PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Yves Hubert GUENIOT
Commissaire enquêteur

DINAN AGGLOMÉRATION
Arrêté AP-2021-109 du Président du 25 août 2021

DINAN AGGLOMÉRATION

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE DINAN AGGLOMÉRATION

Enquête N°E2100090/35

20 septembre 2021 – 20 octobre 2021

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÉSE

MODIFICATION N°1 DE DROIT COMMUN

Le 27 octobre 2021

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

SOMMAIRE

I. Table des matières

II. AUTORITÉ ORGANISATRICE ET MAÎTRE D'OUVRAGE 6
III. LE CADRE JURIDIQUE DU PROJET 6
Rappel d'ajustements opérés entre l'approbation du PLUIH et l'enquête publique relative à la modification N°1 de droit commun u PLUIH 7
Modification N° 1 du PLUIH : modification de droit commun 7
IV. DINAN AGGLOMÉRATION 8
Population 8
Taille des ménages 8
Logements 9
Emplois 9
V. Le projet dE MODIFICATION N°1 DU PLUIH DE DINAN AGGLOMÉRATION 10
Modifications par nature 11
STECAL 11
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION (OAP 12
CREATION MODIFICATIONS DE Linéaires commerciaux 14
EMPLACEMENTS RESERVES 14
AJOUTS DE BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION 16
ZONAGE 16
MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES 17
CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES 19
Modifications par secteurs 20
VI. CONCERTATION PRÉALABLE. BILAN DE LA CONCERTATION 22
VII. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE 23
Composition du dossier d'enquête publique 23
1- Notice de présentation 23
2- Pièces du PLUIH modifiées 23
3- Pièces administratives 23
4- Concertation préalable 24
5- Avis des personnes publiques, des communes ; réponses de Dinan Agglomération 24
VIII. ORGANISATION DE l'ENQUÊTE PUBLIQUE 24
Désignation du commissaire enquêteur ; prescription de l'enquête publique 24
Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête 25
Réunions 25
Information du public 25

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

L'information réglementaire dans la presse 25
L'affichage réglementaire en mairie et sur des sites 25
IX. LE DÉROULEMENT DE l'ENQUÊTE 25
Les conditions d'accueil du public 26
Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur 26
Visites de sites 26
X. BILAN DE l'ENQUÊTE PUBLIQUE 26
XI. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE 27
XII. AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES 27
AVIS DÉLIBÉRÉ DE LA MISSION RÉGIONALE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAe) de Bretagne 28
Les enjeux environnementaux identifiés par la MRAe 28
La qualité de l'évaluation environnementale 28
Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 30
Construction en zone agricole ou naturelle 30
Les STECAL 31
Préservation du patrimoine naturel et bâti 31
Biodiversité 31
Sites, paysages et patrimoine 32
Ressource en eau 32
Prise en compte des risques et limitation des nuisances 32
AVIS DES SERVICES DE l'ÉTAT 33
AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LES STECAL 35
AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DES CÔTES D'ARMOR 37
Création des STECAL zone naturelle tourisme Nt M1 LANVALLAY, M43 LANGUEDIAS 37
Modifications des STECAL M15 TREFUMEL et M37 PLOREC-sur-ARGUENON 38
Modification de la STECAL M28 FREHEL Acel 38
AVIS DE LA RÉGION BRETAGNE 39
AVIS DU PAYS DE RENNES 39
AVIS DU DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR 39
AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DES CÔTES D'ARMOR 39
AVIS DE LA CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT 39
AVIS DE LA SNCF IMMOBILIER 39
Rapport de présentation et cartographe 39
Plan de zonage et le règlement 39
Maîtrise de la végétation 40
Les servitudes d'utilité publique 40

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES (CDNPS) 41
AVIS DES COMMUNES 41
XIII. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC 44
Approbation de modifications 44
Modification du règlement pour les zones NC (fiche M58). Carrière des Vaux . Carrière des Champs-Géraux 44
Information difficile d'accès 45
Projet de modification réglementaire du ressort d'une procédure de droit commun ou d'une révision 45
Conformité d'installations au règlement 45
Modification des activités admises ; suppression des limites de hauteur, d'emprises au sol 45
Nuisances 46
Explosions & habitations avec fissures 47
Incidence des modifications (fiche M58) sur l'environnement 47
Impacts sur la valeur de l'immobilier, les aspects touristiques, l'héritage historique (temple de mars…) 48
Nouvelles installations. Nouveau projet (Extension de carrière…) 48
Évaluation environnementale 49
Amendement ou suppression du projet de modification *du règlement des zones Naturelles Carrières (Nc et Ncl)* 49
Réunion d'information ; Échanges 49
Règlement possibilités d'extension des habitations en zone A et N 50
Demande de changement de destination de bâtiment en zone A et N 50
Orientations d'Aménagements et de Programmation 50
Emplacements réservés 52
Secteur de Taille et de Capacité Limités (STECAL) 52
Zone Nt(touristique) nuisances sonores 53
Correction de zonage 53
Correction de zonage Npc en Nc 53
Correction de zonage N en Nc, A en Nc ; EBC 54
Correction de zonage AI en Nl 54
Correction de zonage de Nr en Nl 54
Îlot de biodiversité. Protection 54
Servitudes 55
Servitude non aedificandi PLEVENON 55
Marge de recul liée à une Route Départementale RD 55
Changement de destination habitation 55
Espaces Boisés Classés (EBC) corrections 56

Autres 57

Projet de déviation PLANCOËT 57

XIV. OBSERVATIONS ET QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 57

Dent creuse en Al dans une agglomération, terrain en AI dans un lotissement 57

Prise en compte des villages 57

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

II. AUTORITÉ ORGANISATRICE ET MAÎTRE D'OUVRAGE

L'autorité organisatrice de l'enquête publique, également maître d'ouvrage du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUIH) est Dinan Agglomération.

II- L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le plan local d'urbanisme intercommunal de Dinan Agglomération évolue chaque année afin d'accompagner le développement du territoire.

Le projet de modification N° 1 a pour objectifs :

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

Par délibération du 21 décembre 2020, le Conseil Communautaire de Dinan Agglomération a approuvé la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH).

À la demande de Monsieur le Président de Dinan Agglomération, il a été procédé à une enquête publique sur ce territoire du lundi 20 septembre au mercredi 20 octobre 2021, dans les formes déterminées par les codes de l'environnement et de l'urbanisme

III. LE CADRE JURIDIQUE DU PROJET

L'EPCI a approuvé son plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUIH) le 27 janvier 2020. Valable jusqu'en 2032, il fait l'hypothèse d'une augmentation de population de 13 000 à 15 000 habitants. La production de 670 logements neufs par an y est prévue. 670 ha de terres agricoles et naturelles sont urbanisables. Par ailleurs, le PLUIH définit 815 ha de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), et identifie 1 161 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La modification n° 1 du PLUIH de Dinan agglomération relève de la procédure de modification de droit commun (art. L.153-41 à 44 du code de l'urbanisme) : modification et ajout d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), modifications d'Emplacements Réservés (ER), modification du règlement, ajout de bâtiments pouvant changer de destination…. (OAP). (

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Rappel d'ajustements opérés entre l'approbation du PLUIH et l'enquête publique relative à la modification N°1 de droit commun u PLUIH

Mise à jour n°1 du PLUiH

Par arrêté du Président de Dinan Agglomération en date du 18 mars 2021, les annexes du PLUiH ont été mises à jours afin d'intégrer l'inscription au Monument Historique de la Maison de la Grande Vigne à Dinan et l'actualisation des périmètres des projets urbains (périmètres de prise en considération créés à Dinan et Le Hinglé, regroupement de documents, etc.)

Modification simplifiée n°1 du PLUiH

Par délibération du 21 décembre 2020, le Conseil Communautaire de Dinan Agglomération a approuvé la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH).
le projet de modification simplifiée comporte 11 objets concernant le règlement littéral (des erreurs matérielles, des modifications mineures).

Modification N° 1 du PLUIH : modification de droit commun

La procédure de modification retenue par Dinan Agglomération est celle d'une modification de droit commun.
La modification fu droit commun est régie par les articles L.153-41 à 44 du code de l'urbanisme.
L'article L 153-41 indique notamment :
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

La modification de droit simple permet notamment des changements concernant le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les Emplacements Réservés (ER).
Elle permet pour les PLU tenant lieu de programme local de l'habitat, pour prendre en compte les nouvelles obligations applicables en matière de logements (obligation des art. L.302-5 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation).

Elle ne permet pas de rendre constructibles des terrains inconstructibles

La **procédure d'enquête publique** a pour but d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information. L'opération projetée entre également dans le champ d'application des articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'Environnement relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

IV. DINAN AGGLOMÉRATION

Dinan Agglomération est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de l'est des Côtes-d'Armor. L'EPCI est composé de 64 communes et compte 97 589 habitants (INSEE 2018). Ce territoire de 93 242 ha est composite, avec une façade maritime au nord incluant le Grand site de France des Caps d'Erquy et Fréhel, trois principaux bassins d'emplois (Dinan à l'est, Broons au sud, et Plancoët au nord), et des communes rurales au sud. On y observe des différences marquées du point de vue des aspects socio-démographiques, économiques, résidentiels, paysagers et en termes de biodiversité.

Les données ci-après proviennent du dossier INSEE, éléments sur Dinan Agglomération.

Population

- Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	75 729	78 973	81 952	82 330	81 480	91 157	94 986	97 589
Densité moyenne (hab/km²)	81,2	84,7	87,9	88,3	87,4	97,8	101,9	104,7

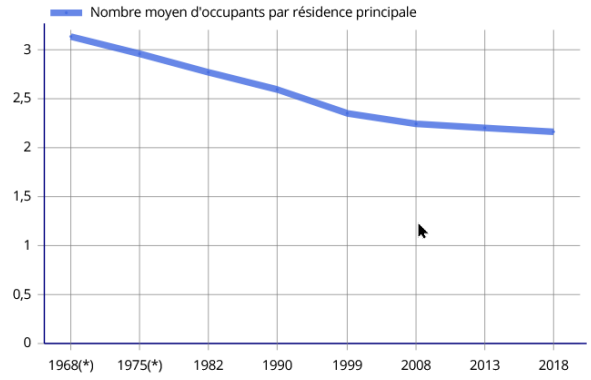
POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,6	0,5	0,1	-0,1	1,3	0,8	0,5

Une variation annuelle moyenne de la population importante depuis 1999

Taille des ménages

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Logements

Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	**52 825**	**100,0**	**56 640**	**100,0**	**59 838**	**100,0**
Résidences principales	39 524	74,8	41 938	74,0	44 179	73,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	10 070	19,1	10 503	18,5	11 168	18,7
Logements vacants	3 232	6,1	4 198	7,4	4 491	7,5

Le chiffre global de 73,8 % de résidences principales masque une réalité très variable suivant qu'il s'agit de communes littorales (30 % à 40 %) ou des communes autres.

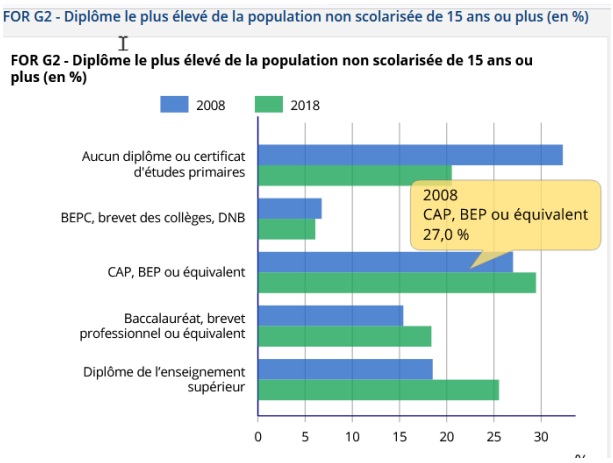
Le pourcentage de logements vacants n'est pas globalement élevé.

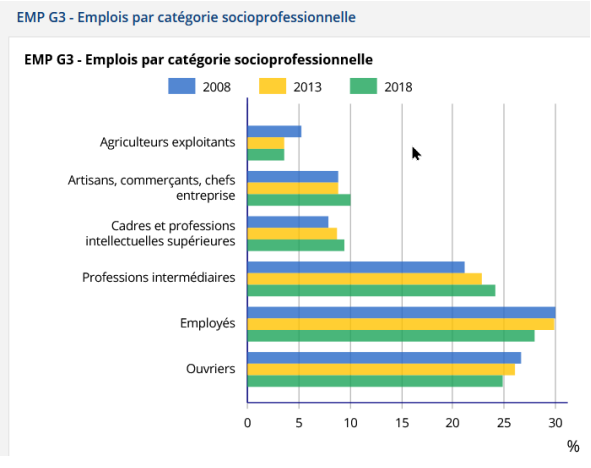
Emplois

- Emploi et activité

	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	30 801	31 775	32 539
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	36 041	37 080	38 085
Indicateur de concentration d'emploi	85,5	85,7	85,4

L'indicateur de concentration d'activité indique que 15 % des actifs travaillent en dehors de la zone, pointant une marge d'amélioration potentielle en termes d'offres d'emplois





PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

V. LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLUIH DE DINAN AGGLOMÉRATION

Le projet de modification N°1 de droit commun du PLUIH de Dinan Agglomération porte sur 250 points, regroupés par commune et par thème en 60 objets.
La modification n'ouvre pas de nouvelles possibilités d'extension des enveloppes urbaines dans la mesure où seule une zone, en partie déjà artificialisée, passe du zonage 2AU à 1AU.

- La création, la modification, la suppression de Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limités (STECAL) à vocation touristique ou à vocation économique.
- La modification et la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation avec l'objectif principal de revitaliser des centres historiques et maîtriser l'aménagement de sites historiques ;
- La création, modification de linéaires commerciaux pour préserver des commerces
- La modification d'emplacements réservés
- L'actualisation des bâtiments pouvant changer de destination se traduisant par l'adjonction de x bâtiments, principalement dus à des communes n'ayant pas fait avant le recensement.
- Des modifications réglementaires
- Des corrections

EVRAN : modification de deux OAP de cœur de bourg afin de les adapter à des évolutions
création de deux nouvelles OAP afin de maîtriser le futur de deux secteurs de projets en centre

BRUSVILY : création de nouveaux linéaires commerciaux afin de préserver les vitrines du bourg.

LE HINGLE : augmentation de la densité dans les futures opérations d'aménagement et l'aménagement de nouvelles liaisons douées.

YVIGNAC LA TOUR : modification 1 OAP en centre bourg
Création d'un OAP sur un secteur stratégique pour le développement à long terme de la commune.
PLOUER SUR RANCE : création d'une OAP en centre bourg
Création de 3 linéaires commerciaux

DINAN : création de 3 OAP
Correction de zonage secteur Nord de la gare de Dinan

TADEN création de 2 OAP

PLESLIN – TRIGAVOU : modification de 2 OAP
création de 5 OAP
PLESLIN 190-A1 rue Lèon Péoin 0,37 ha min 6 logts
190-A10 rue François Miterrand min 5 logts
190-A11 Cana 0,43 ha min 6 logts
190-A2 Cana 1 ha min 16 logts 15% aidés
TRIGAVOU 190-B5 secteur A 6 logts, secteur B 4 logts
190-B6 rue des Pamelos ? 12 logts

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

CALORGUEN : modification de 2 OAP

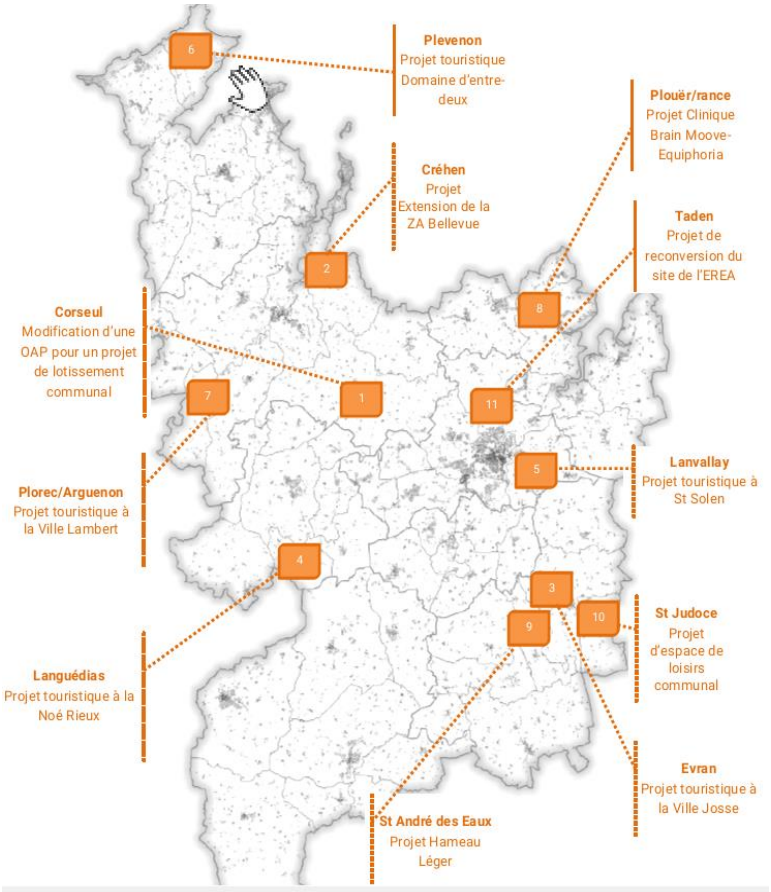
VILDE GUINGALAN : modification de 3 OAP
Création d'une OAP

