

# PLUiH de Dinan Agglomération

## PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Annexe 1 : Tableau des délibérations  
municipales sur le projet arrêté.

Légende :

	<b>Elément modifié entre l'arrêt et l'approbation du PLUi</b>
	<b>Pas de modification entre l'arrêt et l'approbation du PLUi</b>
⇒	<b>Eléments de réponse au sein du mémoire en réponse de l'enquête publi</b>

## Secteur de Dinan

<u>Communes - Avis</u>	<u>Observations</u>	<u>Suites données</u>	<u>Justification</u>	
<u>Dinan</u> Avis favorable du 04 juin avec observations (29 pour, 15 contre, 2 abstentions)	1) <i>OAP</i> : Demande de revoir à la baisse la densité de logements dans les trois OAP 050-5 (motif : projet de déviation traversant la zone à urbaniser + secteur de forme urbaine de type résidentiel), 050-6 (motif : l'une des deux voies d'accès est privée ce qui pose un problème d'accès), 050-9 (motif : topographie pentue limitant la constructibilité au Nord. Pour ces 3 OAP il est demandé d'appliquer une densité moindre tout en respectant l'objectif fixé en compensant par une hausse de la densité sur d'autres OAP telle que l'OAP 050-7.		<b>Le SCoT s'impose au PLUi, il définit dans le cadre de sa programmation des densités minimales à respecter sur les sites de projets en extension. Aussi, les densités prescrites par le SCOT peuvent être modulées uniquement dans les sites en extension. La forte densité de la friche Leclerc ne peut pas compenser une baisse de la densité sur d'autres zones. Dans un souci de compatibilité avec le SCoT, il n'apparaît pas possible de donner une suite favorable à cette demande.</b>	
	2) <i>Haies protégées</i> : Dans le secteur de la Cochais ( <i>classé en 2AUh</i> ) la présence de haies protégées rendra impossible de construire sur ce secteur. Le maintien de ces haies sera à amender après étude de la zone.			
	3) <i>Modifications de zonages</i> : 1) Il est demandé de classer en UCa les secteurs du Haut Clair, de la Ville aux oiseaux et de Clermont situés dans le tissu urbain de Léhon, de façon à autoriser des constructions dans les grandes propriétés et dans les dents creuses. Cette demande permettrait de densifier des quartiers dans lesquels les réseaux et les servitudes existent.		⇒ <b>Mémoire en réponse partie 3 question 2</b>	
	2) Délimitation de la zone d'aménagement commercial « Le Coulebart » / « Le Moulin de Cassepot » à Lehon : demande de classement des parcelles AY 121 et 118 en zone Uyc ( <i>zonés en 2AUh dans le PLUi</i> ) afin de rester dans l'esprit du SCoT en matière d'aménagement des zones commerciales.		<b>Le périmètre des ZACOM fait partie des seuls éléments d'application du SCoT à l'échelle parcellaire. Le PLUiH et le SCoT sont liés par un lien de compatibilité sur la quasi-totalité des sujets, hormis le tracé des zones commerciales. Aussi, le PLUiH ne peut disposer librement du tracé des zones UYc et AUYc.</b>	
<u>Lanvallay</u> Avis défavorable du 28 juin (14 contre, 6 pour, 4 abstentions)	Le CM a émis un avis défavorable au projet et a notifié à DA l'ensemble des remarques émises par la commission d'urbanisme de Lanvallay dans une note jointe à la délibération. Celle-ci comporte une synthèse des questions et observations de ladite commission et comporte 7 annexes développant les problématiques soulevées. La synthèse rappelle que la commune de Lanvallay s'est fortement impliquée et de manière constructive dans le processus et qu'elle			

souscrit pleinement à l'objectif de réduction de consommation foncière et reconnaît l'ambition du PLU sur ce point. Elle estime que la *question du zonage s'est globalement bien passée avec des allers et retours efficaces entre la Commune et l'Agglomération.*

La commission précise que le problème vient du *règlement* dont la mise en œuvre entraînera des difficultés. Elle regrette des éléments de méthode : fin de non-recevoir pour envisager des variantes dans les règles afin de prendre en compte certaines particularités, adoption d'éléments en comité de pilotage sans réel éclairage sur les problématiques et enjeux et absence d'audit des PLU en vigueur pour y déceler et reprendre certains éléments positifs.

*1) Corriger les erreurs sur les plans*

- *Emplacements réservés* à rajouter avec précision de largeur quand c'est nécessaire et à redessiner avec plus de précision selon les indications données dans le tableau récapitulatif des ER joint en annexe 2.
- Emplacement réservé rue des Chevrins sur OAP 2 à ajouter pour aménagement du carrefour (annexe 2) parcelle AK81
- Emplacement réservé 94 à déplacer sur la parcelle AD207 car impossibilité technique sur la AD 36 (annexe 3)
- Emplacement réservé 91 à déplacer vers le Nord du terrain sur la parcelle 374 B 1158 (annexe 4)
- Emplacement réservé 98 à déplacer Les clos des Ormeaux-Tressaint (annexe 5)
- Emplacement réservé 100 à prolonger jusqu'au chemin communal. Chemin existant à officialiser Tressaint (annexe 6)
- Emplacement 101 à prolonger jusqu'au chemin communal. Chemin existant à officialiser Tressaint (annexe 7)
- Emplacement réservé 106 (rue Anne) prolonger jusqu'au carrefour (annexe 8)
- Revoir les limites entre St Solen et St Helen (annexe 9)
- Supprimer la zone « Nature en ville » à St Solen (annexe 9)

<ul style="list-style-type: none"> <li>La parcelle 329 A 1622 est une parcelle constructible en centre bourg qui doit le rester (annexe 10)</li> </ul>		
<p>2) <i>Modifications à apporter sur les plans</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Murs à préserver à repérer (Suivant un plan qui sera fourni par la commune de Lanvallay pendant l'enquête publique) notamment Saint Piat.</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Problème de lisibilité des légendes paysage et espaces boisés classés. On ne s'y retrouve pas avec les motifs des plans. (Surtout en consultation à l'écran) (annexe 11)</li> </ul>		<b>La symbologie des EBC et des espaces protégés via la « loi paysage » est codifiée. Il n'est pas prévu de modifier ces éléments entre l'arrêt et l'approbation du PLUi.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revoir le dessin de la zone UY3 COMAPECHE, suivre le parcellaire et voir si la parcelle AI 121 doit être en UY3 ou UY 1 suite au rachat des bâtiments par Loc Maria Biscuits (annexe 12).</li> </ul>		<b>La zone Uy3 correspond aux projets de Loc Maria sur les anciens bâtiments COMAPECHE. Correction du zonage pour prendre en compte la totalité de la parcelle COMAPECHE.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parcelle 374 B 1110 devrait être non constructible (annexe 13).</li> </ul>		<b>La parcelle 374 B 1110 n'est pas desservie et représente une consommation foncière importante pour le bourg de Tressaint.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parcelle 374 A 385 route d'Evran en zone A doit passer en U (annexe 14).</li> </ul>		<b>La parcelle 374 B 385 correspond à la définition d'une dent creuse et peut être intégrée à la zone urbaine.</b>
<p>3) <i>Modifications à apporter sur les OAP</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Indiquer les numéros d'OAP sur le plan.</li> <li>OAP 1 : inclure la parcelle AD467 dans la zone 1AUh1 comme indiqué dans les OAP (annexe 15).</li> <li>OAP 2 : supprimer le front urbain (annexe 16).</li> <li>OAP 3 : seulement 2 logements sociaux à prévoir au lieu de 3 (annexe 17).</li> <li>OAP 5 : 30 logements à prévoir au lieu de 32 (annexe 18).</li> <li>OAP 6 : 118-6 30 logements et non 33, et supprimer la légende urbaine (annexe 19).</li> <li>OAP 8 : nombre de logements à passer à 45 au lieu de 57 (trop de densité pour St Solen) (annexe 20).</li> <li>OAP 10 : rajouter la légende « murs à conserver » (annexe 21)</li> </ul>		
<p>4) <i>Observations sur le règlement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer au lexique les acronymes utilisés dans le règlement.</li> <li>Préciser dans le lexique si les abris de jardin font partie des annexes (annexe 22).</li> <li>Le lexique serait plus facile à trouver s'il était en fin de</li> </ul>		<b>Les demandes relatives à la mise en page du règlement n'ont pas vocation à être prises en compte. La structure actuelle est l'aboutissement du travail avec le service instructeur, dont le règlement est le principal outil de travail. Des modifications pourront avoir lieu suite à la mise en pratique du règlement.</b>

<p>document plutôt qu'en page 26.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• P21 tableau : Concernant les locaux pour les 2 roues préciser que cela s'applique aux habitations collectives (annexe 23).</li> <li>• P30 : Rédiger un article autorisant l'installation d'habitat provisoire pour la durée du chantier de sa maison principale.</li> <li>• Quand il est noté « Se référer aux dispositions générales du règlement » préciser la page de renvoi pour faciliter la lecture /annexe 24</li> </ul>		
<p>5) <i>Contradictions entre le PADD et le règlement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• p18 du PADD : "Capitaliser sur les richesses environnementales du territoire".</li> <li>• Le relevé de la trame bocagère existante sur la commune de Lanvallay n'a pas été reporté sur les documents graphiques du PLUi (annexe 25).</li> <li>• Le repérage des zones humides est peu lisible (simples traits sans contours précis qui créent un flou pour un porteur de projet (annexe 27).</li> <li>• p25 et 26 du PADD : « Garantir un développement urbain respectueux du patrimoine architectural et archéologique » (annexe 28).</li> <li>• Contradiction forte sur le bâti ancien avec la possibilité de démolir en totalité un bâti ancien d'intérêt patrimonial « en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble » (p12 du règlement).</li> <li>• p34 du PADD : « Promouvoir des formes urbaines qualitatives » (annexe 29).</li> <li>• A l'exemple des clôtures, ce souhait est contredit par le règlement qui édicte des règles parfois très contraignantes et parfois très floues, sans approche globale de l'espace urbain (annexe 30). Proposition d'une réglementation alternative au choix des communes.</li> <li>• p39 du PADD : « Engager le parc bâti dans une transition énergétique et numérique » (annexe 31).</li> <li>• Or le règlement interdit de toute forme d'habitat léger/novateur et sobre en énergie destiné à l'habitation principale. Proposition d'une définition plus claire de l'habitat léger (annexe 32).</li> </ul>		<p><b>Il n'est pas prévu d'évolutions substantielles du règlement entre l'arrêt et l'approbation. Des modifications trop importantes de ce document remettraient en cause l'équilibre globale du projet, ce qui fragiliserait la procédure. En outre, il est nécessaire de rappeler l'enjeu que constitue la mise en place d'un règlement unique à l'échelle de 64 communes et la volonté de flexibilité de ce dernier, exprimé par le comité de pilotage. L'application et la mise en œuvre du PLUiH permettront d'évaluer le règlement et le modifier selon les besoins.</b></p>

6) *Déficit d'approche urbaine, architecturale et environnementale*

- p 48 du règlement (article 4) : problème de hiérarchie des règles avec des règles alternatives plus contraignantes que la règle générale en zone UA, UB et UCa (annexe 34).
- p 67 du règlement (article 7) : pas de définition des orientations urbaines et architecturales, la question des menuiseries n'est pas abordée, frein à la conception architecturale et risque d'appauvrissement des formes architecturales et urbaines.
- Article 8 (zones A et N) : ces zones ne sont pas mentionnées p 25 pour des minimums d'espaces verts sur la parcelle et seule l'emprise au sol des constructions est abordée ce qui peut permettre de réaliser un enrobé sur toute la surface. Pour ces mêmes zones, la réalisation de chemins, et voirie n'est pas règlementée.

