

Département des Côtes d'Armor

Dinan Agglomération

Arrêté communautaire du 23 juillet 2019

Enquête publique

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



(12 aout 2019- 20 septembre 2019)

AVIS

(Document n°5/5)

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

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

En conclusion, au terme de l'enquête publique portant sur le Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme d'habitat (PLUiH) de Dinan Agglomération (DA) qui s'est déroulée du 12 août au 20 septembre 2019

Après avoir :

- pris connaissance du dossier mis à la disposition du public, des avis des PPA, de la MRAe, de la CDPENAF, de la CDNPS ;
- entendu plusieurs fois le vice président et le service de l'urbanisme de DA pour une présentation du projet;
- rencontré des responsables de la DDTM22 et de la Chambre d'agriculture;
- eu des échanges oraux avec de nombreux maires ;
- été sur le terrain en compagnie des responsables du PLUiH et procédé à des visites ponctuelles durant l'enquête pour mieux appréhender le contexte de certaines observations;
- tenu 46 permanences dans les 10 lieux retenus en accord avec Dinan Agglomération (Dinan Agglomération (6), Matignon maison intercommunale (6), mairie de Saint Cast le Guildo (6), mairie de Corseul (4), mairie de Caulnes (4), mairie de Pleslin Trigavou (4), mairie de Pleudihen sur Rance (4), mairie de Plélan le Petit (4), mairie d'Evran (4), mairie de Brusvily (4) ;
- reçu environ 1071 personnes durant les permanences et entendu les remarques de la population ;
- noté que le registre dématérialisé a reçu 4362 visiteurs;
- enregistré 1076 observations (401 inscriptions sur les registres papier, 187 courriers, 159 mails, 329 observations sur le registre dématérialisé);
- remis en mains propres, au représentant du président de Dinan agglomération, et commenté, le procès-verbal de synthèse regroupant les délibérations municipales, les observations des PPA et des PPC, les observations du public, ses propres questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête, selon une synthèse thématique;
- étudié les précisions apportées dans le mémoire en réponse commenté devant la CE ;
- formulé un avis détaillé sur les différents thèmes du projet dans les Conclusions ;
- répondu à chaque observation recueillie durant l'enquête.

Concernant le déroulement de l'enquête, la Commission d'enquête (CE) estime que

Les conditions d'information du public (plus de 400 affiches, site Internet, presse locale...) et de déroulement des permanences (période août/septembre, durée de 40 jours, dates et jours y compris des samedis matins, nombre (46), lieux (pôles territoriaux), outil VMAP (Système d'Information Géographique) ont été très satisfaisantes et ont permis à la population de compléter sa connaissance du dossier (dense et nécessitant un lourd travail d'appropriation) et de s'exprimer au cours de longs échanges individuels sur le PLUiH tant par des demandes relevant de leur intérêt personnel (les plus nombreuses ayant trait à des demandes de constructibilité ou de changement de zonage) que par des demandes d'intérêt général portant sur les différents enjeux liés au contenu du projet (en nombre limité).

L'enquête a fortement mobilisé la population, sur la quasi totalité des communes (sauf 2), sans lien direct avec les lieux de permanence, avec une prédominance d'observations portant sur les communes du secteur littoral, de la Rance et du secteur de Dinan.

La diversité des modalités de dépôt des observations (registre, courriers papiers, mails et registre dématérialisé RD) a permis au plus grand nombre de s'exprimer, le RD complétant efficacement l'usage du support papier.

Des collectifs ou associations locales se sont exprimés sur des projets localisés très précisément et certains élus ont souhaité témoigner lors de l'enquête afin de rappeler, voire d'expliciter, le contenu de leurs délibérations.

Concernant la concertation lors de l'élaboration du PLUiH la CE estime que

L'élaboration du PLUiH a été conduite activement depuis 2015 avec une réelle volonté d'impliquer et d'associer au travers des instances mises en place (Comité de pilotage, comité de suivi, groupes de travail sectoriels), les élus, les personnes publiques et tous les acteurs du territoire.

La démarche de concertation avec la population a été particulièrement active et pédagogique avec la mise en œuvre d'une palette de moyens très variés (exposition itinérante, site numérique dédié et régulièrement mis à jour, réunions publiques, registres dans les mairies, presse locale, bulletins municipaux et communautaires, ...), autant de mesures qui ont permis de toucher et de sensibiliser un large public à toutes les étapes de la procédure.

La volonté de DA de mobiliser et d'échanger pour conduire en toute transparence et dans l'intérêt général cet ambitieux projet de planification urbaine est réelle. Pour autant la CE regrette un manque de relais pour une information plus spécifique des propriétaires impactés par certaines dispositions (emplacement réservés, secteurs de projet).

Avant de donner son avis sur le projet de PLUiH la CE souhaite rappeler les engagements pris par DA dans son mémoire en réponse (Document 3/5)

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Dinan sera modifié afin de prendre en compte la loi ELAN, concernant les modifications de la Loi Littoral et l'identification des secteurs urbanisés, en 2020-2021. Un groupe de travail, composé des élus des 13 communes littorales, travaillera à l'élaboration de cette modification.

Les dispositions prises en compte dans le cadre du PLUiH, sont celles qui ne nécessitent pas de révision du SCoT, et peuvent donc faire l'objet d'une application immédiate (à savoir l'assouplissement des opérations de construction à usage agricole en zone A1).