Modifications par nature

STECAL

193 STECAL, en moyenne 3 par communes représentant 815 ha dans le PLUIH.
Dans la modification n°1, la MRAE indique 8 STECAL créés, 5 supprimées.
Ce n'est pas exact : 11 ont été créés : 7 en zone Naturelle dont 2 oublis, 2 en zone agricole, 2 modifiés , 9 (carrières) supprimés Ne transformées en zone Nc, 1 en zone Naturelle. Ces 13 modifications correspondent bien au 13 STECAL examinées par la CDPENAF lors de sa session dun 8 juillet 2021.M

MODIFICATION n° 1 et STECAL



Création d'une zone Naturelle Tourisme (Nt)
M1 : LANVALLAY (Saint Solen) 0,7 ha camping avec HLL
M11 : EVRAN (hameau de la Ville Josse) 2,1 ha porté par 2 associations rénovation 2 bâtiments, création 6 chambres d'hotes, et d'un camping avec HLL avec OAP 058-8
M27 : PLEVENON (domaine d'Entre-deux gîtes étapes 5 chambres)
M37 : PLOREC SUR ARGUENON hameau de la Ville Lambert (château, ferme, parc paysager 6 ha, étangs bois, pairies, projet de 4 pôles : production végétale, formation à la

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

permaculture, bar associatif, centre de soins en médecine douce, 6 camping à la ferme cf OAP 205-3
M43 : LANGUEDIAS Hameau de la Noé Rieux 0,27 ha 5 HLL découvrir les modes de vies soutenables avec l'OAP 104-3

Modification d'une zone Naturelle Tourisme (Nt)
M15 : TREFUMEL château du Hac extension zone Nt
M34 : PLEVENON camping municipal zone natura 2000 correction périmètre pour correspondre au permis d'aménager

création d'une zone Naturelle Loisirs (Nlo)
M16 : SAINT-JUDOCE sur la parcelle A1014 appartenant à la commune pour un espace de jeux extérieur

Création d'une zone Naturelle Equipement (Nel) dont 2 oublis
M46 : PLOUER/RANCE pour une clinique de santé soin par le cheval
M18 PLOUASME usine production eau potable de la ville de Rennes (zonage Npc → Ne)
CHAMPS-GERAUX ateliers municipaux de la commune (zonage A → Ne)

Création d'une zone Agricole dédiée aux centres équestres (Acel)
M28 : FREHEL (centre équestre « les écuries de Saint-Sébastien) oubli

Création d'une zone Agricole dédiée à une activité économique isolée (Ayl)
M29 : FREHEL (entreprise plomberie-chauffage oubli)

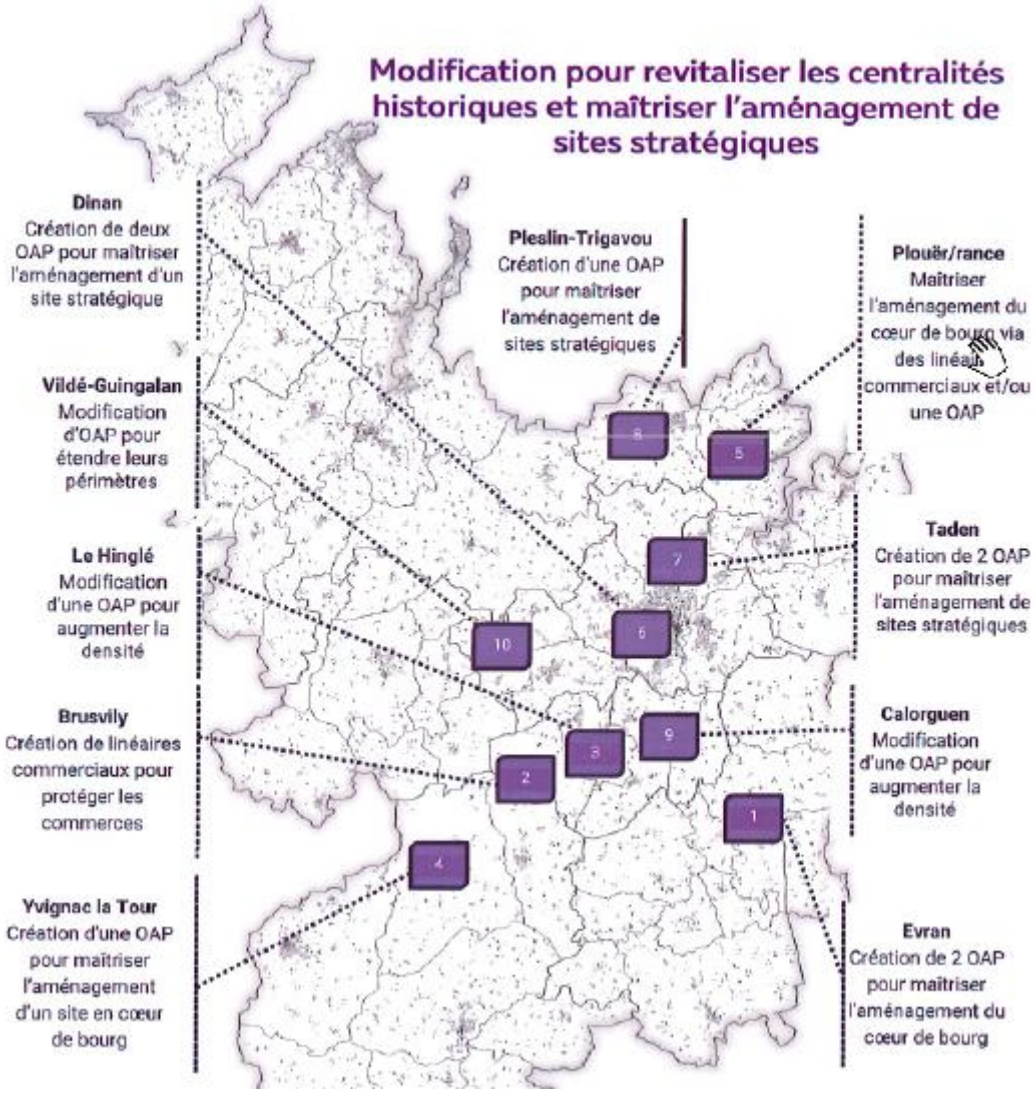
Oubli de 2 STECAL
M18 PLOUASME usine production eau potable de la ville de Rennes (zonage Npc → Ne)
CHAMPS-GERAUX ateliers municipaux de la commune (zonage A → Ne)

Suppression des STECAL carrières au nombre de 9 (mauvais outil) transformé en zone NC liées aux carrières du territoires, industrielles (extraction, concassage et activités connexes) ou artisanales (extraction et de taille de pierres, etc.)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION (OAP)

Dans la modification n°1, le nombre d'OAP passe de 92 à 112 (+20)

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE



Création

M3 VILDE-GUINGALAN nb 1 (388-9 rue des templiers 0,27 ha min 3 logts)
M5 DINAN nb 3 (050-10 rue du capitaine Hesry 0,2 ha min 5 logts, 050-11 rue de Coëtquen 0,25 ha min 3 logts, 050-12 route de Saint-Carné 3,5 ha logts densité vers 30 logts/ha)
M6 TADEN nb 2 (339-11 la Chapelaine 0,83 ha min 12logts, Clos de Devant 2 ha zone d'activité strucurante Uy3 -pas de numéro OAP, OAP 339-12 reconversion site EREA Génetais vers résidence jeune de 145 logts)
M11 EVRAN nb 1 (OAP O58-8 lié à la création d'une STECAL Nt)
M13 : SAINT-ANDRE-DES-EAUX nb 1 (630-4 hameau Léger 0,55 ha, 10 logts démontables ou mobiles habitat permanents pour une densité 10 logts/ha)
M14 : EVRAN nb 2 (056-6 rue de Beaumanoir 1,3 ha min 10 logts, O56-7 Le champs St Pierre 1,2 ha min 10 logts)
M25 : YVIGNAC LA TOUR nb 1 (391-6 Arrière de la Graineterie 0,54 ha, min 8 logts
M37 : PLOREC SUR ARGUENON 205-3 Ville Lambert lié à la création d'une STECAL Nt 2,5ha 6 camping à la ferme, lieu associatif, centre de soins…
M43 : LANGUEDIAS Hameau de la Noé Rieux lié à la création d'une STECAL Nt 0,27 ha 5 HLL préservation EBC
M49 : PLESLIN-TRIGAVOU nb 5 (**190-A10** rue François Mitterand partie parcelle AE0096 environ 0,35 ha min 5 logts, **190-A11** CANA 0,43 ha min 6 logts, **190-B5 2 secteurs** secteur A 7 la Ville TASSETZ parcelles B11 et B12 environ 0,38 ha min 6

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

logts & secteur B parcelle B1963 environ 0,33 ha min 4 logts, **190-B6** 4 rue des Perrières parcelle AW 39 environ 0,83 ha

Modification

M2 LANVALLAY nb 3 (118-1 les Cotissois-Tilleuls 2,74 ha min 83 au lieu 81 logts, 118-2 rue des Chevrins supprimer le front urbain, 118-6 clos des Ormeaux réduction densité de logts de 33 à 30 et 118-8 rue Ardrillais modifier emplacement accès)
M3 VILDE-GUINGALAN OAP nb 2 (n°388-4 rue du Stade augmentation superficie de 1,12 à 1, »(ha et min logts de 17 à 20, 388-7 rue de la Croix Nergan diminution surface 0,2 au lieu 0,22 ha)
M14 : EVRAN nb 2 (O56-3 Place de l'église 0,47 ha vocation mixte extendue et création ER, O56_4 place de la mairie 1,19 ha vocation mixte espace public avec création ER
M16 : SAINT-JUDOCE nb 1 (306-2 rue du vieux bourg 0,84 ha en supprimant des espaces de stationnement)
M20 : CALORGUEN et LE HINGLE nb 2 (Calorguen 026-1 route de la Saudrais 0,54 ha min 8 logtsajout plan d'aménagement d'ensemble, LE HINGLE 082-1 voie de la Landrie 2,25 ha min 38 au lieu 27 logts, O82-1 modification des orientations)
M25 : YVIGNAC LA TOUR nb 1 (191-1 rue Duguesclin 0,34 ha min 3 au lieu 1logt ajout esquisse projet communal)
M30 : PLEVENON nb 2 (OAP n°201-3 rue de la Ville Hingant Nord 0,86 ha, nb logts 11 (+1), modification de périmètre
M31 FREHEL nb 1 (179-4 rue des Haguinets augmentation surface de 3,16 à 3,6 ha, min logts de 38 à 44)
M32 MATIGNON nb 1 (143-1 rue de Penthièvre 5,8 ha 145 logts modifs % logts sociaux de 20 à 15 %, objectifs généraux d'aménagements, schéma liaison douce, suppression EBC)
M39 : CORSEUL nb 1 (048-2 modification conditions accès)
M47 : LANGROLAY SUR RANCE nb 1 (103-1modification objectifs généraux permettre plusieurs opérations sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble ** à rajouter **
M48 : SAINT SAMSON SUR RANCE nb 1 (327-1 rue de la Halte ? rajout que la lisière haie peut être située au sein de la marge de recul.
M49 : PLESLIN-TRIGAVOU OAP nb 2 (190-Al rue Léon PEPIN 0,37 ha lin 6 logts modification accès et liaison piétonne, 190-A2 Cana 1ha lin 16 logts suppression nécessité bassin de rétention)

Suppression

M30 : PLEVENON OAP n°201-5 déjà construite empéchant évolution
M31 FREHEL OAP 179-5 basculement partie des parcelles vers OAP – 179-4 (P 15 pas clair)

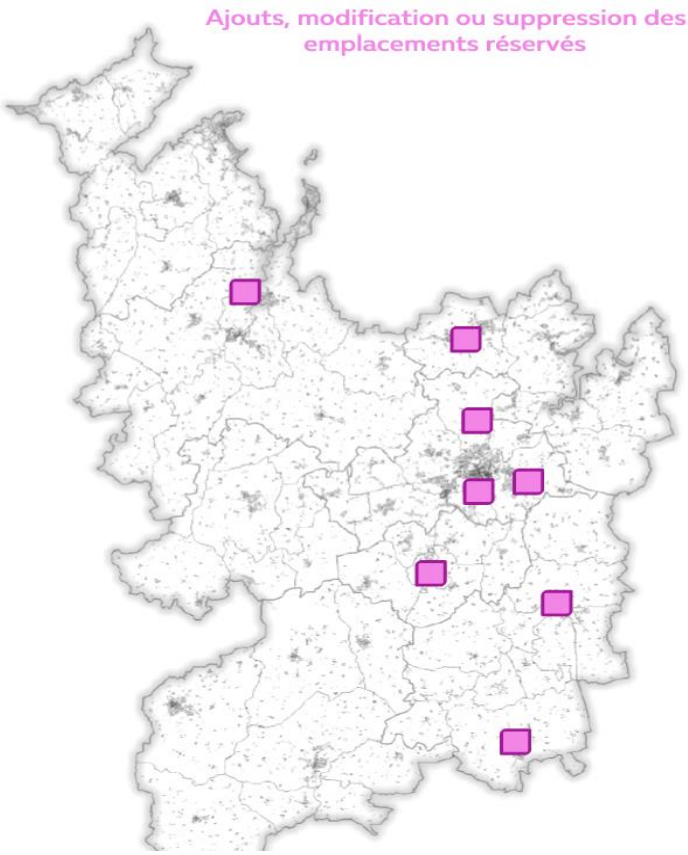
CREATION MODIFICATIONS DE Linéaires commerciaux

M21: BRUSVILY création de 3 linéaires
M52 : PLOUER/RANCE Modification de linéaires commerciaux

EMPLACEMENTS RESERVES

Création, modification et suppression d'emplacements réservés

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE



M8 LANVALLAY, DINAN, TADEN et VILDE-GUINGALAN
Dinan création 2 ER
Suppression 2 ER 45 et 47
Lanvallay modification 2 ER 103 et 94
Suppression 1 ER 114
TADEN création 2 ER
modification 2 ER 335 et 338
VILDE-GUINGALAN création 11 ER tous issus ancien PLU
M17 : PLOUASNE (ER 211) et EVRAN (ER 50) suppression ER

M22 : LE HINGLE : suppression 135, modification 130, créations 389 et 396
M40 : SAINT-LORMEL - Création 377 et 378 pour nouvelles voies piétonnes et cyclables

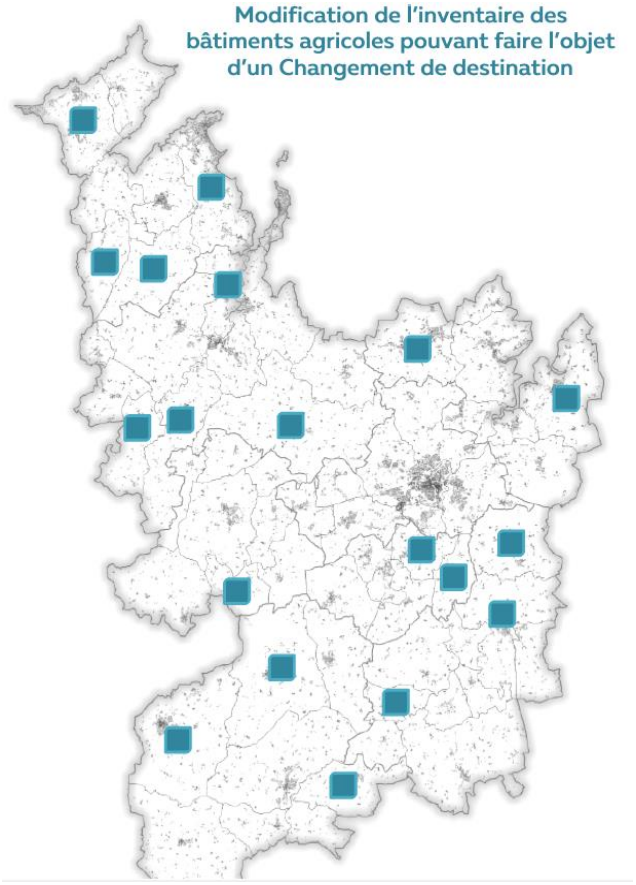
M44 : LANGUEDIAS - Création d'un Emplacement Réservé 397 valoriser bâtiment à caractère patrimonial église St René

M50 : PLESLIN-TRIGAVOU : 5 Créations dont 385 1 délaissé de voirie, 2 liaisons douces, 1 pour fonds de jardins ER 388 espace public de 3505 m2, 2 modifications ER 177 et 171 étendus.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

AJOUTS DE BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

PLUIH Globalement 1161 recensés soit en moyenne 18 par commune, avec la modification +117 soit 1278 sur le territoire



M12 : EVRAN (+3) LES-CHAMPS-GERAUX(+1) et de ST-MADEN (+2)
M19 : CALORGUEN (+7)
M24 : GUITTE (+2), BROONS (+1) et YVIGNAC LA TOUR (+1)
M33 : FREHEL (-1), ST CAST LE GUILDO (+1), ST POTAN (+3) et RUCA (+1)
M38: CORSEUL (+1), CREHEN (+2), PLEVEN (+1,-1), BOURSEUL (+2) et SAINT-LORMEL (+2) (ex RNU ne recensement n'a pas pu etre fait lors de l'élaboration du PLUIH)
M42 : LANGUEDIAS (+21)
M51 : PLESLIN-TRIGAVOU (+51) élus pas en mesure d'effectuer l'inventaire lors élaboration PLUIet PLOUER/RANCE (+9)

ZONAGE

M4 DINAN - Correction du zonage - secteur du Nord de la Gare de Dinan zone 2AUh déjà construite+ future piscine intercommunale sur 2,1 ha passage en 1AUe avec OPAP pour la piscine et UBd3
M7 TADEN - Création d'une zone Upro avec OAP 339-1é - Reconversion du site de l'EREA Ue (ancien etb enseignement) la Genetais 5 ha pour résidence jeune de 145 logts
M30 : PLEVENON Suppression d'une zone non aedificandi

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

M36 : ST JACUT DE LA MER : Création d'une zone urbaine mixte UAp(sj) centrale à valeur patrimonial répondant aux spécificités architecturales et urbanistiques du centre historiqueL'indice sj revoi à des régles spécifiques

M41: BOURSEUL et CREHEN – ZA de BELLEVUE Modification d'une zone Uy2 (ZA promité) de 7,3 ha en Uy1 (RA structurante) bordant un RCG RD 768 étude de dérogation à la loi Barnier pour éviter la marge de recul de 75m non constructible à partir de l'axe de la voie Projet Urbain de dérogation à la loi Barnier - Extension de la ZA Bellevue.

