

Département des Côtes d'Armor

Dinan Agglomération

Arrêté communautaire du 23 juillet 2019

Enquête publique

***Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local
d'habitat (PLUiH)***



(12 aout 2019- 20 septembre 2019)

Procès verbal de Synthèse

(Document n°2/5)

Présidente de la commission d'enquête : **Marie-Jacqueline Marchand,**

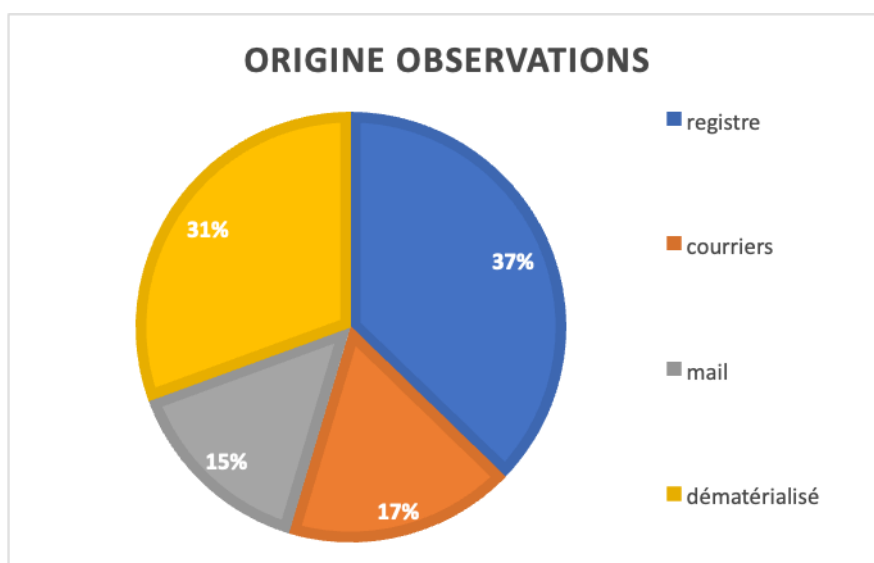
Membres de la commission d'enquête : **Ph. Bouguen, M. Coussemaq, J. Guillaume, J. Le Roux, M. Lorant, JY Morin, H. Nicol, S. Pulici-Esvant.**

Période de l'enquête : 12 août 20 septembre 2019

Cette enquête s'est déroulée du 12 août au 20 septembre 2019. Elle porte sur l'élaboration du PLUiH de Dinan Agglomération selon les conditions définies dans l'arrêté communautaire du 23 juillet 2019.

Durant cette période d'enquête de 40 jours consécutifs, les dossiers d'enquête et les registres ont été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture des mairies dans les communes de Saint Cast le Guildo, Corseul, Caulnes, Evran, Preslin Trigavou, Pleudihen sur Rance, Plélan le Petit, à la Maison intercommunale de Matignon et à Dinan Agglomération aux heures d'ouverture. Le dossier était consultable sur le site Internet de Dinan Agglomération.

La commission d'enquête a tenu **46 permanences**. Durant ces permanences elle a comptabilisé au total **1071 visiteurs**, noté 401 inscriptions aux registres (dont 83 hors permanences). De plus elle a reçu 187 courriers, 159 mails et 329 observations sur le registre dématérialisé, soit un total de **1076 observations**. Certaines observations contiennent plusieurs thèmes et de ce fait le **nombre d'occurrences est de 1479**. Les observations font suite le plus souvent à des échanges oraux avec les membres de la commission d'enquête durant les permanences. Certains échanges n'ont pas donné lieu à observation écrite, le public ayant obtenu auprès du commissaire enquêteur l'information recherchée. Certaines observations ont fait doublon ou étaient identiques à celles déposées soit par courrier, soit par courriel, soit écrites sur les registres papier.

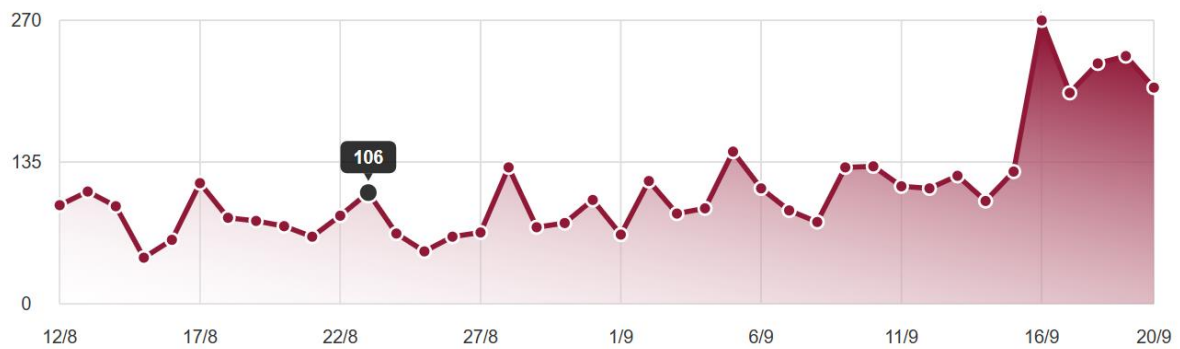


Plus d'une dizaine d'observations proviennent de collectifs ou d'associations qui se sont manifestées sous forme de « pétition » ou au travers de dossiers très complets.

Certaines observations proviennent d'acteurs publics ou privés (aménageurs, promoteurs, entreprises...).