Des engagements ont été apportés en réponse aux Délibérations municipales, aux observations du public, des PPA et PPC et aux questions de la CE sur des points précis qui sont présentés de manière exhaustive dans les annexes du MR.

D'une manière générale les erreurs matérielles seront corrigées pour améliorer la qualité du dossier.

La mise à jour des servitudes sera effectuée au regard des données disponibles. Les données relatives au risque de submersion marine sont intégrées dans le cadre du règlement du PLUiH.

Le règlement : Des modifications pourront avoir lieu suite à la mise en pratique du règlement, 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 global du projet, ce qui fragiliserait la procédure. Concernant le Zonage UA sur Sables d'Or les Pins, cette demande pourra faire l'objet d'une modification ultérieure. La présentation du zonage Nj va évoluer dans le projet de PLUiH suite aux remarques de la CDPENAF et des PPA. Le PLUiH aura à se mettre en compatibilité avec les objectifs définis par le PCAET, lors de la prochaine révision.

La consommation de foncier : Mobiliser les analyses réalisées par le CEREMA pour l'analyse de la consommation foncière sur la période 2010-2017 et les ajouter au volet Diagnostic de la consommation d'espace du PLUiH. Aussi, aucun ajout de surface entre l'arrêt et l'approbation du PLUiH n'est envisagé.

Concernant les OAP : Ajout des numéros d'OAP au règlement graphique. Les cheminements doux des OAP seront ajoutés. Un paragraphe explicatif sera inscrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour

E1900085 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Avis

préciser la différence entre OAP en densification et OAP densité. Dans le cadre de l'approbation du PLUiH, une attention particulière sera portée à la cohérence entre les documents OAP et le règlement graphique : les différences de superficie, de périmètre ou les défauts de reports entre le document des OAP et les plans de zonage à l'arrêt constituent des erreurs matérielles lors de transmission d'information. Des observatoires vont être mis en place pour permettre le *suivi* de la mise en œuvre du PLUiH, tant sur son volet consommation foncière que production de logements. Dans ce cadre, la densité des nouvelles opérations fera l'objet d'une analyse. La remise sur le marché de logements vacants fera l'objet d'indicateurs de suivi afin d'évaluer l'efficacité des outils mis en place.

Concernant les STECAL : Les périmètres de STECAL vont être revus avec les communes concernées afin de faire évoluer les périmètres au plus près des surfaces nécessaires pour la réalisation des projets. Chaque STECAL devra faire l'objet d'un projet précis et argumenté. Pour les STECAL entourés de zones U et favoriser la cohérence leur reclassement sera modifié dans le PLUiH approuvé. Les modalités de présentation du PLUiH et le zonage (cimetières, lagunes) seront amenés à évoluer entre l'arrêt et l'approbation du document. Le tableau de l'ensemble des STECAL présenté dans le MR qui retrace les évolutions entre l'arrêt et l'approbation du PLUiH sera intégré. L'erreur de dénomination « Np » (STECAL à St Cast) au règlement graphique sera concernée par un zonage Npl relatif aux zones portuaires et admettant la possibilité de nouvelles constructions pour les bâtiments et activités nécessitant la présence immédiate de l'eau.

Concernant les enjeux économiques :

Engagements relatifs aux demandes des CM et PPA: Lanvallay (zonage Uy3 sur la totalité de la parcelle Comapèche), Quévert (ZH sur ZACOM en 1AUyc, périmètre Nt La Québécoise, stationnement Lidl et périmètre de centralité du centre bourg), Trélivan (réflexion secteur de l'Aublette), Vildé-Guingalan et Saint-Cast le Guildo (prise en compte des erreurs graphiques signalées et modification de la zone Ntl pour le camping de Galinée), Broons (zonage Ut et linéaire commercial), Caulnes, Guitté, Corseul, Tréfumel, Le Hinglé, Saint-Carné, Saint Helen, Pleudihen-sur-Rance (modification des linéaires commerciaux et périmètre de centralité), Plumaudan (rectification Nlo en Nel à Kerguéniac et rue de Trébédan), Plorec-sur-Arguenon (changement d'orientation de la zone de La Ville Briand), Saint-Juvat (ajustement limite de zone entre Nlo et Nt), Bobital (reprise du zonage Nc au Pigeon Blanc), certaines évolutions des STECAL (voir tableau détaillé), cohérence des zonages Nr avec les sites classés, modification de la rédaction du règlement écrit de la zone Npl comme demandé par la FAPEL.

Engagements relatifs aux demandes du public et questions de la CE : réduction des zonages 1AUy et 2AUy à Languenan, Pleudihen-sur-Rance, Saint-Pôtan, Plélan le Petit, prise en compte des remarques sur la modification des périmètres de centralité après discussion avec les élus et sous réserve du respect des critères prévus, lever le linéaire commercial par modification du PLUiH en cas de vacance avérée et de longue durée d'un rez-de-chaussée commercial, programmer des sessions de travail avec les communes et les exploitants de carrières, après l'approbation du PLUiH, pour définir le règlement et le zonage adaptés sur les sites en exploitation et les modalités de remise en état, révision des périmètres des carrières pour coïncider avec les arrêtés préfectoraux.

Concernant les emplacements réservés : en fonction des échanges préalables avec les communes, il pourra être envisagé de renseigner de manière plus précise la typologie et la vocation de l'équipement prévu.