7) *Problématiques dans la structure du règlement*

- manque de lisibilité globale du règlement et difficulté à se repérer dans les tableaux indiquant les occupations interdites ou admises (annexe 38).
- Pas de synthèse en début d'article expliquant les principaux objectifs et enjeux (Annexe 34)
- Paragraphes où la deuxième phrase contredit la première (exemple p 62-article 6 pour la hauteur des constructions) - Absence de hiérarchisation des règles et des contraintes (annexe 34) sur les limites, (annexe 36) sur l'aspect extérieur des constructions.
- Termes flous comme par exemple « aspect tôle », p67.

En conclusion

Le document dans sa version actuelle porte le risque d'une approche essentiellement juridique et administrative bloquant une évolution harmonieuse de l'urbanisation de nos communes. Le grand nombre d'articles sujets à interprétation pose les problèmes suivants :

- Absence de cohérence dans le temps et risque de clientélisme,
- Différences de traitement et risque de recours,
- Difficulté pour les porteurs de projet d'interpréter la

	<p>réglementation et frein à la construction et au dynamisme du territoire,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Difficulté pour un particulier à utiliser le règlement du fait de sa complexité avec le risque de réalisation de travaux sans demande.</li> </ul>		
<p><b>Taden</b></p> <p>Avis favorable du 19 juin avec observations (11 pour, 6 contre,</p>	1) OAP 339-1 : Demande la sortie de terrains intégrés par erreur dans son contour, selon le plan présenté avec la remarque.		
	2) Suppression de l'emplacement réservé n°316 ( <i>pas de justification en appui</i> ).		
	3) Cartographie du parc d'Avaugour situé sur les communes de Taden et de Quevert : propose une nouvelle cartographie plus optimale pour ce parc qui est classé en EBC dans le PLUi ce qui pourrait freiner la réhabilitation environnementale de milieux en cours de boisement, telles les landes humides qui doivent être conservées à l'état de strate herbacée voire arbustive (un plan est joint).		
	4) Demande de retranscription d'un espace réservé sur la parcelle D1339 au bénéfice de la commune, rue Guérault.		
<p><b>Quevert</b></p> <p>Avis favorable du 28 mai avec observations (unanimité)</p>	1) Rectifier les bénéficiaires des emplacements suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• « Dinan Agglomération » au lieu de « communes » pour les parcelles 241,243 et 234.</li> <li>• « Etat » au lieu de « Département » pour les parcelles 235,236 et 237.</li> </ul>		
	2) Ajouter l'opération en cours du secteur Sainte-Anne « Falidor » (plan joint) en tant qu'OAP dans le futur document d'urbanisme.		
	3) Enlever les deux parties hachurées de la parcelle AT246 de la ZACOM en zone 1AUyc car elles ont été confondues graphiquement et interprétées par erreur comme étant des zones humides, alors qu'il s'agit de deux zones de remblais.		
	4) Modifier le zonage de l'OAP recouvrant les parcelles 163 à 169 Impasse Vildé Goélo qui est 1AUh1 sur le règlement graphique et UCa sur la fiche descriptive. La commune souhaite un zonage UCa ( <i>l'OAP se situe au milieu d'un zonage UCa</i> ).		
	5) Remplacer le nom de l'OAP 259-6 « Cour de Vildé » par « Route de Dinan ».		
	6) Intégrer l'ensemble de la parcelle B18 au STECAL Nt touristique qui appartient à l'hôtel « La Québécoise » avec les parcelles 2097 à 2100 ( <i>la parcelle B18 est plus grande que l'ensemble des autres parcelles du STECAL</i> ).		

	7) Zoner la parcelle AR210 pour la réserver à un usage exclusif de stationnement (parking LIDL) afin de préserver l'habitat existant autour de la parcelle des nuisances sonores (livraison, quai, ...)		<b>Dans ce contexte urbain compliqué et dans un souci de maintien de la qualité de vie aux abords de ce site, une zone non aedificandi sera proposée sur la parcelle en question.</b>
	8) Ajouter les parcelles 370, 362, 134, 133, 379, 380, 381, 382, 363 et 366 dans le <i>périmètre de centralité du centre-bourg</i> .		
	9) Ajouter graphiquement au linéaire de préservation de l'habitat le côté Est de la rue Auguste Pavie des parcelles n°1 à 178, ainsi que les parcelles 63 et 65 de la résidence du Bois Joly. Les parcelles 136,137,138 et 140 du côté ouest sont exclues du linéaire de préservation de l'habitat.		<b>Ajout de ces éléments uniquement sur la parie est de la rue Auguste Pavie.</b>
	10) fascicule OAP page 18 : mettre < 7% à la place de 78 pour être conforme à la définition des données de cadrage de la page 16, car la commune est à moins de 7% de logements vacants.		
	11) Ajouter 3 bâtiments à la liste de bâtiments agricoles pouvant changer de destination et les repérer sur le plan graphique : à Beausoleil (parcelle 518), à La Fosse (parcelle A1166) et à La Coudraie (parcelle D1161). Des plans parcellaires et des photos sont joints.		
<b>Trélivan</b> Avis favorable du 04 juillet avec observations (11 pour, 1 contre, 6 abstentions)	1) <i>Prend note des engagements pris par DA dans sa note du 19 juin :</i>		<b>Les réponses aux observations de l'enquête publique ont démontré que le projet d'OAP et de zonage conviennent à la Commune.</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modification du contour de la zone AUh1 et de l'OAP 364-3 en réduisant son emprise à l'Est d'environ 1400m2 et en l'augmentant à l'ouest d'environ 2000m2.</li> </ul>		<b>Les réponses aux observations de l'enquête publique ont démontré que le projet d'OAP et de zonage conviennent à la Commune.</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression de l'OAP densité n°364-4 et modification du contour de la zone 1AUe au sud en remplacement de la zone 1AUh1 (augmentation de 1400m2).</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modification de l'OAP 364-5 en diminuant le nombre de LLS à 25%, soit 4 logements, et en affirmant la volonté commune d'éviter une voie traversante entre la route de Broons et l'impasse des Lys.</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modification de l'OAP 364-6 en augmentant le nombre de LLS à 25%, soit 5 logements.</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajout d'une OAP pour la parcelle cadastrée C2152 classée en zone UCa en reprenant l'OAP du PLU actuel.</li> </ul>		
	2) Souhaite que les deux OAP 364-5 et 364-6 soient à 20% de LLS, soit 4 logements.		
	3) Mise en place du périmètre de centralité, y compris le plateau de l'Aublette.		<b>Le secteur de l'Aublette est un secteur stratégique pour le devenir de Dinan Agglomération. Aussi, une réflexion globale sur l'aménagement du site à été lancée en parallèle de l'élaboration du PLUiH. Cette</b>



			dernière permettra de déterminer si un périmètre de centralité apparaît judicieux ou non sur ce secteur. Le cas échéant, une modification du PLUiH sera prévue.
	4) Développement de l'aérodrome.		L'aérodrome est classé en zone Ua afin de permettre son développement.
	5) « Le terrain pour l'opération Ages et Vie devra être pris en compte et modifié en fonction du besoin. ».		Un permis d'aménager a été déposé sur le site. Aucune évolution du PLUiH n'est nécessaire.
<b>Aucaleuc</b>	Considère que les remarques formulées dans le cadre du débat du PADD ainsi que pour l'établissement des différents zonages communaux n'ont pas été prises en compte.		/
Avis défavorable du 09 mai (unanimité)			
<b>Vildé Guingalan</b> Avis favorable du 20 juin avec observations (unanimité)	1) Mettre la parcelle cadastrée B675 en zone N pour la partie parc paysagé et en zone UCa pour le local technique (La Petite Croix)		
	2) Reculer la limite de la zone Uh dans le secteur de Coavou pour autoriser les extensions au niveau des parcelles cadastrées B337 et 338.		
	3) Passer la parcelle B1483 en zone Ub au lieu-dit Boculé.		
	4) Maintenir l'emplacement réservé numéro 23 au lieu-dit Coavou.		
	5) Supprimer le cône de vue devant la parcelle cadastrée A1791.		
	6) Ajouter les cheminements existants ou à venir route de Dinan, rue du Pont des Vignes et rue de la Borgnette.		
	7) Mettre les parcelle B666 (terrain d'entraînement de foot) et B1179 en zone 2AU pour le projet d'aménagement d'une zone de loisirs		<b>La création de zones à urbaniser entre l'arrêt et l'approbation du projet n'est pas permise. En effet, cela fragiliserait juridiquement le document.</b>
	8) Supprimer l'espace boisé sur la parcelle B1594 car elle n'est pas boisée		
	9) Supprimer le cône de visibilité rue de la Commanderie à visée patrimoniale et « non inconstructible ».		
	10) Intégrer les parcelles B673, 678, 679, 1323, 1321 et 1117 en zone 2AUy et non en zone A (erreur graphique du document, parcelles de DA).		
	11) Mettre en zone 2AUh la parcelle B565 située rue de la Vallée.		<b>Le classement en zone 2AUh, de la parcelle B565 implique une consommation foncière contraire aux besoins fonciers de la commune.</b>

12) Mettre en zone Ub les parcelles A419 et 420 au lieu-dit Coavou et créer une OAP car ces terrains ne peuvent pas être cultivés en raison de l'impossibilité d'accès des tracteurs à ces parcelles.



