

Annexe 2 - PLUiH - Approbation de la modification simplifiée n°1 - Observations des Personnes Publiques Associées et du public

Une procédure de modification simplifiée n°1 du PLUiH (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) a été prescrite par le Conseil Communautaire du 30 juillet 2020 en vue de corriger des erreurs et imprécisions du règlement littéral, synthétisées en 11 objets (Cf. annexe 1).

Les Personnes Publiques Associées ont été sollicitées pour émettre un avis du 24/09/2020 au 30/10/2020. La population a ensuite été invitée à émettre des remarques du 09/11/2020 au 09/12/2020.

Le Bureau Communautaire du 14 décembre 2020 a analysé l'ensemble des observations émises et acte les propositions ci-dessous :

I) Avis des Personnes Publiques Associées

10 avis ont été émis, dont 2 avis comportant des observations :

1- La DDTM a émis les observations suivantes :

✓ La DDTM a relevé une différence dans la numérotation des objets : 12 objets dans la délibération de prescription et 11 objets dans le dossier de modification simplifiée.

Analyse : L'objet de modification visant à corriger la possibilité de démolition/reconstruction d'un commerce de détail en espace intermédiaire a été retiré après la prescription de la modification simplifiée, d'où la modification dans la numérotation.

✓ La DDTM a relevé que la modification du PLUiH autorise la construction de commerces de gros (vente entre professionnels) dans les zones d'activités et dans les périmètres de centralité. En dehors des périmètres de centralité, les commerces de gros resteront interdits. Toutefois, la démolition/reconstruction de ces commerces est autorisée en dehors des périmètres de centralité. Ainsi, la DDTM demande à l'EPCI que cette exception ne vienne pas contrevenir aux objectifs du PADD (renforcement des centralités).

Analyse : L'objectif est de pouvoir corriger l'erreur matérielle suivante : actuellement, les commerces de gros ((bâtiments de vente entre professionnels allant de grands bâtiments (ex : Point P) au grossiste de centre-ville)) sont autorisés uniquement dans les zones Uy1, alors qu'il était souhaité pouvoir les autoriser également en zones Uy2, Uy3, Uy4, Uyc, ainsi que dans les périmètres de centralité. Les commerces de gros ne sont pas des commerces de centralité car ils s'adressent majoritairement à des professionnels. Ainsi, cette proposition ne nuit pas aux objectifs du PADD du PLUiH.

2- Commune de Lanvallay :

✓ L'objet n° MS 5 de la modification simplifiée a pour but de considérer les carports comme des garages, puisqu'ils exercent la même fonction.

Cette précision permettra de stopper les refus des demandes de construction de carports. La Commune de Lanvallay exprime son désaccord quant à la réglementation appliquée aux carports (assimilés aux garages) qui doivent présenter 5m d'espace libre devant afin de laisser la possibilité de matérialiser 2 stationnements par logement.

Analyse : L'observation est justifiée et reprise par plusieurs communes dans le cadre de l'inventaire des demandes de modification du PLUiH pour 2021. Ainsi, il est proposé de prendre en compte l'observation

de la commune de Lanvallay par la rédaction d'une règle différente entre la question des 5 m d'espace libre.

Proposition : Les carports peuvent s'implanter librement sur une unité foncière. Cependant, une implantation différente pourra être imposée pour des raisons de sécurité (exemple d'une voirie étroite) ou pour assurer l'intégration du projet dans son environnement bâti.

✓ L'objet n° MS 7 de la modification simplifiée a pour but de préciser la règle des hauteurs, en considérant la hauteur maximale comme étant la hauteur maximale des constructions principales voisines* (* voisines : constructions situées dans l'ensemble des parcelles jouxtant la parcelle du projet dans un environnement proche). La commune de Lanvallay relève que la nouvelle formulation maintient l'imprécision concernant la notion de « constructions voisines ». La commune considère qu'il est nécessaire de donner des références, en termes de continuité urbaine, d'épannelage, plus précises et appropriées que « environnement proche ».

Analyse : La réglementation sur les hauteurs des constructions dans un PLUiH a besoin de rester souple afin que chaque projet puisse être analysé par les communes, selon son environnement bâti. Il est proposé de ne pas prendre en compte cette observation.

✓ La commune de Lanvallay relève que la modification simplifiée corrige des erreurs et notamment P128 : « Sont interdites dans l'ensemble des zones, les toitures d'aspect ~~bac acier~~ **tôle**. ».

Un document d'urbanisme ne pouvant pas interdire de matériaux, il est proposé de modifier le terme bac acier (qui désigne un matériau) par l'aspect tôle. Pour éviter toute ambiguïté, la commune de Lanvallay souhaite qu'il soit précisé tôle **ondulée** afin de cibler les toitures en tôles de faibles qualités.

Analyse : Cette demande est justifiée. Néanmoins, il est observé que de nombreuses communes ont des demandes de modifications sur l'article 7 « Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords » qui regroupent les règles d'aspects des façades, des toitures et des clôtures. Ainsi, il est proposé qu'une réflexion plus globale sur ces sujets soit menée en Commission Aménagement.

II) Observations de la population

La mise à disposition du dossier au public au siège de Dinan Agglomération et dans les 5 antennes intercommunales a donné lieu à 11 observations (6 courriels, 1 courrier et 4 dans les registres mis à disposition) :

1– **M. FORGUES de St-Cast-le-Guildo**, demande, par courriel, que le règlement de la zone UCsc soit modifié concernant les conditions d'implantation des bâtiments dans ladite zone.