Huit d'observations proviennent de maires qui ont repris ou complété le contenu de leur délibération municipale.

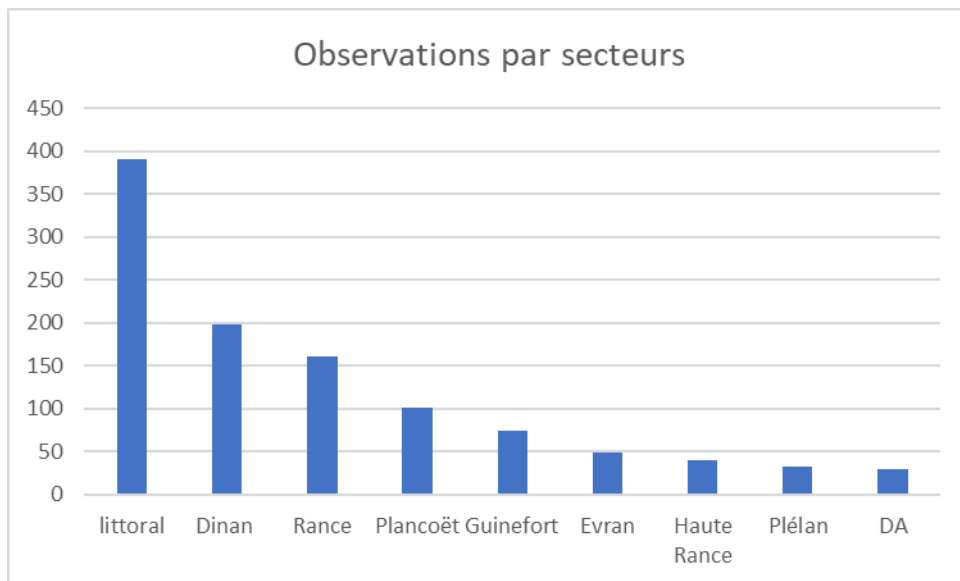
Sur le registre dématérialisé la commission d'enquête a relevé 4362 visiteurs et 12058 téléchargements avec un pic des visites en fin d'enquête.



Le tableau suivant présente la répartition territoriale et thématique des observations

THEMES	SECTEURS									Total général
	DA	Dinan	Evran	Guinefort	Haute Rance	Littoral	Plancoët	Plélan	Rance	
Demande de constructibilité,		77	24	57	13	140	56	15	89	471
Demandes sur les autres zonages,	2	25	7	12	3	65	11	3	23	150
Golf St Cast						118				118
Environnement (TVB, EBC, ZH,...)	4	14	3	7	23	38	7	1	17	114
OAP Habitat		57	7	8	3	24	1	1	12	113
Règlement écrit,	8	21	1			31	3	3	1	68
Emplacements réservés		25	4	1	1	6			22	59
Carrières			2	11		12	7	16		48
Changement destination		11	8	2	3	6	14	1	2	47
Déplacements, mobilité	3	5	1		1	12	4	1	7	34
STECAL		5	1			23	3	1		33
Autres	7	3				9	4	1	5	29
Enjeux agricoles,	3	6			1	4	2		8	24
Information concertation	2	11		1		6	1		5	26
qualité du dossier	2	6	1	3	1	8	4			25
Enjeux économiques et commerciaux		3	3	2		9		3	4	24
Avis sur PLUiH	10	2	1			6			5	24
Enjeux patrimoniaux		3			3	10	1		3	20
Habitat, PLH,	4	6							4	14
Demande d'extensions ou d'annexes				1	2	6	1	1	2	13
Opposition à une opération		1				8	1	1		11
OAP Activité						1		1	4	6
Energies renouvelables	1		1					1		3
Assainissement				1		1				2
Servitude d'utilité publique				1		1				2
Total général	46	281	64	107	54	544	120	50	213	1479

Observations par secteurs :



256 observations (soit 24%) concernent la commune de Saint Cast Le Guildo. Seules 2 communes n'ont exprimé aucune observation : Plumaugat et Le Quiou.

Le 8 octobre, l'enquête étant close depuis le 20 septembre, la mise à disposition de l'ensemble des documents auprès de la Commission d'enquête a été décalée au vendredi 27 septembre afin de lui permettre de comptabiliser le nombre d'observations sur les 10 registres, vérifier la présence des documents annexés, la complétude des courriers et des mails. La Commission d'enquête a notifié, en mains propres, au président de Dinan Agglomération, les observations recueillies durant l'enquête (registres, courriers, mails et registre dématérialisé). Elle fait état des avis des personnes publiques associées et organismes consultés. Elle transmet ses propres observations induites par son analyse du dossier.

L'autorité organisatrice dispose des observations du public (registres, courriers, mails, registre dématérialisé) dans leur intégralité.

1. Les Délibérations municipales

Les avis des communes sont résumés pour l'essentiel de leur contenu dans le tableau ci dessous en Annexe n°1. Dinan Agglomération dispose des documents.

La commission d'enquête vous demande de répondre aux remarques, réserves et recommandations des communes dans le tableau.

2. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC)

Les avis sont résumés pour l'essentiel de leur contenu dans le tableau ci-dessous en Annexe n°2. Dinan Agglomération dispose des documents.

La commission d'enquête vous demande de répondre aux remarques, réserves et recommandations des PPA et PPC dans le tableau.

