

PLUiH de Dinan Agglomération

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Annexe 2 : Tableau

des avis des Personnes Publiques  
Associées (PPA) et Consultées (PPC)

Identité de l'organisme	Résumé de l'objet de l'avis émis sur le projet
MRAe	<p><i>Rappel des enjeux environnementaux</i> identifiés comme prioritaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la soutenabilité du projet en termes de consommation des ressources (sols, énergie, eau) et d'émissions (déchets, pollutions et gaz à effet de serre), en particulier au regard des ambitions nationales relatives à la sobriété foncière et énergétique,</li> <li>- la préservation des espaces agro-naturels, des sols et de la biodiversité,</li> <li>- l'adéquation du projet avec la sécurité et le bien-être de la population,</li> </ul> <p><i>Synthèse des remarques et recommandations de l'Ae:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'état initial de l'environnement n'apparaît pas suffisamment détaillé sur plusieurs thématiques (la qualité des cours d'eau, la trame verte et bleue...) pour permettre une prise en compte pertinente de celui-ci par le projet de PLUiH en particulier dans les secteurs ouverts à l'urbanisme et des STECAL. Le compléter.</li> <li>- pas de scénario alternatif au projet (hypothèse de croissance, niveau d'urbanisation, alternative extension/densification). Présenter des alternatives et démontrer que le projet de PLUiH est la solution la plus pertinente du point de vue de l'environnement</li> </ul> <p><i>Avis détaillé</i></p> <p><u>Rappel du contexte du territoire</u>  <u>Présentation du projet de PLUi-H de Dinan Agglomération :</u>  Incohérences de valeurs démographiques entre différents documents (RP et PADD)  L'Ae note que le PLUi-H définit un objectif supérieur de 50 % à la moyenne annuelle de production de logements de la période 2011-2016. Le PLUi-H, bien que présentant une consommation réduite par rapport au scénario « fil de l'eau » du Scot, aggrave la pression instaurée sur les milieux naturels, agricoles et la trame verte et bleue.</p> <p><u>Qualité du dossier</u>  Améliorer le RP et ses cartographies par les dynamiques territoriales à une échelle plus large.  Faire du RNT un tome indépendant et synthétique.  L'état initial de l'environnement n'est pas assez détaillé et ne contient pas d'éléments concernant les secteurs ouverts à l'urbanisation et les STECAL.  Carences : absence de scénarios, insuffisance de l'analyse des incidences, absences de mesures compensatoires, pertinence non évaluée des indicateurs de suivi.  L'Ae recommande de le compléter à l'échelle globale et à l'échelle des zones à urbaniser pour déterminer les incidences de l'urbanisation par rapport aux thématiques majeures du territoire. ; d'étudier des alternatives à la consommation foncière ; d'étudier de manière quantitative et qualitative les incidences sur l'environnement et la santé humaine du PLUi (effets indirects et cumulés) et monter la démarche ERC au delà des OAP et de définir des mesures compensatoires; de définir les indicateurs de suivi et s'engager sur les moyens de ce suivi.  L'Ae ne peut se prononcer sur la prise en compte de plusieurs thématiques par le PLUiH (TVB, incidences locales des STECAL et des OAP)</p> <p><u>Hypothèses et choix pour la construction du projet démographique :</u>  <i>Remarques :</i>  L'hypothèse d'accroissement démographique n'est pas explicitée ;  L'identification des dents creuses et leur taux de non-mobilisation (50%, contrairement aux orientations du SCoT) ne sont pas justifiés ;  Le taux de maintien de logements vacants n'est pas justifié ;  Les densités sont nettes et non brutes et ne traduisent pas la réalité ;  L'Ae s'interroge sur la consommation foncière projetée car très éloignée de la consommation entre 2013 et 2018 ;  Des erreurs dans le calcul ;  L'Ae recommande à DA de justifier son projet démographique et les hypothèses d'aménagement qui en découlent, par une analyse suffisamment argumentée et en tenant compte des spécificités territoriales ; de revoir les éléments de calcul du projet démographique et corriger les erreurs ;</p> <p><u>Volet économique :</u>  L'EPCI affirme vouloir laisser 285 ha de possibilités de développement aux activités</p>

économiques au sein du territoire dans le PADD. Le rapport de présentation prévoit 145 ha. Ces chiffres, divergents, ne permettent pas de connaître de manière non ambiguë la consommation d'espace envisagée.

L'Ae considère que cette consommation d'espace est excessive (objectif national, artificialisation zéro).

*L'Ae recommande* à DA d'argumenter les ouvertures à l'urbanisation liées au développement économique, voire de les réduire, et de montrer comment il a pris en compte les friches industrielles dans son projet. Constructions en zones A et N et STECAL :

*Remarques :*

Nombreux lotissements ou extensions urbaines en zone A. Incidences potentielles non étudiées. Choix non pertinent.

Les surfaces concernées par les 300 STECAL, environ 950 ha au total (100 en zone A et 850 en zone N supposées inconstructibles), paraissent démesurées à l'échelle du territoire. Leur incidence n'a pas été évaluée en termes d'aménagement et d'artificialisation des sols.

L'Ae considère que ce volet du projet peut conduire à un étalement masqué contraire aux objectifs nationaux de sobriété de consommation foncière et aux orientations du PADD.

*L'Ae recommande* à l'EPCI de présenter les démarches d'identification des STECAL potentiels, les critères de sélection utilisés, la manière dont les possibilités d'aménagement sont encadrées par le PLUi-H, et d'en évaluer les impacts potentiels sur l'environnement

Modération de la consommation foncière :

Les densités de logements s'échelonnent de 15 à 30 logements/ha. Ces valeurs paraissent toutefois faibles pour réduire significativement les incidences du projet sur l'environnement. Notamment, avec 30 logements/ha, la densité utilisée pour la centralité de Dinan est faible. Une densité plus élevée concorderait en outre avec l'objectif du PADD d'y aménager un pôle multimodal.

Le projet prévoit une consommation d'espace de près de 840 hectares (habitat, volet économique et équipements) qui paraît démesurée au regard de l'objectif de zéro artificialisation nette prévue dans le plan biodiversité de 2018.

*L'Ae recommande* à l'EPCI de mener une réflexion quant à ses choix de secteurs ouverts à l'urbanisation, en instaurant des mesures visant à privilégier la densification des bourgs à la création de secteurs en extension urbaine, afin de réduire notablement les prévisions d'artificialisation de sols.

Prise en compte de l'environnement dans les OAP

Concernant les OAP définies dans le PLUi-H, l'absence d'éléments d'analyse pertinents (état initial de l'environnement et analyse des incidences potentielles) ne permet pas à l'Ae de se prononcer sur le sujet. L'Ae constate sur ce plan une carence de l'évaluation environnementale du PLUi-H

Biodiversité et Trame Verte et Bleue

Les documents fournis ne permettent pas de déterminer si les zones concernées par une urbanisation nouvelle (U, 1Au, 2Au et STECAL) interfèrent avec cette trame verte et bleue. L'Ae ne peut donc pas se prononcer sur sa bonne prise en compte, notamment par un évitement des zones les plus sensibles, une réduction des incidences et une compensation le cas échéant.

*L'Ae recommande* de compléter le glossaire, de joindre un document cartographique permettant de visualiser la nature des parcelles destinées à l'urbanisation.

Natura 2000

Le territoire comporte des sites Natura 2000. L'évaluation des incidences du PLUi-h sur le réseau Natura 2000 consiste essentiellement en une vérification de l'absence de recouvrement entre urbanisation nouvelle et périmètres des sites. Les effets directs et indirects (distants) possibles comme, par exemple, les incidences de la pollution des eaux (baie algues vertes) et ne sont pas analysés.

Il n'y a pas vraiment d'étude paysagère. En l'état, ces éléments ne satisfont pas aux exigences de l'évaluation environnementale des incidences Natura 2000.