M59 : DINAN AGGLOMÉRATION - Passage de 1AUh en UCa pour les projets urbains terminés
Cette modification concerne 10 permis d'aménager

MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

M10 : DINAN : Modification du règlement littéral des zones UBd1, Ubd2 et Ubd3
Article 5 implantation

M35 : ST CAST LE GUILDO : Modification du règlement de la zone UCsc article 7 aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

M36 : ST JACUT DE LA MER : Création de dispositions réglementaires spécifiques UAp(sj) Les règles spécifiques liés à la zone urbaine centrale à valeur patrimoniale concernent l'implantation des bâtiments , le gabarit des constructions, l'emprise au sol, les aspects extérieurs. Ces règles sont définies dans un livret annexé au règlement littéral.

M54 : DINAN AGGLOMÉRATION - Modification des règles d'implantation des annexes dans les zones urbaines mixtes (implantation plus restrictive)

M55: DINAN AGGLOMÉRATION - Modification des règles de constructibilités dans les zones Agricoles, Agricoles littorales, Naturelles et Naturelles littorales

L'extension mesurée des constructions existantes à sous-destination de logement est limitée à 180m^2. Cette limite entraîne aucun droit à construire pour les constructions existantes dépassant la limite de 180m^2. Il est proposé d'ajouter une règle pour les cas particuliers des logements existants à la date d'approbation du PLUiH dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 180m^2 ou si le projet d'extension conduit à dépasser cette surface : **une emprise au sol supplémentaire de 20 m^2 sera autorisée pour permettre la réhabilitation et l'extension de ces logements, praticable une seule fois, à partir de la date d'approbation du PLUiH.**

- **Pour les constructions existantes à sous-destination de logement dont l'emprise au sol est inférieure à 180m^2, à la date d'approbation du PLUiH, l'extension mesurée des de ces 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 m^2 supplémentaires dans une limite totale après extension de 200 m^2 d'emprise au sol et **sans aboutir à la création d'un nouveau logement.**
- **Pour les constructions existantes à sous-destination de logement dont l'emprise au sol est supérieure à 180m^2, à la date d'approbation du PLUiH,** l'extension mesurée de ces constructions est autorisée dans la limite de 20m^2 d'emprise au sol et **sans aboutir à la création d'un nouveau logement.**

Il est proposé de modifier la définition du « Local accessoire » afin de limiter la création de logement via la rénovation de bâti sans Permis de Construire.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Il est proposé de rappeler que dans le cas de constructions de nouveaux logements dédiés à l'activité agricole, ces derniers devront présenter une emprise au sol maximal de 180m$^{2.}$
Il est proposé de rappeler que les évolutions des bâtiments existants, par rénovation ou par changement de destination ne sont admises que dans la mesure où celles-ci respectent l'architecture traditionnelle du bâti ancien environnant (aspect des façades, toitures, rythmes des ouvertures, etc...)

M56: DINAN AGGLOMÉRATION - Corrections et précisions du règlement en zones A, N, Al (Communes littorales), NI (Communes littorales) et Nr

Une précision concernant l'article 5 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » au sein des zones Agricoles, Naturelles, Agricole littorales et Naturelles littorales. Actuellement, le règlement fixe que les extensions limitées devront être implantées, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres. Il sera précisé que la hauteur de la construction est définie comme la hauteur de la construction **à l'égout du toit et/ou à l'acrotère.**

Une précision concernant l'article 8 « Emprise au sol » au sein des zones Agricoles et Naturelles. Il sera précisé que **l'emprise au sol des habitations est limitée à un total de 180m² après extension**, **à la date d'approbation du PLUiH.**
Un préambule pédagogique sera ajouté à l'introduction du règlement applicable aux zones Naturelles Remarquables Nr. Cette modification a pour objectif de rappeler les objectifs liés au classement des espaces remarquables du territoire.
Les zones Nr ou sont interdits pratiquement tous les aménagements représentent 2857 ha sur le teritoire de Dinan Agglomération

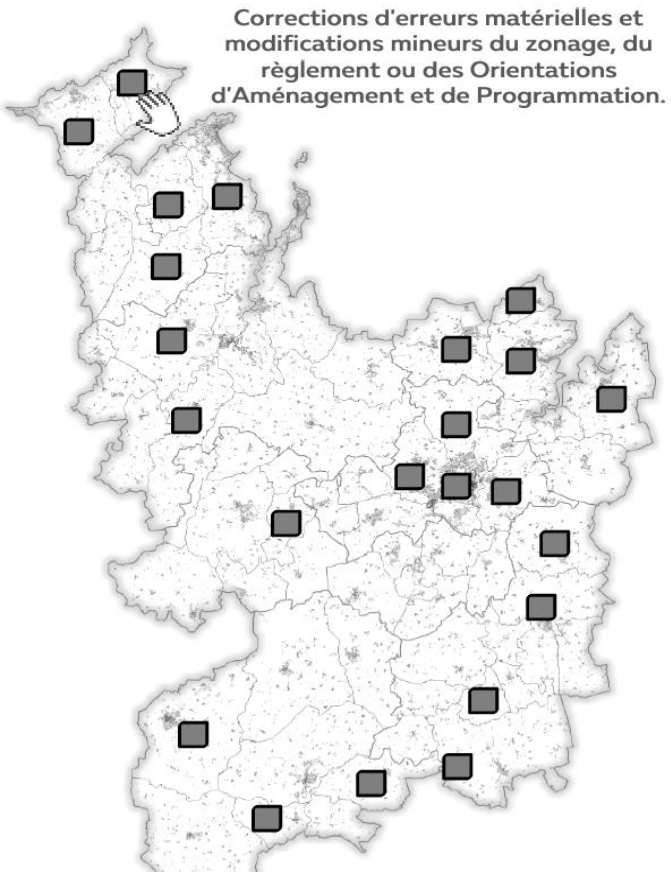
M57: DINAN AGGLOMÉRATION - Précision des règles concernant la protection des Espaces Boisés Classés et des Boisements protégés au titre de la loi Paysage

L'objectif est de compléter ces définitions en précisant :
-**L'existence des Espaces Boisés Classée à préserver et d'autres à créer.**
-**L'objectif de la préservation des boisements au regard des services écosystémiques qu'ils rendent au territoire.**
-**Les modalités des demandes d'abattage de ces boisements**
-**Les sanctions possibles en cas d'abattage illégal de ces boisements.**

M58 : DINAN AGGLOMÉRATION - Modification du règlement des zones Naturelles Carrières (Nc et Ncl)

les Communes n'ont pas la compétence pour délivrer des autorisations d'exploiter une carrière. Celle-ci est du ressort du Préfet.
Définition des zones Nc : Les zones Nc correspondent aux zones liées à l'exploitation de carrières.
Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions
un tableau listant les différentes occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions pour chaque zone Nc (au nombre de 9) du territoire
L'article 6 : Hauteurs maximales des constructions. Il n'est pas défini de hauteur maximale. La hauteur devra être définie au regard de l'environnement pour veiller à la bonne intégration du bâtiment. Dans ce cadre, une hauteur maximale pourra être exigée.
L'article 8 : Emprise au sol : non réglementée en zone Nc

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE



CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

M9 : DINAN et TADEN *(correction de* zonage *U8d1vers UCa, UBd1 vers UBd3 ; Uy3 vers UB ; suppression de lignes de gabarits)*

M18: EVRAN, PLOUASNE et LES CHAMPS-GERAUX *(Espaces Boisés Classés (EBC) et création de deux zones Naturelles Equipement (Ne), etc.)*

M23 : LE HINGLE *(création EBC Boisements protégés au titre de la loi Paysage)*

Secteur Haute-Rance

M26 : BROONS *(Périmètre de centralité oublié)*, GUITTE (erreur *linéaires commerciaux, bâtiments non remarquables),* GUITTE et ST JOUAN DE L'ISLE*, (erreurs repérages haies bocagères)*

M34 : ST CAST LE GUILDO, ST JACUT DE LA MER, PLEBOULLE, FREHEL et PLEVENON

ST CAST LE GUILDO, ST JACUT DE LA MER, PLEBOULLE, FREHEL*, Ajout du risque submersion marine et des zones de dissipation d'energie aux plans ;*

FREHEL *Zone Humide suite à contre expertise,*

PLEVENON *Modification d'une zone Nt camping municipal*

M45 : LA LANDEC *(suppression Zone Humide)*

M53 : PLEUDIHEN/RANCE, PLOUER/RANCE (correction de zonage Nr vers NI ; bâtiment remarquable ; boisements loi Paysage)

M6O : DINAN AGGLOMÉRATION - Ajustement et correction de formes

Création d'une annexe aux règlements littéral et graphique reprenant la une liste des emplacements réservés

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Présentation du règlement graphique sous la forme d'un atlas, format A3 Paysage, à l'échelle 5000ème.
Le règlement graphique sera corrigé en supprimant la prescription « marge de recul aux voies classées à grande circulation car défini dans le règlement littéral.
Le règlement littéral et l'atlas des STECAL seront harmonisés.
……

Modifications par secteurs

Secteur de Dinan

M1: LANVALLAY - Création d'une zone Naturelle Tourisme (Nt) (Saint Solen)a
M2 : LANVALLAY - Modification des OAP n°118-1, 118-2, 118-6 et 118-8
M3 : VILDE-GUINGALAN - Modification des OAP n°388-4, 388-6 et 338-7 et Création d'une nouvelle OAP
M4 : DINAN - Correction du zonage - secteur du Nord de la Gare de Dinan
M5 : DINAN - Création de trois nouvelles OAP
M6 : TADEN - Création de deux nouvelles OAP
M7 : TADEN - Création d'une zone Upro - Reconversion du site de la l4EREA.
M8 : LANVALLAY, DINAN, TADEN et VILDE-GUINGALAN : Création, modification et suppression d'emplacements réservés
M9 : DINAN et TADEN : Correction erreurs matérielles *(correction de* zonage *U8d1vers UCa, UBd1 vers U8d3 ; Uy3 vers UB ; suppression de lignes de gabarits)*
M10 : DINAN : Modification du règlement littéral des zones UBd1, Ubd2 et Ubd3

Secteur d'Evran

M11 : EVRAN - Création d'une zone Naturelle Tourisme (Nt)
M12 : EVRAN, LES-CHAMPS-GERAUX et de ST-MADEN - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
M13 : SAINT-ANDRE-DES-EAUX - Création d'une OAP
M14 : EVRAN - Création et modification des OAP
M15 : TREFUMEL - Modification d'une zone Naturelle Tourisme (Nt)
M16 : SAINT-JUDOCE : Modification de l'OAP n° 306-2 et création d'une zone Naturelle Loisirs (Nlo)
M17 : PLOUASNE et EVRAN : Ajout, modification et suppression d'Emplacements Réservés
M18: EVRAN, PLOUASNE et LES CHAMPS-GERAUX : Correction erreurs matérielles *(Espaces Boisés Classés (EBC) et création de deux zones Naturelles Equipement (Ne), etc.)*

Secteur du Guinefort

M19 : CALORGUEN : Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
M20 : CALORGUEN et LE HINGLE : Modification des OAP n°026-1 et n° 082-2:
M21: BRUSVILY : Création de linéaires commerciaux
M22.: LE HINGLE : Modification des Emplacements Réservés
M23 : LE HINGLE : Correction erreurs matérielles *(Boisements protégés au titre de la loi Paysage)* Secteur Haute-Rance
M24 : GUITTE, BROONS et YVIGNAC LA TOUR - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
M25 : YVIGNAC LA TOUR - Création et modification des OAP

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

M26 : BROONS, GUITTE et ST JOUAN DE L'ISLE : Correction erreurs matérielles *(Périmètre de centralité, bâtiments remarquables, linéaires commerciaux et haies bocagères)*

Secteur Littoral

M27 : PLEVENON - Création d'une zone Naturelle Tourisme (Ntl)
M28 : FREHEL - Création d'une zone Agricole dédiée aux centres équestres (Acel)
M29 : FREHEL - Création d'une zone Agricole dédiée à une activité économique isolée (Ayl)
M30 : PLEVENON - Modification de l'OAP n°201-3, Suppression de l'OAP n°201-5 et d'une zone non aedificandi
M31: FREHEL - Modification des OAP n°179-4 et n°179-5
M32 : MATIGNON – Modification de l'OAP n° 143-1
M33 : FREHEL, ST CAST LE GUILDO, ST POTAN et RUCA - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
M34 : ST CAST LE GUILDO, ST JACUT DE LA MER, PLEBOULLE, FREHEL et PLEVENON : Correction erreurs matérielles *(Ajout du risque submersion marine aux plans ; Zone Humide, Modification d'une zone Nt!)*
M35 : ST CAST LE GUILDO : Modification du règlement de la zone UCsc
M36 : ST JACUT DE LA MER : Création de dispositions réglementaires spécifiques UAp(sj).

Secteur de Plancoét

M37 : PLOREC SUR ARGUENON - Création d'une zone Naturelles Tourisme (Nt)
M38: CORSEUL, CREHEN, PLEVEN, BOURSEUL et SAINT-LORMEL - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
M39 : CORSEUL - Modification de l'OAP n°048-2
M40 : SAINT-LORMEL - Création de deux Emplacements Réservés
M41: BOURSEUL et CREHEN - Modification d'une zone Uy2 en Uy1 et Projet Urbain de dérogation à la loi Barnier - Extension de la ZA Bellevue.

Secteur de Plélan

M42 : LANGUEDIAS - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
M43 : LANGUEDIAS - Création d'une zone Naturelle Tourisme (Nt)
M44 : LANGUEDIAS - Création d'un Emplacement Réservé
M45 : LA LANDEC - Correction d'erreur matérielle *(Zone Humide)*

Secteur de la Rance

M46 : PLOUER/RANCE - Création d'une zone Naturelle Equipement (Nel)
M47 : LANGROLAY SUR RANCE - Modification de l'OAP n°103-1
M48 : SAINT SAMSON SUR RANCE - Modification de l'OAP n°327-1
M49 : PLESLIN-TRIGAVOU - Création de 5 nouvelles OAP - Modification des OAP n° 190-Al et n° 190-A2.
M50 : PLESLIN-TRIGAVOU : Création, modification et suppression d'emplacements réservés
M51 : PLESLIN-TRIGAVOU et PLOUER/RANCE - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

M52 : PLOUER/RANCE Modification de linéaires commerciaux
M53 : PLEUDIHEN/RANCE correction du zonage de la zone naturelle remarquable Nr conformément au périmètre du site classé de l'estuaire de la Rance, 3 modifications avec 3 secteurs diminution zone Nr remplacé par NI (zone naturelle)

PLOUER/RANCE : modification de l'inventaire des bâtiments remarquables à préserver (+1), modification d'EBC (extension et suppression)

Dinan Agglomération (Objets de modification qui concernent tout le territoire intercommunal)

M54 : DINAN AGGLOMÉRATION - Modification des règles d'implantation des annexes dans les zones urbaines mixtes

M55: DINAN AGGLOMÉRATION - Modification des règles de constructibilités dans les zones Agricoles, Agricoles littorales, Naturelles et Naturelles littorales

M56: DINAN AGGLOMÉRATION - Corrections et précisions du règlement en zones A, N, Al (Communes littorales), NI (Communes littorales) et Nr

M57: DINAN AGGLOMÉRATION - Précision des règles concernant la protection des Espaces Boisés Classés et des Boisements protégés au titre de la loi Paysage

M58 : DINAN AGGLOMÉRATION - Modification du règlement des zones Naturelles Carrières (Nc et Ncl)

Les zones Nc correspondent aux zones liées à l'exploitation de carrières remplaçant les STECAL inadapté

M59 : DINAN AGGLOMÉRATION - Passage de 1AUh en UCa pour les projets urbains terminés. M6O : DINAN AGGLOMÉRATION - Ajustement et correction de formes

VI. CONCERTATION PRÉALABLE. BILAN DE LA CONCERTATION

Par délibération du 26 avril 2021, le Conseil Communautaire de Dinan Agglomération a approuvé les modalités de concertation préalable.