3. Les observations de la commission d'enquête

Questions induites par sa propre analyse du dossier, les observations exprimées par les PPA et instances consultées et le public lors de l'enquête. Les questions sont regroupées par thème. La commission d'enquête vous demande d'y répondre.

1. Concertation/information en amont de l'enquête

- Quelle a été la participation des PPA durant l'élaboration du PLU ? Ont-ils contribué à faire évoluer le projet ? Les avis semblent diverger.
- Pourquoi la Chambre d'agriculture n'a-t-elle pas été conviée régulièrement aux réunions de secteurs managées par DA, contrairement, semble-t-il, à la DDTM. Elle aurait également souhaité assister aux réunions préparatoires du travail technique.
- Quelle a été la participation des communes durant l'élaboration du PLU ? Les avis observés dans les délibérations municipales semblent diverger certaines faisant état de la non prise en considération de leurs demandes.
- Approche qualitative de la concertation : Comment a-t-elle fait évoluer le projet, sur quels points concrets ?
- Justifier l'absence d'avis du SCoT (PPA).
- Les propriétaires des parcelles concernées par des projets (ER, OAP, STECAL,...) ont-ils été informés et consultés ? Les remarques reçues durant l'enquête semblent témoigner pour le moins d'un manque d'information des propriétaires concernés conduisant à un mécontentement susceptible d'aboutir à un refus et à un blocage. Quelle a été la démarche pour faire connaître ces projets ?

2. Les orientations du PADD et le cadre réglementaire (CU, lois cadres, SCoT, autres documents supracommunaux)

- Confirmer les périmètres respectifs du PLUiH et du SCoT
- Pouvez-vous nous préciser les dernières dates de révision des différents documents d'urbanisme des communes de Dinan Agglomération ?
- Le CU L 151-4 prévoit une *période de référence* de la consommation foncière sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du projet (23/07/2019). Cette période de référence n'a pas été retenue dans le dossier et induit une fragilité juridique mise en lumière par les PPA. Pourquoi ? En conséquence indiquez nous, année par année, les éléments chiffrés de la consommation foncière sur la période 2008-2017, respectivement en habitat, activités économiques, équipement afin de les mettre en relation avec votre objectif de réduction de 50% de la consommation de foncier conformément aux prescriptions du SCoT et aux orientations du PADD.
- Confirmez nous que le calcul en termes de densité *nette* est conforme aux prescriptions du SCoT. Pourquoi s'être calés sur les objectifs minima du SCoT alors que vous affichez une

politique ambitieuse de réduction de la consommation du foncier (mis en avant dans le PADD).

- Les modalités de calcul de la *capacité de densification des dents creuses* en zone U s'appuient sur une bonne identification des dents creuses stratégiques mais une part des surfaces a été exclue, diversement selon les communes et selon des arbitrages au cas par cas (contraintes du site), avant d'appliquer la règle de rétention de 50% uniformément dans toutes les communes, au niveau maximum fixé par le SCoT. Pourquoi avoir appliqué cette exclusion en amont, non conforme semble-t-il au SCoT et sur quel critère ? Elle conduit à une absence d'homogénéité sur le territoire, à une limitation des opportunités de densification et augmente de fait les possibilités d'extension ?
- Comment justifiez-vous l'existence de *villages* (en communes littorales) non répertoriés au SCoT ? Seront-ils maintenus ?
- Est-il possible de cartographier les coupures d'urbanisation identifiées au SCoT sur le règlement graphique ?
- Il est regrettable que la bande des 100m n'ait pas été tracée sur le règlement graphique pour s'assurer que les limites de constructibilité soient respectées.
- Avez-vous pris en compte la loi Elan, certaines dispositions étant d'application immédiate ? Avez-vous connaissance du calendrier et de la procédure d'évolution du SCoT envisagés en la matière ?

3. Les choix d'urbanisation en matière d'habitat et la consommation de foncier

1.- La commission d'enquête a mis en parallèle l'augmentation de la surface urbanisée de 12% pour une augmentation de la population de 10% sur la période d'application du PLUi. Cela nous paraît démontrer un effort d'économie de foncier en matière d'habitat limité d'autant qu'une partie de l'accroissement de la population doit être absorbée par la réduction de la vacance et par les constructions en densification et dans les dents creuses. Pouvez-vous confirmer la réduction de 50% de la consommation de foncier à destination habitat (cf SCoT) sur la base de la consommation réelle vécue entre 2008 et 2017 comme le demande le CU ?

2. - La délimitation de l'*enveloppe urbaine* est explicitée dans le dossier et s'appuie sur une méthodologie commune aux zones urbaines des 64 communes (Doc. Justification des choix, p.168). Il nous est cependant apparu au cours de l'enquête et des remarques de la population que votre méthodologie concernant la délimitation de l'enveloppe urbaine n'était pas cohérente sur l'ensemble des communes (plans de zonage). Pourquoi ? Erreur matérielle ou arbitrages locaux ? Quelle sera votre position pour l'harmoniser et justifier de la frontière entre zone constructible et zone non constructible parfois difficile à admettre par les requérants ?

3. - Les *OAP habitat* contribuent à la stratégie d'accueil du territoire (PADD). Le dossier recense 329 sites encadrés par un zonage (en densification, renouvellement, extension, densité), un périmètre, des principes d'aménagement plus ou moins détaillés en termes de protection de l'environnement, de nombre de logements, de logements sociaux, d'accès et de déplacements), rarement un volet programmation. Des cartes par secteur les identifient (Doc. Justification des choix, p.89 à 101).

