habitat(dominante)</i>	<i>4 317,58</i>	<i>4 317,58</i>
Ue	345,22	345,22
Ue(pc)	5,21	5,21
<i>Vocation équipement</i>	<i>350,43</i>	<i>350,43</i>
Ut	59,27	59,27
<i>Vocation tourisme</i>	<i>59,27</i>	<i>59,27</i>
Uy1	233,04	233,04
Uy2	204,16	204,16
Uy2(i)	11,23	11,23
Uy3	189,10	189,10
Uy4	11,14	11,14
Uya	25,30	25,30
Uyc	127,09	127,09
<i>Vocation économie</i>	<i>792,81</i>	<i>792,81</i>
Uz	16,32	16,32
Up	32,08	32,08
<i>Vocation mixte</i>	<i>48,40</i>	<i>48,40</i>
Zones à urbaniser	669,91	669,91
Zones	Surface (ha)	Surface (ha)
1AUe	11,11	11,11



<i>Vocation équipement</i>	11,11	11,11
1AUh1	98,51	98,51
1AUh2	96,04	96,04
1AUh2(pc)	1,19	1,19
1AUhp	1,38	1,38
<i>Vocation habitat</i>	197,12	197,12
1AUy1	52,09	52,09
1AUy2	11,22	11,22
1AUy3	4,24	4,24
1AUy4	1,27	1,27
1AUyc	4,03	4,03
<i>Vocation économie</i>	72,85	72,85
Zones 1AU	281,08	281,08
2AUe	16,83	16,83
2AUh	190,57	190,57
2AUt	99,48	99,48
2AUt(pc)	0,79	0,79
2AUy	78,75	78,75
Zones 2AU	388,83	388,83
Zones agricoles	69 831,36	69 831,36
A	57 626,15	57 626,15
A(pc)	663,08	663,08
Aa	90,22	90,22
Ace	11,42	11,42
Ace(pc)	1,75	1,75
Ay	37,60	37,60
Ay(pc)	0,47	0,47
<i>Zones A communes non littorales</i>	<i>58430,69</i>	<i>58430,69</i>
Al	11363,49	11363,49
Acel	15,14	15,14
Ao	3,56	3,56
Ayl	18,48	18,48
<i>Zones A communes littorales</i>	<i>11400,67</i>	<i>11400,67</i>
Zones naturelles	19217,51	19217,51
N	9 921,27	9 921,27
NF	2 171,86	2 171,86
Nc	282,47	282,47
Nc(pc)	9,81	9,81
Ne	61,66	61,66
Nes	29,35	29,35
Ng	38,90	38,90
Ngv	0,93	0,93
Nj	21,51	21,51
Nlo	145,43	145,43
Nlo(pc)	1,05	1,05
Npc	2 169,13	2 169,13

	Nt	56,77	56,77
	<i>Zones N communes non littorales</i>	<i>14 916,16</i>	<i>14 916,16</i>
	Nca	6,02	6,02
	Ncl	33,47	33,47
	Nel	15,48	15,48
	Nel(i)	0,72	0,72
	Ngl	80,95	80,95
	Npl	17,28	17,28
	Nr	3015,22	3015,22
	Nl	1252,13	1252,13
	Ntl	78,01	78,01
	Nhnie	4,48	4,48
	<i>Zones N communes littorales</i>	<i>4497,74</i>	<i>4497,74</i>



Lexique



AFU(P) Association Foncière Urbaine (de Projet)	Structure de portage de projet de construction regroupant propriétaires privés, collectivités, et porteur de projet
EPCI Etablissement Public de Coopération Intercommunale	Structures publiques telles que Mairies, Dinan Agglomération, les anciennes communautés de communes, etc...
ICE Indice de Concentration de l'Emploi	Mesure d'attractivité d'une commune. Ratio entre le nombre d'emplois et le nombre de travailleurs sur la commune.
OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation	Ces orientations prennent la forme de plans et de consignes à suivre sur certaines parcelles du PLU
PA Permis d'Aménager	Procédure d'autorisation d'urbanisme
PCAET Plan Climat Air Energie Territorial	Document d'échelle régionale visant à atténuer les causes du changement climatique et à limiter ses effets. S'impose au PLUi.
PDC Plan de Déplacement Communautaire	Schéma de principe de la politique en matière de déplacements
PDU Plan de Déplacement Urbain	Document réglementaire précisant les objectifs et moyens de la politique de déplacement
PLH Programme Local de l'Habitat	Document réglementaire précisant les objectifs et moyens de la politique de l'habitat
PLUi-H Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat	Document intercommunal de planification de l'urbanisme, de règlement du droit des sols, valant PLH
POA Programme d'Orientations et d'Actions	Correspond aux mesures et aux éléments nécessaires à la mise en œuvre du PLH dans le PLUi
POS Plan d'Occupation des Sols	Ancienne génération de document d'urbanisme
PUP Projet Urbain Partenarial	Outils permettant le financement d'équipements publics sur un projet privé
RNU Règlement National d'Urbanisme	Règlement s'appliquant aux secteurs et communes dépourvus de document d'urbanisme
SCoT Schéma de Cohérence Territorial	Document de planification territoriale à l'échelle du Pays de Dinan, qui s'impose au PLU
SRADDET Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires.	Document compilant les schémas existants portant sur les transports, l'énergie, le traitement des déchets, la lutte contre la pollution et le changement climatique.
STECAL Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité	Zonage spécifique dans le PLUi permettant la construction de logements nouveaux en dehors de la zone urbaine (U), par exemple pour les villages.
ZAC Zone d'Aménagement Concerté	Procédure d'aménagement d'urbanisme