Concernant le POA : il va être revu afin d'indiquer une production de logements sur Saint Jacut de la Mer en cohérence avec son taux de résidence secondaire réel.

Concernant l'évaluation environnementale : l'état initial de l'environnement sera complété. L'évaluation environnementale sera renforcée avec un volet cartographique sur les incidences du zonage du PLUiH et la trame verte et bleue. Elle sera également enrichie, notamment sur l'analyse de l'impact des sites de projet sur le réseau N2000. Un scénario fil de l'eau, alternatif à celui retenu dans le cadre du PLUiH sera également présenté dans l'évaluation environnementale (EE). Une analyse des incidences indirectes sera ajoutée à l'EE, des mesures de compensation de ces effets seront également fléchées.

Concernant les inventaires (haies, ZH, cheminements doux, patrimoine...) : Pour certaines communes et observations du public, DA a donné une suite favorable à leurs demandes. Se reporter au MR. L'ensemble des remarques émises dans le cadre de la consultation PPA ou via l'enquête publique, portant sur des soucis de report ou erreurs matérielles relatives aux éléments précités, sera pris en compte dans le cadre l'approbation du PLUiH.

Concernant les haies : La protection de ces haies et talus, via l'article 151-23 du CU, permet une actualisation de cette donnée par une modification simplifiée du PLUiH. Ainsi, il est prévu de réaliser chaque année une mise à jour de cette donnée en fonction des remontées des élus et des nouvelles connaissances acquises sur le terrain. Les erreurs relatives au positionnement des haies repérées dans le cadre de l'inventaire seront prises en compte dans

le cadre de l'approbation du PLUiH. Dans une optique de clarification des règles de compensation, les dispositions générales liées à la protection des haies seront complétées. En ce qui concerne les haies qui seraient impactées par l'urbanisation, le principe de déclaration préalable pour tout arrachage est également appliqué. Toutefois, il est important de souligner que dans la grande majorité des cas où une haie préexiste sur un site de projet, l'OAP inscrit un principe de préservation de la haie. Dans le cadre des OAP, des plantations de haies sont également prévues.

Concernant les cheminements doux : Les erreurs de report graphique de certains tracés (en lien avec les systèmes de projection) remarqués seront corrigées dans le cadre de l'approbation du document. Des modifications, portant sur des cas spécifiques ayant fait l'objet de remarques dans le cadre de l'enquête publique, des délibérations municipales ou de la consultation Personnes Publiques Associées, seront apportées au PLUiH. Les cheminements doux des OAP seront ajoutés.

Concernant l'inventaire des ZH : le rapport complet explicitant la méthodologie et les résultats par site sera mis en annexe du PLUiH. S'agissant d'un état de la connaissance, les cartographies sont amenées à être évolutives. Le PLUiH n'envisagera la mise à jour qu'à partir du moment où la CLE du SAGE aura validé ces compléments. Toutes ces démarches d'inventaires devront faire l'objet préalable d'une information locale auprès de la commune et des propriétaires concernés, à l'instar des démarches communales.

Concernant le patrimoine bâti : Les demandes d'ajout ou de suppression de patrimoine à protéger formulées durant l'enquête seront étudiées au cas par cas avec les élus de la commune concernée. Après validation, les modifications demandées seront effectuées entre l'arrêt et l'approbation du document. La prise en compte d'inventaires récents ou de nouveaux inventaires concernant le patrimoine sera réalisée dans le cadre de la mise en œuvre du PLUiH via des procédures de modification. L'étoilage pour le changement de destination de certains bâtiments agricoles pourra, annuellement, faire l'objet de modifications du PLUiH. Ces changements pourront être des ajouts (bâtiments oubliés, projets exprimés, cessation d'activités...) tout comme des suppressions (avis conforme émis par la CDPENAF). Dans un souci de clarification et de pédagogie, la mise en place de fiches techniques par typicité architecturale et formes urbaines, pourrait être envisagée par le biais d'une collaboration entre les services de Dinan Agglomération et le CAUE.

Concernant les déplacements : le plan des déplacements communautaires sera modifié pour afficher la halte ferroviaire de Broons comme pôle multimodal secondaire au lieu des autres pôles multimodaux ; la pérennité de la ligne Lamballe-Dinan-Dol fait partie de priorités de DA inscrite dans le Plan de déplacements communautaires même si elle ne dépend pas uniquement de ses compétences.

Concernant la gestion de l'eau : le volet relatif à la gestion des eaux pluviales au sein du règlement du PLUiH sera complété. Des éléments réglementaires proposés sur l'infiltration des eaux pluviales seront complétés et un programme de sensibilisation des élus est prévu afin de promouvoir l'infiltration des eaux et inciter les aménageurs et promoteurs à proposer des dispositifs d'infiltration lors des projets d'envergure.

Avant de donner son avis sur le projet de PLUiH, la CE souhaite rappeler le contexte local, chronologique et législatif de son élaboration

Dinan Agglomération dans sa configuration actuelle est une *agglomération récente*, créée le 1^{er} janvier 2017. Elle provient de la fusion de 6 EPCI, en totalité ou en partie, disposant de compétences diverses en matière d'urbanisme. C'est une *agglomération plurielle* qui se met en place sur un vaste territoire avec 64 communes aux spécificités locales variées allant du secteur littoral et estuarien à des secteurs ruraux en passant par le secteur urbain de Dinan, avec des atouts et des enjeux divers. C'est une agglomération dont les communes disposent de documents d'urbanisme hétérogènes (PLU, POS, cartes communales, RNU) révisés plus ou moins récemment et dont les sensibilités, les comportements et les choix en matière d'urbanisation sont nécessairement différents.