- La commission d'enquête constate que des zonages OAP sont repérés dans le règlement graphique mais non recensés dans le document OAP. Comment l'expliquez-vous ? Par ailleurs des incohérences de superficie apparaissent entre le document graphique et la fiche descriptive. Pouvez-vous rendre cohérents ces documents ?

- La commission d'enquête vous demande d'indiquer la ventilation de la consommation de foncier présentée dans le fascicule « OAP, Habitat et territorialisation », par commune, sur 14 ans (2018-2032) de manière à appréhender la conformité de l'urbanisation de chaque commune à son potentiel urbanisable.

Commune	Surfaces Dents creuses	Surfaces U avec OAP	Surfaces 1AUh	Surfaces 2AUh	TOTAL Potentiel urbanisable (Document OAP)	Logements	Densité moyenne des opérations de constructions neuves
Total							

- Les objectifs de logements sont ramenés à la surface totale incluant les surfaces dédiées aux infrastructures. Pouvez vous garantir que la densité moyenne des opérations de constructions neuves qui en découle sur la période 2018-2032 sera conforme aux objectifs du SCoT ?

- Le PLUi prévoit il une péréquation entre les différentes OAP d'une commune pour aboutir à la densité nette minimale prescrite par le SCoT en fonction de sa place dans l'armature urbaine ? Y aura-t-il un indicateur de suivi permettant de s'assurer que la densité sera respectée au niveau de chaque commune ?

- Le diagnostic territorial fait état de formes urbaines qui ne se diversifient pas et de l'importance des typologies pavillonnaires consommatrices d'espace. Comment traduisez vous cette volonté d'évolution des formes urbaines ?

- Quels sont les critères de sélection qui ont guidé le choix de la *localisation et du périmètre des OAP* (mobilisation foncière, projet immédiat,...) ? Avez vous tenu compte du risque d'enclavement de parcelles agricoles (ex. Saint Juvat n° 308-1) ? Les propriétaires ont ils été informés, consultés, sollicités pour la vente ? Certains s'étonnent de voir leur parcelle, proche, non incluse dans le périmètre retenu. Pouvez vous justifier le périmètre.

- Quelle différence faites-vous entre les OAP densité (à définir) et les OAP en densification ?

- Quelle est la *planification de la mise en œuvre des OAP habitat* sur la durée du PLUi (2018-2032) par commune. L'art L151-7 3° du CU prévoit que les OAP peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. La quasi totalité des OAP sont en 1AUh. Pourquoi ne pas avoir eu davantage recours à un zonage 2AUh pour un meilleur séquençage des ouvertures à l'urbanisation en fonction de l'évolution démographique et des besoins de logements ? Est-ce compatible avec les orientations du SCoT ? La commission d'enquête vous demande de préciser les critères de cette répartition (1AU/2AU), de la quantifier par commune et de la justifier.

- Est il prévu par commune un *échancier dans le temps de l'aménagement des OAP* ?

- Les *principes d'aménagement* de certaines OAP sont apparus insuffisamment explicités. Cela est encore plus vrai pour les OAP densité où la justification et les principes d'aménagement sont totalement inexistantes.

- Pourquoi ne pas avoir prévu d'*OAP mixtes* pour les OAP située dans des villages ne comportant aucun commerce (exemple Trélat sur Taden) ? L'art L151-7 2° du CU demande de favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

- Quelles sont les OAP en cours de lotissement ou disposant de permis d'aménager ou de permis de construire déjà délivrés ? Pouvez vous en fournir une liste par commune ?

- Pouvez vous reconsidérer votre besoin d'ouverture à l'urbanisation (1AU et 2AU) et de logements compte tenu de l'évolution des constructions depuis le début de l'élaboration du PLUiH ?

4. - Les objectifs de *logements sociaux* dans les OAP

- Comment expliquez vous que des OAP situées dans des communes concernées par l'obligation de logements sociaux ne mentionnent pas toujours d'objectifs quantitatifs précis de logements sociaux ?

- La liste des communes concernées ne semble pas complète (ex. Frehel) et comporte des erreurs (ex. St Jacut , fascicule POA et OAP).

- Comment la spécificité des communes littorales a t elle été traitée au niveau de la production des logements sociaux ?

- L'absence de planification des OAP des secteurs U et 1AU ne permet pas de vérifier si l'engagement de création des logements sociaux inscrits au PLH est respecté. En l'absence de présentation d'OAP pour le secteur 2AU, l'engagement à réaliser le nombre de logements sociaux mentionnés pour la durée du PLUI n'est pas non plus démontré. Comment entendez vous garantir le respect de la mixité sociale sur l'ensemble du territoire (et dans les communes qui y sont soumises) et mesurer l'effectivité de la réalisation des programmes de mixité sociale sur chaque commune et globalement sur l'ensemble du territoire ? De quels outils disposez-vous pour le faire ?

- Quel type de logements sociaux (aidés, en accession/locatif) seront proposés dans ces opérations d'aménagement ?

- Y a-t-il eu un bilan (même provisoire) du PLH ?

5. - Le PADD *privilégie la densification à l'extension urbaine*. Quelle est la traduction de cette orientation ?

- Les hameaux (non identifiés comme tels au SCoT) ne sont plus constructibles, seulement 60 villages demeurent constructibles. Les critères de définition de ces villages constructibles sont explicités dans le dossier (Doc. Justification des choix, p.172). Parmi ces critères la commission d'enquête relève « arbitrage politique ». Pouvez vous préciser ce que recouvre ce point ?