*L'Ae ne peut se prononcer* sur la bonne prise en compte des sites Natura 2000 et des éléments paysagers.

Ressource en eau potable

Les apports d'eau potable sont assurés principalement par la retenue de l'Arguenon. La production totale d'eau potable pour l'ensemble de la structure du territoire est de 15 millions m<sup>3</sup> (production 2015). S'ajoute la production du barrage de Rophémel situé sur la Rance pour alimenter en eau potable uniquement le bassin rennais à hauteur de 8 à 10 millions de m<sup>3</sup> par an. Le dossier ne prend pas en compte les déficits en période d'étiage. Le RP ne présente pas une carte des synthèses des périmètres de protection autour des captages. Seule l'estimation des besoins en eau potable des habitants (4,5 millions de m<sup>3</sup>) est calculée, les autres besoins (activité économique, agricole et présence de touristes et résidents secondaires) sont mentionnés mais ne sont pas estimés.

L'Ae recommande de démontrer la capacité du milieu à faire face à l'augmentation de la population et de l'activité économique. L'évaluation doit aussi porter sur les impacts des prélèvements : ils ne sont pas identifiés.

#### Eaux usées

Dinan agglomération compte 58 stations d'épuration pour 44 000 habitants desservis. La Rance qui constitue le principal milieu récepteur d'un grand nombre de ces stations a été classée en zone sensible à l'eutrophisation en 1999. L'EPCI indique que celle-ci est accentuée par un mauvais traitement des eaux usées dans les stations d'épuration, cinq stations présentent des surcharges hydrauliques, notamment la station de Pleudihen sur Rance.

De plus, Dinan Agglomération compte un nombre important de systèmes d'assainissements non collectif (environ 20 000). Plus de 50 % des dispositifs sont non conformes (68 % pour les communes proches du littoral et jusqu'à 80 % sur Caulnes). Ces installations peuvent être une source de pollution notable des milieux, dans un contexte de sensibilité à l'eutrophisation et leur incidence peut être amplifiée par les ouvertures à l'urbanisation prévues (1AU, 2 AU ou STECAL).

*L'Ae regrette* une absence d'analyse sur ce thème.

*L'Ae recommande* de caractériser l'incidence des rejets urbains sur les milieux récepteurs, d'ajouter les mesures prévues et de démontrer qu'elles sont compatibles avec les objectifs du SDAGE, de fixer des critères et indicateurs de suivi.

#### Eaux pluviales

L'EPCI reconnaît que le schéma directeur intercommunal des eaux pluviales n'est pas réalisé et manque à l'analyse pertinente des enjeux de gestion des eaux pluviales dans le cadre du projet de PLUiH.

*En l'état actuel, le dossier ne permet pas de garantir une gestion qualitative des eaux pluviales au niveau de la façade littorale, au regard de l'artificialisation du sol et à proximité de la Rance.*

#### Qualité de l'air

La qualité de l'air sur le territoire est présumée satisfaisante dans l'ensemble, Il s'agit d'un enjeu peu développé dans le dossier.

*L'Ae s'interroge* sur les capacités du projet à réduire la part modale de la voiture avec le développement de 300 STECAL et une densité de logements à l'hectare plutôt faible.

#### Risque d'inondation et de submersion :

L'Ae constate que le dossier ne présente aucune analyse précise des constructions dans les zones inondables. Ce devrait être examiné dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

Suite au risque de submersion par la rupture de l'un des 5 barrages du territoire, l'Ae invite la collectivité compétente à préciser le nombre de logements et d'habitants exposés et les réflexions menées pour réduire ces effectifs.

#### Mobilité :

Le transport est le 2ème secteur le plus énergivore avec 32% des consommations énergétiques totales sur le territoire, dont 55% proviennent des déplacements quotidiens des personnes.

L'absence d'adoption concordante du PLUi-H et du plan climat air énergie territoire (PCAET), en cours d'élaboration, complique fortement l'appréciation de l'articulation entre urbanisme et mobilité.

*L'Ae recommande* de compléter le rapport de présentation par une carte mettant en évidence le réseau de modes actifs (itinéraires cyclables et piétons) existant et l'ensemble des projets d'extension du réseau envisagés.

	<p><i>L'Ae note l'absence</i> de mesures concrètes dans le PLUiH, notamment sur l'amélioration des liaisons de transports collectifs, la rénovation de lignes ferroviaires, le déploiement de pôles d'échanges multimodaux pourtant annoncées dans le projet.</p> <p><i>L'Ae s'interroge</i> sur la cohérence entre les projets routiers et la volonté du PLUi de favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture.</p>
<p><b>Chambre d'Agriculture</b></p>	<p>Regret d'une concertation insuffisante dans la phase d'élaboration du projet.</p> <p>Compte tenu des nombreuses remarques résumées ci-après dont certaines posent un problème de légalité, la Chambre d'Agriculture ne peut donner un avis favorable au projet de PLUiH.</p> <p>Cet avis est réservé à la prise en compte des demandes formulées et notamment à la réduction de la consommation de foncier agricole.</p> <p><b>Synthèse des remarques :</b></p> <p><b>1 - Modération de la consommation d'espace</b></p> <p><u>- L'analyse de la consommation foncière passée : Période de référence ne répond pas au CU.</u></p> <p>Le code de l'urbanisme prévoit une analyse au cours des dix dernières années. La consommation foncière retenue dans le rapport concerne 2003-2012. Il convient de revoir le document pour prendre comme période de référence la période 2007/2017.</p> <p><u>- L'objectif de modération de la consommation pour l'habitat (objectif du SCoT : réduction de 50%)</u></p> <p>Il faut revoir la période de référence : (2007/2017) et faire évoluer le document pour permettre une division par deux du rythme de la consommation foncière (habitat, activités, équipement) sur le territoire dans le respect des activités agricoles, du SCoT et de la réglementation.</p> <p><u>- L'objectif de modération de la consommation pour l'activité économique</u></p> <p>Le document ne définit pas d'objectifs clairs et mesurés de modération de la consommation. La méthode de calcul des enveloppes maximales doit, comme pour la partie habitat, prendre en compte la consommation vécue.</p> <p>Les possibilités d'urbanisation pour les zones d'activités sont contraires à la politique nationale d'effort de réduction de consommation de l'espace. Le projet permet de consommer plus que ce qui l'a été dans les 10 dernières années.</p> <p>Le projet doit donc revoir fortement le foncier réservé à vocation économique.</p> <p><u>- Le PADD (objectif 2.3)</u></p> <p>La prise en compte des réserves émises ci-dessus doit amener à modifier de manière substantielle le projet pour aboutir à un projet avec un vrai objectif de sobriété foncière. Interrogation sur la compatibilité du projet avec la législation.</p> <p><b>2- Concernant la stratégie d'accueil du territoire et le parti d'engagement</b></p> <p><u>- Les densités</u></p> <p>Les densités exprimées dans les OAP des secteurs sont indiquées en densités nettes (cf Justification des choix). Le calcul en brut conduit à une majoration de 20% des surfaces soit 505ha de surfaces brutes au lieu de 420ha.</p> <p>Pour être en compatibilité avec le SCOT et les différentes pièces du document, il convient de corriger les OAP et les autres parties du document pour définir les densités en densités brutes.</p> <p><u>- Le parti d'aménagement</u></p> <p>Le rapport doit, dans ses pièces réglementaires et juridiquement opposables, attester de la volonté des élus, exprimée dans le PADD, de prioriser l'urbanisation en densification au sein de l'enveloppe urbaine existante, le comblement des dents creuses, la réhabilitation des sites en friches plutôt que de favoriser l'étalement urbain. Proposer un système de phasage.</p> <p>Il faut rehausser le taux de renouvellement retenu (15 %) des bâtiments repérés pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ou le justifier (cf Justification des choix).</p> <p><b>3 - Concernant les STECAL</b></p> <p>(300 pour une surface d'environ 900ha). Or les STECAL doivent avoir un caractère « exceptionnel ».</p> <p><u>- Remarques générales</u></p>

Il est demandé de réduire de manière substantielle leur surface à la partie existante ou exclusivement à la partie devant accueillir les bâtiments.