La concertation a pour but de permettre aux habitants, acteurs du territoire et toute autre personne concernée par le projet :

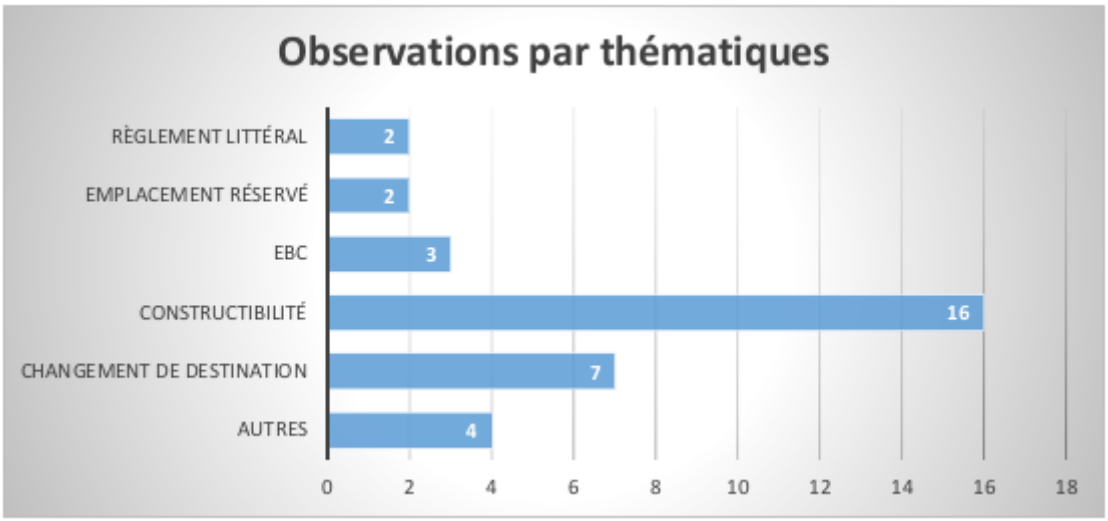
- De prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLUiH
- De donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagée, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications.

Ainsi, cette concertation préalable a eu lieu pour une durée de 4 mois, **du 5 mai 2021 au 31 août 2021 inclus.**

Toutes personnes intéressées pouvaient communiquer ses observations par 3 moyens : un registre à Dinan communauté, par courrier, par courriel.

À l'issue de la période de concertation préalable, un bilan a été effectué et joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Cette concertation préalable a donné lieu à 34 observations.



Dinan Agglomération n'a pas modifié le dossier soumis à l'enquête publique. Elle a apporté des réponses à ces observations (cf le tableau Observations durant la concertation préalable en Annexe). Les réponses positives seront prises en compte dans les documents modifiés soumis à l'approbation des élus.

VII. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique était constitué des documents suivants :

1- <u>Notice de présentation</u>

Présentation générale
Cahier Dinan Agglomération
Cahier secteur de Dinan
Cahier secteur Evran
Cahier secteur Guinefort
Cahier secteur Haute-Rance
Cahier secteur Littoral
Cahier secteur Plancoët
Cahier secteur Plélan
Cahier secteur Rance
Tableau de synthèse des prescriptions graphiques
Tableau de synthèse des zones du PLUIH

2- <u>Pièces du PLUIH modifiées</u>

Orientations d'Aménagement et de Programmation
Règlement graphique actuel
Règlement graphique modifié

<u>3- Pièces administratives</u>

Publications affichages

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Arrêté du Président de Dinan Agglomération liste des objets de modification N° 2021-040
Arrêté du Président de Dinan Agglomération prescrivant l'enquête publique n° 2021-109
Décision du Tribunal Administratif nommant le commissaire enquêteur
Dossier de synthèse
Dans un encart : délibération du conseil communautaire. Définition des modalités de concertation

4- Concertation préalable

Dossier concertation préalable
Annonce légale
Avis au public
Extrait article du Télégramme
Extraits du site internet de Dinan Agglomération
Extrait facebook Dinan Agglomération
Bilan de la concertation préalable

5- Avis des personnes publiques, des communes ; réponses de Dinan Agglomération

Avis délibéré de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne

Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
Avis de la Région Bretagne
Avis du Conseil Départemental des Côtes d'Armor
Avis du Pays de Rennes
Avis de la Chambre d'Agriculture des Côtes D'armor
Avis de la CCI Côtes D'armor
Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
Avis de la SNCF (Direction Immobilière Territoriale Centre Ouest)
Avis de 24 communes
Bilan des avis des Personnes Publiques Associées
Bilan des avis des communes

3 dossiers papier et 3 registres étaient à la disposition des citoyens à :

- DINAN, au siège de Dinan Agglomération
- BROONS à la maison intercommunale
- MATIGNON à la maison intercommunale

VIII. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Désignation du commissaire enquêteur ; prescription de l'enquête publique

J'ai été désignée comme commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de modification n° 1 du PLUIH de Dinan Agglomération par la décision n° E2100090/35 du Conseiller Délégué Monsieur Dominique RÉMY, en date du 16 juin 2021 .
L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté n° AP-2021-109 du Président de Dinan Agglomération M. Arnaud LECUYER en date du 25 août 2021.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête

Réunions

Le commissaire a rencontré M. Kevin LEVREL chargé du dossier de la modification à Dinan Agglomération le 5 juillet (organisation de l'enquête), le 9 septembre (échanges sur le dossier, utilisation du SIG), le 20 septembre, pendant l'enquête le 18 octobre, après l'enquête le 21 octobre (récupération des registres)

Information du public

Le dossier était accessible en ligne sur le site internet de Dinan Agglomération : http://www.dinan-agglomeration.fr/, dans la rubrique « Urbanisme, Habitat, Mobilité », puis rubrique « modification du PLUIH ».

L'information réglementaire dans la presse

Les annonces légales sont parues dans la presse sous le titre DINAN AGGLOMÉRATION 1er avis d'enquête publique :

- Pour le premier avis : publications dans le numéro daté du 4-5 septembre 2021 de OUEST-FRANCE Côtes D'Armor et dans le numéro daté du 4 septembre 2021 du TÉLÉGRAMME Côtes d'Armor.
- Pour le deuxième avis : publications dans le numéro daté du X septembre 2021 de OUEST-FRANCE Côtes D'Armor et dans le numéro daté du Y septembre 2021 du TÉLÉGRAMME Côtes d'Armor.

Question du commissaire enquêteur

Dates des journaux ou le 2nd avis a été publié ?

L'affichage réglementaire en mairie et sur des sites

Dinan Agglomération a envoyé à chaque commune (concernée ?) plusieurs affiches.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a constaté l'affichage sur les 3 sites ayant un registre d'enquête papier, à différents endroits lors de ses déplacements, y compris sur les panneaux lumineux de plusieurs communes ou il est passé

Question du commissaire enquêteur

Dinan agglomération peut-il préciser l'affichage réalisé (nombre de communes ou ont été envoyés des affiches, nombre d'affiches distribuées, consignes éventuelles sur les lieux d'affichages)

IX. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 20 septembre au mercredi 20 octobre 2021 inclus, soit une durée de 31 jours.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Le dossier et le registre papier ont été à la disposition du public sur 3 sites : le Siège de Dinan Agglomération, les maisons intercommunales de BROONS et MATIGNON.
Le dossier était accessible en ligne sur le site internet de Dinan Agglomération : http://www.dinan-agglomeration.fr/, dans la rubrique « Urbanisme, Habitat, Mobilité », puis rubrique « enquêtes publiques et consultations » puis « enquêtes en cours ».

Le commissaire enquêteur a tenu 4 séances de permanence :

- *Lundi 20 septembre de 9h00 à 12h00 au siège de Dinan Agglomération*
- *Jeudi 7 octobre de 14h00 à 17h00 à la maison intercommunale de BROONS*
- *Mercredi 13 octobre de 9h à 12h à la maison intercommunale de MATIGNON*
- *Mercredi 20 octobre de 14h00 à 17h30 en théorie, qui s'est terminée à 20h15 étant donné l'affluence à Dinan Agglomération*

Les conditions d'accueil du public

Dans chacun des 3 sites, le registre a été à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, accessible dans un espace au rez-de-chaussée. Les permanences se sont tenues dans des salles suffisamment grandes (par exemple pour pouvoir accueillir à Dinan Agglomération 17 riverains de la carrière de Vaux CORDEUL-SAINT-MAUDEZ simultanément).

Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur

Tous les moyens ont été mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour que les permanences se passent dans de bonnes conditions. M. Kévin LEVREL en charge du dossier modification et Mme Fanny KERJOUAN responsable du service urbanisme ont été disponibles, réactifs.

Visites de sites

Le 10 novembre : visites des sites carrière de Vaux (CORSEUL-SAINT-MAUDEZ), centrale d'enrobés COLAS et carrière du Vaugré & centrale d'enrobés les CHAMPS-GERAUX

X. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1er permanence le lundi 20 septembre à DINAN AGGLOMÉRATION
Échanges avec 20 personnes
11 observations sur le registre, dont 2 avec pièces jointes
3 courriers remis au commissaire enquêteur

2nd permanence le jeudi 7 octobre à la maison intercommunale de BROONS
Échanges avec 14 personnes
5 observations sur le registre, dont 2 avec pièces jointes
1 courrier remis au commissaire enquêteur

3eme permanence le mercredi 13 octobre à la maison intercommunale de MATIGNON
Échanges avec 18 personnes

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

6 observations sur le registre
8 courriers remis au commissaire enquêteur

4eme permanence le mercredi 20 octobre à DINAN AGGLOMÉRATION
Échanges avec 46 personnes, dont un groupe de 17 riverains de la carrière des Vaux CORSEUL – SAINT MAUDEZ
7 observations
19 courriers remis au commissaire enquêteur

Lors de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a échangé avec au moins **98 personnes**. (probablement plus lors des fortes affluences)

Registre papier de Dinan Agglomération : 20 observations
Registre papier à Broons : 5 observations
Registre papier à MATIGNON : 8 observations
Soit **33 observations sur les registres papier**

Registre numérique : 1384 visiteurs, 38 observations

49 courriers, dont certains avec des dossiers

26 courriels (hors 5 doublons M009, M021, M 025, M 026, M 027avec des courriers)

Soit globalement 146 observations dont beaucoup adressent plusieurs sujets.

Les **statistiques du site internet** de Dinan Agglomération, communiquées par X sont les suivantes :

- Nombre de vues :
- Nombre de téléchargement du dossier :

Question du commissaire enquêteur
Dinan Agglomération dispose-t-il de statistiques permettant de renseigner le paragraphe ci-dessus ?

XI. OPÉRATIONS POSTÉRIEURES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Procès-verbal de synthèse a été envoyé par WETRANSFER le jeudi 28 octobre 2021, commenté le vendredi 29 octobre à M. Kevin LEVREL.

XII. AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Dinan communauté a transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) le dossier projet de modification N° 1 de droit commun du PLUIH de Dinan Agglomération le 31 mai 2021.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

AVIS DÉLIBÉRÉ DE LA MISSION RÉGIONALE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAe) de Bretagne

La MRAe, dans un avis délibéré (N° : 2021-009040) du 2 septembre 2021, rappelle que le projet de PLUIH a fait l'objet d'un avis de l'Ae du 4 juillet 2019, dans lequel celle-ci avait noté *l'impossibilité de bonne prise en compte de l'environnement dans les OAP faute d'une caractérisation suffisante de l'état initial de l'environnement, l'absence d'alternatives aux choix des secteurs à urbaniser, et les insuffisances de l'analyse des effets potentiels*. Ces défauts n'ont pas été corrigés, que ce soit dans le mémoire en réponse établi par l'EPCI pour l'enquête publique ou dans la version du PLUIH finalement approuvée.

Les enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Les principaux enjeux environnementaux du projet de modification du PLUIH de Dinan Agglomération identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la préservation des sols, de la biodiversité au sein des secteurs concernés par la modification ;
- la qualité paysagère ;
- la limitation du mitage[5] du territoire, la modification du PLUIH créant un nombre élevé de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination ;
- la maîtrise de l'exposition de population à des nuisances sonores.

La qualité de l'évaluation environnementale

Sur la qualité formelle, ***l'Ae recommande de corriger les erreurs de numérotation du règlement graphique et de reprendre certains « objets » de façon à les rendre mieux accessibles au public en vue de l'enquête publique.***

Sur la qualité de l'analyse, l'Ae exprime les recommandations suivantes :
Pour l'état initial de l'environnement, l'Ae recommande de renforcer la description des sites afin ***d'être en mesure d'identifier d'éventuels enjeux de préservation de la biodiversité (haies, bois, faune, flore), ce qui permettrait de prioriser leur évitement dans les décisions d'urbanisation.***

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique
Dans le cadre des procédures d'évolution du PLUiH, Dinan Agglomération n'est pas en mesure d'établir une description de l'ensemble des zones agricoles et naturelles d'un point de vue de la biodiversité (inventaire faune-flore). Cette analyse pourra être réalisée dans les sites à enjeux notamment lors d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AUh.
Comme souligné en préalable dans l'avis de la MRAE, les évolutions apportées par la modification sont mineures et la modification n'ouvre pas de nouvelles possibilités d'extension des enveloppes urbaines. Ces éléments permettent de comprendre pourquoi des inventaires faune / flore n'ont pas été mis en place.

Commentaires du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur partage le point de vue, compte tenu des possibilités, de focaliser les analyses de biodiversité sur les sites à enjeux. Certes la modification n'ouvre pas de nouvelles possibilités d'extension des enveloppes urbaines, mais il ne paraît pas exact de dire que les évolutions (sous-entendu toutes) apportées par la modification sont mineures. La modification réglementaire des zones naturelles Nc carrières n'est pas mineure si elle demeure telle quelle.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Sur la justification des choix, Dinan Agglomération a retenu 16 objets sur 60 ayant des enjeux environnementaux qui ont fait l'objet d'une analyse environnementale détaillée.
La MRAe note que **certaines modifications devraient avoir un effet positif** sur l'environnement, comme les « objets » M20, M34, M49, M56, M57 (hausse des densités pour les constructions, meilleure prise en compte du risque de submersion marine, meilleure prise en compte de la biodiversité) et auraient mérité d'être intégrées à l'analyse.
Elle estime que :

- 11 autres objets (M4, M5, M6, M7, M14, M20, M21, M25, M36, M41, M57) ont de potentiels enjeux paysagers, patrimoniaux, et d'exposition de population à des nuisances.
- 3 autres objets (M19, M42 et M51) permettent un nombre élevé de changements de destination et créent un risque d'incidences cumulées en termes de mitage induit

L'Ae recommande d'une part pour 11 objets supplémentaires *d'intégrer des critères paysagers, patrimoniaux, et d'exposition de population à des nuisances dans le choix des secteurs retenus pour l'analyse des incidences d'autre part pour 3 objets d'analyser les effets de la modification sur le mitage du territoire*

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique
Dinan Agglomération apportera une analyse des incidences sur l'environnement concernant 11 sur les 14 objets listés par la MRAe :

Objets pour lesquels sera apportée une analyse supplémentaire des incidences sur l'environnement dans l'évaluation environnementale :
- M5 : Une analyse des incidences sur l'environnement sera ajoutée au dossier soumis à l'approbation.
- M6 : Une analyse des incidences sur l'environnement sera ajoutée au dossier soumis à l'approbation.
- M7 : Une analyse des incidences sur l'environnement sera ajoutée au dossier soumis à l'approbation.
- M14 : Une analyse des incidences sur l'environnement sera ajoutée au dossier soumis à l'approbation.
- M20 : Une analyse des incidences sur l'environnement sera ajoutée au dossier soumis à l'approbation.
- M25 : Une analyse des incidences sur l'environnement sera ajoutée au dossier soumis à l'approbation.
- M36 : Une analyse des incidences sur l'environnement sera ajoutée au dossier soumis à l'approbation.
- M19, M42 et M51 : L'ajout de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera analysé de par le cumul induit.
- M41 : une analyse des incidences sur l'environnement sera ajoutée au dossier soumis à l'approbation.

Objets pour lesquels ne sera pas apportée une analyse supplémentaire complète des incidences sur l'environnement et justifications :
- M4 : Les études liées à l'implantation d'un nouvel équipement sportif sur le secteur Nord de la Gare de Dinan apporteront les éléments permettant de prendre en compte les enjeux paysagers, patrimoniaux et d'exposition de la population aux nuisances. L'évaluation environnementale mentionnera ces précisions.
- M21 : La préservation des linéaires commerciaux existants est bénéfique pour le paysage et le patrimoine du bourg de la Commune. Une analyse des incidences n'est pas nécessaire. L'évaluation environnementale mentionnera ces précisions.
- M57 : L'apport de cet objet est bénéfique pour la préservation de l'environnement. L'évaluation environnementale mentionnera ces précisions.

Pour l' **analyse des incidences et mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser,** l'Ae estime que du fait de la description trop lacunaire de l'état initial de l'environnement des secteurs concernés, les effets éventuels sur la biodiversité sont difficilement appréciables.

L'Ae recommande, pour chaque « objet » à enjeux environnementaux, d'identifier précisément les incidences potentielles (comme destruction de milieux naturels, dérangement d'espèces,

piétinement), y compris cumulées, et de montrer comment le plan permet de réduire ces impacts dans un objectif d'absence d'incidences environnementales résiduelles notables.

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique

Les incidences potentielles sur les milieux naturels, dérangement d'espèces, piétinement y compris cumulées feront l'objet d'un complément dans l'évaluation environnementale, de manière générale et concernant les objets avec une analyse spécifique, dans les limites de l'état des connaissances de la biodiversité sur le territoire. Comme précisé en amont, dans le cadre des procédures d'évolution du PLUiH, Dinan Agglomération n'est pas en mesure d'établir une description de l'ensemble des zones agricoles et naturelles d'un point de vue de la biodiversité (inventaire faune-flore). Cette analyse pourra être réalisée dans les sites à enjeux notamment lors d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AUh.

Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe note que le projet de modification

- concerne principalement l'encadrement de l'aménagement en zone urbaine. Une seule zone 2AU devient urbanisable (secteur en partie déjà artificialisé rue du Capitaine Hesry à Dinan).
- **Contribue à une diminution de la consommation foncière** avec d'une part l'augmentation des densités dans plusieurs OAP (+2 logements à Calorguen, +11 logements au Hinglé, et +2 à Yvignac-la-Tour) d'autre part la création à PLESLIN-TRIGAVOU de 5 OAP dans l'objectif d'accompagner la densification du bourg en prescrivant des densités brutes[9] de l'ordre de 15 à 20 logements par hectare.