- Comment justifiez vous la localisation de certaines OAP de grande taille en extension hors de l'enveloppe urbaine et le déclassement des hameaux ou villages constructibles dans les documents d'urbanisme actuels ? De ce fait de très nombreuses observations font état de leur souhait d'autoriser l'urbanisation *des « dents creuses » en campagne*, afin de créer des opportunités d'urbanisation en densification, de limiter l'urbanisation et la consommation foncière en extension et d'éviter de créer des zones agricoles non exploitables. Pouvez vous préciser votre position sur ce point ?

- La requalification en zone agricole de certains secteurs classés constructibles dans les documents d'urbanisme actuels ne risque-t-elle pas de créer des friches agricoles (petites parcelles isolées non constructibles) ?

- Dans la même logique, afin de privilégier la densification par rapport aux extensions urbaines et limiter la consommation de foncier, de nombreuses remarques de la population portent sur la possibilité d'une *urbanisation filaire* par densification des dents creuses le long des voies de circulation, ces terrains bénéficiant d'un accès et le plus souvent de la présence des réseaux. Pouvez vous préciser et justifier votre position sur ce point ?

6. - Concernant le *renouvellement urbain*, pouvez vous préciser l'objectif retenu en termes de production de logements, rappeler la méthodologie appliquée pour définir et identifier le potentiel de renouvellement urbain mobilisable à l'horizon du PLUi, le cartographier par

secteur (comme pour les dents creuses et les changements de destination) et le mettre en parallèle avec celui constaté sur le territoire au cours de la période passée ? Quels outils avez-vous prévu pour aider à la rénovation des logements anciens et contribuer à réduire la vacance ?

7. - Concernant les *changements de destination vers l'habitat*, le dossier précise les critères qui ont été retenus pour identifier les bâtiments éligibles, au nombre de 1112 (Doc. Justification des choix, p.325). A la lecture des cartes qui suivent ils nous apparaissent plus ou moins nombreux selon les secteurs, voire inexistants dans certaines communes (Plélan le Petit, Saint Juvat, Languédias, Saint Michel de Plélan, Saint Maudez, Languenan, Ruca, Pleboulle, Saint Jacut, Plouer sur Rance, Saint Carné, Taden, Aucaleuc, Vildé Guingalan,...). Certaines DM telle celle Pleslin Trigavou font état d'un grand nombre de demandes. La commission d'enquête s'interroge sur cette inégale répartition qui reflète sans doute en partie l'état du bâti existant dans ces communes, mais aussi peut être une inégale mobilisation des communes sur ce point. Faute d'un inventaire précis il est difficile de les identifier clairement. Le simple étoilage sur le règlement graphique ne permet pas de savoir de quel bâtiment il s'agit. De nombreuses demandes de changement de destination se sont manifestées durant l'enquête. Cette mobilisation semble témoigner d'une insuffisante prise en considération du bâti existant susceptible de répondre aux critères retenus et peut conduire à une sous évaluation des logements potentiels. De plus dans quelle proportion ces bâtiments repérés pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont ils été intégrés comme pouvant potentiellement devenir des habitations. La commission d'enquête souhaite connaître comment ces choix ont été réalisés, comment la population y a été associée et comment ces logements potentiels ont été comptabilisés dans le calcul de la production totale de logements à l'échéance du PLUiH (après avis de la CDPENAF).

8. *STECAL Nhnie à Pleudihen*

Le PLUiH prévoit sur près de 4,5 ha à Pleudihen sur Rance un STECAL habitat encadré par un zonage spécifique Nhnie visant à la construction d'un nouveau hameau qui s'inscrit en continuité d'un centre équestre. Ce projet n'a fait l'objet d'aucune observation ni des particuliers, ni de la commune. Pour autant, pouvez vous préciser à la commission d'enquête le cheminement juridique de ce projet au travers de l'évolution des documents juridiques de la commune ?

9. Concernant les emplacements réservés (ER) pouvez préciser la liste des ajustements prévus dans la Note au PPA qui sont annoncés « marginaux » ?

5. *Le développement économique et la consommation de foncier*

1.- *Les zones d'activités économiques*

- Comment justifiez vous l'inscription d'une enveloppe de 285 ha en extension sur l'ensemble du territoire, enveloppe maximale autorisée par le SCoT, au regard de l'estimation des besoins futurs et de la consommation de foncier passée ?

- Comment justifiez vous en particulier les nouvelles réserves foncières 2AUy, son enveloppe globale et sa répartition territoriale ?

- Avez vous fait un recensement du foncier actuellement disponible dans les zones d'activités existantes, dans les différentes communes ? Si oui, la CE vous demande de présenter le bilan des surfaces totales en zone U économique non encore urbanisées, par commune, et de le comparer aux zones 2AUy inscrites dans les différences communes.

- Pouvez vous envisager un phasage de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones ?
- Durant l'enquête la commission a observé que les zones 2AUy manquaient le plus souvent de justification ou tout au moins d'une justification insuffisante (Frehel, Matignon, Quevert/Aucaleuc, Pleudihen, ...). Pouvez vous apporter des compléments d'information sur ce point ?
- Pouvez vous lister et justifier les zones 2AUT (qui n'existent pas dans tous les secteurs) ?
- Quelles seront les réductions de zonages 1AUy et 2AUy annoncées comme des "modifications parfois conséquentes", surtout en y reclassant des STECAL ?