Le classement en zone U de certains secteurs paraît plus approprié (notamment STECAL Nj)

Plusieurs différences apparaissent entre le rapport de présentation et les plans graphiques

- STECAL Habitat

Le STECAL Habitat créée pour la mise en place d'un hameau nouveau intégré à l'environnement sur la commune de Pleudihen-sur-Rance doit être déclassé (contraire au SCoT, au PADD, loi Elan).

- STECAL pour l'implantation de champs de panneaux photovoltaïques

Le secteur prévu sur la commune de Ruca doit être reclassé en zone A (contraire à la charte pour le foncier de 2016).

- STECAL avec des possibilités de construction trop importantes (droits trop importants, jusqu'à 70% de l'emprise, taille démesurée). Leur emprise ou leur règlement doit évoluer  
- STECAL à reclasser en secteur urbain (classé en N ou A)

Plusieurs STECAL se situant en secteur urbain ou à proximité ne satisfont pas à la définition d'une activité en milieu rural. Le classement en STECAL pour l'implantation de nouvelles activités n'est pas justifié. Ces STECAL devront être réintégrés dans les surfaces urbaines.

- STECAL ayant un impact sur le parcellaire agricole

Leur périmètre doit être revu quand il déborde sur le parcellaire agricole contigu.

Une liste plus complète des observations concernant les STECAL figure en **annexe 1** de l'avis émis.

***4 – Concernant la prise en compte des impacts en matière de choix d'urbanisation sur les activités agricoles***

- Evaluation des impacts

Croiser le diagnostic agricole avec le Registre Parcellaire Graphique (RGP)

Il convient de prendre en compte le fonctionnement de l'exploitation impactée au regard de la parcelle classée en zone urbaine ou à urbaniser (distance au siège, nature de l'activité, présence d'un plan d'épandage...).

Selon ces critères, certains secteurs sont à classer en zone A :

- zone 1AUh1, sur la commune de Taden, bourg de Trélat

- zone 1AUy1, sur la commune de Pleudihen-sur-Rance, secteur de Balluard

- zone 2AUh, sur la commune de Créhen, entre la Cour et La Touche

- sur plusieurs communes, des secteurs d'urbanisation sont localisés en extension alors que, dans l'enveloppe urbaine du bourg, des dents creuses sont classées en zone A (exemple : bourg de Plumaudan).

- Classement des zones constructibles dans le périmètre des exploitations

Le zonage est à revoir pour certains secteurs U et AU qui se superposent à des périmètres d'exploitation.

***5 - Concernant le règlement écrit***

- Règlement afférant à la protection des éléments du bocage

Il convient de corriger le règlement qui prévoit la demande systématique de compensations en cas d'arrachage de haies. (contraire au CU)

- Logement de fonction, règlement zone A

Le texte doit être revu, de façon à être identique à celui instauré par la charte « Construire en zone agricole dans les Côtes d'Armor ». La construction de logement de fonction pour les activités équestres doit être soumise aux mêmes règles que les autres activités agricoles.

- Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Il convient de clarifier le règlement sur l'implantation de parcs photovoltaïques au sol en secteurs naturels et agricoles. La profession ne le souhaite pas.

- Règlement de la zone agricole littorale

Le règlement ne doit pas faire apparaître de taux maximal concernant les extensions possibles pour les bâtiments agricoles dans les espaces proches du rivage. Le taux de 30 % prévu dans le projet doit être remplacé par des extensions «limitées ». Le règlement doit autoriser la construction de logements nécessaires aux activités agricoles dans les zones AI (Loi Elan).

- Marges de recul le long des cours d'eau

	<p>Le règlement doit être complété concernant la dérogation pour d'éventuels bâtiments existants en cas d'extension.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La prise en compte des vues remarquables (cônes de visibilité)</li> </ul> <p>Les prescriptions prévues par le règlement ne doivent pas se traduire en une inconstructibilité, sur les secteurs concernés par les cônes de visibilité, pour les bâtiments agricoles</p> <p><b>6 - Concernant le règlement graphique</b></p> <p><u>- Classement des exploitations agricoles</u></p> <p>Souhait : Tous les bâtiments agricoles classés en A. Pour les bâtiments agricoles proches d'un autre zonage que le A, il faut vérifier que ce zonage n'empêche pas les exploitations agricoles de pouvoir évoluer.</p> <p><u>- Report des éléments du bocage sur les plans graphiques</u></p> <p>Le détail figure dans l'<b>annexe 2</b> de l'avis.</p> <p>Plusieurs anomalies ont été constatées sur les plans. Ces erreurs doivent être corrigées et une vérification complète sur la totalité des plans graphiques doit être réalisée.</p> <p><u>- Prise en compte de la protection de périmètre de captage d'eau</u></p> <p>Il est demandé que les périmètres rapprochés demeurent en zone agricole comme pratiqué dans le département. Il faut prévoir un classement dans un secteur Apc pour ces parcelles ou, à défaut dans tous les secteurs Npc, le règlement doit être modifié pour permettre les constructions à destination agricole.</p>
<p><b>CDPENAF</b></p>	<p>La commission a émis 2 types d'avis sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dispositions du règlement du PLUiH</li> <li>- les STECAL</li> </ul> <p><b>1) Dispositions relatives au projet de règlement du PLUiH de DINAN AGGLOMERATION</b></p> <p>La commission considère que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dispositions du projet de règlement encadrant les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation en zone agricole et naturelle précisent les zones d'implantation et les conditions de hauteur et d'emprise</li> <li>- les dispositions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone</li> </ul> <p>En conséquence de quoi, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité.</p> <p><b>2) STECAL</b></p> <p>La commission a eu un avis à émettre sur 316 STECAL : 272 identifiés par DINAN AGGLOMERATION dans le document de synthèse annexé au rapport de présentation du PLUiH et 45 (en réalité 44) présents dans le règlement graphique du PLUiH, mais non répertoriés dans l'annexe au rapport de présentation, suite à un inventaire complémentaire établi par LA DDTM 22.</p> <p>LA CDPENAF fait remarquer que plusieurs typologies de secteurs n'ont pas été considérées comme des STECAL au sens de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, notamment concernant les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ao (aquacole et conchylicole) qui ne permettent pas la construction</li> <li>- Ne (stations d'épuration);</li> <li>- Nca (cales) qui ne permettent pas la construction.</li> </ul> <p>Elle souligne que de nombreux secteurs, limitrophes ou inclus dans la zone urbaine, doivent trouver une identification adaptée à ce contexte.</p> <p>Elle observe enfin que de nombreux secteurs méritent de voir leur périmètre réduit pour s'adapter aux bâtiments ou au projet identifié.</p> <p>Compte tenu de ces observations, la CDPENAF a émis un avis pour chaque STECAL identifié par la collectivité et pour chaque STECAL identifié par la CDPENAF.</p>