## Secteur littoral

<b>Communes - Observations</b>		<b>Suites données</b>	<b>Justification</b>
<b>Avis</b>			
<b>Fréhel</b>	1) Zones humides pas toujours bien délimitées. Certaines absentes ou peu visibles.		
	2) Zonage UA sur Sables d'Or les Pins pas judicieux au niveau de la rue des acacias (ne prend pas en compte les bandes paysagères). Zonage spécifique UAsd à mettre.		<b>Cette requête suppose la création d'une nouvelle zone. Le règlement ayant été rédigé dans un souci de simplification de la règle, il n'est pas prévu d'ajouts de zones entre l'arrêt et l'approbation. Cette demande pourra toutefois, faire l'objet d'une modification ultérieure.</b>
	3) Vigilance sur le zonage du camping municipal. Le zonage Nr s'impose certes mais la collectivité n'acceptera pas une diminution de l'emprise de cet atout touristique majeur.		<b>Le PLUiH ne prévoit pas de diminution de l'emprise du camping.</b>
	4) Ajouter un cheminement doux permettant de relier le bourg de Fréhel à la chapelle Saint-Sébastien.		
	5) Clôtures : dans le règlement écrit, se limiter à hauteur maximale sur voies publiques. Devra être en harmonie avec l'environnement et le bâti et les matériaux pouvant être utilisés sont à consigner dans un registre de recommandations à remettre au pétitionnaire lors du dépôt de son dossier en mairie.		<b>Il n'est pas prévu de faire évoluer le règlement entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. Le souhait de l'intercommunalité est de « laisser vivre » le document puis de se saisir d'une modification pour effectuer les rectificatifs nécessaires.</b>
<b>Matignon</b>	1) <i>Sur les OAP :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP 143-1 : modifier le zonage de la partie Sud du secteur sud, mettre en 2AUh plutôt qu'en 1AUh tout en ayant la possibilité d'implanter un réseau pour évacuation EP.</li> <li>• OAP 143-3 : dans le doc OAP, supprimer le trait jaune situé sur une partie des terrains AD 11, 14, et 432. L'OAP concerne seulement les terrains AD 463 et 464. Sur les plans, supprimer la mention des OAP sur les 3 parcelles.</li> </ul>		
	2) <i>Dans le règlement :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• page 19 : la RD 786 n'est pas mentionnée dans les RD concernées par la marge de recul.</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pages 194 et suivantes : le sous-secteur Nf n'apparaît pas dans le règlement des zones N spécifiques aux communes littorales, alors qu'il est présent sur le règlement graphique.</li> </ul>		<b>La zone Nf est effectivement présente sur quelques communes littorales. Elle n'est pas pour autant spécifique aux communes littorales. Aussi, elle est présentée dans le chapitre précédent.</b>

<p><b>Pléboulle</b></p> <p>Avis n'apparaissant pas au dossier car considéré comme tacite (parvenu hors délai). Néanmoins, avis exprimé le 26/06/19 à l'unanimité approuvant le projet avec prise en compte des observations. Délibération transmise au cours de l'enquête, à prendre comme observation.</p>	<p>1) <i>Sur le bourg :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Classer la parcelle ZA 135 en zone Ue au lieu de Al.</li> </ul>		<p><b>Une modification du projet de développement communal est impossible à ce stade de l'élaboration du document.</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laisser en Ucb au lieu de Al les parcelles ZO 139, 221, 219, 220, 197 et 193 à la Ville Vra afin de conserver un linéaire compatible avec la loi Littoral.</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Classer les parcelles ZO 225 et 226, en cours de construction, en UCa au lieu de 1Auh2.</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire la superficie de la parcelle ZO 215 classée en 2AUh et transporter cette surface sur ZL 173 (3 249 m<sup>2</sup>), voire déborder sur la n°25.</li> </ul>		<p><b>Une modification du projet de développement communal est impossible à ce stade de l'élaboration du document.</b></p>
	<p>2) <i>Sur la partie de Montbran :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Classer en Ue les parcelles communales ZN 8, 9, 11, 15 qui accueillent la grande fête et foire de Montbran pour pouvoir notamment y refaire des nouveaux sanitaires.</li> </ul>		<p><b>Ces vastes parcelles, non construites, ne peuvent pas être considérées comme urbanisées au sens de la loi Littoral.</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• laisser en UCa au lieu de Al les parcelles ZNN 175, 176, 177, 155, 154, 94 et partie de la 147 rue de la Fresnaye afin de créer un linéaire compatible avec la loi Littoral.</li> </ul>		<p><b>Le PLUiH de Dinan Agglomération est tenu d'appliquer la loi Littoral sur les communes qui y sont soumises. Cette loi pose un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces déjà urbanisés des communes.</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laisser en UA au lieu de Al les parcelles Z N 111 et 115 en partie, près du Tertre, afin de créer un linéaire compatible avec la loi Littoral.</li> </ul>		<p><b>Le PLUiH de Dinan Agglomération est tenu d'appliquer la loi Littoral sur les communes qui y sont soumises. Cette loi pose un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces déjà urbanisés des communes.</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laisser en Ucb au lieu de Al les parcelles ZL 212, 213, 215, 216, 217, 163, 162, 218, 219, 176, 175, 165, 177, et 178 afin de créer un linéaire compatible avec la loi Littoral.</li> </ul>		<p><b>Le PLUiH de Dinan Agglomération est tenu d'appliquer la loi Littoral sur les communes qui y sont soumises. Cette loi pose un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces déjà urbanisés des communes.</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Classer la parcelle ZL 173 en zone 1AUh2 au lieu de Al (voir étendre la zone sur la parcelle ZL 25 si surface constructible encore disponible)</li> </ul>		<p><b>Le PLUiH de Dinan Agglomération est tenu d'appliquer la loi Littoral sur les communes qui y sont soumises. Cette loi pose un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces déjà urbanisés des communes.</b></p>	
<p><b>Plévenon</b></p> <p>Avis favorable du 29 mai (unanimité)</p>	<p>Modifier le schéma de l'OAP 201-3 (rue de la Ville Hingant) : la parcelle 5 doit être englobée dans ce schéma en particulier pour la voirie et les réseaux.</p>		

<p><b>Ruca</b> Avis défavorable du 1er juillet (« à une large majorité »)</p>	<p>Comprend la préservation de l'espace agricole, mais estime les règles retenues trop restrictives et inadaptées à la dynamique de développement de la commune (+21% de population de 2006 à 2016)</p>		<p><b>Les perspectives de développement ont été déterminées par le SCoT du Pays de Dinan.</b></p>
<p><b>Saint-Cast-le-Guildo</b> Avis favorable sous réserves du 12 juin (12 voix pour, 9 contre)</p>	<p>1) <i>Erreurs matérielles</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zonages Uap : rajout zone Uap rue Rioust des Villes Audrains, place Beaucorps et rue Ribault.</li> <li>- UA : secteur Les Mielles et Centre Bourg à classer en UA.</li> <li>- AL : modification Etang de Beaulieu (suppression périmètre de protection et rattacher à Al les parcelles 159A, 195, 617, 618, 751, 753, 752, 579, 385, 585.</li> <li>- OAP n°282-1 : modifier périmètre, rajouter cône de vue inconstructible et modifier le nombre de logements à 3 minimum.</li> <li>- OAP 282-2 : créer un seul accès au sud du secteur et modification de la superficie à 0,52 ha pour un nombre de logements de 7 minimum.</li> <li>- OAP 282-3 : supprimer l'accès à sens unique qui n'est pas réalisable.</li> <li>- OAP 282-5 : accès à modifier, créer accès au sud moins dangereux, LLS à 0%.</li> <li>- OAP 282-16 : 8 logements minimum.</li> <li>- OAP 282-17 : permis d'aménager accordé le 28/03/19.</li> <li>- Zonage AU : parcelles 159 B 2569, 1011, 1010, 680 à classer en 1AUh projet communal (achat terrains validé par CM).</li> <li>- Zonage port : périmètre zone UP à redéfinir, périmètre NCA/ cale 4 Vaulx.</li> <li>- Règlement NPL : pages 194 à 198 à préciser, ajouter constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.</li> <li>- Règlement UPRO : page 38, rajouter le port de Saint-Cast.</li> <li>- Règlement UCsc : exclure les dispositions particulières relatives aux annexes.</li> <li>- ER 252 : à compléter « création route du port » sur les parcelles AC 150, 151, 304 et 305.</li> <li>- ER 23 au PLU manquante au PLUi.</li> </ul>		

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Linéaires commerciaux : parcelle AI 305 au droit, et autour du zonage UY4.</li> <li>- Divers : intégrer le PAC « submersion marine de 2013 + 2019, prescriptions graphiques à revoir (pas clair) ; intégrer inventaire patrimoine ; modifier coupure d'urbanisation au nord de la parcelle 159B rue de St Eniguet.</li> </ul>		
<p>2) <i>Modifications :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone Ntl : camping de Galinée, parcelles 159C 502, 503, 811 et totalité 689 à intégrer dans la zone Ntl. Parcelles 159C 604 à sortir de Ntl et à passer en Al.</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone 2AUh : suppression de la zone Nj boulevard d Penthièvre à rattacher à 2AUh.</li> </ul>		<p><b>Une modification du projet de développement communal est impossible à ce stade de l'élaboration du document.</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone 2AUh Le Vallon, classer parcelle AI40 en Nj avec bassin d'orage.</li> </ul>		<p><b>La réalisation d'un équipement lié à l'urbanisation doit être compris au sein de la zone A Urbaniser. La création d'un bassin d'orage peut être réalisé en secteur 2AU.</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone 2AUh : parcelle B n°665, rue du moulin d'Anne à classer en zone 1AUh, projet d'une résidence seniors à court terme (OAP à voir).</li> </ul>		<p><b>Les capacités épuratoires actuelles de la station de Saint Cast ne permettent pas aujourd'hui de classer ce terrain en zone 1AU.</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- EBC : supprimer partiellement celui de la parcelle 159C 799 (allée du camping carrossable).</li> </ul>		<p><b>La création ou la suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC) en commune soumise à la loi Littoral implique un passage en commission départementale de protection de la nature et des sites. Cette étape n'étant plus possible avant approbation du PLUiH, la demande ne peut pas être prise en compte</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- EBC : supprimer partiellement sur les parcelles 159A 754, 755, 510.</li> </ul>		<p><b>La création ou la suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC) en commune soumise à la loi Littoral implique un passage en commission départementale de protection de la nature et des sites. Cette étape n'étant plus possible avant approbation du PLUiH, la demande ne peut pas être prise en compte</b></p>
<p>3) <i>Suggestions :</i></p> <p>a) Règlement : p.68 panneaux à énergie solaire s'ils sont intégrés au plan de la toiture... leur ton doit être proche de la couverture... et supprimer la notion de bâtiment annexe.</p>		<p><b>La notion de « bonne insertion » des panneaux photovoltaïques est déjà exprimée dans le règlement.</b></p>
<p>b) Règlement : p 69, les façades de teinte blanche sont interdites « sauf communes littorales », les façades commerciales peuvent être colorées « en cohérence avec l'environnement immédiat afin</p>		