2.- Les STECAL

- La CE constate un nombre important de STECAL qui ne répond pas au caractère exceptionnel et spécifique prévu dans l'article CU L151-13. On peut s'interroger sur la pertinence de beaucoup d'entre eux au regard de leur taille et de leur nature Pourquoi ce nombre qui impacte sur la consommation de foncier agricole ? A quelle surface de constructibilité correspond ce nombre de STECAL ?
- Beaucoup ont reçu un avis défavorable de l'Etat, de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture. Un certain nombre de demandes semblent devoir être abandonnées, d'autres redélimitées, d'autres reclassées dans d'autres zonages. Sur quels critères ces STECAL ont ils été identifiés et acceptés ?
- Par rapport à la Note adressée aux PPA, pouvez vous fournir à la commission d'enquête la liste détaillée des STECALs visés par les suppressions et réductions annoncées p. 15 et 16 et apprécier l'impact en termes de surfaces concernées ? Quelle sera la conséquence de leur reclassement sur la répartition des surfaces du territoire entre les différents zonages, en particulier sur la consommation foncière à vocation activité économique ?

3. - Les activités commerciales

- Avez vous identifié par commune les friches commerciales pouvant être urbanisées de préférence à des extensions d'urbanisation ?
- Les périmètres de centralité (p.13 du règlement) sont remis en cause dans nombreuses DM (Saint Helen, Langrolais, Le Hinglé Saint Carné, Trefumel, Créhen, Pleudihen-sur-Rance,...) . Ont-ils été définis en concertation avec les communes et autres acteurs, dans le respect du SCoT ? Comment sont-ils traduits au plan réglementaire ?
- Pouvez vous rappeler les ZACom identifiées par le SCoT sur le territoire ?
- Les linéaires commerciaux (p. 13 du règlement) interdisent le changement de destination des rez de chaussée. Ce règlement peut se comprendre dans des villes. Dans les petites communes ce sont bien souvent des maisons qui, à défaut de repreneur, risquent de se retrouver invendables et vacantes. Sur quels critères sont-ils identifiés et par qui ? Quelle est votre position par rapport à ce risque ?
- Que prévoit le PLUi en termes de maison de santé intercommunale ?

4. - Les activités agricoles

Les enjeux agricoles sont directement liés à la consommation de foncier et au choix de zonage.

- La commission d'enquête constate l'existence de nombreux terrains actuellement constructibles, remis en zone A, mais non exploitables par les agriculteurs. Ces choix de zonage semblent limiter quantitativement la consommation de foncier mais pour autant ne le redistribuent pas au profit de l'activité agricole. Pourquoi ce choix ?
- Quelle vision de l'agriculture le PLUiH souhaite-t-il encourager, notamment dans l'avenir, pour l'utilisation des petites parcelles plus ou moins enclavées ?

- Comment avez vous mesuré l'impact de l'urbanisation sur les exploitations agricoles ? Quels critères avez-vous retenus au-delà de la simple consommation de foncier (distance par rapport au siège, nature de l'activité, incidence sur les plans d'épandage...)?
- Avez vous pris en considération l'âge de l'exploitant et la nature de son exploitation ?

5. - *Les activités touristiques*

- Le PADD considère le tourisme comme un objectif de développement autant qu'un cadre de valorisation pour le territoire, comment le règlement traduit il cette orientation en dehors des STECAL tourisme (gîtes, activités de loisirs, golf, campings) ?
- La diversification des activités agricoles peut passer par l'ouverture de gîtes. Que propose le règlement pour autoriser cette activité dans des bâtiments annexes à l'habitation ?
- Un zonage UT apparaît sur certains secteurs. Pouvez vous lister les projets auxquels ils correspondent et les surfaces concernées ?

6. *Le Règlement littéral*

Il n'est certes pas aisé de réaliser un règlement « unique » pour un territoire aussi vaste et de spécificités diverses.

1. - *Le règlement littéral et la consommation de foncier.*

Le dossier en général et le règlement écrit en particulier semble favoriser la construction de maisons individuelles ce qui ne va pas dans le sens d'une maîtrise de la consommation de foncier. Pouvez vous faire apparaître les éléments du règlement susceptible d'encourager l'apparition de nouvelles formes urbaines, la construction de logements collectifs ou semi collectifs dans certains secteurs, dans certaines communes importantes, qui soient réellement économes en foncier et qui permettraient d'améliorer la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle.

2. - Combien de parcelles ou constructions concernées par le *rebasculage du pastillage de Nl en Nr* annoncé dans la note de réponse aux PPA ? Pour quelle superficie au total ?

3. - Concernant les *cimetières*. 12 communes du territoire de DA ont des projets de création de cimetières dont 11 sous forme de STECAL (Ne) et 1 semble t il en ER (n° 164). Mais pourquoi des STECAL dans 11 communes alors qu'il s'agit d'équipement public. L'E.R. n'est-il pas plus approprié à ce type de projet ?

4. - Pouvez vous nous préciser les possibilités de réaliser des *hébergements touristiques* (gîtes) en zone agricole, demande souvent formulée durant l'enquête et qui peut participer au développement du territoire tant dans les zones rurales que sur le littoral ? Les changements de destination pour la création d'activité de diversification liée à l'hébergement sont-ils possibles et qu'entend-on précisément par activités de diversification liée à l'hébergement ? (cf BRU Le BOUDEC). Il est parfois difficile de faire la différence entre hébergement et location meublée (cf la demande de Mr Duponcel (C142), la propriété de Ker Bel Air). Le règlement pourrait être plus clair et plus lisible sur ces points.