	<p>La synthèse de ces avis fait état de 163 avis défavorables, 63 favorables sous réserve de modifications, les autres STECAL ayant reçu un avis favorable.</p> <p>L'ensemble de ces avis détaillés figure en annexe du rapport établi par la commission d'enquête.</p>
<b>Etat</b>	<p>Rappel des objectifs du PADD : renforcement de l'attractivité de DA, limitation de l'étalement urbain, revitalisation des centres-bourgs. Projet fondé sur les hypothèses démographiques du SCoT. Il fait apparaître un besoin de ressources foncières pour répondre à l'agrandissement d'entreprises et à l'accueil de population supplémentaires. Rappel de la DM du 13 mars 2017 qui prescrit le PLUi et recense ses principaux objectifs.</p> <p><b>1. Projet de territoire et stratégie de développement à l'horizon 2032 (PADD et RP).</b></p> <p><u>Projet quantifié :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accroissement de population entre 13000 et 15000habitants, taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 0,7%.</li> <li>- Construction annuelle de 670 logements neufs Consommation foncière habitat de 450ha entre 2018 et 2032</li> <li>- Consommation foncière activités de 285ha et consommation foncière équipement de 28 ha entre 2018 et 2032.</li> </ul> <p><u>Méthode de construction du projet:</u></p> <p>Le projet doit être cohérent avec le SCoT. Il applique la méthode SCoT en 19 étapes, complexe à l'échelle de l'EPCI et de 8 secteurs en croisant l'armature territoriale du SCoT, ce qui n'est pas nécessairement compatible avec le SCoT. Pour autant <i>les résultats en termes de surface d'urbanisation ne sont pas supérieurs à celle prévue par le SCoT.</i></p> <p><u>Remarques sur les critères retenus dans la méthode :</u></p> <p>Les variables à intégrer dans la méthode sont de la responsabilité de DA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le taux de desserrement des ménages (plafonné à -0,5%) et la projection de leur taille (inférieure à 1,85 dans certains secteurs) n'apparaît pas réaliste ;</li> <li>- la remise sur le marché de 20% des logements vacants quand le taux de vacance est supérieur à 7% pourrait être amélioré ;</li> <li>- le passage des densités nettes aux densités brutes (+20% pour les équipements) pourrait être plus nuancé ;</li> <li>- le taux de renouvellement urbain intégrant les changements de destination (+0,15%) qui aboutit à un nombre théorique de 100 logements /an aurait pu être différencié ; l'objectif de revitalisation des centres-bourgs aurait mérité d'être traduit réglementairement.</li> </ul> <p><i>La méthode de construction rendue complexe par le changement d'échelle territoriale mériterait des précisions sur les possibilités de mettre en œuvre le PADD au niveau de la gestion économe du foncier et de la revitalisation des centres bourgs.</i></p> <p><b>2. Modération de la consommation d'espace et compatibilité avec le SCoT</b></p> <p><u>Consommation de foncier habitat</u> (PADD, p.38, 32ha/an, comparé à 79ha/an entre 2003 et 2012). Observations :</p> <p><i>La période de référence ne respecte pas le CU (2009-2019) et est antérieure à l'approbation du SCoT qui fixe comme objectif de réduire la consommation de foncier de 50%. Cela fragilise la sécurité juridique du projet.</i></p> <p>La consommation foncière de 79ha/an est prévisionnelle. La consommation réelle a été de 64 ha/an. <i>L'objectif du PADD de consommation de foncier est donc conforme au SCoT (diviser la consommation par 2) mais sur une période de référence non conforme au CU.</i></p> <p>La consommation d'espace n'est pas présentée par secteurs, ce qui aurait eu le mérite d'affirmer la cohérence avec l'armature territoriale.</p> <p>La volonté de prioriser la densification au sein de l'enveloppe urbaine en zone U n'est pas transcrite réglementairement.</p> <p>Il n'existe pas de système de phasage de l'urbanisation priorisant l'enveloppe urbaine.</p> <p>Il n'y a pas de mécanismes permettant d'échelonner l'urbanisation des zones 1AUh et 2AUh à l'échelle du territoire.</p> <p><u>Consommation de foncier économique</u> (PADD, p.48, 285ha dont 146ha en extension, dont 69ha en 1AUy et 76ha en 2AUy, et 139ha en densification, répartis différemment selon les zones, en ajoutant la requalification des friches et le développement limité d'entreprises isolées). Observations :</p>



Le SCoT ne fixe pas de principe strict de diminution de consommation au foncier économique. Justifier que les surfaces prévues dans le SCoT et reprises dans le PLUiH modèrent effectivement la consommation de foncier.

Consommation 2003-2012= 119 ha. Même problème de période de référence par rapport au CU. L'estimation de la consommation de 285ha revient à mobiliser sur la base de besoins économiques hypothétiques non confirmés par la logique résidentielle du territoire (cf RP volet économie et équipement).

Dans le SCot : répartition du foncier économique en 2 trames ; Dans le PLUiH, répartition en 3 trames (« zone d'équilibre ayant un statut intermédiaire sur Matignon et Evran). Pb de compatibilité avec le SCoT.

Quantification des réserves foncières économiques incomplète et minorée: aux 285ha il faut ajouter le développement limité d'entreprises isolées (55ha Ay et 20ha en Ayl), Pas de recensement des friches d'activités et de leur potentiel de reconversion qu'il faut prendre en compte dans une logique de sobriété foncière (contrairement à l'objectif du PADD).

Incohérences entre des OAP sectorielles (1AUy) et les superficies des zonages affectés aux activités économiques. (ex : OAP Pleslin-Trivagou, Saint Jouan de l'Isle, Créhen).

*Prioriser la restructuration et la densification de l'existant. Totaliser l'ensemble des surfaces et adapter le zonage 1AUy et 2AUy pour permettre une urbanisation hiérarchisée en fonction des besoins effectifs.*

Consommation de foncier équipement : (RP : 24ha entre 2003 et 2012 ;\_prévision de consommation entre 2018 et 2032 : 28ha en AUe dont 11ha en 1AUe et 17ha en 2AUe). Cette projection n'inclut pas les 128 ha de STECAL Nel (21ha) et Ne (107ha)

*Apporter des précisions sur l'objectif de modération de la consommation foncière équipement.*

Capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (cf CU : permettre de déterminer la part du développement de l'habitat en renouvellement urbain afin de limiter l'étalement urbain).

Demande du SCoT (DOO p.16) : recensement exhaustif des dents creuses en ha, cœurs d'îlots, fonds de parcelles. Le PLUiH reprend cette vision extensive. Mais des critères d'exclusion des gisements fonciers ont été appliqués de façon différenciée d'un secteur ou d'une commune à l'autre (absence d'homogénéité du recensement).

Taux de rétention foncière de 50% (taux maxi fixé par le SCoT) sans taux différenciés et sans justification. *Justifier le choix de rétention dans le RP* comme l'exige le SCoT.

Application des densités minimales fixées par le SCoT par type de communes. Ces densités « nettes » sont retranscrites dans le PADD pour chaque niveau de l'armature urbaine (entre 15 et 30 logements/ha). Cela semble respecté dans les OAP (sondage sur les 400 OAP). Ces objectifs de densités auraient pu être majorés pour répondre aux objectifs du PADD.

**3. Le programme local de l'habitat de DA**

Quantification, répartition et segmentation de l'offre nouvelle de logements.

Le choix de la période 2003/2012 comme base d'analyse de la consommation foncière n'est pas réglementaire. Il ne permet pas d'apprécier les dynamiques récentes à l'œuvre sur le territoire (et les premiers effets du SCoT) et il engendre probablement une surestimation des droits à consommer du foncier et par voie de conséquence l'objectif de production de logements (= objectifs de consommation foncière x densités prévues par le SCoT).

Quantification de l'offre nouvelle de logements

Le scénario de croissance démographique (+0,7%/an) paraît cohérent au regard des tendances observées ces dernières années.

La production de 670 logements qui se base sur un potentiel foncier ne doit pas être considérée comme un objectif mais comme un potentiel maximum à calibrer après une analyse des dynamiques observées entre 2010 et 2015 et en réponse à un besoin localisé et caractérisé.

Il y a un risque que le surdimensionnement des objectifs de production provoque une augmentation du nombre de logements vacants. La production de logements doit être envisagée dans le cadre d'une répartition entre constructions neuves en extension, renouvellement et évolution du taux de vacance. Mais aucun outil de suivi n'a été défini pour apprécier la limitation de la production en extension urbaine.

La thématique des résidences secondaires est traitée succinctement. Il manque des objectifs chiffrés pour évaluer l'impact des politiques de l'agglomération qui semble vouloir maîtriser l'évolution de ce parc.