	de préserver le paysage urbain ».			
	4) Ajouts : <ul style="list-style-type: none"> <li>OAP 282-7 : modification du nombre de logements minimum : 11 logements (25 lgts/ha).</li> <li>OAP Densité 282-12 rue des Has Sud 2 : modification de zonage : 1AUh2 (règles de hauteur en EPR, 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faîtage).</li> </ul>			
<b>Saint-Jacut-de-la-Mer</b> Avis défavorable du 23 mai	1) Pour le règlement graphique <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans la bande des 100m en zone naturelle, revenir au zonage du PLU de 2016. Le zonage prête à confusion : il faut enlever le pastillage Nr/Nl.</li> <li>Non inscription d'un nombre de cheminements doux à créer ou à conserver. Il faut les inscrire.</li> <li>Limite de la zone urbanisée/zone naturelle. La Commune avait spécifié que la limite suive au plus près du bâti, ce qui n'est plus toujours le cas. Il faut revenir au tracé du PLU 2016.</li> <li>Ajout d'une zone Ue pour permettre la création à long terme d'un cimetière dans le sud de la presqu'île.</li> <li>Aire de camping-car existante : extension et création d'un nouvel accès.</li> </ul>			
	2) Pour le règlement écrit: <ul style="list-style-type: none"> <li> limiter la hauteur des constructions à 10,50m au faîtage et 6,50 m à l'égout, sur toute la commune.</li> </ul>		<b>Le projet en question est localisé en discontinuité de l'urbanisation. Il ne répond pas aux dispositions de la loi Littoral.</b>	
			<b>Un règlement unique est applicable à Dinan Agglomération. Ce dernier s'exprime en termes de hauteurs relatives (par rapport aux autres constructions) et non de données métrées. Les hauteurs admises au sein des espaces proches du rivage sont inférieures à celles admises sur le reste de la commune.</b>	
	<b>Saint-Pôtan</b>	Sur les OAP : <ul style="list-style-type: none"> <li>OAP 323-2 : modification du nombre de logements minimum avec un passage de 4 à 5.</li> <li>OAP 323-3 : modification du nombre de logements minimum avec un passage de 12 à 15.</li> <li>Lieu-dit : inversion entre le positionnement du Prémorvan et de la Ville-es-Gants</li> </ul>		
	Avis favorable du 25 juin			

## Secteur de Plélan-Le-Petit







<u>Communes - Avis</u>	<u>Observations</u>	<u>Suites données</u>	<u>Justification</u>
<b>Languédias</b> Avis favorable du 21 mai (Unanimité)	<i>Modification de zonage :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les parcelles A428 ; A430 ; A431 et A432 seront à prendre en zone NT.</li> </ul>		Cette demande requiert la création d'un STECAL. Dans un souci de sécurisation de la procédure, aucun STECAL ne sera créé entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. En effet, les STECAL doivent obligatoirement faire l'objet d'un avis de la CDPENAF, consultée au préalable dans le cadre de l'arrêt. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une modification du PLUiH.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>La parcelle B382 sera à intégrer en zone UCA.</li> </ul>	⇒ Mémoire en réponse partie 3 question 2	
<b>La Landec</b> Avis favorable du 24 mai (Unanimité)	Pas d'observation ni de réserves.		/
<b>Mégrit</b> Avis favorable du 20 mai	Les remarques opérées par la commission ont été prise en compte dans le projet arrêté.		/
<b>Plélan-Le-Petit</b> Avis favorable du 30 avril (Unanimité)	Pas d'observation ni de réserves.		/
<b>Trébédan</b> Avis favorable du 14 mai (Unanimité)	Observations pour 3 propriétaires pour inscription de terrains en « zones habitats légers ». La création de zonage Nhl (Naturelle, ère habitat légers) ne pourra intervenir que lors de la 1 modification du PLUi Parcelles concernées : <ul style="list-style-type: none"> <li>Section A : 1038-1037-1036-1039-1040 et 1041</li> <li>Section B : 426-427-727.</li> </ul>		Cette demande requiert la création d'un STECAL. Dans un souci de sécurisation de la procédure, aucun STECAL ne sera créé entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. En effet, les STECAL doivent obligatoirement faire l'objet d'un avis de la CDPENAF, consultée au préalable dans le cadre de l'arrêt. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une modification du PLUiH.
<b>Saint Maudez</b> Avis favorable	Pas d'observation ni de réserves.		/





<p>du 15 mai (Unanimité)</p>			
<p><b><u>Saint Méloir des Bois</u></b> Avis favorable du 23 mai (8 voix pour, 1 contre)</p>	<p>Pas d'observation ni de réserves.</p>		/
<p><b><u>Saint Michel de Plélan</u></b> Avis favorable du 25 juin (Unanimité)</p>	<p>1) Parcelle B708 à répartir en 2AUH et 1AUH.</p> <p>2) Parcelles B1038-B1039-B1040 à réintégrer en UCa suite construction en cours.</p> <p>3) Supprimer le caractère des bâtiments remarquables sauf pour parcelles B838 et B328.</p> <p>4) Zone UA pour le cœur de bourg.</p> <p>5) Parcelles concernées par le critère changement de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La vallée Commune : A260</li> <li>• L'Hôtel Rieux : A66 et A61,</li> <li>• Le Marre Girault : C577,</li> <li>• Peignehel : C340-C394-C351,</li> <li>• La Hautière : C100,</li> <li>• Quingueux : D360.</li> </ul>		

## Secteur Haute Rance

<u>Communes - Avis</u>	<u>Observations</u>	<u>Suites données</u>	<u>Justification</u>
<b>Broons</b> Avis favorable du 11 juin (11voix pour-10 voix contre-1abstention)	1) Retirer les parcelles 186,128,110,11,112,283,211,115 à 118 du périmètre de gel de l'ancien collège Jean Monnet.		
	2) Inscrire la parcelle 136 à Bellevue en zone AUH1.		
	3) Inscrire la parcelle 143 en face du camping en zone Ut car elle fait partie de l'aire de loisirs de la Planchette.		
	4) Etendre la zone Ue du terrain des sports Le Chalet à la pointe (terrain VTT).		
	5) Positionner les voies douces récemment créées.		
	6) Inscrire la partie des étangs de la parcelle 51 (Delahaye) en Nlo.		<b>La mise en place de ce type de zone N spécifique doit être en lien avec un projet clairement exprimé. En l'absence de ces éléments, une suite favorable ne peut être donnée.</b>
	7) Inscrire la parcelle 138 (Guichard) en Nlo.		<b>La mise en place de ce type de zone N spécifique doit être en lien avec un projet clairement exprimé. En l'absence de ces éléments, une suite favorable ne peut être donnée.</b>
	8) Revoir en général les zones N par rapport au PLU de Broons.		<b>Les limites de la zone N à l'échelle du PLUiH ont été retracées selon une méthodologie commune présentée dans le cadre de la justification des choix (rapport de présentation du PLUi). Aussi, ces zones N s'inscrivent dans un souci de cohérence globale qui ne peut être assurée par la somme de PLU communaux.</b>
	9) Inscrire la halte SNCF de Broons comme un pôle multimodal gare secondaire.		<b>Le Plan de Déplacement Communautaire sera modifié pour afficher la halte SNCF de Broons comme pôle multimodal secondaire au lieu de autres pôles multimodaux.</b>
	10) Classer le lavoir de Pédenhouet comme d'intérêt patrimonial.		

<p style="text-align: center;"><b>Caulnes</b> Avis favorable du 13 juin</p>	<p>11) Limiter le linéaire commercial à la Place Du Guesclin et à la rue de la Croix Plate tel que présenté sur le plan ci-dessus.</p> <p>1) Secteur La Roptais page 15 du règlement du PPRI joindre en annexe l'Atlas des zones inondables de la Rance.</p> <p>2) Plan de zonage partie Est : étendre la zone inondable carte du PLUi par rapport à l'Atlas.</p> <p>3) Le bâtiment à la Mercerie ne figure pas sur le plan « Est », mettre une étoile sur la parcelle B782.</p> <p>4) Centre bourg : étendre les linéaires commerciaux comme indiqué en annexe 3.</p> <p>5) Rue de Dinan faire figurer le cimetière actuel.</p> <p>6) Rue d'Yvignac faire figurer sur le plan l'arbre remarquable répertorié par la MCE, parcelle G290.</p> <p>7) Faire figurer sur les plans papier les sièges d'exploitations agricoles existants.</p>	   	<p><b>Il s'agit de l'annexe relative aux zones humides et non aux zones inondables. Le rapport sera annexé au PLUi.</b></p> <p><b>Le PLUiH n'a pas vocation à intervenir sur les figurés cadastraux.</b></p> <p><b>La donnée relative à la localisation des sièges d'exploitation est une donnée de diagnostic qui n'a pas vocation à recouvrir une dimension réglementaire. En effet, la situation à un instant T sur le territoire évolue dans le temps. Il ne s'agit pas de figer le constat dans le cadre du zonage.</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>Guitté</b> Avis favorable assorti de réserves du 20 juin (Unanimité)</p>	<p>1) 44 observations sur les haies.</p> <p>2) A1146 les Touches bâti remarquable sur étable.</p> <p>3) Vérifier que le magasin Proxi (B791,1046,790) est situé en zone de centralité.</p> <p>Parcelle A310 (Duffros) à classer en zone humide.</p>		<p><b>Lors de l'arrêt PLU une erreur matérielle a été constatée sur la commune qui ne disposait pas de périmètre de centralité. Ce dernier sera mis en place sur l'ensemble du bourg à l'approbation.</b></p>
	<p>1) 16 observations sur les haies.</p>		

<p><b><u>La Chapelle Blanche</u></b> Avis favorable du 13 juin (Unanimité)</p>	<p>2) Proposition de changement de destination</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bâtiment parcelle C119,</li> <li>• bâtiment parcelle A403,</li> </ul>		
<p><b><u>Plumaudan</u></b> Avis favorable avec réserves</p>	<p>1) <i>zonage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zones U : zone Uca rue de Trébédan mettre la parcelle AB81 en non constructible,</li> <li>• Zonage UCa à revoir rue de Dinan, aligner B740 avec B1104 et B904</li> <li>• Zones AU hameau de l'Epine il faut UC pour D14 et D15, la parcelle D48 reste en 2AUh,</li> <li>• Zones 2AUe sur parcelle AB81 est à agrandir jusqu'à la voirie,</li> </ul>		<p><b>La parcelle doit être classée en zone 2AUe dans sa totalité.</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone N, demande de conserver zone Nel à Kergueniac et rue de Trébédan (Nlo sur plan)</li> </ul> <p>2) EBC les parcelles A354 et A356 ont été déboisées.</p>		
	<p>3) Demande suppression élément de patrimoine à protéger rue du stade (AB438, 639, 441, 437et 434).</p>		
	<p>4) Demande de supprimer le repérage de 122 haies.</p>		<p>⇒ <b>Mémoire en réponse partie 8 question 8</b></p>
	<p>5) Demande d'ajouter la haie au Breil parcelle B1376 du GAEC Delaroche,</p> <p>6) OAP n°239-4 demande de classer la parcelle AB81 dans l'OAP. Sur le plan elle est en 2AUe.</p>		<p><b>La parcelle AB81 est classée en zone 2AUe, zone d'urbanisation future à long terme ce qui implique l'absence d'OAP.</b></p>
<p><b><u>Plumaugat</u></b> Avis favorable du 19 juin</p>	<p>1) observations sur les haies bocagères, le travail de la commission communale de 2016 n'a pas été repris.</p> <p>2) souligne un point négatif concernant la distance à respecter concernant l'implantation des annexes lors d'une nouvelle construction.</p>		<p><b>La mise en place d'une distance maximale pour les annexes aux habitations en zones A et N est une obligation du code de l'urbanisme.</b></p>