Lorsque l'agglomération engage l'élaboration de ce PLUiH et vote son PADD en 2017 elle a encore une vie commune courte et le projet politique d'envergure qu'elle porte doit résulter d'arbitrages sur une vision partagée du territoire, être suffisamment acceptable et équilibré pour recevoir l'approbation d'une majorité des conseils municipaux. A cet égard, la CE estime très bénéfique qu'une concertation poussée avec Dinan Agglomération ait été menée avec les élus,

circonspects ou interrogatifs, sur le projet de PLUiH pour en expliquer la portée dans l'intérêt général du territoire et aboutir à une harmonisation.

C'est par rapport au *SCoT du Pays de Dinan*, approuvé en 2014, que ce projet s'élabore, pour être en compatibilité avec ses grandes orientations. C'est le document fondateur du PLUiH acté par les élus communaux.

La CE considère ce PLUiH comme un *projet de transition* (comme explicité dans le mémoire en réponse) dans l'attente d'une évolution du SCoT pour procéder aux ajustements nécessités par les dispositions législatives récentes (loi Elan par exemple). Cette évolution du SCoT devrait entraîner une adaptation rapide du PLUiH.

Avant de donner son avis sur le projet de PLUiH, la CE souhaite exprimer son avis sur la qualité du dossier.

La CE souhaite en préambule mettre l'accent sur les difficultés rencontrées lors de l'analyse du dossier en raison des *incohérences des chiffres relatifs au calcul de la consommation foncière et du besoin de foncier* suite à la diversité des sources statistiques, des temporalités et des pas de temps retenus. Les réponses de DA ont contribué à une meilleure compréhension mais la CE recommande très vivement de réaliser un travail approfondi de vérification et de s'assurer de la cohérence entre les différents documents dans le PLUiH approuvé de manière à offrir une lecture claire de ce point essentiel du projet, la gestion économe du foncier.

Le dossier de PLUiH comporte l'ensemble des pièces nécessaires à sa compréhension dont une évaluation environnementale telle que prévue par l'article L104-2 du code de l'Urbanisme et un résumé non technique. Le volume considérable du dossier est à mettre en corrélation avec la taille du territoire (64 communes). Par conséquent, la lecture dans son intégralité par le public est difficile.

Le rapport de présentation est bien construit. Le *diagnostic territorial* est clair, intéressant et didactique avec des encadrés présentant les chiffres clé, les atouts, les faiblesses et les enjeux thématiques de chaque secteur accompagnés de cartes de synthèse bien construites. Les autres documents soulèvent davantage de questions.

Le document *Justification des choix* est essentiel à la compréhension du projet, au niveau de la méthodologie retenue pour décliner les objectifs du SCoT et établir les choix opérés dans le PADD et au niveau de la présentation des critères relatifs aux différentes composantes du zonage. La méthodologie est lourde, longue, mais s'efforce de proposer des récapitulatifs de synthèse didactiques à chaque étape ce qui est satisfaisant. La CE regrette très vivement que cet effort n'ait pas été accompagné d'une cohérence des données chiffrées pour une lecture fiable et une bonne maîtrise du projet et elle renouvelle l'obligation d'une mise en cohérence dans le projet approuvé. La CE apprécie les nombreux croquis, dessins et schémas qui permettent une simplification et un éclairage appréciable de notions techniques mais elle regrette que les cartes incluses dans ce fascicule soient peu lisibles du fait de leur échelle.

Le *cahier des fiches OAP* est didactique mais aurait mérité des informations plus détaillées et une synthèse par commune, par secteur et globalement sur l'ensemble du territoire, avec une cartographie lisible. La CE recommande de vérifier la cohérence de ce descriptif avec le règlement graphique. La liste des STECAL est apparue imprécise voire incomplète et non justifiée au niveau des projets.

Concernant le *règlement graphique* de nombreuses erreurs "matérielles" ont été identifiées, tant par le public que par les communes. La CE a noté l'engagement de DA à les corriger dans le document approuvé puis lors des différentes modifications prévues du PLUiH.

Concernant le *règlement littéral*, la CE a apprécié sa présentation didactique (remise en question parfois par le public) mais a noté quelques manques et approximations qui seront à compléter et à préciser. Elle a noté les engagements de DA à ce niveau avant l'approbation du PLUiH.

La CE recommande de réaliser un travail de vérification et de cohérence entre les différents documents, d'inclure dans le dossier les inventaires existants de toutes sortes (changements de destination, bâtiments remarquables, éléments du petit patrimoine...) complétés et actualisés et d'affiner les inventaires des ER et des cheminements doux.

L'avis de la CE porte sur le projet arrêté. Il est synthétisé sur la base des Conclusions thématiques qui ont été développées dans le document 4/5.