*La collectivité devra mettre en place un outil de suivi qui permettra d'ajuster la programmation de logements et les ouvertures à l'urbanisation aux besoins réels, en surveillant la vacance et le taux de croissance démographique.*

Répartition de l'offre nouvelle de logements (au niveau des communes et des secteurs)

La majorité de la production de logements est prévue sur le pôle de centralité de Dinan et sur les communes littorales, avec un objectif de 80 à 85% de logements neufs et de 15 à 20% de renouvellement urbain et réduction de la vacance, ce qui est cohérent avec l'armature territoriale.

Des incohérences chiffrées entre les différents documents ne permettent pas une lecture claire (OAP, tableaux de répartition)

Il manque des indicateurs sur la part en extension urbaine et en renouvellement urbain des logements programmés sur chaque commune. Pour les communes de moins de 1000 habitants, un outil de suivi et de gestion de l'enveloppe unique sera nécessaire pour répartir équitablement et en fonction des besoins les logements sur chaque commune.

La production de 536 logements par an en extension urbaine, proche du besoin de 510 logements par an observé sur la période 2010/2015, risque de générer de la vacance ou de ne pas intervenir en renouvellement.

Segmentation et logement social

La collectivité souhaite produire 103 logements sociaux par an et a une stratégie globale ambitieuse pour répondre aux besoins des ménages les plus fragiles : définition de nouvelles formes d'hébergements temporaires, production plus importante de petits logements.

Une répartition plus fine par type de logements (neuf, densification, PLAI, PLUS, PLS, etc.) permettrait d'apprécier les enjeux de mixité sociale en fonction des secteurs du territoire.

La production de logements sociaux de la commune nouvelle de Dinan devra être ajustée en cas de passage en territoire SRU (seuil de 15 000 habitants).

Placement du parc ancien au cœur du PLH. Différents outils en vue de cet objectif.

Le PLUi-H prévoit le soutien des communes en ingénierie pour monter des projets de redynamisation des centres-villes et des centres-bourgs.

Il prévoit également une restructuration lourde du parc HLM avec des objectifs de démolition et de reconstruction pour une offre plus adaptée à la demande et aux ressources des publics fragiles et réfléchit à un outil de lutte contre l'habitat indigne..

Il y a lieu de répartir la production quantitative (20% en tissu urbain et 80% en extension, parcs publics et parcs privés, démolition et reconstruction, produits PLAI, PLS et PSLA) et de quantifier la production qualitative sur le logement ancien (résorption de la vacance, changements de destinations, conventionnement ANAH propriétaires bailleurs et occupants, copropriétés),

L'action sur le parc HLM est un outil au service de la qualité urbaine et de la qualité de vie des habitants.

Stratégie foncière, renouvellement urbain et lutte contre la vacance

L'objectif de limitation de l'étalement urbain ne sera pas atteint dans la mesure où la production de 535 logements neufs en extension (80% de 670 logements) pour 32 ha ne permet d'afficher qu'une densité de 20 logements à l'hectare ce qui encourage la production de logements individuels.

*Une étude des possibilités de mobilisation du foncier dans les enveloppes urbaines permettrait d'avoir une vision claire de ce qui peut être consommé sur la période du PLUi-H.*

Les ouvertures à l'urbanisation devront faire l'objet d'une évaluation préalable de l'évolution réelle de la population et du rapport entre production en centre et en périphérie. Prévoir une ouverture des zones 2AU sous condition de l'examen d'indicateurs d'évolution démographique et de besoin.

Il est prévu que la *lutte contre la vacance* passe par des moyens incitatifs et coercitifs : une aide financière pour 20 logements par an situés en centres-villes et centres-bourgs et la mise en oeuvre envisagée d'une taxe sur les logements vacants. Les objectifs du PLUi-H sont à clarifier : 20 logts/an dans le POA ou 33 logts/an en sortie de vacance sur la base de 5% de la production annuelle de logements.

Dinan agglomération génère environ 80 logements vacants supplémentaires par an du fait la production de logements qui répond à la demande qualitative. La production ambitieuse de 670 logements neufs par an devrait continuer à produire plus de vacance que de résorption envisagée en raison de l'abandon de logements anciens. Pour éviter cette évolution, il y a lieu de renforcer les aides et les financements vers des biens à réhabiliter, à démolir et à renouveler.

#### Accession à la propriété

Plusieurs types d'aide et de soutien sont prévus pour favoriser le parcours résidentiel. Cependant il manque un chiffrage par poste et il n'y a pas de « modulation majorante » des aides pour favoriser l'investissement dans le tissu urbain existant et limiter l'étalement urbain.

#### Les besoins des populations spécifiques

Le public et les besoins des *personnes vieillissantes ou en situation de handicap* sont clairement identifiés mais peu de solutions concrètes sont définies dans le PLUi-H. L'évolution démographique est à l'augmentation des plus 60 ans et doit conduire à favoriser la production de T3 et en réduisant l'offre en centres-bourgs et de T5 en extension.

Plusieurs mesures sont prévues en faveur de l'accès au logement des *jeunes* : coordination de l'ensemble des acteurs concernés, plateforme de l'offre, développements de petits collectifs, de résidences pour étudiants et jeunes. En préalable, il faudra évaluer les besoins en logements pour cette catégorie de population.

En matière de soutien des *personnes défavorisées*, Dinan Agglomération qualifie et quantifie son intervention avec des objectifs clairs et prévoit des moyens et des aides en adéquation avec sa politique, à l'exception des 12 PLAI-A prévus sur 6 ans qui semblent insuffisants.

Conformément au schéma départemental d'accueil et d'hébergement des *gens du voyage*, le PLUi-H prévoit l'ouverture d'aires de petites capacités répondant aux besoins de sédentarisation des familles, ainsi qu'un nouveau terrain pour l'accueil des grands passages. En lien avec le SDAHGV.

#### Dimension environnementale du projet

Intérêt du dispositif de l'OPAH et PIG. Mais seulement 1% du parc évolue chaque année. Il serait souhaitable de mettre en place des mécanismes financiers incitatifs pour favoriser la production de bâtiments passifs et des rénovations importantes, afin d'atteindre les objectifs fixés au niveau national.

#### Pilotage, animation et suivi du PLH

Un comité de suivi assurera, en liaison avec différentes instances (usagers, associations, communes, CIL), le suivi annuel et une évaluation en continu du PLH. Une maison de l'habitat assurera la communication auprès du public et des professionnels. Un outil concret de pilotage est prévu pour recalibrer les besoins de logements en fonction des évolutions observées. Il est souhaitable d'intégrer dans cet outil le suivi des ouvertures à l'urbanisation

#### Budget prévisionnel

Les montants importants consacrés au programme d'actions du volet habitat (9,8M€ dont 3,2M€ pour la production de logements dans le tissu urbain et 2,4M€ pour la transition du parc social, 2,7M€ pour les publics spécifiques) démontrent l'implication de l'agglomération. Cependant, il faudrait conditionner plus clairement les aides à des constructions ou à des réhabilitations en cœur de ville. Prévoir un bilan annuel.

#### Éléments à intégrer au PLUi-H pour permettre une meilleure opérationnalité

- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à une évaluation de l'augmentation de la population, du rapport entre production en centres et en périphéries et du besoin qualitatif de rénovation des centres.

- Prévoir un outil d'observation pour adapter la production de logements aux besoins réels et retenir l'évolution de la vacance par secteur comme indicateur de surproduction.

- Prévoir un bilan annuel permettant d'apprécier le taux de logements en extension et de logements en renouvellement afin de respecter l'équilibre 80% / 20

#### **4. Analyse des STECAL**

- Justification : les projets de STECAL s'étendent sur plus de 900ha, ce qui, d'une manière générale, ne répond pas au caractère exceptionnel des STECAL. De plus, ces surfaces ne

sont pas intégrées dans les projections de la thématique foncière du PLUiH. Il serait souhaitable que les projets soient mieux justifiés et plus précis.