<p><b><u>Saint Jouan de l'Isle</u></b> Avis favorable du 14 juin (unanimité)</p>	<p>3) zones humides non répertoriées dans certains secteurs.</p> <p>1) 69 observations sur les haies.</p> <p>2) Inscrire en tant que maison remarquable la maison située parcelle B646 et B247.</p> <p>3) 5 inscriptions au petit patrimoine protégé.</p>		
<p><b><u>Yvignac La Tour</u></b> Avis favorable du 27 juin (unanimité)</p>	<p>4) Inscrire en tant que cheminement doux 2 tracés partant de Caulnes.</p> <p>Pas d'observations ni de réserves.</p>		<p>/</p>

## Secteur de Plancoët

<u>Communes - Avis</u>	<u>Observations</u>	<u>Suites données</u>	<u>Justification</u>
<p><b><u>Bourseul</u></b>                      Le CM, vu les calculs erronés de surfaces constructibles potentielles, décide à l'unanimité de ne pas émettre d'avis sur le PLUi.                       CM du 27 juin 2019</p>	<p>demande de rajouter trois bâtiments en pierres pouvant faire l'objet d'un permis de construire ou d'un changement de destination sur les parcelles ZS n°122 (lieu-dit « les pruniers »), ZI n°62 (lieu-dit « la Landelle ») et ZN n°25 (lieu-dit « la Vieux Ville »).</p>		
<p><b><u>Corseul</u></b>                      Avis favorable à l'unanimité du CM en date du 05 juin 2019</p>	<p>1) il faut compléter le zonage archéologique de la commune</p>		
	<p>2) le linéaire commercial doit être affiné</p>		
	<p>3) la parcelle M n°1058 devrait être en zone « N archéologique »</p>		
	<p>4) la parcelle ZYn°10 n'est pas boisée</p>		
	<p>5) la parcelle ZY n°27 est boisée</p>		
	<p>6) souhait de création de zones d'aménagement différé sur l'ensemble des zones 2AU</p>		
	<p>7) le zonage de la carrière de Brandefort au lieu-dit « les Vaux » devra être examiné dans une prochaine modification du PLUi.</p>		

<p><b>Créhen</b> Avis favorable du CM en date du 27 juin 2019</p>	1) demande que la partie Sud-Est de la parcelle ZA35 (hors périmètre de l'espace boisé classé) au lieu-dit «Le Grand Pré » soit classé en zone AI,		
	2) demande que le périmètre de centralité du bourg soit modifié au niveau du fait de l'installation d'un cabinet médical, d'un cabinet de kinésithérapie et d'une crêperie rue du Sacré Cœur,		<b>Ce secteur situé en extension de l'entrée de bourg de la commune ne remplit pas les critères propres au périmètre de centralité commerciale.</b>
	3) le CM ne s'oppose pas à la demande de Mr METZ concernant la restauration du moulin de Ménéguen et l'implantation d'une fabrique du XVIIIème à la jonction des parcelles Z n°38 et ZI n°43,		<b>Si la restauration du moulin est possible, la construction d'un bâtiment en discontinuité de toute urbanisation est impossible sur la commune, du fait de l'application de la Loi Littoral.</b>
	4) le CM demande que soit pris en compte le courrier du 18/01/2019 concernant la suppression des haies bocagères non justifiées,		<b>Les demandes seront étudiées afin de supprimer les haies et talus relevant d'une erreur d'identification.</b>
	5) le CM demande des précisions sur les activités qui pourraient être développées et sur les possibilités de démolir des bâtiments et d'en construire de nouveaux sur les terrains de l'ancien site du centre d'insémination (CIA) au lieu-dit « Les Verts Sapins ».		<b>La création d'un STECAL sur ce site permet le changement de destination et l'extension des bâtiments existant dans le cadre des activités listées dans le STECAL. La construction de nouveaux bâtiments autres que ceux destinés à l'agriculture n'est pas possible du fait de l'application de la Loi Littoral.</b>
<p><b>Languenan</b> Avis favorable : 11 Avis défavorable : 1 CM du 20 juin 2019</p>	1) la parcelle A n°614 est partiellement classée en zone humide alors que la commune a pour projet d'y construire un lotissement communal,		<b>La zone constructible de la parcelle n'empiète pas sur la zone humide.</b>
	2) sur la parcelle A n°1776 au lieu-dit « La Courtoisie » il est possible de faire deux lots au lieu des trois prévus,		<b>La dimension de la parcelle (2350m<sup>2</sup>) ne justifie pas la réduction de la densité minimale exigée.</b>
	3) sur les parcelles A n°1769, n°1770, n°1647, n° 1771, n° 1772, et n°1649 au lieu-dit « Le Chesnay » des constructions existent. Le CM demande de remettre les fonds de ces parcelles en zone constructible,		<b>Le PLUiH vise à éviter la création de seconds rideaux de construction sur les secteurs en limite agricole. La détermination de la zone U suit la méthodologie rappelée dans le mémoire en réponse.</b>
	4) sur la parcelle A n°129, rue de la Motte, il est possible de faire deux lots au lieu des trois prévus,		<b>La dimension de la parcelle (2200m<sup>2</sup>) ne justifie pas la réduction de la densité minimale exigée.</b>
<p><b>Plancoët</b> Avis favorable du 18juin</p>	1) Le CM demande que le périmètre de centralité du bourg s'étende jusqu'au point P.		<b>Les limites du périmètre de centralité commercial se doivent de respecter les critères du SCoT. Cependant, la zone</b>

(unanimité)			d'activité commerciale permet la construction de nouveaux commerces.
	<p>2) La parcelle ZD n°135, rue de la fontaine Saint Malo, est classée partiellement en zone UB. Cependant le tracé de la limite de la zone UB en fond de propriété ne permet plus de diviser le terrain et de construire une habitation. Le CM demande de reculer cette limite de 11m au minimum pour permettre la construction future et en même temps de s'aligner sur les limites des terrains voisins.</p> <p>1) Sur le secteur du Biot, dans le bourg, le CM est contre le classement en zone A de 4 parcelles car d'une part elles sont inexploitable et que les parcelles autour sont classées en zone U et que d'autre part, une maison est déjà construite et la viabilisation et la voirie réalisées.</p>		⇒ Mémoire en réponse partie 3 question 2
<p><b><u>Plorec sur Arguenon</u></b> Avis défavorable du 18 juin (unanimité)</p>	<p>2) Le CM est contre la diminution de la surface en Ay de la zone artisanale communale « la Millière ». De 7180 m<sup>2</sup> elle passe à 2000m<sup>2</sup> ce qui est trop peu pour l'installation d'une entreprise. Le lot est viabilisé et des demandes d'implantation d'entreprises existent.</p> <p>3) Les zones Ay situées aux lieux-dits « la Ville Briand, Route de la Ringandais et la Ville Hatte » n'apparaissent plus sur le PLUi. Le CM estime qu'elles sont nécessaires à l'exercice de l'artisanat.</p>		<p>L'avis défavorable de la CDPENAF ne permet pas l'extension de ce STECAL.</p> <p>Cette demande requiert la création d'un STECAL. Dans un souci de sécurisation de la procédure, aucun STECAL ne sera créé entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. En effet, les STECAL doivent obligatoirement faire l'objet d'un avis de la CDPENAF, consultée au préalable dans le cadre de l'arrêt. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une modification du PLUiH.</p>
<p><b><u>Pluduno</u></b> Avis favorable du 23 mai</p>	<p>4) Pour la zone Ay de « La Ville Briand » le CM demande le changement d'orientation de la zone sans en modifier la surface afin de la fixer en partie sur la parcelle ZN n°126, le long de la voie communale, où passent les réseaux.</p> <p>1) la parcelle ZM n°327 rue du stade est à mettre intégralement en zone EBC à protéger.</p> <p>2) sur les parcelles suivantes le changement de destination vers l'habitation est à réaliser comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle ZXn°221 au lieu-dit « la Chaudrais » est à étoiler,</li> <li>• Il faut supprimer l'étoile sur la parcelle ZXn°197 au lieu-dit « la Chaudrais » est à supprimer (bâtiment déjà rénové),</li> <li>• Il faut supprimer l'étoile sur la parcelle ZX n°109 au lieu-dit « le</li> </ul>		<p>Ces évolutions seront prises en compte pour l'ensemble des bâtiments répondant aux critères communs définis</p> <p>⇒ Mémoire en réponse partie 1 sous partie 3 question 7</p>



	<p>Violay » ; le bâtiment est au milieu d'un élevage,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur la parcelle ZO n°178, au lieu-dit « la Goupillère », le bâtiment adossé à la route est à étoiler,</li> <li>• La parcelle YC n°103 au lieu-dit « Le Plessix Tréhen » est à étoiler.</li> </ul>		
	3) aux lieux-dits «le Bois Feuillet », « Saint Père » et rue du bois Es Fenes, les haies représentées sur les documents graphiques du PLUi n'existent pas. Il faut donc les supprimer.		
<p><b><u>Saint Lormel</u></b> Avis favorable du 24 mai 2019 (unanimité)</p>	Une seule observation concerne la loi littoral et les restrictions qu'elle impose en matière d'urbanisme.		/
<p><b><u>Landébia</u></b> Accord tacite</p>			/
<p><b><u>Pleven</u></b> Accord tacite</p>			/

## Secteur du Pays d'Evran

<u>Communes - Avis</u>	<u>Observations</u>	<u>Suites données</u>	<u>Justification</u>
<b>Evran</b> Avis favorable du 20 juin (15 voix pour-3 voix contre)	1) Zone 1 Auh1 : erreur sur le contour de cette zone entre la route de la Fontaine et le chemin du Champ Berthelot au niveau de la parcelle F 1085. La zone Auh1 de cette parcelle doit être diminuée pour que la limite de cette zone Auh1 soit dans l'alignement des parcelles limitrophes (F 0184, 1105...).		
	2) OAP <ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP Pont PERRIN / retirer le fonds de jardin parcelle n° G 808, le propriétaire n'est pas vendeur.</li> <li>• OAP Libération : retirer les parcelles n° AB 726 et 727 du périmètre de l'OAP, propriétaire non vendeur.</li> </ul>		
	3) Emplacements réservés : retirer parcelles n° AB 0016 et 0690.		
	4) Inclure l'inventaire des haies et dispositifs anti-érosions sur les cartes en prenant en compte les données du service Environnement.		
	5) Prendre en compte la mise à jour en 2019 de l'inventaire des cours d'eau.		
	6) Idem pour l'inventaire des arbres remarquables effectués en 2019.		
	7) Changement de destination : ajout d'un bâti sur la parcelle I 1388 au lieu-dit le Bois Tison.		
	8) EBC : plusieurs parcelles sont à retirer du classement EBC et à inscrire en classement « Loi Paysage ». Voir le détail en annexe de la DM d'Evran du 20 juin 2019		
<b>Guenroc</b> Avis favorable du 24 mai (unanimité)	1) Souhait d'urbaniser la zone 1AUh2 par opérations successives		
	.2) Intégrer au secteur constructible une partie de la parcelle cadastrée section A 217		