Elle note que la modification du PLUIH aurait gagné à intégrer plus systématiquement des augmentations de densité, pour atteindre des valeurs d'au minimum 20 logements par hectare, comme cela est préconisé dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne afin de limiter davantage cette dernière dans le cadre de l'objectif de « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux national et régional

Construction en zone agricole ou naturelle

L'Ae observe que le nombre de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination augmente de 117, et atteint 1 278 sur le territoire et que ces potentiels nouveaux logements ne sont pas déduits du décompte des besoins de l'EPCI, ce qui limiterait les besoins en extensions de l'urbanisation.

L'Ae recommande :

d'une part d'étudier les effets des changements de destination de bâtiments agricoles (mitage, modification des structures agricoles) sur le territoire de l'EPCI, de prévoir des mesures pour les maîtriser,

d'autre part de déduire des besoins en logements nouveaux le nombre de bâtiments agricoles dont le changement de destination est rendu possible par la modification du PLUIH

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique

L'évaluation environnementale précisera les effets potentiels des changements de destination de bâtiments agricoles, négatifs et positifs. Dinan Agglomération a défini dans son PADD l'objectif d'« Asseoir le développement urbain sur la qualité paysagère ». Le patrimoine étant l'un des principaux atouts du territoire de Dinan Agglomération, le PADD définit que « Pour favoriser l'entretien et la pérennité de ce patrimoine, les changements de destination du bâti seront possibles. » (page 25). Ainsi, l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination est la traduction d'un objectif de préservation du patrimoine existant et non un objectif de production de logement. Le

changement de destination doit permettre le maintien et l'évolution du bâti patrimonial agricole et ainsi lutter contre la dégradation et l'abandon de bâtiments observés sur le territoire. Malgré l'inventaire précis des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination par les élus locaux, ce type de projet reste à la marge, puisque depuis janvier 2020 (jusqu'au 01/09/2021) seulement 15 Permis de construire valant changement de destination en zones A et N ont été accordés.

Commentaire du commissaire enquêteur

Si le nombre de permis de construire valant changement de destination augmentait substantiellement, par exemple suite à des effets des confinements, la demande de la MRAe de les déduire des besoins en logements nouveaux devrait être mise en œuvre.

Les STECAL

La MRAe estime que la consommation d'espaces agricoles et naturels permise par les différents zonages en STECAL n'est pas évaluée quantitativement ni qualitativement en termes de fonctionnalités, et de compensation à l'artificialisation des sols induite.

Elle préconise que la STECAL M43 *Noé Rieux à Languédias* fasse aussi l'objet d'une OAP.

L'Ae recommande d'étudier les effets sur la consommation d'espaces agricoles et naturels des différents zonages permettant des constructions nouvelles, d'un point de vue quantitatif et qualitatif, et de prévoir des mesures pour limiter cette consommation, notamment à la Noé Rieux à Languédias.

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique

Au regard des avis défavorables de l'État, de la Chambre d'Agriculture, de la MRAe et de la CDPENAF, ***Dinan Agglomération abandonne la création du secteur Naturel touristique de Languédias*** *présenté en objet M43. La localisation de ce projet à proximité immédiate de la Trame Verte et Bleue et de parcelles cultivées peut présenter des incidences négatives sur l'environnement. Par ailleurs, l'isolement du hameau de la Noé Rieux et la cohabitation avec les habitations mitoyennes du projet constituent des freins à ce projet.*

Préservation du patrimoine naturel et bâti

L'Ae note que l'ajout, dans le règlement littéral, d'un texte de présentation des espaces remarquables et de précisions concernant les espaces boisés classés, via les « objets » M56 et M57, constitue des apports intéressants susceptibles d'améliorer la prise en compte ultérieure du patrimoine naturel du territoire.

Biodiversité

Plusieurs OAP créées ou modifiées intègrent des mesures de préservation des éléments naturels (protection des bois et haies, zones humides…). La MRAE estime que ces mesures favorables à la préservation de la biodiversité mériteraient d'être étendues à d'autres secteurs, pour lesquels aucun encadrement des aménagements et constructions n'est prévu (zones humides non prises en compte pour les STECAL domaine d'Entre-deux à Plévenon (M27) et « les Écuries de Saint-Sébastien » à Fréhel (M28)…

L'Ae recommande à l'EPCI de renforcer la protection des éléments naturels présents dans les secteurs qui font l'objet d'OAP et de STECAL, en particulier les haies et les zones humides.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique

Les Haies et les zones humides sont identifiées sur le règlement graphique ce qui est une disposition réglementaire plus forte que les OAP.

L'Ae exprime néanmoins une conclusion assez dure : **au final, la modification du PLUIH risque d'accroître les effets négatifs sur la biodiversité du fait notamment de la faiblesse de caractérisation de l'état initial des sites modifiés, citée en partie 2.2, et de l'absence de dispositifs de protection adéquats.**

Sites, paysages et patrimoine

Les « objets » M4, M5, M28, M36, M37 présentent des enjeux paysagers et patrimoniaux du fait de la présence de monuments historiques et de sites inscrits au sein ou aux abords des secteurs concernés. Les «objets » M14 et M25 doivent également être approfondis, car elles concernent des restructurations de centres-bourgs.

L'Ae recommande à l'EPCI de prévoir des prescriptions relatives à la qualité paysagère des aménagements et des constructions rendues possibles par la modification du PLUIH, particulièrement dans les « objets » M4, M5, M14, M25, M28, et M37, dans la mesure où ces derniers concernent des espaces protégés au titre des sites ou des abords de monuments historiques classés ou inscrits.

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique

Les futurs projets liés aux objets M4, M5, M14, M25, M28 et M37 feront l'objet de demandes d'autorisation d'urbanisme. C'est dans le cadre de ces demandes d'autorisation d'urbanisme que l'Architecte des Bâtiments de France sera amené à se prononcer sur la qualité paysagère des aménagements aux abords de monuments historiques.
Les objets M5, M14 et M25 feront l'objet d'une analyse supplémentaire dans l'évaluation environnementale vis-à-vis des critères paysagers, patrimoniaux, et d'exposition de population à des nuisances, comme demandé dans l'avis de la MRAE. Les périmètres des objets M28 et M37 seront revus à la baisse en termes de surface, réduisant les impacts potentiels sur les espaces d'intérêt paysager/patrimonial.

Ressource en eau

Plusieurs créations ou évolutions de STECAL sont situées en périmètre rapproché ou éloigné de captage d'eau potable (M15, M18, M22, M37). La MRAE estime que **les OAP associés traitent correctement le sujet.**

Prise en compte des risques et limitation des nuisances

Risques naturels et technologiques

La MRAe note que **les zones submersibles sont désormais ajoutées** au sein du règlement graphique pour les communes de Fréhel, Pléboulle, Saint-Cast-le-Guildo, Saint-Jacut-de-la-Mer (M34).

La MRAe observe que l'OAP « rue de Beaumanoir » à Evran (M14) est située en partie en zone inondable d'après l'atlas des zones inondables en Bretagne. L'OAP n'en fait pas mention.

L'Ae recommande de prendre en compte le risque d'inondation en excluant la zone inondable du périmètre de l'OAP « Rue de Beaumanoir » à Évran.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique

Dinan Agglomération complétera l'OAP afin d'obliger un éventuel projet à justifier la prise en compte du risque inondation.

Nuisances sonores

La zone d'activités « des Alleux » à Taden (M6) située à proximité d'habitations mériterait d'être complétée par des prescriptions visant à limiter une éventuelle exposition de la population à des nuisances sonores.

L'objet M41 visant à réduire la bande inconstructible au droit de la voie rapide dans la zone d'activités de « Bellevue » à Créhen prévoit un certain nombre de prescriptions à intégrer dans l'OAP encadrant le développement de la zone. Or, aucune OAP n'a été créée sur ce secteur dans le cadre de la modification du plan, rendant ainsi inapplicables ces dispositions.

L'Ae recommande de prévoir une OAP destinée à intégrer les mesures de limitation de l'exposition de population à des nuisances sonores dans le cadre de la réduction de la bande inconstructible de la zone d'activités de Bellevue à Créhen.

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique

Le site de la zone d'activité de Bellevue à Créhen est maîtrisé par Dinan Agglomération. Ainsi les prescriptions paysagères seront appliquées. Il est observé que cette zone d'activité ne borde pas une voie à grande circulation impliquant des nuisances sonores. Plus précisément, la cartographie du classement sonore des infrastructures de transport terrestre figure en annexe du dossier de PLUIH, le tronçon de la D768 classé comme générant des nuisances sonores, ne concerne pas la portion longée par la zone d'activité en question.

Commentaires du commissaire enquêteur

Lors de l'enquête publique, Dinan agglomération est interpellé sur le problème de la maîtrise des nuisances sonores :

- Liées à des STECAL touristiques Nt
- Liées à des carrières et à leurs éventuelles extensions
- Liées à des ICPE dont le contrôle dépend de l'État (DREAL)

L'EPCI a choisi de retirer du règlement graphique les bandes inconstructibles le long des voies rapides du fait d'un trop grand nombre d'erreurs les concernant. La correction de ces erreurs, plutôt que leur retrait, serait à privilégier pour la bonne prise en compte de l'enjeu.

L'Ae recommande de maintenir après correction les bandes inconstructibles figurant dans le règlement graphique plutôt que de les retirer.

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique

Le travail de correction des bandes inconstructibles dans le règlement graphique sera réalisé. Toutefois ce travail demande un délai non compatible avec le calendrier de la procédure de modification n°1

Commentaire du commissaire enquêteur

Dinan Agglomération a apporté un certain nombre de réponses constructives.

AVIS DES SERVICES DE l'ÉTAT

Dans un courrier en date du 3& août 2021, le sous-Préfet de Dinan exprime les observations suivantes :

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

6 observations concernent les STECAL :

M1 création d'une STECAL Nt à LANVALLAY doit mieux définir les conditions d'implantation des constructions et les mesures sanitaires.

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique
Pour le projet de création de la zone Nt à Lanvallay, présenté dans l'objet M1, Dinan Agglomération souhaite maintenir la création de cette zone Nt qui ne présente pas d'impacts sur l'agriculture et sur l'environnement. Localisé à proximité du bourg de St Solen, et de l'axe Rennes-St Malo, ce projet touristique présente un intérêt pour la sensibilisation à l'environnement et au patrimoine du Pays de Dinan. Un PLU(i) n'a pas à définir des mesures sanitaires pour les constructions, cela est du ressort de l'instruction des autorisations d'urbanisme et uniquement pour les résidences démontables constituant un habitat permanent (ce qui n'est pas le cas ici.)

M15 modification d'une STECAL Nt à TREFUMEL doit mieux détailler l'implantation des nouveaux équipements pour justifier l'extension du périmètre sur de la terre agricole.

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique
e porteur de projet touristique a été contacté afin de préciser l'occupation du sol prévu sur de la terre agricole. Au regard des nouveaux éléments transmis par le porteur de projet lié au Château du Hac (M15), il est proposé de redéfinir les zones Nt et Nlo liées au projet afin qu'elles correspondent au précisément aux éléments transmis (cf annexe). Le porteur de projet justifie son besoin par la nécessité d'offrir une possibilité d'hébergement pour la viabilité économique du projet (100 couchages contre 20 actuellement). La parcelle cultivée ne présente pas de bail rural et l'exploitant est en situation de départ à la retraite.

M27 création d'une STECAL Nt à PLEVENON doit être délimité au plus près du bâtiment existant compte tenu du caractère littoral de la commune.

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique
Le STECAL Ntl ne permet pas la construction de nouveaux bâtiments conformément à la loi littoral. Le zonage proposé est d'une taille inférieure à l'ancien PLU de la Commune (zonage At initial)

M28 création d'une STECAL Acel à FREHEL doit se limiter à l'emprise des bâtiments existants compte tenu du caractère littoral de la commune.

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique
Le STECAL Acel créé par l'objet M28 à Fréhel sera réduit.

M43 création d'une STECAL Nt à LANGUEDIAS ne définit pas les conditions d'implantation des constructions ni les mesures sanitaires prévues et ne peut être validé en l'état.

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique
Au regard des avis défavorables de l'État, de la Chambre d'Agriculture, de la MRAe et de la CDPENAF, Dinan Agglomération ***abandonne la création du secteur Naturel touristique de Languédias*** *présenté en objet M43. La localisation de ce projet à proximité immédiate de la Trame Verte et Bleue et de parcelles cultivées peut présenter des incidences négatives sur l'environnement. Par ailleurs, l'isolement du hameau de la Noé Rieux et la cohabitation avec les habitations mitoyennes du projet constituent des freins à ce projet.*

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

M46 création d'une STECAL Nel à PLOUER-sur-RANCE doit se limiter à l'emprise des bâtiments existants compte tenu du caractère littoral de la commune.

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique

Le STECAL Nel ne permet pas la construction de nouveaux bâtiments conformément à la loi littoral.

Le courrier rappelle par ailleurs que les changements de destination sont soumis suivant les localisations à l'avis conforme de la CDPENAF (en zone agricole) ou à la CDNPS (en zone Naturelle).

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses du maître d'ouvrage n'appellent pas d'observation de la part du commissaire enquêteur

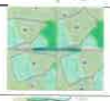
AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LES STECAL

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis lors de sa séance du 8 juillet 2021 un avis à l'unanimité sur chaque STECAL décrit dans le tableau suivant :

CDPENAF - Annexe à l'avis du 8 juillet 2021 - PLUiH de DINAN Agglomération

Commune	Identification	Type de STECAL	Intitulé	Considérant	Avis
LANVALLAY		Nt	Création d'une zone naturelle tourisme	Le projet ne définit pas les conditions d'implantation des constructions ; Le projet ne définit les mesures sanitaires prévues	Défavorable
EVRAN		Nt	Création d'une zone naturelle tourisme		Favorable
TREFUMEL		Nt	Modification d'une zone naturelle tourisme	L'implantation des nouveaux équipements n'est pas suffisamment détaillée pour justifier l'extension du périmètre, sur de la zone agricole	Défavorable
SAINT-JUDOCE		Nlo	Création d'une zone naturelle loisirs	La CDPENAF considère que si des constructions sont prévues, le secteur est un STECAL	Défavorable. Si des constructions sont prévues, un classement en zone U est demandé (en absence de constructions, le projet est réalisable en zone A ou N)
PLOUASNE		Ne	Création d'une zone naturelle équipement		Favorable
LES CHAMPS-GERAUX		Ne	Création d'une zone naturelle équipement		Favorable
PLEVENON		Ntl	Création d'une zone naturelle tourisme		Favorable

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Commune	Identification	Type de STECAL	Intitulé	Considérant	Avis
FREHEL		Acel	Création d'une zone agricole dédiée aux centres équestres	L'emprise du STECAL est trop importante Le territoire est concerné par la loi littoral	Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments existants
FREHEL		Ayl	Création d'une zone agricole dédiée à une activité économique		Favorable
PLEVENON		Ntl	Modification d'une zone naturelle tourisme		Favorable. La commission attire l'attention que la loi littoral ne permettra pas la construction de nouveaux bâtiments dans ce secteur.
PLOREC/ARGUENON		Nt	Création d'une zone naturelle tourisme	L'emprise est importante et impacte, par partie, du foncier agricole	Favorable sous réserve que le périmètre soit modifié pour ne pas impacter la parcelle agricole située à l'ouest du site
LANGUEDIAS		Nt	Création d'une zone naturelle tourisme	Le projet ne définit pas les conditions d'implantation des constructions ; Le projet ne définit les mesures sanitaires prévues	Défavorable
PLOUER/RANCE		Nel	Création d'une zone naturelle équipement	Le territoire est concerné par la loi littoral	Favorable. La commission attire l'attention que la loi littoral ne permettra pas la construction de nouveaux bâtiments dans ce secteur.

Cet avis est :

5 favorables sans réserve pour 5 STECAL (M11 EVRAN Nt, M18 PLOUASNE Ne, M18 CHAMPS-GERAUX Ne, M27 PLEVENON Nt, M29 FREHEL Ayl).

2 **Favorables en indiquant loi littoral pas de nouvelles constructions** (M34 PLEVENON Ntl, M46 PLOUER/RANCE Nel)

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique

M34 PLEVENON. Le STECAL Ntl ne permet pas la construction de nouveaux bâtiments conformément à la loi littoral. Le zonage proposé est d'une taille inférieure à l'ancien PLU de la Commune (zonage At initial)

M46 . PLOUER/RANCE. Le STECAL Nel ne permet pas la construction de nouveaux bâtiments conformément à la loi littoral.

2 **favorables sous réserve** (M28 FREHEL Acel limiter à l'emprise des bâtiments existants, M37 PLOREC/ARGUENON modifier périmètre pour ne pas impacter la parcelle agricole située à l'ouest du site)

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique

M28 FREHEL. Le STECAL Acel créé par l'objet M28 à Fréhel sera réduit.

M37 PLOREC/ARGUENON. Le porteur de projet touristique a été contacté afin de préciser l'occupation du sol prévu sur de la terre agricole. Concernant le projet touristique à la Ville Lambert, présentée par l'objet M37 à Plorec/Arguenon, le porteur de projet justifie un besoin en matière de stationnement. L'OAP sera complétée afin de veiller à ce que cette aire de stationnement soit traitée par un revêtement perméable et agrémentée d'arbres.