5.- Pouvez vous préciser le *contenu du zonage Ng* où sont admis des aménagements légers en lien avec les *activités du golf* (p 173). Cette définition correspond-elle à un STECAL ? Ne manque-t-il pas un zonage spécifique golf sans STECAL ? Pourquoi mettre le golf à part de loisirs ou de tourisme ? Sur quels critères s'établit la différenciation entre tourisme et loisirs ?

6.- Pouvez vous préciser le *contenu du zonage Nj* (Nature en ville), et les critères qui ont conduit à ce reclassement sur des zones constructibles auparavant. Pourquoi ce classement en STECAL qui a reçu un avis défavorable de l'Etat et de la CDPENAF à l'exception des jardins partagés qui correspondent à un projet ?

7.- Les *zonages pc* (périmètre de protection des captages d'eau) se retrouvent dans de nombreuses zones (en particulier sur Bobital) et n'existent pas dans le règlement en dehors de Npc. Quel est leur intérêt puisque s'applique la réglementation inscrite dans l'arrêté préfectoral ? Le zonage Npc pour la protection des captages se superpose-t-il au périmètre de protection réglementaire du captage ?

8. - Le *zonage Nc* (carrières) ne permet pas des aménagements (et activités) autres que ceux nécessaires à l'activité des carrières. Ce règlement apparaît restrictif pour permettre la remise en état des sites. (cf point plus loin).

9.- Les *emplacements réservés* (ER) sont souvent mal compris de la population insuffisamment informée. La commission d'enquête a pu vérifier que ces ER sont certes numérotés et retranscrits au règlement graphique mais que leur destination est très incomplète et ne permet pas d'identifier clairement le projet. Pouvez vous être plus précis sur la nature des ER inscrits en équipement et communiquer clairement auprès des propriétaires ?

10. – Quelles sont les conditions de *destruction/reconstruction dans les zones du centre ville* de Dinan (hors SPR) ?

11. - En quoi le zonage UAp permet-il de garantir une préservation suffisante des cœurs de bourg présentant un bâti ancien de grande qualité ?

12. - Concernant les *stationnements*, pouvez vous préciser la cohérence des dispositions générales (p.21) avec l'art 4 "dispositions particulières des garages" page 51 du règlement ?

13. - Pourquoi ne pas avoir inscrit dans le règlement littéral une zone Uf alors que certaines communes sont concernées par le passage de la voie ferrée ?

14. Le zonage NP est inexistant au règlement et visible sur au moins un STECAL (Saint Cast, page 207 annexes RP). Peut être plutôt Npl ?

7. Le règlement graphique

1. - Pouvez vous préciser le règlement concernant les bandes paysagères (CU a. L.151-19 ; p. 17 du règlement), les critères de leur localisation (Cf doc "justification des choix" page 307, elles semblent ne concerner que Fréhel à Sdo), leurs objectifs, leur tracé.

2. - Revoir le tracé des cheminements doux lorsqu'ils passent dans des propriétés privées (sauf peut être une convention spéciale pour les itinéraires de randonnées par exemple).

3. - Des parcelles avec repérage OAP apparaissent au règlement graphique et ne sont pas décrites ensuite dans le document OAP, même pas en densité (ex. Fréhel vieux bourg, Plébouille, Brusvily,...), problème soulevé aussi dans certaines DM.

4. – Pouvez vous établir un tableau comparatif du total des surfaces en N, A, U, AU (en distinguant habitat, activités économiques et équipement) prévues dans le projet de PLUiH pour chaque commune et sur l'ensemble de Dinan Agglomération au regard de celles

existantes dans le document d'urbanisme applicable actuellement sur le territoire de chaque commune et sur l'ensemble du territoire de Dinan Agglomération ?

8. Les enjeux environnementaux

1. - Les zones humides

- L'inventaire des ZH n'est que cartographié. Il n'y a pas de rapport d'inventaire. Qui a réalisé cet inventaire et selon quelle méthode ?

- La validation des ZH par les SAGEs a-t-elle eu lieu ?

- Le recensement des ZH sur les terrains zonés en OAP est-il complet et actuel ? Le recensement des zones humides n'est jamais figé. Y a-t-il eu recoupement des sols non favorables et des zones à ne pas urbaniser ?

- Pouvez-vous rappeler la surface exacte des ZH par commune et en % de la superficie de la commune ?

- La qualification de zone humide est souvent contestée tant par des particuliers que dans les DM. En cas de désaccord pouvez-vous proposer une nouvelle expertise ?

Comment comptez-vous procéder pour corriger les oublis ou erreurs de classement ?

- Y a-t-il des ZH impactées par l'urbanisation ? Si oui quelles seront les compensations ?

2. - Concernant *les haies, les EBC, les arbres remarquables, les cours d'eau*, comment et par qui ont été faits ces inventaires, compte tenu que certaines communes ont émis des réserves dans leur DM et que de nombreuses observations ont été formulées par la population ? Comment comptez-vous procéder pour corriger les oublis ou erreurs de classement ? Quelles seront les compensations pour les haies impactées par l'urbanisation ?

9. Les enjeux de déplacement

1. - Les liaisons douces

- Qui a fait l'inventaire des liaisons douces qui semble incomplet ? Des remarques durant l'enquête ont fait état d'erreurs et d'oublis.