- Périmètre : Les délimitations des STECAL ne sont pas assez précises et généralement les surfaces sont trop grandes (particulièrement pour les zones Ay(1), Ne et Nt(1)) . Elles devraient se limiter à l'emprise des bâtiments existants ou prévus

- Localisation : de nombreux secteurs ne se justifient pas en STECAL: revoir la pertinence de certains STECAL entourés ou contigus de zones U (contraires au CU) et favoriser la cohérence du zonage, notamment pour les lagunes, les jardins, les cales, les stations d'épuration situées dans les communes littorales, les projets de panneaux photovoltaïques. Leur reclassement en A, N ou U est suggéré.

- Règlement : Pour les STECAL situés en communes littorales, il faut supprimer de l'article 4 du règlement écrit la phrase "*les constructions nouvelles [...]*" puisque ne sont autorisées que les extensions limitées dans les communes littorales (cf règlement littéral du PLUi)

- Il existe des différences entre le règlement graphique et la justification des choix de STECAL (annexes du rapport de présentation) qui nuisent à l'étude et à la compréhension de l'ensemble des STECAL.

- il n'est pas certain que le STECAL Nhnie puisse bénéficier des mesures transitoires permises par la loi ELAN.

### **5. La prise en compte de la protection de l'environnement**

Le PLUiH de Dinan Agglomération, compte tenu du territoire qu'il couvre doit également être un instrument de protection de l'environnement dans toutes ses dimensions :

#### Zones humides :

L'ensemble du territoire de DA fait partie du SDAGE du bassin Loire-Bretagne (2015). Le PADD doit rappeler que les orientations et les dispositions du SDAGE, comme la réglementation nationale, prévoient que la préservation des zones humides constitue le principe et que leur dégradation doit rester l'exception.

*Compléter l'inventaire des ZH. Revoir la rédaction du règlement dans le sens d'une préservation optimale des ZH et leurs fonctionnalités. Informer la CLE de tout projet qui pourrait être envisagé en zone humide.*

#### Protection des cours d'eau

Un inventaire des cours d'eau a été réalisé sur l'ensemble du territoire, il est reporté sur les documents graphiques avec inscription de marges de recul de 10 mètres. Le règlement littéral complète cette inscription.

*Une cartographie détaillée des différentes zones humides et cours d'eau devra être jointe en annexe du PLUiH.*

#### Eaux pluviales

Afin d'encadrer les nouveaux projets d'aménagement et prévoir les principes d'une gestion plus intégrée des eaux pluviales, le PLUi doit inscrire dans son PADD et dans son règlement des dispositions plus prescriptives :

- Des solutions alternatives favorisant l'infiltration et la rétention in situ seront étudiées afin de réduire au maximum la création de réseaux pluviales et d'ouvrages de régulation conséquents et consommateurs d'espace,

- Des sondages pédologiques et de test d'infiltration répartis sur l'ensemble des secteurs de projet seront réalisés afin de déterminer la faisabilité d'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles, Si l'étude conclut à la possibilité d'une infiltration, la gestion à la parcelle par infiltration sera retenue. Dans le cas contraire, cette gestion pourra être mutualisée sur l'espace public, que ce soit dans des noues ou des espaces verts positionnés en creux.

#### Aménagements portuaires

Le PADD n'aborde pas la problématique des aires de carénage. Il serait utile de *disposer de l'inventaire de l'ensemble des sites accueillant des bateaux de plaisance et des pratiques de carénage des plaisanciers.*

#### Eaux usées

Le projet de PLUiH n'analyse pas les capacités d'accueil et la conformité des systèmes d'assainissement collectifs existant au regard de l'urbanisation future. 4 installations, qui n'existent plus depuis plusieurs années, sont reprises dans l'inventaire.

#### Sensibilité du milieu récepteur vis-à-vis de l'ANC

Il conviendrait que le PLUiH développe une *stratégie foncière pour permettre l'extension des équipements existants* ou la réalisation de nouveaux équipements.

La recherche de cohésion avec le projet de parc naturel régional « Vallée de la Rance-côte d'Émeraude »

Le projet de parc naturel régional (PNR) « Vallée de la Rance-Côte d'Émeraude » est en cours d'élaboration. Le périmètre projeté pour le PNR comprend une partie importante du territoire de DA. Les enjeux partagés entre le PNR et le PLUiH de DA notamment sur les thématiques de gestion du foncier et de l'urbanisme, impose une concertation entre DA et la structure en charge du projet de PNR.

**6. Analyse de la conformité aux dispositions de la loi littoral**

*Le projet de PLUiH fait apparaître plusieurs illégalités qui conduisent à fragiliser juridiquement le document.*

Règlement des zones A et N :

Pour une meilleure lisibilité, rappeler l'interdiction de toute construction, extension, changement de destination dans les espaces non urbanisés ;

Ne pas classer ces espaces de la bande des 100 m dans des zonages le permettant (AL ou NL notamment) ;

Rappeler que les constructions d'équipements collectifs et mises aux normes d'exploitation ne peuvent être admises qu'hors bande des 100 m et hors espaces remarquables. Les équipements collectifs ne peuvent être admis en discontinuité d'urbanisation.

Bande des 100 mètres : en AO seules les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau sont admises (vente directe et restauration non admises dans les changements de destination pour la diversification de l'activité). Certains secteurs en espaces non urbanisés ont à tort un zonage permettant les extensions/changements de destination (cf. STECAL) : à Fréhel du Ntl sur anciens bâtiments carrière du Routin ; à Saint-Cast du Nel sur la STEP à la pointe de l'isle et Ngl sur le golf ; à Saint-Jacut Uca sur boulevard des dunes/le Biord, Up sur Rougeret, Ut et Ue à la Manchette, Uy Ville Neuve ; à Plouër du Nel sur le centre nautique et la capitainerie.

Espaces remarquables ou caractéristiques (ERC) : règlement à revoir pour tenir compte de la liste des aménagements légers autorisés modifiée par décret du 21/05/19. Absence de zonage en mer et de logique aux zonages différents en estuaires (Nr, NI, Nm). Nécessité d'identifier en ERC tous les estuaires et les parties maritimes des communes jusqu'à l'estran, et au-delà un zonage spécifique (DPM) est à prévoir.

*Le pastillage quasi systématique en NI des constructions existantes au sein des ERC est illégal. Constructions à maintenir en Nr (dont le règlement autorise uniquement les aménagements de constructions existantes, sans extension ni changement de destination).*

Certains secteurs, pourtant identifiés par l'Etat en ERC, ont été déclassés :

- Langrolay : tous les ERC sont classés en AI ou NI

- Plouër : château de la Rigourdais et son parc en Ntl et NI

- Pleudihen : à l'ouest de Mordreuc, du NI au lieu de Nr

- Saint-Jacut : îlot des Hébihens en NI et Nm et le Rougeret en UP + NI

- Saint-Cast : plage des Mielles en Nm, Les 4 Vaux et la pointe de la Garde en NI, 2 emplacements réservés (n°255 et 257) non admis en Nr à supprimer

- Plévenon : 3 emplacements réservés pour créer du stationnement (228, 229 et 231) doivent être justifiés au regard des conditions strictes de l'art.121-5.

- Fréhel: camping du Pont de l'Étang à zoner entièrement en ERC et pas seulement sa partie en bande des 100 m. Parcelle 38 en face en Nr et non NI.