4 défavorables (M1 LANVALLAY Nt création, M15 TREFUMEL Nt modification, M43 LANGUEDIAS Nt création), SAINT-JUDOCE

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique

M1 LANVALLAY. Dinan Agglomération souhaite maintenir la création de cette zone Nt qui ne présente pas d'impacts sur l'agriculture et sur l'environnement. Localisé à proximité de Dinan et de l'axe Rennes-

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

St Malo, ce projet touristique présente un intérêt pour la sensibilisation à l'environnement et au patrimoine du Pays de Dinan. Un PLU(i) n'a pas à définir des mesures sanitaires pour les constructions, cela est du ressort de l'instruction des autorisations d'urbanisme et uniquement pour les résidences démontables constituant un habitat permanent (ce qui n'est pas le cas ici.)

M15 TREFUMEL Le porteur de projet touristique a été contacté afin de préciser l'occupation du sol prévu sur de la terre agricole.
Au regard des nouveaux éléments transmis par le porteur de projet lié au Château du Hac (M15), il est proposé de redéfinir les zones Nt et Nlo liées au projet afin qu'elles correspondent au précisément aux éléments transmis. Le porteur de projet justifie son besoin par la nécessité d'offrir une possibilité d'hébergement pour la viabilité économique du projet (100 couchages contre 20 actuellement). La parcelle cultivée ne présente pas de bail rural et l'exploitant est en situation de départ à la retraite.
1 défavorable avec demande changement en U si constructions (M16 SAINT-JUDOCE Nlc loisirs : pas de construction faisable en A ou N, construction mettre en U)

M43 LANGUEDIAS. Au regard des avis défavorables de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture, de la MRAe et de la CDPENAF, Dinan Agglomération abandonne la création du secteur Naturel touristique de Languédias présenté en objet M43. La localisation de ce projet à proximité immédiate de la Trame Verte et Bleue et de parcelles cultivées peut présenter des incidences négatives sur l'environnement. Par ailleurs, l'isolement du hameau de la Noé Rieux et la cohabitation avec les habitations mitoyennes du projet constituent des freins à ce projet.
Un PLU(i) n'a pas à définir des mesures sanitaires pour les constructions, cela est du ressort de l'instruction des autorisations d'urbanisme et uniquement pour les résidences démontables constituant un habitat permanent (ce qui n'est pas le cas ici.)

Questions du commissaire enquêteur
Par quelles modalités ces Habitations Légères de Loisirs (HLL) ne pourront pas être des habitations permanentes ?
Par quelles modalités seront « limitées les nuisances sonores éventuelles » (cf dernier paragraphe fiche M1) ?

SAINT-JUDOCE. Le zonage Nlo n'est pas un STECAL, mais un zonage d'occupation du sol en lien avec des activités de loisirs. Il n'est pas envisagé de constructions, mais uniquement de simples aménagements (portiques de jeux, bancs, etc…).

Commentaire du commissaire enquêteur
Questions uniquement relatives à la STECAL Nt M1 de LANVALLAY.

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DES CÔTES D'ARMOR

La chambre d'agriculture des Côtes-d'Armor dans un courrier en date du 12 juillet 2021 fait les observations et demandes suivantes.

Création des STECAL zone naturelle tourisme Nt M1 LANVALLAY, M43 LANGUEDIAS

Elle considère que ces demandes de création ne pourraient être acceptées que dans le cadre d'une réflexion globale sur le territoire de Dinan Agglomération relative aux zones naturelles tourisme : quels besoins, dans quelle localisation…
Pour ces 2 STECAL, aucun élément concernant l'implantation des bâtiments et l'aménagement des deux secteurs n'est apporté au dossier.

Dans ces conditions, la chambre d'agriculture juge prématurée la mise en place de ce STECAL en secteur agricole et émet un avis défavorable.

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique

Au regard des avis défavorables de l'État, de la Chambre d'Agriculture, de la MRAe et de la CDPENAF, ***Dinan Agglomération abandonne la création du secteur Naturel touristique de Languédias*** *présenté en objet M43. La localisation de ce projet à proximité immédiate de la Trame Verte et Bleue et de parcelles cultivées peut présenter des incidences négatives sur l'environnement. Par ailleurs, l'isolement du hameau de la Noé Rieux et la cohabitation avec les habitations mitoyennes du projet constituent des freins à ce projet.*

Pour le projet de création de la ***zone Nt à Lanvallay****, présenté dans l'objet M1,* ***Dinan Agglomération souhaite maintenir la création de cette zone Nt*** *qui ne présente pas d'impacts sur l'agriculture et sur l'environnement. Localisé à proximité de Dinan et de l'axe Rennes-St Malo, ce projet touristique présente un intérêt pour la sensibilisation à l'environnement et au patrimoine du Pays de Dinan.*

Commentaire du commissaire enquêteur

Ce projet s'étend sur une surface de 0,7ha et consiste en un camping composé d'Habitations Légères de Loisirs sous forme de yourtes, de toilettes sèches, d'équipements sanitaires et d'une cuisine dans le bâtiment existant. Il sera accompagné d'une animation touristique : sensibilisation à l'environnement, à l'histoire locale, « balades nature, soirées musicales.

Questions du commissaire enquêteur

Par quelles modalités ces Habitations Légères de Loisirs (HLL) ne pourront pas être des habitations permanentes ?

Par quelles modalités seront « limitées les nuisances sonores éventuelles » (cf dernier paragraphe fiche M1) ?

Modifications des STECAL M15 TREFUMEL et M37 PLOREC-sur-ARGUENON

Leur délimitation déborde sur le parcellaire agricole contigu, ce qui est de nature à impacter les activités agricoles avoisinantes.

La chambre d'agriculture émet un avis favorable sous réserve de la réduction du périmètre du STECAL pour exclure les secteurs agricoles.

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique

Les porteurs de projet touristique ont été contactés afin de préciser l'occupation du sol prévu sur de la terre agricole.

Au regard des nouveaux éléments transmis par le porteur de projet lié au Château du Hac (M15), il est proposé de redéfinir les zones Nt et Nlo liées au projet afin qu'elles correspondent précisément aux éléments transmis (voir annexe). Le porteur de projet justifie son besoin par la nécessité d'offrir une possibilité d'hébergement pour la viabilité économique du projet (100 couchages contre 20 actuellement). La parcelle cultivée ne présente pas de bail rural et l'exploitant est en situation de départ à la retraite.

Concernant le projet touristique à la Ville Lambert, présentée dans l'objet M37 à Plorec/Arguenon, le porteur de projet justifie un besoin en matière de stationnement. L'OAP sera complétée afin de veiller à ce que cette aire de stationnement soit traitée par un revêtement perméable et agrémentée d'arbres.

Modification de la STECAL M28 FREHEL Acel

La chambre d'agriculture émet un avis favorable en souhaitant un périmètre autour des bâtiments existants ou sur les parties devant accueillir les nouveaux bâtiments.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique
Le STECAL Acel créé par l'objet M28 à Fréhel sera réduit.

Commentaire du commissaire enquêteur
Questions uniquement relatives à la STECAL Nt M1 de LANVALLAY.

AVIS DE LA RÉGION BRETAGNE

Dans un courrier type, sans parler du projet de modification, le représentant du conseil Régional rappel que le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a été approuvé le 16 mars 2021 par arrêté du Préfet de Région.et que les Schémas de Cohérence Territoriaux devront être mis en compatibilité.

AVIS DU PAYS DE RENNES

Le Comité Syndical du Syndicat Mixte du Pays de Rennes dans une délibération du 6 juillet 2021emet un avis favorable à l'unanimité.

AVIS DU DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR

Dans un courrier en date du 15 juillet 2021, le Président du département des Côtes-d'Armor informe que le projet de modifications n'appelle pas d'observation de la part de ses services.

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DES CÔTES D'ARMOR

Dans un courrier en date du 1er juillet 2021, le Président informe que la CCI n'a pas de remarque à apporter.

AVIS DE LA CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT

Dans un courrier en date du 1er juin 2021, le Premier Vice-Président informe que la chambre de Métiers et de l'Artisanat n'a pas d'observation et émet un avis favorable sur le projet de modification.

AVIS DE LA SNCF IMMOBILIER

Dans un courrier en date du 7 juillet 2021, le Responsable du pôle Valorisation Immobilière émet des préconisations :

Rapport de présentation et cartographe
Demande pour l'appellation des voies ferrées notamment pour les cartographies, d'éviter la mention « ligne SNCF », en utilisant « ligne ferroviaire » ou « voie ferrée ».

Plan de zonage et le règlement
La loi SRU prône l'instauration d'un zonage ferroviaire. Les fonciers liés à l'activité de la SNCF ne sont ni agricoles, ni des fonciers à inscrire en zone naturelle.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Les limites de zones sont à faire sur les limites latérales des emprises ferroviaires.

Le règlement

L'article du règlement des zones traversées par le chemin de fer devra comporter la mention : « *sont autorisés, les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ».*

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est préconisée en bordure des terrains ferroviaires. Il serait donc souhaitable que l'article 11 de la totalité des zones concernées par le chemin de fer prévoie la possibilité d'implanter une clôture de 2 mètres.

Maîtrise de la végétation

la politique de maîtrise de la végétation vise les objectifs suivants : aucun végétal sur la partie ballastée et ses bas-côtés immédiats, une végétation limitée sur les bandes de proximité et une végétation éparse de faible développement sur les abords.

Les documents d'urbanisme (PLU notamment) devront permettre au gestionnaire du réseau ferré ce niveau de maîtrise de la végétation à terme, tout en préservant les intérêts environnementaux.
La délimitation d'espaces boisés classés ou de haies protégées sur les emprises ferroviaires contraindrait fortement la maîtrise de la végétation.
Autrement dit la SCNF ne souhaite pas d'EBC ou de haies protégées sur les emprises ferroviaires.

Les servitudes d'utilité publique *:*

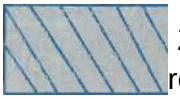
Le territoire de l'agglomération est traversé par les lignes :

- 415 000 de Lison à Lamballe
- 420 000 de Paris-Montparnasse à Brest

Fiche T1
Les servitudes d'utilité publique s'appliquant le long du domaine ferroviaire doivent être mentionnées dans la fiche T1

Plan de servitude et emprise ferroviaire

Les terrains du chemin de fer devront apparaître sur le plan de servitudes sous une trame spécifique conforme à l'article A126-1 du Code de l'Urbanisme, en précisant qu'il s'agit d'une zone d'emprise ferroviaire.

T1  Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer.

Réponse du maître d'ouvrage avant l'enquête publique

Les éléments transmis par SNCF RÉSEAU ne peuvent être pris en compte dans le cadre de la présente modification. Aucun objet de porte sur le réseau ferré. Les préconisations de SNCF RÉSEAU pourront être pris en compte lors d'une révision du PLUiH.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Commentaire du commissaire enquêteur

Plusieurs demandes sont du domaine de la correction orthographique ou graphique (exemple « ligne ferroviaire », les limites de zones sur les limites latérales des emprises ferroviaires). Elles pourraient être traitées au moment de la mise en œuvre d'autres corrections.

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES (CDNPS)

La Commission départementale de la Nature, des Paysages et des SITES (CDNPS) indique dans un courriel en date du 30 juin 2021 que le projet de modification n'est pas soumis à l'avis de la Commission.

AVIS DES COMMUNES

COMMUNES		AVIS	DEMANDES	REPONSE DE DINAN AGGLOMERATION
Aucaleuc				
Bobital				
Bourseul				
Broons				
Brusvily	15/7/2021	Favorable		
Calorguen				
Caulnes	15/7/2021	Favorable		
Corseul	7/7/2021	Favorable		
Créhen	24/6/2021	Favorable		
Dinan				
Évran				
Plévenon				
Fréhel				
Guenroc				
Guitté				
La Chapelle-Blanche				
La Landec				
La Vicomté sur Rance				
Landebia	18/6/2021	Favorable		
Langrolay sur Rance				
Languédias				
Languenan				
Lanvallay	2/7/2021	Favorable	OAP n°7 : demande la suppression d'un alignement à réaliser sur la rue de Bellevue	Avis favorable : l'OAP pourra être corrigée.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

	Le Hinglé	15/7/2021	Favorable	* Page 9 : indiquer le changement de commune entre le plan de « la Saudrais » qui concerne la commune de Calorguen et le texte qui suit lequel traite de la modification de l'OAP 082 2 sur la commune de LE HINGLE o Page 9 il est proposé de substituer le plan d'aménagement affiché par le nouveau plan de LAMOTTE idem page 14 * Etude Urbaine : Dans le cadre de l'étude Urbaine en cours de finalisation, le conseil a retenu la proposition de créer une trame verte en tant que liaison douce entre la rue JB Brault et la rue Lande d'Ahaut. Il est proposé de positionner un emplacement réservé sur les parcelles suivantes : E25N° 1465 ; 1084 ; 1086 (propriété LEVAVASSEUR) le long des parcelles 909, 1009, 1010 et 1011. Les parcelles suivantes sont propriété communale et suivantes (propriété communale)	Avis favorable pour la substitution du plan d'aménagement présenté en page 9 et sur la création d'un emplacement réservé pour la création d'une liaison douce (rue JB Brault et Rue Lande d'Ahaut.)
	Le Quiou				
	Les Champs-Géraux	8/6/2021	SANS OBSERVATIO		
	Matignon	5/8/2021	Favorable	Demande le changement du nom de l'OAP143-1 "Sur le Pré" par "La vallée d'Emeraude" et rue de la galerie par rue de Gallery	Avis favorable : l'OAP pourra être corrigée.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Mégrit				
Plancoet				
Pléboulle				
Plélan-le-Petit				
Pleslin Trigavou				
Pleudihen-sur-Rance				
Pléven				
Plorec sur Arguenon				
Plouasne				
Plouer-sur-Rance				
Pluduno				
Plumaudan				
Plumaugat				
Quévert				
Ruca	20/7/2021	Favorable	Demande l'inscription de bâtiment pouvant faire l'objet de changement de destination	Réponse favorable sous réserve de transmettre une photo de chaque bâtiment.
Saint Cast le Guildo				
Saint Jacut de la Mer	22/7/2021	Favorable		
Saint Lormel				
Saint Potan				
Saint Samson sur Rance				
Saint-André-des-Eaux				
Saint-Carné				
Saint-Hélen				
Saint-Jouan-de-l'Isle				
Saint-Judoce	22/7/2021	Favorable		
Saint-Juvat	13/7/2021	ACTE		
Saint-Maden				
Saint-Maudez				
Saint-Méloir-des-Bois				
Saint-Michel-de-Plélan				
Taden				
Trébédan				
Tréfumel				
Trélivan				
Trévron				
Vildé-Guingalan	8/7/2021	Favorable		
Yvignac-la-Tour				

Commentaires du commissaire enquêteur

Pas d'observation à faire.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

XIII. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le tableau en annexe décrit les observations. Les paragraphes suivants concernent les principaux sujets.

Approbation de modifications

Mme Claire EMERSON (N 002) estime nécessaires les modifications proposées pour préserver l'identité et la cohérence environnementale pour SAINT-JACUT-DE-LA-MER

Modification du règlement pour les zones NC (fiche M58). Carrière des Vaux . Carrière des Champs-Géraux

Ce sujet a fait l'objet de nombreuses observations de la part des riverains et apparentés.
R MA 004 et C013 M. AUDRAIN, N 004, N 006 (Mme OLD), N012 (M . Philippe SIENKO), N022 (Mme ESTARDIER), N025 (Mme DEMETRIADIS), N026 M. DEMETRIADIS, N027 & C046 (M. BOUTET , mme ARMELLINO Foyers de Charité Tressaint), C14 (Mme TALEFAISSE), C016 (M. POILVE), C017 (Mme BOURDONNAIS), C020 (M. et Mme ANGEVELLE), C022 (M. et Mme MIUS), C028 (Mme DESTOUCHES), C031 (M. AUDRAIN), C033 (M. PASSAREIRA), C034 (M. LABATUT), C035 (M. et Me SANSON Clianteloup Corseul), C036 (M. et Mme SANSON Coëmihac Corseul), C037 (M. BOURSEUL), C038 (M. et Mme DANIEL), C039 (M. JUVAUX), C040 (Mme CRETON), C041 (M. REHEL), C042 M. TRANCHANT), C043 (Mme TIENNOT), C044 (M. BARBE), C046 (Mme ARMELLINO lesFoyers de Charité), C049(M. LE BORGNE), M008 (Mme Carole REHEL), M009 (Mme Anne SIENKO), M011 (M. Arthur SEINKO), M012(M. Louis SEIKO), M14 (M. ROBERT), M15 (Mme LANGLET), M030 (Mme Bétina REHEL)

Un projet d'extension a été présenté lors du conseil municipal du 9 juin 2021 de CORSEUL. Ci-après l'extrait du compte-rendu concernant ce sujet :

Délibération n° CM/21-0405 – Voté à l'unanimité

OBJET : **SOCIETE DES CARRIERES DE BRANDEFERT - SITE DE CORSEUL**
PROJET D'EXTENSION

Le maire présente à l'assemblée le projet d'extension de la Carrière de Brandefert à Corseul annexé à la présente délibération.
Ce projet s'intégrera dans une modification du PLUiH à venir sous la forme spécifique d'une déclaration de projet. Dans ce cadre, il sera soumis à enquête publique.

Il semble que ce dossier soit pris en charge par Dinan Agglomération.
La référence à une modification pour le projet d'extension a créé une confusion avec le projet de modification n°1. Le terme adéquat aurait été déclaration de projet emportant une mise en conformité du PLUIH.

Le sujet de l'extension de la carrière des Vaux (CORSEUL-SAINT-MAUDEZ) a provoqué chez les riverains des confusions et de fortes interrogations.