<p><b><u>Les Champs Géraux</u></b> Avis favorable du 2 avril</p>	<p>1) Classement de la partie urbanisée du village de Fautrel en zone U (concerne quelques parcelles situées entre la zone Uy et la zone Nh du PLU actuel).</p> <p>2) Le siège d'exploitation agricole à proximité n'existe plus.</p>	<p><b>Ce village répond effectivement aux critères définis par le comité de pilotage pour le repérage des villages constructibles. Toutefois, aucune demande de la commune sur la constructibilité de ce secteur n'a émergé dans le cadre de la construction du projet. Le fait d'inclure un nouveau village en zone U implique de rebattre l'inventaire des capacités de densification et ainsi de remettre en cause l'équilibre du projet. Ceci fragiliserait la procédure.</b></p>
<p><b><u>Le Quiou</u></b> Avis favorable du 11 juin (unanimité)</p>	<p><i>modifications :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle A 466 de Mme Goupil Marie-Jeanne à mettre en zone 1AUh2.</li> <li>• Parcelles A 70 et A 727 de Mme Boixière à mettre en zone N.</li> <li>• Parcelles A 693 et A 812 de M. Saudrais Roger à mettre en zone N</li> <li>• Parcelles situées autour du Château du HAC , appartenant à M. Julien Marc A 572, 573,574, 575, 578, 579, 580, 581, 584, 630, 631, 632, 633, 634, 714, 826, 829, 836, 856, 857, 858, 876, 879, 880, 882, 912 à mettre en zone UT</li> </ul>	<p><b>Le projet de développement touristique du Château du Hac implique la création d'une zone Nt et d'une zone Nlo</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelles situées au Bas Tréveleuc appartenant à M ; Mme Mesnage René : A 619, 619, 620, 621, 622, 638 à mettre en zones UT et NT.</li> <li>• Parcelle A 747 appartenant à Mme Brassier Hélène à mettre en zone UT.</li> </ul>	<p><b>Cette demande requiert la création d'un STECAL. Dans un souci de sécurisation de la procédure, aucun STECAL ne sera créé entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. En effet, les STECAL doivent obligatoirement faire l'objet d'un avis de la CDPENAF, consultée au préalable dans le cadre de l'arrêt. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une modification du PLUiH.</b></p> <p><b>Le zonage UB apporte plus de souplesse dans les possibilités d'évolution du bâtiment.</b></p>
<p><b><u>Plouasne</u></b> Avis favorable du 19 juin</p>	<p>1) Intégrer au périmètre urbain la parcelle n° 79 (zone Uca).</p>	<p><b>Le numéro de section cadastrale n'est pas renseigné. La commune n'a pas apportée de précisions concernant cette demande.</b></p>

<p>(5 voix pour-1 voix contre-10 abstentions)</p>	<p>2) Intégrer au PLUi les cours d'eau après validation du recensement.</p> <p>3) Connaissance et présentation du tracé du contournement de Dinan dans la partie sud et des voies desservant cette partie du territoire.</p>		<p><b>Aucun tracé n'est défini à ce jour pour cet équipement routier. Dès lors que ce tracé sera validé, il sera possible de procéder à une modification du document afin de geler l'emprise de l'équipement.</b></p>
<p><b><u>Saint André des Eaux</u></b> Avis favorable du 27 juin</p>	<p>1) <i>Changement de zonage :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au Hambout : inclure en zone Ucb les parcelles A 1074 et A 1076.</li> <li>• au Placis : inclure en zone Uca la parcelle A 1936.</li> <li>• au bourg – Placis : changer le zonage des parcelles A 2016-A2017 en zone Uca, suite aux nouvelles constructions.</li> </ul> <p>2) Mettre en zonage aménagement différé la parcelle AB 833.</p>		<p><b>Cette demande porte sur un ajout de constructibilité au sein d'un village. La parcelle concernée ne répond pas aux critères de la dent creuse. Il s'agit d'une extension ce qui entre en contradiction avec le projet commun défini.</b></p> <p><b>Le secteur fait l'objet d'un Permis d'Aménager en cours d'instruction. Plutôt que de faire évoluer le règlement du PLUiH, il s'agira d'adapter le règlement du lotissement.</b></p>
<p><b><u>Saint Judoce</u></b> Avis favorable du 23 mai (unanimité)</p>	<p>Déplore le refus de DA de retenir la possibilité d'un assainissement collectif sur la zone 1 AUh2 et 2AUh sur le secteur du Châtel.</p>		<p>/</p>
<p><b><u>Saint Juvat</u></b> Avis favorable du 26 juin (unanimité)</p>	<p>1) <i>Réserves :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• reprendre la cartographie en vigueur concernant les ZH.</li> <li>• corriger la cartographie concernant les cours d'eau et les haies.</li> </ul> <p>2) <i>Observations :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• omission d'une zone Nt au niveau de la Mélautais (projet installation mobil-homes).</li> <li>• ajuster la limite entre les zones Nlo et Nt au niveau de l'étang et du camping municipaux.</li> </ul>		<p><b>Cette demande requiert la création d'un STECAL. Dans un souci de sécurisation de la procédure, aucun STECAL ne sera créé entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. En effet, les STECAL doivent obligatoirement faire l'objet d'un avis de la CDPENAF, consultée au préalable dans le cadre de l'arrêt. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une modification du PLUiH.</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• revoir les possibilités de hauteur de haies (1,80m au lieu de 1,50m) – zones Ucb et UAp.</li> <li>• revoir l'obligation en zone Uap de doubler d'une haie le dispositif de claire-voie surmontant le muret.</li> </ul>		<p><b>Il n'est pas prévu de faire évoluer le règlement entre l'arrêt et l'approbation du PLUiH. Le souhait de l'intercommunalité est de « laisser vivre » le document puis de se saisir d'une modification pour effectuer les rectificatifs nécessaires.</b></p> <p><b>Il n'est pas prévu de faire évoluer le règlement entre l'arrêt et l'approbation du PLUiH. Le souhait de l'intercommunalité est de « laisser vivre » le document puis de se saisir d'une modification pour effectuer les rectificatifs nécessaires.</b></p>
<p><b>Saint Maden</b> Avis favorable du 20 juin (unanimité)</p>	<p><i>Réserves :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• recensement des haies et des boisements non réalisé par la commune.</li> <li>• la carte actuelle n'est pas actualisée.</li> </ul> <p><i>1) Réserves :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• correction des erreurs matérielles.</li> <li>• route de Le Quiou : inclure les parcelles B 701 et 702 dans le périmètre de centralité commerciale, s'agissant à ce jour de l'emplacement d'un commerce.</li> </ul>		
<p><b>Tréfumel</b> Avis favorable du 18 juin (unanimité)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lieu-dit La Ville David : rajout zone Nt pour les parcelles A 763,765,769,770,773,776.</li> <li>• rue le Liez : extension zone Ub des parcelles B 473, 474, 475, 476 sur la partie Nord.</li> </ul>		<p><b>Cette demande requiert la création d'un STECAL. Dans un souci de sécurisation de la procédure, aucun STECAL ne sera créé entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. En effet, les STECAL doivent obligatoirement faire l'objet d'un avis de la CDPENAF, consultée au préalable dans le cadre de l'arrêt. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une modification du PLUiH.</b></p> <p>⇒ <b>Mémoire en réponse partie 3 question 2</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lieu-dit Rouget : enlever la haie protégée indiquée sur les parcelles A 525, B 828, B 917, B 918.</li> </ul>		
	<p><i>2) changement de destination habitat sur une sélection de bâtiments :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rue de la roche : parcelles A 421, A 780</li> <li>• La Ville Es Mercier : parcelles B 508, B509, B 689</li> <li>• La Perchais : parcelle B 376</li> <li>• Route de le Quiou-Les Marblots : parcelle B 149</li> </ul>		<p><b>Ces évolutions seront prises en compte pour l'ensemble des bâtiments répondant aux critères communs définis</b></p> <p>⇒ <b>Mémoire en réponse partie 1 sous partie 3 question 7</b></p>

<ul style="list-style-type: none"><li>• La Sélande : parcelle B 338,B 342</li><li>• Route d St Juvat-Le Rouget : parcelle B442</li><li>• La rue au Comte : parcelle B 685</li><li>• Rue de l'Echaussée : parcelles A 198, A 199 , A 200</li></ul>		

## Secteur du Guinefort

<u>Communes - Avis</u>	<u>Observations</u>	<u>Suites données</u>	<u>Justification</u>	
<b>Bobital</b> Avis défavorable du 14 mai (unanimité)	1) <i>Observation générale</i> : demandes formulées non prises en compte.		/	
	2) <i>zonage</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remettre le zonage NC de la carrière du « Rocher Jehan » au Pigeon Blanc comme dans le PLU actuel.</li> </ul>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rétablir le zonage des parcelles, près de la carrière, en section B n° 11 de M. Guillard et section B n° 12 de M. Bothrel.</li> </ul>	⇒	<b>Mémoire en réponse partie 3 question 2</b>	
	3) Dans le même secteur, erreur sur la parcelle en section B n° 694 de 1854 m <sup>2</sup> de M. Renoir, classée en « bois classés », alors qu'aucun arbre n'existe. Souhait que cette parcelle soit constructible.		<b>L'espace boisé classé sera supprimé pour tenir compte de l'occupation effective de la zone. En revanche, au regard des critères communs définis, la parcelle ne saura pas rendre constructible.</b>	
	4) <i>Souhait que les terrains suivants soient constructibles</i> : Section A n° 1387, 2838 m <sup>2</sup> , M. Duponcel, situé au Rocher Commun, en fond de parcelle - Section B n° 651, 7038 m <sup>2</sup> , M. Petitbon et section B 1346, 4219 m <sup>2</sup> Mme Lorre Jeannette - Section B n° 224 en façade, Mme Michel. Pour un lotissement d'une quinzaine de maisons. Souhait d'étude du projet de M. Barada, au village de la Durantais, section A 1152, 6247 m <sup>2</sup> et section A n° 100, 3940 m <sup>2</sup> . - Le CM ne demande pas plus d'ha, mais un équilibre entre la zone 1AUh2 car tous ces terrains sont à proximité du bourg, les plus éloignés à 600 m du centre bourg. - Nous pensons qu'il serait bon de réfléchir sur le terrain de 4 Ha classé en 2 Auh, qui n'est pas à vendre pour obtenir satisfaction de part et d'autre. Le terrain de 4Ha est exploité par le dernier agriculteur de la commune qui sera en retraite dans 10 ans. Souhait d'attendre le prochain PLUi pour le lui retirer.	⇒	<b>Mémoire en réponse partie 3 question 2</b>	