Extension en continuité des agglomérations et villages

*Le PLUiH identifie des villages qui n'avaient pas été identifiés en tant que tels par le SCoT, donc non compatible avec le ScoT sur ce point pour les secteurs UB suivants : à Plouër, La Rusais, Le Bouillon, La Chiennais ; à La Vicomté, le Livet ; à Pleudihen, la chapelle de Mordreuc.*

*D'autres secteurs, classés en zone constructible, ne sont pas en continuité des agglomérations et des villages : à Saint-Samson, la zone d'activités ; à Saint-Jacut, le camping de la Manchette, la ZA de la Ville Neuve, les zones U au sud du Biord ; à Saint-Cast, les zones U secteur de la Chapelle/ rue du Paradis / Pen Guen, camping et projet d'extension 2AUt secteur de la Chapelle, et ZA des Hautes Landes.*

Attention au règlement zones AI à propos des constructions nécessaires à la transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles dès lors que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions ne sont pas admises en discontinuité de l'urbanisation. Des dérogations s'appliquent seulement aux

constructions nécessaires aux activités agricoles. Activités de diversification ne peuvent se réaliser que par réutilisation de bâtiments existants. Et les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne peuvent être admis en discontinuité.

Espaces proches du rivage : les extensions d'urbanisation prévues en EPR (zone U ou AU) ne sont pas justifiées au RP. Elles doivent être justifiées au regard de critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

A la Vicomté/Saint-Samson : EPR délimités jusqu'à limite sud des communes alors que la limite transversale de la mer est à l'écluse du Châtelier. Pas de bande des 100 m ni EPR sur la partie estuarienne des communes.

A Plévenon, Château Serein, le trait des EPR s'arrête dans le vide.

Coups d'urbanisation : pas de règlement spécifique associé, certaines se trouvent en AL/NL alors que des constructions ne peuvent y être admises.

Observations diverses : page 35 du règlement, le PLUiH ne peut juridiquement créer de nouvelles catégories de constructions ou destinations.

Des zonages difficilement compréhensibles et méritant d'être réinterrogés : secteur AL dans une zone N, sous-secteur N dans une zone A (Alp à Port à la Duc à Pléboulle au sein NR, idem à St Germain/Matignon ou à Pleudihen) ; pas de règlement associé à NF sur certains boisements, positionnement de la zone 2AUh à la sortie Ouest du bourg de Langrolay.

Zone Nhnie - espace en lien avec la présence d'un hameau nouveau intégré à l'environnement - à Pleudihen : proposé comme seul et unique STECAL habitat du PLUiH, il n'est pas compatible avec le SCoT dont le PADD dispose qu'il n'identifie aucun HNIE et proscrie le développement urbain ponctuel. Et la loi ELAN a supprimé la notion d'HNIE et prévu dans ses dispositions transitoires la possibilité de les mettre en œuvre seulement dans les cas de révision, modification ou mise en compatibilité des PLU. Aussi, bien qu'inscrit au document de planification en vigueur, cette proposition peut constituer pour le PLUiH un risque juridique (appréciation du juge).

## **7. Règlement littéral et graphique**

### Le règlement littéral

- La construction d'annexes à l'habitation en zone A : la distance maximum de 30 m par rapport à l'habitation principale est un peu grande),

- La notion de zone d'habitation : cette notion un peu floue serait à remplacer par la notion d'unité foncière avec un nombre limité d'annexes,

- Le changement de destination des bâtiments : il n'y a pas lieu de faire une distinction ou d'établir des règles spécifiques pour l'activité agricole. En outre dans le texte, il conviendrait de reprendre la formulation de la loi ELAN,

- Les abris pour animaux : les services de l'Etat sont contre la construction de tels abris. Si des abris sont nécessaires, ils préfèrent que soit défini un STECAL,

- Les aménagements et constructions sur la zone Ao : il y a lieu de mentionner « en dehors de la bande des 100m pour tout ce qui ne nécessite pas la proximité immédiate de l'eau,

- Les constructions en zone Alp : il y a lieu de mentionner une surface maximale plafond et de veiller à ne pas créer de nouveaux logements.

Le règlement graphique

- Une vérification de cohérence entre règlement graphique et le rapport de présentation est à réaliser.

- Dans les communes littorales il conviendra de faire apparaître la bande des 100 m et de réaliser le zonage en mer.

## **Annexe à l'avis technique**

### **1. Les STECAL**

167 STECAL ont fait l'objet d'une appréciation défavorable en l'état.

### **2. Le règlement écrit : architecture, patrimoine et archéologie ; la cartographie**

*Règlement écrit* (p. 11): Le recensement (zonage Uap) n'est pas exhaustif ; Le modifier pour mieux prendre en compte le bâti remarquable ; préciser la matériaux à utiliser pour les extensions; étendre les dispositions à du bâti ancien ponctuel; revoir la rédaction concernant les performances énergétiques et environnementales (isolation thermique par l'extérieur), les clôtures.

	<p><i>Cartographie</i> : inscrire le périmètre du SPR.  <i>Préciser l'articulation entre le PSMV et le PLUiH</i>  <i>Zones de protection du patrimoine archéologique</i> : mieux les répertorier par commune ; les numéroter pour les distinguer selon leur nature (conditions de saisine en fonction de la prise en compte du code du patrimoine, du code de l'urbanisme, du code de l'environnement, du code pénal) et les retranscrire graphiquement</p> <p><b>3. Les OAP</b>  La démolition du bâti ancien de qualité ne doit pas être systématique. Laisser aux porteurs de projets le temps de la réflexion. Cas précis :  OAP n°50-4 zone Ubd : envisager la conservation et la reconversion dans le cadre de la création de logements collectifs ;  OAP n° 50-8 zone 1Auh1 (habitat) : préservation de cette parcelle située dans le prolongement de la zone N.</p> <p><b>4. Le PADD</b>  Le SPR n'est pas intégré dans le PLUiH et reste indépendant. Expliciter cette articulation dans le PADD, le règlement, la cartographie et les servitudes.  Le PADD prend en compte la valorisation et les enjeux des espaces protégés. Mais le patrimoine non protégé et les bâtis d'intérêt ne sont pas répertoriés et reportés sur le plan de zonage.  Les entrées de ville ne sont pas assez traitées.</p> <p><b>5. Les servitudes</b>  Imprécisions, oublis, quelques erreurs concernant les servitudes AC1 et AC2. Demande une révision précise.</p> <p><b>6. Les règles du SDAGE</b>  Rappel des règles du SDAGE et des SAGES.  Le fonctionnement des réseaux de collecte n'est pas abordé alors que certains systèmes nécessitent des travaux ;  Le zonage d'assainissement de chaque commune doit être mis en cohérence avec le PLUiH ;  La sensibilité des milieux récepteurs vis à vis des rejets de stations n'est pas abordé ;  En cas d'urbanisation avec ANC vérifier que les terrains sont aptes à l'ANC ;</p>
<p><b>CRHH</b>  (comité régional de l'habitat et de l'hébergement)</p>	<p>L'avis comporte un rappel de l'avis de l'Etat sur le volet PLH (points forts, points de vigilance, avis général favorable avec trois réserves (<i>cf supra avis Etat point 3.PLH, les réserves sont indiquées dans l'item « éléments intégrés au PLUi-H pour permettre une meilleure opérationnalité »</i>)).  Les échanges en commission ont porté en particulier sur :  - la justification du budget conséquent de la maison de l'habitat,  - le système à points mis en place pour la production locative sociale,  - la faiblesse des produits PLAI-A et PLS,  - la nécessité d'aller au-delà des aides OPAH et PIG pour revitaliser les centres-bourgs.</p> <p>La commission PLH du CRHH a émis un <i>avis favorable à l'unanimité</i> au volet habitat du PLUi-H. Elle recommande de continuer à réfléchir à une hausse des objectifs en PLAI-A et en PLS. Un point de vigilance est identifié sur le suivi de la consommation foncière afin d'assurer une maîtrise de l'étalement urbain et une gestion de l'ouverture des zones 1AU.</p>
<p><b>SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais (CLE du 11/06/19)</b></p>	<p>La CLE constate la forte intégration des enjeux liés à l'eau et aux milieux aquatiques dans le PLUi. Elle émet à l'unanimité un <u>avis favorable avec 3 réserves et 7 observations</u>.  <u>3 réserves</u> :  - dans le règlement littéral, l'autorisation des affouillements et exhaussements du sol des zones humides liés aux objectifs de conservation, restauration, mise en valeur ou création de ZH est incompatible avec l'article 3 du règlement du SAGE Rance Frémur baie de Beaussais.  - le même art. 3 protège toutes les ZH dès le 1er m2. Il est demandé qu'il soit pris en exemple pour illustrer l'interdiction de destruction des ZH (celui cité ne concerne pas les ZH de moins de 1000 m2).</p>