Le projet de PLUiH se fonde sur un diagnostic territorial du territoire analysant l'ensemble de ses caractéristiques démographiques, urbaines, socio économiques, environnementales et paysagères, architecturales. C'est sur la base du constat et des enjeux qui y sont identifiés que s'élaborent les orientations du PADD et qu'en découlent les différents outils et règles d'aménagement pour atteindre les objectifs fixés.

A partir de ces « constats/enjeux » issus du diagnostic urbain, économique et environnemental DA a pu établir ses orientations de stratégie de développement sur la *période d'application de 12 ans, de 2020 à 2032* dans son **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** pour un « territoire structuré, animé, équilibré et solidaire » autour de 7 grands axes : renforcer l'attractivité de Dinan Agglomération, poursuivre la stratégie d'accueil du territoire, accompagner le développement pour un territoire à vivre, assurer une gestion durable des ressources et des risques, répartir la production de logements en limitant l'étalement urbain, développer l'attractivité du parc de logements existant, garantir un logement adapté pour tous. La CE considère que le PADD exprime un *scénario démographique réaliste de +0,7% par an* en moyenne, différencié selon les secteurs, en adéquation avec les dispositions du SCoT, le taux de croissance annuel moyen observé sur la période récente 2008-2013, les spécificités des différents secteurs et les potentialités d'attractivité du territoire.

La CE observe que, sur la base de cette croissance démographique, en dépit de certaines imprécisions sur la temporalité qu'il serait souhaitable de corriger dans le rapport de présentation, le PLUiH exprime la volonté de préserver le foncier et de *réduire de 50% la consommation de foncier à des fins d'habitat*, conformément aux préconisations du SCoT (32ha/an contre 64ha/an entre 2003 et 2012).

La CE considère que *l'offre de 670 logements/an* qui en résulte est cohérente et se réalise en limitant l'étalement urbain sur la base de préconisations : priorité à la densification, critères de définition de l'enveloppe urbaine explicités, identification des potentialités de densification au delà du référentiel foncier du SCoT, objectifs de densité différenciée selon les réalités territoriales, renouvellement urbain, lutte contre la vacance. Elle aurait souhaité des orientations plus prescriptives et plus incitatives en matière de diversification des formes urbaines et de réhabilitation des logements anciens.

La CE observe que *l'enveloppe de foncier économique* arrêtée correspond au potentiel maximum prévu dans le SCoT mais n'est pas justifiée par des besoins économiques clairement identifiés et territorialisés ni séquencée dans le temps. Elle regrette l'absence d'indication sur la temporalité de la consommation de ce foncier pour apprécier la réalité de sa consommation annuelle.

La CE approuve que le développement territorial doit passer par une *revitalisation des centres bourgs, une répartition territoriale équilibrée des équipements*, le développement et la *diversification des transports en commun*. Ce sont des choix qui doivent se retrouver au cœur du dispositif d'un PLUiH.

La CE apprécie le souci du PADD de *valoriser l'activité agricole* et de favoriser la diversification des activités agricoles, protéger, préserver et *valoriser le patrimoine naturel, environnemental et bâti* comme richesse économique et facteur d'attractivité du territoire.

La CE considère que ces orientations politiques s'inscrivent dans une logique de développement maîtrisé et équilibré du territoire, de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, conformément aux principes édictés dans les lois Grenelle, ALUR et NOTRe. Elles se traduisent par une offre de logements adaptée aux besoins et à un scénario démographique réaliste, une volonté de confortement des activités économiques et commerciales et de consolidation des équipements collectifs en compatibilité avec le SCoT. Elles mettent en avant le maintien et la diversification de l'activité agricole, le respect de l'environnement et du patrimoine et la diversification des transports dans une perspective de maîtrise de l'énergie. Ces choix doivent ensuite être retranscrits de manière réglementaire et opérationnelle dans le projet.

La CE recommande d'introduire dans le document approuvé des précisions sur le chiffre de la consommation résidentielle passée et sur la temporalité de la consommation de foncier économique.

Sur la base de ces orientations le projet s'applique à prendre en considération de manière réglementaire *les enjeux d'urbanisation à des fins d'habitat*. La CE a pris acte du partage des responsabilités entre l'établissement public de coopération intercommunale de Dinan agglomération et les communes. Elle estime également que la mise en œuvre d'un PLUiH ne peut pas se faire sans l'adhésion ni la participation du niveau communal.

Elle considère que les hypothèses faites en matière *d'augmentation de la population* (+0,7% par an sur l'ensemble du territoire) et que l'évaluation du *nombre de logements neufs* à produire globalement chaque année (670) sont satisfaisantes. Mais elle observe que la surface à mobiliser pour les secteurs de projet (458ha) sur la période d'application du PLUiH est sans doute surévaluée en raison d'une consommation vécue sur la période 2014-2017 sensiblement sous-estimée, en comparaison des montants évalués par le CEREMA et présentés dans le mémoire en réponse. La CE considère que cette surface constitue une enveloppe maximale qui devra être ajustée par un suivi permettant d'apprécier la réalité des besoins d'ouverture à l'urbanisation en fonction de l'évolution démographique, du desserrement des ménages, de la réhabilitation et de la réduction de la vacance observés dans chaque commune.