	5) Le propriétaire de la parcelle section A n° 1277 : 4365 m <sup>2</sup> (SA CAROUSSEL) situé en ZA à la Croix Gicquel a une proposition d'achat pour une installation d'une entreprise. DA a donné un avis défavorable sauf si c'est l'entreprise existante située près du terrain qui l'achète. Décision inacceptable car celle-ci pourra ensuite la revendre à une autre entreprise !		/
<b>Brusvily</b> Avis favorable du 13 juin (5voix pour, 9 abstentions)	Demande que les parcelles C 915 et C 917 actuellement en zone urbaine soient maintenues en ZU.		
<b>Calorguen</b> Avis favorable du 11 juin (11 voix pour, 1 absention)	Souhait que les études concernant le traitement de l'assainissement collectif aboutissent rapidement.		/
<b>Le Hinglé</b> Avis défavorable du 14 juin	1) Nombreuses observations et demande de modifications de zonage non prises en compte.		/
	2) Incohérence de classification dans le projet d'arrêté du PLUiH qui ressemble dans certains secteurs, davantage à une association de PLU communaux qu'un véritable PLUi.		/
	3) Zonage non adapté à la situation de la commune notamment pour des zones urbanisées sur 2 ou plusieurs communes. Dans le secteur du vieux bourg, certains terrains situés au centre d'une zone urbanisée ne sont pas fléchés dans la zone constructible.		/
	4) Malgré la demande, le périmètre de centralité ne correspond pas à la réalité « urbaine » des granits, à modifier.		
	5) Marge de recul par rapport à la RD 766 dans le secteur des granits non cohérente au regard des habitats existants		
<b>Saint Carné</b> Avis défavorable du 7 mai	1) Périmètre de centralité à revoir pour intégrer le cimetière, le local technique, les parcelles près de l'école ainsi que l'emplacement du futur cabinet d'infirmiers.		



(unanimité)	2) Constructibilité d'un fond de terrains pour 2 maisons non prise en compte au hameau des Loges, malgré demande à DA (parcelles B796 et B797), idem au hameau des Villots pour la parcelle C758 en partie.	⇒ <b>Mémoire en réponse partie 3 question 2</b>
	3) ZA : selon DA, 2 parcelles sont classées en zone humide, ce qui empêche l'attribution de 3 ha à la commune pour la ZA. Pour lever le doute, une étude a été demandée par St Carné pour ces parcelles, non réalisée par DA. Demande de la commune d'attribuer les 3 ha pour la ZA avec notamment la prise en compte des parcelles A521, A522 et A850	
<b><u>Trévron</u></b> Avis défavorable du 24 mai (unanimité)	Observation générale : demandes formulées par la commune non prises en compte. PLU actuel rectifié.	/

## Secteur de la Rance

<u>Communes - Avis</u>	<u>Observations</u>	<u>Suites données</u>	<u>Justification</u>
<b>St Samson/Rance</b> Avis favorable du 13 juin (unanimité)	1) <i>Documents graphiques</i> : pas très lisible pour trouver le zonage.		
	2) <i>Reculs départementaux</i> : les documents ne les font pas apparaître clairement		
	3) <i>OAP 1-rue de la Halte</i> (plan 1) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redéfinir la zone telle qu'elle apparaissait sur l'OAP et non comme sur le PLUiH</li> <li>• Supprimer « conserver les arbres au schéma en lisière nord-est du secteur » car ils n'existent pas</li> <li>• Supprimer « haies à réaliser à l'est du secteur »</li> <li>• Délimiter la zone de recul le long de la départementale, cet espace offre la possibilité de créer une liaison douce</li> </ul>		
	4) <i>OAP domaine de la Hisse (plan 2)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Supprimer la haie matérialisée sur le document PLUiH car elle n'existe plus parcelle A1118,1119 et 1115.</li> </ul>		
	5) <i>Espace proche du Rivage</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La proposition faite par la commission d'urbanisme n'a pas été prise compte.</li> <li>• Redéfinir les limites telles que proposées en suivant la départementale jusqu'à la route de Plouër sur Rance au niveau de la parcelle A955 (à hauteur du Châtelier Guitrel (plan 3)).</li> </ul>		<b>Les espaces proches du rivage sont proposés (à une échelle moins fine que celle du PLUiH) dans le cadre du SCoT. C'est de cette base de travail, affinée à la parcelle, qu'est reparti le PLUiH pour le dessin de cette prescription graphique. Les demandes de la commune n'observant pas le lien de compatibilité liant SCoT et PLUiH, elles ne peuvent être prises en compte.</b>
	6) <i>Loi ELAN</i> Le conseil municipal regrette le choix de Dinan Agglomération de ne pas avoir tenu compte de la loi ELAN récemment votée permettant d'urbaniser des « dents creuses » dans des ensembles déjà urbanisés Pour cela une modification simplifiée du SCOT, suivie d'une autre du Plu étaient nécessaires. Dinan Agglomération n'a pas eu la volonté de lancer la procédure jugée trop lourde pour l'associer à celle du PLUiH. Cette possibilité d'urbanisation des dents		/

<p><b>Saint Helen</b> Avis favorable du 20 juin (unanimité)</p>	<p>creuses ne pourra être permise que jusqu'au 31 décembre 2021. Les Conseils municipaux devront engager cette procédure aussitôt le PLUi voté (via Dinan Agglomération).</p> <p>1) Demande extension de centralité sur l'ensemble de la zone 2AUh (face au cimetière).</p> <p>2) Suppression de la zone EBC située en haut de la rue du Tertre. (un plan est joint avec les modifications demandées)</p>		
<p><b>Langrolay sur Rance</b> Avis favorable du 17 juin (unanimité)</p>	<p>1) <i>Remarques sur le classement/zonage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le moulin des Rochettes ne figure pas sur la carte ; Faut-il un STECAL pour envisager sa réhabilitation ?</li> <li>STECAL pour la tour des Rochettes ?</li> <li>STECAL pour les anciennes fermes de la Herviais ?</li> <li>Zonage pour la Malouinière (mise en AI actuellement).</li> </ul>		<p>Ces demandes requièrent la création d'un STECAL. Dans un souci de sécurisation de la procédure, aucun STECAL ne sera créé entre l'arrêt et l'approbation du PLUiH. En effet, les STECAL doivent obligatoirement faire l'objet d'un avis de la CDPENAF, consultée au préalable dans le cadre de l'arrêt. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une modification du PLUiH.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir un zonage pour créer un stationnement près de la lagune.</li> <li>Reculer le zonage U sur parcelle 226-223-222,-221, pas EBC.</li> <li>Lotissement des Thermes : intégrer les plans du projet d'aménagement modifié. Etendre le périmètre de centralité commercial à l'ensemble du nouveau lotissement</li> <li>Changement de destination demandé pour la ferme de la Rouaudais</li> </ul>		<p>Un zonage spécifique n'est pas nécessaire. La réalisation d'un stationnement en zone naturelle remarquable doit répondre à des critères spécifiques.</p> <p>La délimitation de la zone U est conforme à la méthodologie employée.</p> <p>Le périmètre de centralité commercial doit correspondre aux critères définis par le SCoT. En dehors de ce périmètre, et au sein des zones U, des changements de destination pour de l'activité sont possibles.</p> <p>Le changement de destination déjà existant est déplacé sur le bon bâtiment.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Que veut dire petit patrimoine à protéger (conséquences) ? Rajouter les croix de la Ville Daniou.</li> </ul> <p>2) <i>Les Espaces Boisés Classés</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Remarque générale : il faut enlever les EBC de l'ensemble des voiries et sous les lignes BT-MT-HT pour pouvoir entretenir (cabane Cholet-route de Morlet- Fond du terrain de foot- Départementale St Buc-parcelle B 89 P n'est pas un EBC mais un verger Zone 2 AUh2-Rue de la Ville Chevalier parcelles B862,222,221-Sapinière à la Ville es</li> </ul>		<p>Les EBC en question ont été pris en compte avant l'arrêt du projet. Le patrimoine paysager résiduel a également été supprimé avant arrêt.</p>

Rats- peupleraie au bois Malinge-Bout de la Ville Daniou à droite du chemin.

- Qu'est-ce que le patrimoine paysager ? cela ne semble pas cohérent, d'autant qu'à certains endroits, tout est en culture.
- le GR 34 ne figure pas du Roué vers Morlet.
- Le terrain de foot, le petit parc, la piste bicross, la route de la salle polyvalente ne figurent pas sur le plan (elles figuraient précédemment).
- Manquent les rues autour du parking du cimetière.
- Un poulailler n'existe plus brûlé), déconstruit mais sans autorisation de démolir.
- Route du Roué n'existe pas le plan (jamais régularisé).
- Supprimer le cheminement entre les moulins et la falaise.
- Manque au nord de la Bénatais le trait bleu de zonage.

4) *Questions hors cartographie*

- Faut-il une fiche, OAP pour la Bénatais ?
- Aurons-nous le droit de préemption DPU simple sur toutes les zones U car nous souhaitons le conserver.
- Il y a une incohérence entre le zonage 2AUh sur la carte (qui est bon) et la fiche OAP qui le classe en 1AUh2.
- Dissocier sur la carte l'OAP 103-1 et 103-3 sur la carte de zonage.

1) Demande à ce que la limite Sud de la zone Ub du Village du Bouillon soit modifiée conformément à l'annexe présentée en séance.

2) *OAP*

- Sollicite la prise compte de l'OAP relative à la zone 1AUh1, située dans le secteur de la Rouxalais, en correspondance avec le document graphique du PLUiH, et sur la base de l'OAP présentée en séance.
- Demande à ce que cette OAP soit également étendue à l'emplacement réservé nécessaire à la création d'un accès donnant rue de la Rance au sud
- Demande la modification de l'OAP relative au lieu-dit la Ville au Bault.

**Le GR34 est ajouté au plan. Le fond de plan est issu du cadastre dont Dinan Agglomération ne maîtrise pas l'évolution.**

**La mention de l'existence d'une OAP est supprimée du règlement graphique.**

**Oui.**

- Demande que l'OAP du PLUiH soit revue pour intégrer l'ensemble des « secteurs de projets » présents sur la commune, en actualisant le nombre de logements projetés (y compris les logements sociaux), sur les OAP.