L'enquête actuelle concerne le projet de modification du règlement de la zone Nc (carrières).
Le projet d'extension de la carrière des Vaux relève d'une autre enquête publique du type « Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLUIH).
Certaines observations ont mêlé situation actuelle et effets d'une extension de la carrière.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Information difficile d'accès

Plusieurs observations font référence à la difficulté d'accéder à l'information (dédale du site internet), de connaître les modifications relatives aux carrières. Ils ont consulté le cahier Secteur de Plancoët qui ne comportait aucune référence à la fiche M58 qui concernait particulièrement la carrière des Vaux de CORSEUL située sur le secteur de Plancoët.
Plusieurs regrettent l'absence de réunion d'information et estiment lacunaires les informations données par la Mairie (éludés pour certains).
L'affichage dans un carrefour à proximité de la carrière a été jugé mal placé illisible.
Les documents paraissent volumineux, difficilement téléchargeables pour les accès internet à faible débit.

Commentaires du commissaire enquêteur

La localisation de la fiche M58 dans le cahier Dinan Agglomération ne facilitait pas le lien pour les personnes consultant les modifications par référence géographique.
Lors de ces déplacements, le commissaire enquêteur a constaté de multiples affichages, y compris sur les panneaux d'information lumineux.

Projet de modification réglementaire du ressort d'une procédure de droit commun ou d'une révision

Une observation estime que compte tenu de l'importance des impacts et des lacunes de l'évaluation environnementale soulevées par la MRAe, une révision du PLUiH et non une simple modification s'impose.

Question du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage ?

Conformité d'installations au règlement

Bon nombre d'observations posent la question de la régularité de l'implantation de la centrale d'enrobés et de la centrale béton & usine parpaings Vvi à vis du règlement actuel ou seuls sont admis les constructions, les aménagements strictement nécessaires aux activités de carrière.

Questions du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage ?

Modification des activités admises ; suppression des limites de hauteur, d'emprises au sol

Les riverains considèrent en majorité qu'il s'agit d'une déréglementation uniquement favorable aux exploitants et expriment de fortes inquiétudes sur les conséquences (nouvelles installations conduisant à un accroissement des nuisances, des pollutions et d'une dégradation de l'environnement)

Activités et occupation du sol

Le changement relatif à « *seuls sont admis les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements* » « *strictement nécessaires aux activités de carrière* » par « *en relation avec les activités de carrière selon le tableau* » décrivant pour 9 carrières 6 activités dont 2 liées aux déchets inertes) et 4 installations (Atelier mécanique, centrale à béton, centrales d'enrobés, stockage d'hydrocarbures & station-service) admises, admises sous condition, interdites suscite une opposition quasi unanime.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

L'observation C 046 (Foyers de Charité) pose la question : Ne devrait-il pas être mentionné les spécificités urbanistiques des zones Nc avec déclinaison des objectifs dont la limitation la nature des activités pouvant impacter gravement les équilibres.

Commentaires du commissaire enquêteur

Cette évolution importante suscite à juste titre interrogations et fortes inquiétudes des riverains.

Questions du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse argumentée du maître d'ouvrage du PLUIH ?

Suppression des limites de hauteur, d'emprises au sol

Les riverains considèrent que ce sont des éléments de déréglementation et qu'une hauteur excessive impacte négativement le paysage et peut poser des problèmes d'ensoleillement aux riverains.
La création d'un moellon d'une hauteur qualifiée de 30 m (C016) devant certains riverains est perçue comme un mur rempart, une forte atteinte au paysage, un support de circulation comme l'accès à l'éventuelle future extension.

Commentaires du commissaire enquêteur

Ne pas mettre de limites peut être source de problème incontrôlé.
Le sujet de la hauteur pose question
Un changement d'installation pour un équipement récent maîtrisant mieux les pollutions peut avoir des équipements ayant un dispositif d'une hauteur supérieure à 9m.
Une cheminée haute peut éventuellement contribuer à une meilleure dispersion.

Questions du Commissaire enquêteur

Quelle est la position du maître d'ouvrage du PLUIH sur ces sujets ?

La hauteur et la distance d'un moellon à une habitation sont-elles réglementées ?
Sinon serait-il pertinent de réglementer ?

Nuisances

Pratiquement tous les riverains se plaignent souvent fortement des nuisances :

- Odeurs dues à la centrale d'enrobés
- Bruits dus aux engins, dont les bip bip liés aux reculs, bruits de l'usine à parpaings (à partir de 5 à 6h)
- Poussières dues aux activités de la carrière
- Des moellons de grande hauteur
- Un paysage dévasté

Les Foyers de Charité (C 046) posent la question : Quel engagement Dinan Agglomération pourrait-il proposer pour limiter les nuisances entre les activités des carrières et les espaces habités ?

Commentaires du Commissaire enquêteur

L'exploitation des carrières, les centrales d'enrobés, les centrales à béton sont des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) gérées par une réglementation spécifique du ressort de l'Etat.
La carrière des Vaux a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter du 1er avril 1999, d'un arrêté préfectoral du 14 mars 2006 qui semble il a été annulé.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

La centrale d'enrobés a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter du 23 décembre 2011. Les centrales d'enrobés produisant plus de 1500T/j relèvent maintenant d'un enregistrement (décret du 11 avril 2019), l'arrêté du 09 avril 2019 fixe les prescriptions générales pour les centrales d'enrobés.
La centrale à béton a fait l'objet d'une déclaration en date du 9 juillet 2018. Arrêté du 26/11/11 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations de fabrication de béton prêt à l'emploi, soumises à déclaration sous la rubrique n° 2518 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.
Les arrêtés adressent plus ou moins la prévention de la pollution atmosphérique, la protection des ressources en eaux et des milieux aquatiques, la prévention des nuisances sonores et des vibrations , la prévention des risques technologiques, la surveillance de émissions et de leurs effets…

Questions du Commissaire enquêteur
Que peut faire le maître d'ouvrage du PLUIH face à ces nuisances ?

Dans le cadre des échanges du maître d'ouvrage du PLUIH avec les maîtres d'ouvrage des ICPE, en lien avec la DREAL en charge des contrôles, est-il possible que les mesures (bruit…) liées aux autosurveillances et une information sur des pics de nuisances (incidents…) soient accessibles aux riverains ou à un représentant de ceux-ci par exemple via la rubrique d'un site internet ?

Explosions & habitations avec fissures

Les riverains font observer les nuisances occasionnées par les explosions créant des secousses sismiques, causant l'apparition de fissures dans les bâtiments, dont des habitations.
Certains s'interrogent sur l'impact modifiant la carte souterraine des veines d'eau

Incidence des modifications (fiche M58) sur l'environnement

La MRAe a identifié quatre enjeux environnementaux du projet de modification N° 1 dont 2 concernent en autres les zones NC

- La qualité paysagère ;
- La maîtrise de l'exposition de population à des nuisances sonores.

Pour les 2 autres enjeux, celui de la préservation des sols n'est pas adéquat pour une carrière, par contre la préservation du sous-sol à une certaine profondeur l'est. La préservation de la biodiversité concerne les alentours.

L'Ae recommande, pour chaque « objet » à enjeux environnementaux, d'identifier précisément les incidences potentielles, y compris cumulées, et de montrer comment le plan permet de réduire ces impacts dans un objectif d'absence d'incidences environnementales résiduelles notables.

L'Ae exprime la conclusion : **au final, la modification du PLUIH risque d'accroître les effets négatifs sur la biodiversité du fait notamment de la faiblesse de caractérisation de l'état initial des sites modifiés, citée en partie 2.2, et de l'absence de dispositifs de protection adéquats.**

La fiche M58 indique « L'objet de la modification ne présente pas d'incidence sur l'environnement et n'est pas pour cette raison concernée par une analyse spécifique.
Les observations des riverains fustigent et s'insurgent contre cette affirmation. Plusieurs riverains demandent avec à-propos de rendre publiques les études concluant que la modification réglementaire est sans incidence sur l'environnement.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

L'observation N027 identique à C026 (Les Foyers de Charité) Interpelle chaque acteur et élu de Dinan Agglomération sur les conséquences de la rédaction de cette modification du règlement littéral sur la préservation des zones naturelles.

L'observation C046 (Foyers de Charité) pose les questions :
Quelle articulation avec le PLUIH pourrait-il être introduit avec le nouveau PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) ?
La carrière du Vaugré (commune des Champs-Géraux) se trouve à 750m d'une structure économique d'importance dont l'activité repose essentiellement sur son cadre environnemental naturel préservé et propice au silence. Elle borde la commune de Lanvallay, label station verte (2021). Dinan Agglomération peut-il s'engager sur une analyse et un diagnostic de l'impact environnemental de la modification de cette zone Nc ?

Commentaires du commissaire enquêteur
L'affirmation « pas d'incidence » quelque peu lapidaire interpelle. La MRae dans son avis P3 note ***« une faiblesse dans la description de l'état initial de l'environnement des secteurs où de nouvelles constructions et aménagements sont possibles et une analyse des incidences peu argumentées*** » .
Les riverains expriment de façon quasi-unanimes, les nuisances fortes qu'ils subissent.

Une des deux recommandations principales de l'AE est « ***d'intégrer des critères paysagers, patrimoniaux et d'exposition de population à des nuisances dans le choix des secteurs retenus pour l'analyse des incidence***s »

L'assouplissement et les suppressions de limites apportées en règlement ne vont dans le sens d'une meilleure maîtrise de ces nuisances ni de leurs effets.

Questions du commissaire enquêteur
Dans ce contexte, le maître d'ouvrage propose-t-il d'introduire des règles adressant les nuisances, les pollutions, les atteintes au paysage et globalement à l'environnement ?

Impacts sur la valeur de l'immobilier, les aspects touristiques, l'héritage historique (temple de mars…)

Plusieurs riverains s'inquiètent des conséquences sur la valeur des biens immobiliers, sur la fréquentation touristique de la commune (chemins de randonnée, monuments historiques…).

Nouvelles installations. Nouveau projet (Extension de carrière…)

Nouvelles installations
L'observation N 027 (Les Foyers de Charité) pose les questions suivantes :
Quelles mesures, limites ou enquêtes pourraient être inscrites dans le PLUiH pour les nouveaux projets ou leurs modifications ?
Les activités génèrent des nuisances olfactives (fumées et gaz liés à la fabrication d'enrobés) et impactent la qualité de l'air . Quelle analyse de gestion des traitements des fumées pourrait être associée au dossier avant l'approbation de ces projets nouveaux ?

Commentaires du commissaire enquêteur
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ont une gestion indépendante du PLUI. Elles font l'objet suivant leurs caractéristiques d'une déclaration, d'un enregistrement ou

d'une autorisation d'exploitation délivrée par le Préfet après instruction du dossier par la DREAL. Les ICPE doivent respecter un arrêt de prescriptions générales pour les régimes déclaration et enregistrement, les prescriptions de l'arrêté préfectoral autorisant pour le régime d'autorisation.

Conditions pour le projet d'extension de la carrière des Vaux

Plusieurs observations expriment la position suivante « Le projet d'extension de la Carrière de Brandefert » ne devrait voir le jour qu'une fois faite la preuve de l'innocuité des activités actuelles du site au niveau sanitaire et environnemental.

Commentaires du commissaire enquêteur

La phase en amont du processus de déclaration de projet (extension de la carrière) impliquant une mise en conformité du PLUI est particulièrement propice à un état actualisé des lieux, à des actions diminuant substantiellement de façon permanente des nuisances, à des engagements bénéfiques pour l'environnement.

Question du commissaire enquêteur

Quels sont les objectifs, la stratégie du maître d'ouvrage du PLUIH dans la phase préalable à un éventuel processus de déclaration de projet d'extension de la carrière ?

Évaluation environnementale

Questions du commissaire enquêteur

Étant donné les observations et les recommandations de la MRAe, la demande de riverains :
À quel moment et selon quelles modalités serait effectuée une évaluation environnementale ?

Amendement ou suppression du projet de modification *du règlement des zones Naturelles Carrières (Nc et Ncl)*

Questions du commissaire enquêteur

En conclusion des éléments et réponses apportées aux points de ce chapitre, le maître d'ouvrage du PLUIH :
Supprimera-t-il le projet de modification du règlement des zones Naturelles Carrières (Nc et Ncl) fiche 58 ?
Sinon, quels amendements le maître d'ouvrage apportera-t-il à la fiche M58 ?

Réunion d'information ; Échanges

Beaucoup de riverains demandent une réunion d'information avec le maître d'ouvrage de la carrière de Vaux.
Quelques-uns réclament une démarche citoyenne, un débat.

Commentaire du commissaire enquêteur

Une réunion d'information paraît un minimum. Au delà du maître d'ouvrage de l'exploitation de la carrière, il conviendrait d'y associer les maîtres d'ouvrage de la centrale d'enrobés et de l'usine à parpaings.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Questions du commissaire enquêteur
Quelle est la réponse du maître d'ouvrage du PLUIH ?

Règlement possibilités d'extension des habitations en zone A et N

M. GOLIVET (R DI 010, M 001) réitère la demande pour les constructions existantes à sous-destination de logement dont l'emprise au sol est supérieure à 180 m2 que la possibilité d'extension soit de 40 m2 au lieu de 20 m2 dans le zonage A. Il fait référence au PLU de PLOUER qui permettait en Nh 40m2 en extension, 50m2 en annexe et à une liste importante de parcelles avec des bâtis dépassant 200m2. Pour lui + 20m2 ne suffit pas pour un carport avec 2 véhicules accolés.

Commentaires du commissaire enquêteur
Cette demande concerne aussi la zone N bien qu'elle ne soit pas indiquée dans la demande.
Ayant échangé lors des permanences avec plusieurs Maires ou Adjoints à l'urbanisme, il semble que les élus soient très partagés sur ce sujet.

Question du commissaire enquêteur
La position du maître d'ouvrage est-elle définitive sur cet arbitrage ?
Si oui quel est ou sont les arguments principaux ?

Demande de changement de destination de bâtiment en zone A et N

Les demandes sont nombreuses. Les réponses du maître d'ouvrage sont dans le tableau des observations.

Demande du commissaire enquêteur
En cas de refus, indiquer dans la réponse (tableau des observations) la raison principale de celui-ci.

Orientations d'Aménagements et de Programmation

Plusieurs observations demandent des modifications d'OAP. Réponses dans le tableau des observations à quelques exceptions près

OAP 190-A10 PLESLIN-TRIGAVOU (observation RDI 014) demande de revoir le découpage de lots en tenant compte du gîte actuel (*réponse dans le tableau des observations*)

OAP 630-4 SAINT-ANDRE-DES-EAUX (observation RDI-016 C048) un collectif d'habitants, faisant référence à une pétition de 115 signatures vérifiées par un huissier, demande la suppression de l'OAP dont la principale raison est que le terrain est inondable, la liste des arguments étant :

- le terrain est inondable (photos et documents joints)
- le terrain est vierge, non viabilisé sans aucun VRD
- distant à environ 300m d'un site classé
- occupé illégalement par des constructions non mobiles et par des caravanes, camping-car contrairement au règlement d'urbanisme de la commune qui interdit le stationnement des caravanes et des camping-cars sur toute la commune

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Questions du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse argumentée du maître d'ouvrage du PLUIH aux observations du collectif d'habitants ?

Dans le cas de figure du maintien de l'OAP, quelles sont les principales modalités dans l'OAP et/ou dans le permis d'aménager qui assurent :

- *la bonne intégration dans l'environnement*
- *La maîtrise de l'opération*

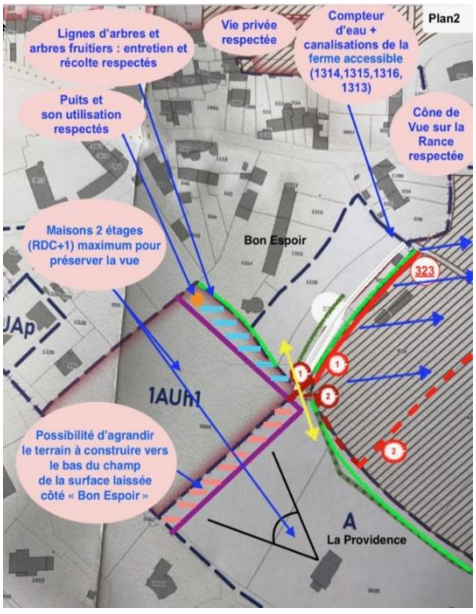
OAP 630-4 SAINT-ANDRE-DES-EAUX Association du hameau léger fait observer que l'assiette de l'OAP n'est pas la bonne. Il faut exclure la longère ainsi que les terrains immédiatement attenants au Nord et au Sud (cf plan). L'espace commun ne sera pas mobile ou démontable. Il est inutile de mentionner qu'il accueillera des bureaux. Cet espace sera conçu à destination des habitants du hameau léger uniquement.

Question du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage du PLUIH ?

OAP 339-6 à TADEN (observation N028) Estime que l'OAP n° 339-6 à TADEN porte atteinte à leurs exploitations agricoles et à leurs 2 propriétés familiales connexes de façon inacceptables et disproportionnées. Ce qui suit a déjà été exprimé en 2019 avec certaines réponses non matérialisées :
1- AMÉNAGEMENT PRÉVU 1AUh1 sur la parcelle 2065 : accès au puits utilisé supprimé; demande une bande de terrain pour entretenir et récolter leurs arbres fruitiers. Opposé au lotissement élément de dépréciation de leur propriété en l'absence de restrictions explicites
2- AMÉNAGEMENT PRÉVU nommé « Haies et Talus protégés (art. L151-16) DÉSACCORD avec cette contrainte (localisation erronée...)
3- AMÉNAGEMENT PRÉVU nommé « Liaison Douce » (numéroté 323 sur la proposition du PLUI): Désaccord (problème d'accès pour leurs engins agricoles, les chemins actuels non utilisés, car pas entretenus, pas d'intérêt...)