Pour autant la CE apprécie les choix exprimés dans le PLUiH en matière de modération de foncier résidentiel tant au niveau des critères de détermination de l'enveloppe urbaine et des possibilités de densification au sein des villages/hameaux, de l'identification du potentiel densifiable (dents creuses ...) que du déclassement de nombreuses formes d'urbanisation linéaire et la mise en place de sites de projets sur les dents creuses stratégiques. La CE partage l'avis des services de l'Etat sur le risque juridique d'avoir maintenu le HNIE de Pleudihen sur Rance dans le PLUiH postérieurement à la parution de la loi Elan. Elle relève néanmoins qu'il n'y a eu aucune observation du public sur ce point.

Le diagnostic sociodémographique a fait apparaître un enjeu important en termes de *typologie de logements* car 70% des ménages sont composés d'une ou deux personnes. Cela induit des besoins en logements censés correspondre très majoritairement à des petits logements. Leur satisfaction devrait logiquement conduire à privilégier la construction de logements en petits collectifs, ce type de logements permettant de majorer les densités de construction à l'hectare et, selon un cercle vertueux, diminuer encore le besoin de foncier. La commission estime souhaitable que le dossier de présentation soit complété d'une analyse et d'une typologie des logements adaptés aux besoins de la population, ce qui permettrait de répondre, au moins en partie, à l'objectif de promotion des formes urbaines diversifiées fixé au titre de l'orientation n°2 du PADD qui ne fait l'objet d'aucun développement ni dans le dossier de présentation, ni dans le règlement écrit.

Pour encourager cette évolution, la CE regrette que la traduction réglementaire n'ait pas été plus prescriptive concernant les formes urbaines. Elle a bien noté la volonté de sensibilisation et d'accompagnement plus que de contrainte dans la construction de projets urbains. Pour autant il lui paraît souhaitable que *les fiches OAP* qui prévoient la réalisation d'un nombre élevé de logements soient davantage précisées dans l'avenir et orientent vers une proportion de logements collectifs, semi collectifs, individuels groupés ... à construire pour adapter la programmation aux enjeux des caractéristiques démographiques et des sites, comme l'autorise le règlement en matière de hauteurs (possibilité de proposer un étage supplémentaire par rapport aux constructions voisines).

En matière de *renouvellement urbain, de réhabilitation des logements anciens et de réduction de la vacance*, la CE considère que cet objectif prioritaire sera difficile à atteindre en raison de la dégradation importante du parc immobilier existant, même si les bâtis concernés ont été identifiés et si les financements prévus dans le POA (qui s'appuie sur un plan de 15 actions visant tous les publics) sont conséquents et témoignent de l'engagement réel et d'un effort important de l'agglomération (aide financière, aide à la rénovation énergétique, participation de DA dans le comité technique de lutte contre l'habitat indigne, soutien à la production et à la réhabilitation de logements sociaux et prise en compte des besoins des publics spécifiques). La CE s'interroge sur la possibilité du PLUiH à mobiliser suffisamment les acheteurs potentiels sur le parc immobilier existant si l'offre de logements neufs répond à tous les besoins liés à l'augmentation de la population et au desserrement des ménages. Il importe d'informer la population sur les dispositifs existants d'aides à la rénovation. La CE recommande de mettre en place un pilotage des ouvertures des secteurs de projet qui soit conditionné par l'atteinte d'objectifs annuels plus ambitieux en matière de réhabilitation et de résorption de la vacance.

La CE recommande de s'orienter vers une *planification des développements programmés d'urbanisation et un phasage IAU/2AU* qui prenne en considération l'évolution des besoins démographiques, l'offre existante et la mobilisation prioritaire du foncier en densification, de manière à concilier le développement démographique et les enjeux de protection du foncier (agricole et environnemental). A cet effet, elle souhaite que soit indiquée dans le dossier approuvé la répartition du nombre et de la surface des OAP en densification et en extension, par commune, afin de faciliter le suivi des préconisations du SCoT en matière de limitation de la consommation en extension.

Un inventaire des *bâtiments pouvant changer de destination* devra être établi, par commune, sous forme de fiches comportant les photos et les caractéristiques de chaque bâtiment, afin de sécuriser la procédure. La CE considère que cet outil contribue à la protection du patrimoine et complète l'offre de logements.

S'agissant du *règlement graphique*, une vérification de fond devra être entreprise, dans un objectif d'équité territoriale, sur le zonage des hameaux, afin de réduire les écarts d'appréciation

entre communes mis en évidence dans certaines observations du public. De même les délimitations des enveloppes urbaines devront être affinées par une application stricte des règles géométriques précisées dans le dossier de présentation. Toutes les observations signalant des incohérences ou des erreurs qui s'avèrent justifiées devront être prises en compte. Le zonage UAp devrait être vérifié par rapport au bâti remarquable.

Enfin, la CE demande que soient retenues toutes les demandes et suggestions apportant une clarification ou une amélioration de fond au règlement écrit. Elle estime souhaitable que les spécificités communales puissent être intégrées par le biais d'annexes au règlement particulier.

Sur la base d'un scénario démographique et d'une production de logements réalistes, d'une identification approfondie du potentiel densifiable (dents creuses, renouvellement urbain, logements vacants), de critères des limites d'urbanisation explicités (enveloppe urbaine, constructibilité dans les villages littoraux et non littoraux), le projet fait apparaître une modération significative du besoin de foncier résidentiel et une limitation de l'étalement urbain conformément au SCoT en vigueur et au contexte législatif actuel.