3) Sollicite Dinan Agglomération afin que soit engagé un travail de définition de la notion de logements « abordables » pour permettre une meilleure opérationnalité des projets en lien avec les différents partenaires et opérateurs (EPFR, bailleurs sociaux...) et d'autoriser MM les maires et GODET à prendre part à la définition de cette typologie de logements au sein des services de l'EPCI. Ce travail devra également prendre en compte les enjeux liés à la production de logements performants énergétiquement.

4) Préconise que les dispositions relatives au bassin de gestion des eaux pluviales, prévu aux abords de la zone 2AUh au sud du bourg soit reprise dans le document final, et que l'emprise de cet équipement soit réajustée en conséquence.

5) Sollicite la mise en place d'un zonage spécifique, de type AUe, permettant un aménagement et une extension adaptée de l'actuelle aire de covoiturage sise La Croix Corbin (annexe soumise en séance).

6) Souhaite que soient précisés les contours des zones humides identifiées, notamment aux abords des sites de projets, dans une optique de plus grande protection de ces dernières.

7) Souhaite que soit précisé y compris graphiquement, les modalités d'application de l'inconstructibilité dans la bande des 100 m du rivage, sur les communes littorales, dans la mesure où ces dispositions apparaissent particulièrement impactantes pour les propriétaires concernés.

8) demande que soit vérifié la correspondance de la numérotation des emplacements réservés repéré graphiquement.

1) *Changement de destination : bâtiments à étoiler*

- Pallué : 382 B 338, 382 B 1599, 382 B 1600, 382 B 1606, 382 B 197
- La Mare Denier : B 284, B 286, B 289, B 331
- Le Bois Méen : B 19
- La ville Ochedais - la Ville Trietz : 382 B 83, 382 B 237, 8 121, B 126

Ce secteur étant situé en discontinuité de l'urbanisation, il n'est pas possible d'y définir une zone constructible.

⇒ Mémoire en réponse partie 2 question 8

Ces évolutions seront prises en compte pour l'ensemble des bâtiments répondant aux critères communs définis

⇒ Mémoire en réponse partie 1 sous partie 3 question 7

- La ville Piquant : B 2070
- La ville au Beau/ la ville Tassetz : 382 B 465, B 458, B 1899
- la Bréhaudais : B 482, 493 et 2166
- La Rochette : 382 A 834, 382 A 712, A 710
- Pleumagat : 382 A 1076
- La Pierre Blanche, le Vaugerier : C 728
- Cordel, la Vieux Ville : C 682, C 683 et C 690
- Plaisance :C518
- La ville au Beau :C739
- Lavilie es Prevost :C757/ C 333, C 345, C 344
- La Bitais : C 904, C 664
- Le Parc : 382 AV 10
- La Ville Neuve : AT 36 et 37
- Bel Orient : C 865 et 866
- La Chantelouas : C94, C 912, C 114 et 115
- La Poissonnais : C232/ C 237, C 245
- Le Bois Ruffier :B 1813
- La Herviais : B 133, B 134, B 147
- Le Domaine :B 1828
- Launay : AP 1 et 8
- La Détourbe : AP 84, AP 102
- La Gourlais : AO 108, AO 109
- La Grignardais : A077
- La Penezais : A1933
- La Lyonnais : A 2063
- La Gorandière : A59
- La Peltrie :A324
- Le Gray : A 174, A 1100
- La Gorandière, le Chesnay et le Bas Chesnay : 382 A 62,382 A 89,382 A 1012, 382 A 1054
- La Ville Tréguier : 382 B 1485 et 130

2) *Emplacements réservés*

- n°148 : à supprimer chemin de Fourgette
- n°150 : MODIFIER POSITION-Création d'un sentier piéton dans le secteur de l'échangeur de la Grignardais

- n°152 : MODIFIER POSITION -Aménagement de la VC 15 chemin de la Ménardière
- n°156 : A COMPLETER - Création d'un sentier piéton dans le secteur de la Gorandière Joignant le Vieux Moulin
- n°160 : Fusionner avec le n°166- 1 seul ER comme au PL Création d'un sentier piéton reliant les secteurs de la Pilotais au Pont des Ecouailles en bordure du ruisseau du Frémur
- n° 164 : EMPRISE A MODIFIER- Emplacement futur cimetière Pleslin
- n°166 : Fusionner avec le n°160-1 seul ER comme au PLU- Création d'un sentier piéton reliant les secteurs de la
- Pilotais au Pont des Ecouailles en bordure du ruisseau du Frémur
- n°168 : MODIFIER POSITION -Chemin Piétonnier entre le pont des écouailles et la chapelle des Vaux
- n°176 : A SUPPRIMER -Aménagement et rectification du chemin reliant le secteur du Châtelet à la zone d'activités de la Jossais, située en bordure de la RD2
- n°179 : A COMPLETER- Nouveau parking rue des Mégalithes et élargissement de voie communale existante
- (AL 129)


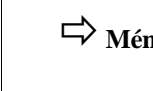




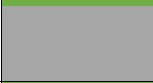



3) À numéroté

- ER au PLU n°2(enlever la partie qui jouxte la zone A Aménagement et rectification du chemin rural ?3 desservant les secteurs
- Aménagement des fonds de jardin parking du multiservice (de la parcelle AL14 et AL20
- Elargissement du chemin au Bois Méén (382 B 2462)
- ER au PLU n°6- revoir positionnement Agrandissement de l'impasse rue François Mitterrand, pour des raisons de sécurité (AH 191)
- Parcelle AB 148, 280 et 278 - Vallée de l'Adria

4) Anomalies de certaines limites de parcelles, à corriger

- 382B2290 : La nouvelle limite doit border le bâtiment existant
- 382B2427 : Conserver la limite constructible actuelle au Sud-Est du terrain

⇒ **Mémoire en réponse partie 3 question 2**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 382B1586 : Supprimer la zone N</li> <li>• 382B1597, 382B2042/ 2040 : Conserver la limite actuelle sur la partie Nord des terrains</li> <li>• 382AS6, 195, 174, 142 382AR138 et 136 : Conserver la limite actuelle sur la partie Sud des terrains</li> <li>• AT 75 et alentours : Indiquer la zone N par rapport au ruisseau existant</li> <li>• 382 AS 169 : Rétablir la limite constructible à l'Ouest du terrain</li> <li>• 382 AS 83 et alentours : Prendre en compte la zone humide</li> </ul>	    	<p>⇒ <b>Mémoire en réponse partie 3 question 2</b></p> <p>⇒ <b>Mémoire en réponse partie 3 question 2</b></p> <p>⇒ <b>Mémoire en réponse partie 3 question 2</b></p> <p><b>L'inventaire ne fait pas apparaître de zone humide.</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• AC 67 et alentours : conserver la limite actuelle sur la partie Sud et Ouest des terrains</li> <li>• A2400 : la voie verte est en zone N et non en zone A</li> </ul>	 	<p><b>La voie verte n'est pas identifiée dans le cadre de la trame verte et bleue, aussi son zonage en A ne pose pas de difficulté.</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• A667 Conserver la limite actuelle sur la partie Est du terrain</li> <li>• AK396 : La limite doit prendre en compte la maison neuve sur la partie Sud</li> <li>• AK160 : Conserver la limite actuelle sur la partie Est du terrain</li> <li>• AB110/111,112/113 et 122 : Conserver les limites de la zone N actuelle</li> <li>• AK82 : Supprimer la zone N qui n'existe pas à Sud du terrain</li> <li>• AL79 : Reporter le secteur EBC tout en le réduisant</li> </ul>	 	
<p>5) <i>Orientations d'Aménagement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 190-A1 Rue Léon Pépin : Erreur emplacement de la sortie future</li> <li>• 190-A2 Cana :</li> </ul> <p>Modifier : - l'adresse du secteur « Cana » au lieu du « Pigeon Blanc »</p>		<p><b>Les demandes seront prises en compte. Une attention particulière sera toutefois portée sur l'équilibre de la programmation en logements sociaux.</b></p>



-Superficie à diminuer en tenant compte que le bassin de rétention des eaux pluviales sercalibré en prenant la zone 2AUH en amont.

-Nombre de logements minimum : à revoir

-Logements locatifs sociaux minimum : 15% au lieu de 20 %

-Réaliser une seule liaison douce entre le secteur et la vallée de l'Adria

Rajouter : -Permettre l'accès aux fonds des jardins voisins situés à l'Ouest

-Préserver les zones humides en limite de l'Adria

-Réaliser un bassin de rétention en limite de l'Adria, tout en intégrant dans la composition l'ensemble du quartier, à savoir la zone 1AUH1 et la zone 2AUH

- Sécuriser les entrées/sorties du quartier

- 190-A3 La Fontenaie :

-Les prescriptions sont trop contraignantes et donc à revoir

-Ne pas imposer une voirie intérieure, ni de logements sociaux

-Nombre de logements minimum : à revoir et pourquoi pas 8 !

- 190-A4 La Grabotais :

Modifier : Logements sociaux minimum : 15% au lieu de 20 %

-Nombre de logements minimum : Recalculer en fonction des arbres à préserver

Rajouter : - intégrer dans le plan de composition la préservation des arbres de qualité

-La réflexion sur la gestion des eaux pluviales devra se faire en cohérence avec le Schéma Directeur des Eaux Fluviales de la commune

- 190-A5 La Grabotais

Modifier : 5 logements minimum au lieu de 7

Rajouter : Terrain surplombé par une ligne haute tension

- 190-A7 Les Chais

Modifier : 25 logements minimum au lieu de 20

Logements sociaux minimum : 20% au lieu de 15 %

- 190-A8 La Rouxière

	<p>Modifier :6 logements minimum au lieu de 9 (PA en cours !)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>190-B2 La Ville Even : Modifier : Logements sociaux minimum : 20% au lieu de 15 %</li> </ul>		
<p><b><u>La Vicomté sur Rance</u></b> Avis tacite</p>			/
<p><b><u>Pleudihen sur Rance</u></b> Avis défavorable du 20 juin (15 voix contre, 6 abstentions)</p>	<p>1) Interrogation sur l'interprétation parfois excessive de la législation. Le PLUi est trop restrictif.</p> <p>2) L'avis de la commune semble parfois secondaire et reste sans réponse concrète. L'avis des maires pas assez pris en compte.</p> <p>3) Revoir le périmètre de centralité pour pouvoir implanter des commerces.</p> <p>4) Incompréhension sur l'application de règlements qui vont à l'encontre de la volonté initiale du législateur (préserver le foncier agricole, optimisation du foncier déjà artificialisé...) Cas concret Zone de la Gare qui est une zone d'activité déjà existante et dont le déclassement ne restituera aucun foncier agricole.</p>		<p><b>La consommation d'espaces se comprend dans une logique globale. Il ne s'agit pas d'effectuer une diversité de traitement en fonction du caractère cultivé ou non des terres mais bien de protéger l'ensemble du foncier, que ce dernier soit agricole ou naturel.</b></p>