Analyse : Cette demande ne relève pas de la liste des objets de modification. Il n'est pas possible de rajouter un nouvel objet de modification après la période de mise à disposition du dossier au public. La demande de M. FORGUES a été transmise à la Commune de St- Cast-le-Guildo et sera étudiée dans le cadre de la prochaine modification du PLUiH, en 2021.

2 –**M. LANDURE, Maire de Quévert** représentant la commune, relève que la modification du PLUiH envisage l'autorisation de construire des commerces de gros (vente entre professionnels) dans les zones d'activités et notamment en zone Uy3. Un permis d'aménager est en cours de réflexion sur une zone 1AUy3, dite du Poulichot, et la commune ne souhaite pas que les commerces de gros puissent être autorisés sur cette zone pour les raisons suivantes :

- Cette nouvelle zone vient se juxtaposer à une zone résidentielle
- Les accès à cette parcelle paraissent très exigus,
- La voirie de desserte existante, sur la commune de Taden, ne semble pas adaptée à recevoir un flux de véhicules poids lourds.

Analyse : Cette modification du PLUiH fait suite à une erreur matérielle dans le cadre de la création des zonages Uy3 et 1AUy3, correspondant aux zones structurantes au sein de la zone agglomérée. Ainsi, la

modification réintègre la possibilité d'implantation de commerces de gros sur l'ensemble des zones à vocation économique.

Un règlement de lotissement peut venir préciser les destinations autorisées.

3– **M. GOLIVET, Commune de Plouër-sur-Rance**, a émis une observation, par courriel et courrier, dans laquelle il exprime son désaccord au sujet du classement de nombreux villages et hameaux de Plouër-Sur-Rance en zone agricole (A1). Il demande une nouvelle étude concernant la délimitation des zones constructibles ainsi qu'une modification des possibilités de constructions en zones agricoles et notamment une modification de la limite des 180m² d'emprise au sol (constructions existantes + extensions).

Analyse : Cette observation ne concerne pas le projet de modification simplifiée n°1. Il n'est donc pas possible de la prendre en compte. Les possibilités de construire dans les zones A et N seront étudiées et travaillées par la Commission Aménagement en 2021.

4– **M. JOUON DES LONGRAIS, Commune de Plévenon**, demande par courriel doublé d'une observation sur le registre de Matignon, une modification des Espaces Boisés Classés et demande le classement de la Conciergerie et du Fort La Latte en zone Ntl.

5– **Mme. JOUON DES LONGRAIS, de Plévenon**, demande par courriel, une modification des Espaces Boisés Classés.

Analyse : Ces observations ne concernent pas le projet de modification simplifiée n°1. Il n'est donc pas possible de les prendre en compte.

6– **M. LOIZEL, Paris (propriétaire sur la commune de Fréhel)**, demande, par courriel, une dérogation à la règle des hauteurs des constructions et, notamment, l'adaptation des constructions par rapport au terrain naturel (objet n° MS 7 de la modification simplifiée), pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale.

Analyse : Cette demande est justifiée. Il est observé que de nombreuses communes ont des demandes similaires de modifications concernant l'adaptation des constructions par rapport au terrain naturel. Ce point de règlement présente des difficultés d'application dans de nombreux cas de terrain en pente, entraînant de nombreux refus. En effet, certaines zones urbanisées de St-Cast-le-Guildo ou de Sable d'Or les Pins deviennent quasi-inconstructibles du fait de l'application du règlement actuel. De manière générale, la règle qui présente des difficultés est l'obligation de présenter un rez-de-chaussée à 0.5m maximum par rapport au terrain naturel. Cette règle, basée sur une limite chiffrée, implique de nombreux refus de permis de construire. Ainsi, il est proposé de prendre en compte cette remarque en modifiant le règlement sur l'adaptation au sol.

Proposition du règlement modifié tenant compte de l'observation de M. LOIZEL et étudiée de manière globale :

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.~~

7– **M. BERRE, représentant le Foyer de Charité, Commune de Lanvallay** : relève, par courriel doublé d'une observation sur le registre de Dinan, que l'objet MS n°11 vient corriger des erreurs matérielles. Aussi, M. BERRE constate que dans plusieurs articles du Règlement, l'expression « Equipements d'intérêt collectif et de services publics » telle qu'elle figure dans le 4° point de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme n'est pas formulée de manière homogène dans tout le document. Cette erreur d'écriture n'a pas été corrigée via l'objet n° MS 11.

M. BERRE demande également que les projets de changements de destination au sein des périmètres de protection de monuments historiques soient traités avec attention et vigilance au regard de la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité du paysage et aux activités agricoles.

Analyse : La première demande de M. BERRE est justifiée et peut être prise en compte pour l'approbation de la modification simplifiée.

Concernant la deuxième demande, il est précisé que l'Architecte des Bâtiments de France est consulté sur tous les permis de construire valant changement de destination dès lors que le projet est situé à moins de 500m d'un monument historique.

8- INDIVISION LEMERCIER/ NEVOT, Commune de Plévenon : demande, par une observation sur le registre de Matignon, que leur terrain cadastré B382 soit constructible.

Analyse : Cette observation ne concerne pas le projet de modification simplifiée n°1., il n'est donc pas possible de la prendre en compte

9- M et Mme JOSSET, Commune de Plancoët : demande, par une observation sur le registre de Plancoët, que leur terrain cadastré ZM38 soit constructible.

Analyse : Cette observation ne concerne pas le projet de modification simplifiée n°1, il n'est donc pas possible de la prendre en compte.