La CE recommande de s'orienter vers un phasage 1AU / 2AU pour une bonne adéquation de l'urbanisation aux besoins démographiques en respectant le principe exprimé dans le PADD, « Densifier avant de s'étendre », de revoir le rapport de présentation afin de mettre en cohérence les chiffres correspondant à la consommation de foncier vécue qui apparaissent sensiblement sous-estimés, de mettre en place un pilotage des ouvertures à la construction des secteurs de projet qui soit conditionné par l'atteinte d'objectifs annuels en matière de réhabilitation et de résorption de la vacance et de créer un observatoire des consommations foncières par commune permettant de mesurer annuellement l'évolution des consommations en densification et en extension, de compléter le dossier de présentation d'une étude de la typologie des logements, d'un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination et d'une liste exhaustive des 60 villages identifiés, de réexaminer les erreurs relatives à l'enveloppe urbaine dans le règlement graphique,

Le PADD fixe l'objectif d'inscrire le *développement économique du territoire de DA* dans un cadre de consommation d'espace maîtrisée. Il affiche un besoin de foncier maximum estimé à 285 hectares. La commission a regretté l'absence de temporalité assigné à cet objectif, d'autant que les explications de DA apportées dans le mémoire en réponse ont paru pour le moins contradictoires. Elle estime que la démonstration de la cohérence et de la compatibilité au SCoT sera à compléter dans le rapport de présentation. Elle recommande également de justifier le choix d'une 3ème trame, en plus des seules zones structurantes et de proximité prévues au SCoT.

Au delà de ces questions de présentation formelle du projet, la CE reconnaît que les possibilités d'urbanisation future à vocation économique, fixées à 69,35 ha en 1AUy et à 76,48 ha en 2AUy apparaissent équilibrées et en cohérence avec l'objectif affiché au PADD et celui pouvant être déduit du SCoT. Elle reconnaît l'important travail de réduction des zonages qui a été traduit dans le PLUiH, 122 ha de zones économiques ayant été reversés en zones naturelles ou agricoles par rapport aux documents d'urbanisme locaux. Cet effort traduit une volonté de réduction de la consommation foncière bien réelle, les possibilités d'extension affichées paraissant bien en deçà de la consommation récente. La CE approuve cette modération annoncée, d'autant plus que le SCoT n'a pas fixé d'obligations en la matière comme dans le domaine de l'habitat. Pour autant, la CE invite à privilégier la densification des zones existantes avant toute extension et à bien veiller à respecter la hiérarchie prévue dans le SCoT et les surfaces maximales fixées de façon différenciée pour les zones structurantes ou de proximité. Elle recommande notamment de porter une attention particulière aux projets qui pourraient être

présentés à Matignon et Evran où les zones 2AUy nécessitent d'être réduites pour respecter le cadre fixé par le SCoT.

La CE a bien noté *l'importance numérique des STECAL*, certains à vocation économique affichée et d'autres dans des secteurs, tels le tourisme ou les loisirs, pouvant s'en rapprocher. Elle a bien relevé que Dinan agglomération allait faire évoluer un certain nombre d'entre eux, en termes de périmètre ou de définition, le terme de STECAL ne pouvant s'appliquer aussi largement. La commission demande de justifier le maintien de ceux ayant reçu un avis défavorable de la CDPENAF ou des PPA. Elle demande également de clarifier le règlement écrit pour bien distinguer les réels STECAL avec possibilités de constructions des autres zonages en A ou N qui semblent n'avoir qu'une logique de préservation ou de repérage d'une vocation spécifique. Certaines demandes motivées de création de nouveaux STECAL ayant été présentées au cours de l'enquête ou exprimées par les conseil municipaux, la CE regrette la position de principe prise par DA de les renvoyer à une ultérieure modification du PLUi à venir alors qu'une saisine complémentaire de la CDPENAF aurait pu être envisagée.

Pour les *OAP des secteurs d'activités* dédiés à une entreprise en particulier, la CE a bien noté que des réductions sont envisagées pour au moins 4 secteurs initialement prévus. Ces OAP n'étant accompagnées d'aucune orientation particulière, elle recommande néanmoins d'envisager un minimum de prescriptions en rapport avec la taille de la zone retenue et après concertation avec l'entreprise et les riverains concernés (comme cela a été acté par DA pour les Celliers Associés sur Pleudihen à la suite des observations du public). La CE approuve les dispositions prévues pour l'OAP spécifique au port de Saint-Cast, sur le terre-plein des Vallets, ainsi que le zonage retenu en Npl pour le terre-plein de Cannevez qui ne peut être urbanisé. Elle a bien noté l'engagement de DA de réécrire le règlement de cette dernière zone en reproduisant in extenso les articles du code de l'urbanisme.

La CE a relevé l'importance des superficies repérées en *zonage à vocation touristique*, en lien avec l'objectif affiché au PADD de « Considérer le tourisme comme un objectif de développement autant qu'un cadre de valorisation », et le poids de cette activité pour le territoire. Elle invite à compléter les éléments fournis pour justifier notamment des importantes zones 2AUt prévues (99 ha).

En *matière commerciale*, la CE approuve l'affirmation du rôle des centralités et la définition des périmètres correspondants au sein des centres bourgs. Elle a bien noté que DA a assuré vouloir prendre en compte les demandes de rectification ou compléments présentées par les conseils municipaux et aussi tenir compte de la vacance avérée de longue durée pour autoriser si besoin le changement de destination des rez - de - chaussée dans les linéaires commerciaux protégés. La CE recommande de poursuivre le travail de recensement des terrains vacants et friches commerciales qui a été entamé.