	<p>- l'art. 4 du règlement du SAGE sur l'interdiction de rejet des assainissements non collectifs en milieu hydraulique superficiels est à intégrer dans le PLUi pour les communes littorales du périmètre du SAGE.</p> <p><u>7 observations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Zones humides</i> : demande de différencier dans le document les zones qui ont fait l'objet d'un complément d'inventaire et où l'absence de ZH a été vérifiée, de celles où cela reste à vérifier (compléments pas tous réalisés sur les zones U et AU). Intégrer les inventaires des ZH de Trévron et Guenroc.</li> <li>- <i>Cours d'eau</i> : compléments des inventaires des cours d'eau en cours de réalisation : les intégrer dans le document au fur et à mesure de leur validation.</li> <li>- <i>Infiltration des eaux pluviales</i> : Proposition d'une nouvelle rédaction (texte de la CLE) pour inciter à l'infiltration des eaux pluviales plutôt que d'obliger dans les nouveaux aménagements à diriger seulement les eaux pluviales vers le réseau existant.</li> <li>- Proposition de rajouter un tableau indiquant les dates de réalisation, méthodes et existence d'une validation par les CLE pour tous les inventaires des ZH, cours d'eau et dispositifs anti-érosifs (inventaires très différents suivant les communes).</li> <li>- Proposition de rajouter un tableau pour indiquer quelles communes sont dotées de schémas directeurs d'assainissement des eaux usées ou pluviales.</li> <li>- Plusieurs erreurs de calage des dispositifs anti-érosifs sur le règlement graphique.</li> <li>- Absence du libellé « cours d'eau » dans la légende du règlement graphique</li> </ul>
<b>Conseil départemental</b>	<p>Projet cohérent avec les politiques du CD.</p> <p>1. Demandes de précisions et modifications dans la rédaction pour le domaine routier (déviation de Plancoët), les marges de recul, les accès sur les routes classées à grande circulation, les opérations routières inscrites au Schéma départemental d'Aménagement Routier, S.D.A.R. :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- déviation Nord-Est de Plancoët, (précisions en annexe concernant le PADD, règlement littéral avec propositions de rédaction, le règlement graphique des communes et les OAP secteurs de projets avec précisions d'ER) ; giratoire de La Millière, des Maisons neuves et de la Madeleine (ER, revoir les tracés) ; secteur « Les vaux » et zone 1Auh1 « promenade du petit Bily » et secteur La Pichardais (supprimer une partie de l'EBC, revoir le zonage) ; secteur de « Le Frêne », (rendre inconstructible). ;</li> <li>- l'implantation des éoliennes le long du réseau routier départemental (règlement)</li> </ul> <p>2. Les ports départementaux : suite aux échanges, classement des cales, maintien d'une zone Up à Créhen et au Guildo, classement en Upro du terre plein des vallets à Saint Cast. Satisfaisant.</p> <p>Concernant les aménagements sur le port de Saint Cast, les modifications apportées ne donnent aucune garantie sur la possibilité de construire des bâtiments et nouveaux équipements nécessaires au bon fonctionnement et développement du port. Le zonage Npl du terre plein de Cannevez reste encore top restrictif. La zone Upro du port de Saint Cast n'apparaît pas dans le règlement de l'OAP. Le CD pourrait demander une révision partielle.</p> <p>3. La protection des milieux naturels PDIPR bien reportés. Actualiser.</p> <p>Zones de préemption établies au titre des Espaces Naturels Sensibles : erreur de dénomination dans les documents annexes.</p> <p>Le classement de certains EBC situés en milieux naturels peut être en contradiction avec un objectif de renaturation et reconquête paysagère d'espaces. Privilégier le classement en <u>Eléments de paysage</u>.</p>
<b>CDNPS</b>	<p>La commission départementale de la nature, des paysages et des sites, réunie le 12/07/19, a émis un avis favorable sur le classement des EBC dans le PLUiH sous réserve du respect des prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la question de l'intérêt ou pas de classer les peupleraies en EBC sera évoquée en conseil communautaire ou, au moins, leur déclassement sera justifié,</li> <li>- remarques à prendre en compte :</li> </ul> <p><u>A Plévenon</u> : plan à mettre à jour et EBC identifiés dans le PLU en vigueur à rétablir en tant que tels en l'absence de justification de leur suppression, ainsi que ceux de la Lande du Cap essentiels pendant l'exploitation de la carrière.</p> <p><u>À Saint-Lormel</u> : rétablir l'EBC supprimé (un plan simple de gestion – PSG - n'est pas un motif d'exclusion).</p> <p><u>A Matignon</u> : les EBC supprimés au seul motif de l'existence d'un plan de gestion et le boisement au sud-Est du bourg doivent être classés en EBC.</p>



	<p><u>A Créhen</u> : rétablir l'EBC déclassé (PSG) et, sauf justification contraire, celui proche de l'usine Laïta.</p> <p><u>A Plouër-sur-Rance</u> : les parcelles cadastrées D631, 632 et 633 à la Ville Main sont à remettre en EBC, et éventuellement les peupleraies si la position de DA devait évoluer sur cette essence ou en l'absence de justification de leur non-intérêt paysager ou écologique.</p> <p><u>A Saint-Samson-sur-Rance</u> : les EBC supprimés sont à rétablir (PSG)</p> <p><u>A Pleudihen-sur-Rance</u> : le grand massif au Sud-Est du Val Hervein doit être réintroduit comme EBC.</p> <p><u>A Langrolay-sur-Rance</u> : l'ensemble des terrains déclassés doit être remis en EBC (y compris PSG et parcelles non boisées), à l'exception éventuellement des peupleraies si DA confirme sa position.</p> <p><u>Pour les 5 autres communes loi Littoral</u> (Fréhel, Plébouille, Saint-Jacut-de-la-Mer, Saint-Cast-le-Guildo, La Vicomté-sur-Rance) : pas d'observation.</p> <p>Avis conforme du Préfet.</p>
<p><b>FAPEL 22</b>  <b>(Fédération des Associations de Protection de l'Environnement et du Littoral des Côtes d'Armor)</b></p>	<p><i>Remarques sur le règlement littoral</i> : demande de reprendre la rédaction de la page 194 sur les zones « Npl » pour y reproduire y extenso les articles L121-16 et 17 du code de l'urbanisme (interdiction des constructions et installations, en dehors des espaces urbanisés dans la bande des 100 m, sauf pour celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau).</p> <p><i>A Saint-Cast-le-Guildo</i>, ce règlement interdit de construire sur le terre-plein du Cannevez de son port départemental la « Maison du sauvetage du port de Saint-Cast » qui est destinée à héberger des bureaux, des clubs de plongée, des locaux pouvant servir à la pratique des sports nautiques, des vestiaires et des sanitaires... L'OAP du port de Saint-Cast est à reconsidérer : la superficie de 2,9 ha (surestimée) pour les terre-plein des Vallets permet amplement d'y accueillir cette « Maison du sauvetage » ou d'agrandir les locaux actuels de la capitainerie qui accueille la SNSM.</p> <p>En plus de l'avis transmis par mail, un courrier du 05/03/19 demande de procéder à une modification du PLU pour le terrain cadastré AN n°92, situé avenue de Pen Guen à Saint-Cast-le-Guildo précédemment classé en zone UCa du PLU approuvé le 18/12/12, et pour lequel un permis de construire a été annulé le 8/02/19 par le Tribunal Administratif de Rennes (copie du jugement n° 1601032 jointe).</p>