- Les liaisons douces existantes à conserver sont cartographiées sur le plan de zonage. Pourriez-vous proposer une cartographie des prévisions de créations de liaisons douces pour avoir un aperçu du maillage complet du réseau des liaisons douces permettant d'assurer une continuité entre les secteurs d'habitat existants et futurs dans chaque commune.

- Dans le cadre d'un PLU intercommunal il serait intéressant de proposer un aperçu des liaisons douces intercommunales permettant des déplacements aisés tant pour le tourisme sur le littoral que pour le maillage communal et les déplacements domicile travail.

2. – Y a-t-il un PDU en cours ? Plusieurs personnes ont fait état de grandes difficultés de circulation rue du Saint Esprit dans le *secteur de Léhon à Dinan* et craignent que les projets d'OAP qui se situent majoritairement sur le secteur de Léhon pour la ville de Dinan n'augmentent encore ces difficultés.

Y a-t-il des projets d'amélioration de la circulation dans ce secteur et à quelle échéance ?

Ne vaudrait-il pas mieux différer les projets d'OAP directement concernés par un classement en 2AU, en attendant l'aboutissement de ces projets d'amélioration de la circulation ?

3. – La pérennité de la ligne de chemin de fer Lamballe - Dol est-elle garantie compte tenu de sa place dans le maillage et la cohérence de l'armature des transports dans le territoire ?

4. Pensez-vous compléter la SPPL sur l'ensemble du linéaire côtier de Dinan Agglomération ? Préciser l'état existant.

10. Les enjeux patrimoniaux (bâtiments remarquables, petit patrimoine protégé, patrimoine paysage)

1. - Pensez vous actualiser le zonage et le règlement du SPR ?
2. - Qui a fait l'inventaire de ces éléments du patrimoine qui semble incomplet ? Comment comptez vous procéder pour corriger les oublis ou erreurs de classement ?

11. - Les carrières

- Pouvez vous proposer un récapitulatif des carrières identifiées sur le territoire de DA, par commune avec leur statut (en activité, fermée définitivement ou non, obligation de remise en état du site remplie, projets autres sur la zone...).
- Certaines carrières sont fermées, d'autres en fin d'exploitation, d'autres sont susceptibles de fermer durant la durée du PLUiH, la commission d'enquête vous demande de préciser les conditions de remise en état selon le type de carrière, leur nature, les caractéristiques du front de taille plus ou moins stable, les enjeux de sécurité, les enjeux environnementaux (paysage, site protégé, biodiversité, habitats) compte tenu du règlement actuel de la zone Nc. Pouvez vous envisager une extension du règlement pour permettre de développer des activités en complément de l'extraction (remblaiement, négoce de matériaux, concassage,)
- Quelles sont les possibilités d'accès à la carrière Le Rocher Jehan à Bobital limitant au mieux les nuisances pour les habitants de l'agglomération de Le Hinglé et tout particulièrement les riverains de la carrière ?
- Pourquoi avoir étendu la zone Nc de la carrière à certaines parcelles privées riveraines ?
- La carrière de Fréhel a attiré tout particulièrement l'attention de la commission d'enquête en raison d'un projet de parc de loisirs sur le site, avec STECAL. Pouvez vous préciser les limites respectives du projet et de la carrière en activité. De plus le changement de destination des anciens bâtiments de la carrière est il possible ?

12. Les énergies renouvelables

- La commission d'enquête a pris connaissance du lancement d'une « Stratégie Air Climat Energie » de DA le 17/10/2018. Elle souhaiterait savoir où en est l'élaboration du PCAET et plus particulièrement comment ont d'ores et déjà été déclinées dans le projet de PLUiH certains des objectifs affichés : réduction des GES qualité de l'air, sobriété énergétique et encouragement de la production d'ENR, déplacements et transports, vulnérabilité au changement climatique (notamment s'agissant de la consommation d'eau potable et les risques de submersion marine).
- Quelle est la position de Dinan agglomération par rapport à l'installation d'éoliennes sur le territoire ?
- Peut il être prévu un zonage particulier et/ou un règlement pour encadrer ces installations ?
- Préciser les conditions d'implantation de panneaux photovoltaïques et des trackers au regard des impacts sur l'agriculture (autorisation/interdiction).

13. L'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées

1. - En matière d'assainissement collectif des eaux usées (cf Annexes sanitaires)
 - Comment conciliez vous l'ouverture à l'urbanisation dans certaines communes avec l'insuffisance des capacités d'épuration des stations existantes ? Confirmer l'état des STEP existantes et leur dimensionnement au regard des besoins futurs ?
 - Pouvez vous préciser l'importance des zones en assainissement non collectif ?
 - Quel est le projet au niveau de la STEP de Saint Cast ?

2. - En matière d'assainissement des eaux pluviales, les annexes ne semblent faire apparaître que les documents concernant la ville de Dinan.

- Prévoyez vous un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales ?

- Que prévoyez vous pour adapter les conditions d'assainissement des eaux pluviales dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation ?

- Les OAP ne précisent pas les conditions d'aménagement des eaux pluviales. Est-il démontré dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation la faisabilité d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ? Y aura-t-il des règles générales préconisées dans le cadre des OAP ?

4. Les observations du public

Elles sont regroupées dans le tableau ci-dessous en Annexe n°3.

Elles se présentent par Thème/secteur/commune/requérant.

La commission d'enquête vous demande de donner votre avis sur chacune des requêtes.

Le 8 octobre 2019

La présidente de la commission d'enquête,

Marie-Jacqueline Marchand