Propositions (plan n°2 joint)



Sur la parcelle 2065 : Conserver une bande de terrain en bordure de la propriété Bon Espoir (hachurée en bleu) pour accès au puits et aux arbres
Sur la nature des constructions 2065 : limitation à Rez de chaussée + 1 étage
Sur l'alignement d'arbres : pas de nouvel alignement sur les parcelles 538 ou 539 pour pouvoir cultiver et entretenir les arbres
Sur la liaison douce : proposons les tracés 1 (bordures 538 / 537 et 629) ou 2 (bordure des parcelles 629 et 628)(ne pas passer au milieu de nos parcelles 538 ou 539). Conserver un passage de la parcelle 2065 vers la parcelle 538 et 539 (flèche jaune sur le schéma).

Question du commissaire enquêteur

Quelles sont les réponses du maître d'ouvrage du PLUIH aux propositions faites ?

OAP 339-11 TADEN demande de revoir la surface et le périmètre pour tenir compte d'une zone humide et de la préservation du caractère patrimonial et environnemental d'une maison familiale (*réponse dans le tableau des observation*s)

OAP 190-A11 PLESLIN (observations C019 M. LESAICHOT et C023bis M. BEAULIEU) demandent une réduction d'un espace non constructible en fond de parcelle de 15m à 5m. Courrier de la Mairie exprimant son accord sur cette modification (*réponse dans le tableau des observations*)

OAP 190-A10 PLESLIN (C023) Demande que le nombre de logements soit 4 et non pas 5 afin de tenir compte des 2 habitations déjà présentes à usage d' habitation à ce jour *(réponse dans le tableau des observations)*

Emplacements réservés

ER 299 (263m2) **SAINT-JACUT-DE-LA-MER** (R DI 017) demande de suppression accès à une zone à urbaniser (débouche sur une voie verte et existence d'un autre accès) *(réponse dans le tableau des observations)*

Demande création d'un emplacement réservé par DINAN Agglomération (R DI 020) accès à la piscine intercommunale *(réponse dans le tableau des observations)*

ER 30 (6268m2) et ER 33 (899m2) à CORSEUL soit 7167 m2 pour le stationnement. Un propriétaire de 2 parcelles d'un total de 5302 m2 globalement fortement impactées conteste (N 017) l'intérêt de ces ER en faisant référence aux parkings existants à proximité.

Commentaires du commissaire enquêteur

CORSEUL d'après le dossier INSEE après une stagnation durant 26 ans entre 1982 et 2008, a augmenté sa population entre 2008 et 2018 de +216 habitants (soit +10,9 % en 10 ans). La surface de 7167 m2 m2 d'ER pour le stationnement dans une commune de 2191 habitants en 2018 paraît particulièrement élevée.

Questions du commissaire enquêteur

La surface globale de ces ER peut-elle être diminuée substantiellement ?
Sinon pourquoi ?

Demande du maire de HINGLE (C047) de création d'un ER pour une liaison douce sur les parcelles 1465, 1084, 1086 (*réponse dans le tableau des observations*)

Secteur de Taille et de Capacité Limités (STECAL)

Mme FROSSARD PLUMAUGAT demande la création d'une STECAL pour des Habitations Légères de Loisirs (HLL) pour de la formation avec des logements autour du vivant et du comment construire.

Commentaires du commissaire enquêteur

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Le Projet est à approfondir avant de le soumettre aux élus.
Le SIG n'a pas trouvé de Ville Josse à Plumaugat (Ville Josse à Plouer)

Mme Séverine HUET au QUIOU (N020) demande que deux parcelles d'une surface totale de l'ordre de 2700 m2 actuellement classées en zone naturelle générale soient converties en zone naturelle liée à une activité touristique pour une activité d'hébergement insolite. Ce projet s'inscrit avec les activités du château de Hac, la proximité à 30 mètres de la voie verte, et des projets touristiques du secteur.

Question du commissaire enquêteur
Quelle est la réponse du maître d'ouvrage du PLUI_H ?

Mme Suzanne LEBRETON, Maire de TRELIVAN (N 029) demande de création d'une STECAL sur la parcelle A724 (81m2) dans le but d'identifier la bâtisse potentiellement à rénover située dans l'angle entre deux maisons habitées et rénovées. Corps de maison de belle qualité architecturale

Questions du commissaire enquêteur
Ne s'agit-il pas plutôt d'un changement de destination si la surface visée est de 81 m2 ?
Quelle est la réponse du maître d'ouvrage du PLUI_H ?

Zone Nt(touristique) nuisances sonores

Les Foyers de charité (N 027) pose les questions suivantes : Dinan agglomération pourrait-il

- préciser les notions d'écotourisme et de respect de l'environnement,
- définir des critères adressant notamment les nuisances sonores pour les zones naturelles (Nt) afin de sauvegarder l'environnement naturel y compris en le préservant des nuisances sonores identifiables lors de l'analyse des projets et de leur compatibilité avec l'environnement préservé.

Questions du commissaire enquêteur
Quelles sont les réponses du maître d'ouvrage du PLUI_H à ces deux questions ?

Correction de zonage

Correction de zonage Npc en Nc

M. BEAUFORT (N 021), société Bretagne Granits La société Bretagne Granits est, d'une part, frappée par la marge des 35 mètres par rapport à la route départementale (voir paragraphe marge de recul RD) et, d'autre part, classée en zone PC ; ce qui ampute le site de toute évolution. Notre société est en développement et nous réinvestissons massivement sur le site . Nos effectifs sont passés de 12 personnes à 30 salariés à ce jour avec un objectif de 40. Elle souhaite lancer un dossier de réouverture de cette carrière. Une carrière, au-dessus de la nôtre, n'est pas classée « PC » alors qu'elle rejette directement ses eaux dans le cours d'eau du « Fenot ». L'autorisation préfectorale imposera le respect des règles environnementales notamment sur les rejets d'eaux rendant non nécessaire d'être classé en zone « PC ». De plus, certaines propriétés qui sont en dessous de notre carrière, donc plus proche de la zone de captage, ne sont pas en zone « PC ».
Le zonage d'une partie de la carrière (partie hachurée en rouge) n'est pas conforme à la réalité du terrain. Les photos montrent qu'il n'a y pas de bois et que la propriété longe le chemin. Ne comprends pas pourquoi cette zone est exclue de la carrière. Conclut que cette demande de modification est fondamentale et impérative pour l'avenir économique de la carrière.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

M. Gérard BERAULT, Maire de HINGLE (C047) exprime la même demande sous la forme d'une régularisation du site de la Pyrie en NC avec suppression de l'appoint Pc car encadré u nord classement Nc au sud classement Nt

Question du commissaire enquêteur
Quelle est la réponse du maître d'ouvrage du PLUIH sur la demande de correction Npc en Nc ?

Correction de zonage N en Nc, A en Nc ; EBC

M. BEAUFORT (N 021), société Bretagne Granits possède un bail sur une carrière (non exploitée à ce jour) appartenant à la Mairie de Brusvily avec le projet de réouvrir puisqu'elle possède un granit unique. Il Demande que les parcelles A0518, A0514, A741, A944 (classées en N avec EBC), A944, A0742 (classées en A avec 14%), soient zonées Nc comme les parcelles voisines qui ont une autorisation d'exploiter.

Question du commissaire enquêteur
Quelle est la réponse du maître d'ouvrage du PLUIH ?

Correction de zonage Al en Nl

R MA 003 SAINT-CAST-LE GUILDO Le découpage actuel, sans tenir compte du permis accordé et de l'environnement urbain, interpelle**.** *(réponse dans le tableau des observations)*

R MA 005 et M. POTIER (R MA 007) demandent la correction de zonage de Al en Nl d'une parcelle arboretum pour MA 005 sur la commune de FREHEL et d'une parcelle en partie jardin sur SAINT-JACUT-DE-LA-MET pour MA007. *(réponse dans le tableau des observations)*

Correction de zonage de Nr en Nl

C 010 demande la correction d'un zonage Nr en Nl sur la commune de PLEVENON . Estime incohérent le tracé du zonage par rapport à la topographie environnante (indication orale), la classification sans "analyse scientifique" justifiant ce classement et estime qu'il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation.

Question du commissaire enquêteur
Quelle est la réponse argumentée du maître d'ouvrage du PLUIH ?

Îlot de biodiversité. Protection

M ; Bertrand ROLLAND (N 024) redemande la préservation du terrain AK 209 jouxtant le Parc de la Colonne,à SAINT-CAST-LE-GUILDO, considéré par les scientifiques comme « Un îlot remarquable de biodiversité associé à l'histoire de Saint-Cast » par son rattachement à la zone Nj du Parc de la colonne comme l'avait recommandé la commission d'enquête sur le projet de PLUIH,. Il rappelle que le PADD impose de préserver les réservoirs de biodiversité et précise P. 22 qu'il convient de préserver et de favoriser la biodiversité en milieu urbanisé. Il fait référence à la candidature de la commune à l'Atlas de la Biodiversité intercommunale avec son objectif de création d'espaces protégés pour préserver les écosystèmes. Passer ainsi des écrits aux actes.

Question du commissaire enquêteur

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage du PLUIH ?

Servitudes

Servitude non aedificandi PLEVENON

M. Claudine BELLIARD, précédente Maire (R MA 008) demande de surseoir pour l'une de supprimer pour l'autre la servitude non-aedificandi d'environ 4960 m2 sur la commune de PLEVENON (absence de projet, qualité patrimoniale des bâtiments environnants.
M. et Mme GTILLET (C045) demande que la servitude non aedificandi sur le site de l'ancienne école des sœurs accueillant le siège site du grand cap soit maintenue.
La suppression n'est motivée par aucune considération d'intérêt général. Cette modification impacte l'environnement général de cet ensemble immobilier remarquable.
La suppression de cette servitude non aedificandi serait inadaptée face à "une situation de non-droit" du lotissement communal voisin (parcelle 223 non construite dans les délais du cahier des charges, ER 207 créant un accès sur celle-ci alors que l'espace est déjà desservi par la voirie publique, problème de retour du lot non construit, contentieux...)

Questions du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage souhaite-t-il la supprimer ?
Si oui pourquoi ?
Peut-elle être réduite du côté des bâtiments ayant un caractère patrimonial ?

Marge de recul liée à une Route Départementale RD

M. BEAUFORT (N 021), société Bretagne Granits La société Bretagne Granits est frappée par la marge des 35 mètres par rapport à la route départementale (voir sur la société le paragraphe « Correction de zonage Npc en Nc ») ce qui ampute fortement l'évolution du site.
M. Gérard BERAULT maire de HINGLE (C 047) exprime la même demande, en indiquant oralement un accord du Conseil Départemental, avec un plan précisant les limites des marges de recul à supprimer de chaque côté de la RD
Marge de recul de la RD766 : carrefour de la Pyrie secteur des Granits
Demande la suppression de la marge de recul (secteur stratégique dans l'étude urbaine en cours)
3.1 Côté Est
Suppression de la marge à partir de la parcelle 693 jusqu'à la place de la gare
3.2 Côté Ouest
Suppression à l'identique de la zone urbanisée au nord du carrefour, lié au développement de la carrière de la Pyrie.

Question du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage du PLUIH ?

Changement de destination habitation

Nombreuses demandes voir tableau des observations

Question du commissaire enquêteur

Les critères définis P. 316 (document 1.2 Justification des choix Projet de modification de droit commun n°1) seront-ils ceux appliqués aux nouvelles demandes ?

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Demande du commissaire enquêteur
En cas de refus, indiquer dans le tableau des observations la raison principale.

M. Pascal LORRE (R DI 011) demande qu'un bâtiment agricole, semble-t-il sur l'exploitation de son père, puisse changer de destination dans le but d'une rénovation (arrêt du père exploitant planifié en 2023).
Un des critères (P. 316) est « pas de changement de destination dans les sièges en activité ».

Question du commissaire enquêteur
Qu'en est-il pour un membre de la famille ou pas, mais agriculteur qui demande cette possibilité de changement de destination pour une habitation sur un siège d'exploitation en activité ?

Espaces Boisés Classés (EBC) corrections

M. Gérard BERAULT, Maire du HINGLE(C047) demande la suppression des EBC suivants :
partie A17 (voie communale), A1409, A1410, A453 (jardins dans un lotissement) (réponse dans le tableau des observations)

Mme BEAUCOUDRAY (M020) demande la correction de l'erreur : classement d'un étang en EBC comportant 2 parcelles (D880 étang en eau appelé « le vieil étang » et la parcelle mitoyenne D881 aussi d'après la photo aérienne en eau) les Vaulx commune de Mégrit. (*réponse dans le tableau des observations)*

M. LE MOIGNE (M024) LEHON Demande un déclassement rapide des 3 parcelles 123AN 43 , 55, et 56 sur la commune de LEHON, plutôt qualifiée de friche que de bois, aujourd'hui classé EBC .Ces parcelles autrefois boisées s'apparentent plus à des friches (pas de corridor biologique, pas d'arbres remarquables, pas d'intérêt paysager ou patrimonial, pas d'entretien avec beaucoup de bois morts), sur une commune déjà très boisée. Cette demande fait référence a l'article L123-13 2° du code de l'urbanisme et aussi a la jurisprudence qui a fait déclasser plusieurs parcelles EBC enclavées et sans intérêts justifiés. *(réponse dans le tableau des observations)*

Mme O'NEILL demande le reclassement en N d'une zone classée par décret en 1963 pour ces paysages sur le site du Vaumadeuc présentement en A, antérieurement en AN. Toute cette zone fait partie d'un ensemble boisé, planté de fruitiers, et préservé pour son patrimoine naturel, en proximité d'un manoir du XVe, inscrit à l'inventaire des monuments historiques (ISMH) décret du 4 décembre 1923. Nous sommes sur la commune de Pléven, section 0A, les parcelles concernées sont : 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 942, 943, 944, 946, 947, 1119, 1120. Le reste de ce site classé environnant ces parcelles est toujours identifié en N. Les terres à ce jour ne sont plus exploitées et nous tentons de les préserver et de revaloriser leur environnement paysager. (*réponse dans le tableau des observations*)

Demande du commissaire enquêteur
En cas de réponse globalement négative , indiquer ici la ou les raisons principales en renvoyant dans le tableau des observations à ce paragraphe pour les justifications.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Autres

Projet de déviation PLANCOËT

M. Patrick DAVEU PLANCOËT (N009 secteur incluant la parcelle A119) demande des informations sur le projet de déviation

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette question est hors sujet de l'enquête, néanmoins si le maître d'ouvrage accepte de répondre :
Son secteur est-il éventuellement concerné, sachant qu'une préétude détermine un faisceau d'espace possible, pas une localisation précise ?
Si oui à quel horizon ?

XIV. OBSERVATIONS ET QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dent creuse en Al dans une agglomération, terrain en Al dans un lotissement

Certaines configurations de terrains classés Al, dent creuse dans une agglomération (C008&N 008 à PLEVENON), dans un lotissement interpellent (exemple N 013 à FREHEL)

Question du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage pour ces situations ?

Prise en compte des villages

Plusieurs observations relatives à des problèmes de constructibilité (terrains devenus inconstructibles) sur des ensembles d'habitations de plusieurs dizaines d'habitations (par exemple d'environ 60 habitations (Petit Trécelin), 30 habitations (Grand Trécelin) commune de PLEVENON), (R MA 001,C009) interpellent.
Une observation(C015) fait remarquer que le manque de terrain constructible a conduit à fermeture de l'école et que les villages devraient devenir constructibles (commune de PLEVENON).
Une observation (M 005) resouligne la pénurie de terrains constructibles sur les communes de la côte d'Émeraude pénalisant les jeunes primo-accédants et source de dévitalisation. Pistes proposées rendre constructible les dents creuses, transformer 2AU habitat en 1AU.
Une autre piste serait d'identifier les villages en commune littorale et leurs dents creuses. Celles-ci ne sont pas et ne seront pas des terres cultivées (petites parcelles dans des secteurs bâtis). Une pondération à venir est la loi climat & résilience d'août 2021.
Ces ensembles de plusieurs dizaines d'habitations qui paraissent être des villages sont traités comme un hameau, situation particulièrement pénalisante pour les habitants en particulier en commune littoral (pas d'annexes…) (cf observation C009).

Dans un courrier associé à l'observation C011 (CREHEN), le sénateur VASPART sur ce sujet rappelle que la loi ELAN (art. 42) permet via une modification simplifiée du SCOT et du PLUI d'identifier les villages sur les communes littorales ou des dents creuses seront urbanisables à condition que cette procédure soit engagée avant le 31 décembre 2021.
Une jurisprudence récente du CCA de Nantes de février 2021 concernant la commune de Lancieux

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

appliquant les principes dégagés par le Conseil d'État dans l'arrêt « commune de Porto-Vecchio », la Cour Administrative d'Appel de Nantes juge qu'un secteur qui comporte plus d'une quarantaine de constructions de part et d'autre d'une route départementale constitue une agglomération ou un village au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme (CAA Nantes, 9 février 2021, n° 20NT00378, Commune de Lancieux).

Questions du commissaire enquêteur

Dinan Agglomération planifie-t-elle d'adresser ce sujet (identification de villages…) ?
Si oui suivant quelles modalités ?

Le commissaire enquêteur sollicite, pour l'ensemble de ces observations et questions, des réponses ou des propositions les plus précises possibles afin de lui permettre de rédiger son rapport, ses conclusions et son avis personnel et motivé sur *le projet de modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Valant programme local d'Habitat pour Dinan Agglomération.*

Il rappelle que la maîtrise d'ouvrage dispose d'un délai de 15 jours conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement pour transmettre son mémoire en réponse.

Le 27 octobre 2021

Yves Hubert GUÉNIOT

Commissaire enquêteur

ANNEXES

ANNEXE I le tableau des observations faites lors de l'enquête publique

ANNEXE II le tableau des observations faites lors de la concertation préalable avec les réponses de Dinan Agglomération