S'agissant des *carrières*, activité économique importante sur le territoire et marquante dans le paysage, la CE regrette que l'aspect développement des activités complémentaires à l'extraction réglementaire n'ait pas été abordé dans le projet. Elle note, toutefois, que Dinan Agglomération envisage de programmer un travail collaboratif avec l'ensemble des acteurs concernés : communes, exploitants des carrières..., avec comme objectif de définir le règlement et le zonage adaptés sur chacun des sites en exploitation. Ces modifications pourraient être intégrés via une modification du PLUiH.

A propos des carrières ayant cessé leur activité, la CE a noté que le règlement du zonage Nc n'y permettait pas la mise en place d'une ISDI en vue du remblaiement. Il est prévu néanmoins,

comme pour les carrières en activité, une concertation pour définir les modalités à mettre en place dans le cadre de la remise en état des sites. La CE regrette que l'adaptation du règlement ne soit pas envisagée avant l'adoption du PLUiH. Faute de règlement adapté à la réutilisation des sites, l'abandon de sites peut générer des friches et décharges sauvages conduisant à des nuisances environnementales et à des risques. La CE considère que le règlement des activités des carrières doit permettre une gestion équilibrée des carrières, intégrant à la fois l'accompagnement du développement économique et la protection de l'environnement. Elle recommande à Dinan Agglomération d'adapter le règlement littéral afin de permettre d'atteindre ces objectifs. Plusieurs observations ayant porté sur les discordances des périmètres des carrières, la CE a noté que DA prévoit de reconsidérer ces périmètres de zonage afin d'être en accord avec les arrêtés d'autorisation. La CE regrette que DA n'ait formulé aucun avis sur les observations liées à l'environnement au sein des sites de carrières : zones humides, espaces boisés, friches sauvages, haies... Elle recommande d'analyser ces observations et de rectifier les plans graphiques, si justifié. Enfin, d'une façon générale, elle préconise aussi, suite aux observations formulées dans le cadre de l'enquête, qu'une concertation systématique des riverains ait lieu en cas d'extension du périmètre des carrières.

La CE rappelle la hiérarchie des zones structurantes et des zones de proximité, prévue par le SCoT. Elle a bien noté la volonté de limiter le développement commercial aux seules centralités et aux ZACOM définies au SCoT. Elle insiste particulièrement aussi sur une nécessaire maîtrise de la consommation d'espaces au sein des zones agricoles et naturelles, y compris lorsque les projets peuvent être à vocation touristique, et attend de DA une clarification des possibilités prévues au titre des STECAL.

La CE recommande de privilégier la densification des zones à vocation économique, avant toute extension et de poursuivre la réutilisation des friches d'activités et le recensement des dents creuses pouvant accueillir des entreprises, de compléter le rapport de présentation pour mieux expliquer la cohérence du chiffre total de besoin foncier économique affiché dans le PADD sans temporalité et sa compatibilité avec le SCoT, d'y justifier le choix de la 3ème trame non prévue dans le SCoT et l'ensemble des surfaces prévues en zonage 2AUt, de prévoir un minimum de prescriptions d'orientations, après concertation avec l'entreprise désignée et les riverains, pour les six OAP en secteurs d'extension dédiés à des entreprises d'adapter le règlement littéral de la zone Nc afin de permettre le développement économique des carrières en activité et la prise en compte de l'environnement dans le remblaiement ou la réutilisation des sites dont l'exploitation a cessé.

La CE observe que les *enjeux d'équipements collectifs* sont affichés dans le PADD. Une des orientations est en effet de « conforter le niveau des équipements collectifs » dont le développement apparaît comme un objectif transversal, comme un outil au service d'un territoire équilibré, d'un « territoire à vivre », d'un territoire des « courtes distances » et du « développement durable » permettant une consolidation des polarités.

La CE approuve cette orientation car elle considère qu'un des enjeux du PLUiH étant de proposer une stratégie de développement équilibré du territoire, cela suppose une répartition spatiale des équipements en vue d'une plus grande équité entre les habitants des différents « bassins de vie » et d'une réduction des déplacements pour y accéder. La CE observe que le dossier ne fournit pas une information suffisante sur le nombre et la nature des équipements par type de polarité ce qui constitue une lacune pour mener une réflexion sur le développement territorial au regard de la qualité de vie et de l'attractivité des communes.

La traduction de cette volonté du PADD de conforter le niveau d'équipement utilise trois outils : *zonages AUe, STECAL, Emplacements réservés*.

La CE considère que les zones 1AUe (OAP) dont le nombre est limité (14), la consommation de foncier maîtrisée (11ha), la localisation en extension de l'enveloppe urbaine et les projets identifiés sont satisfaisants mais elle aurait aimé plus de justification sur ces projets au regard des besoins et de la consolidation des polarités.

Concernant les zones 2AUe qui constituent en l'état des réserves foncières, la CE considère leur consommation future certes modérée (17ha) mais s'interroge sur leur opportunité et recommande leur ouverture sur justification des besoins et de projets parfaitement finalisés. Concernant les STECAL équipement (Ne et Nel) présentés dans le dossier leur nombre est apparu excessif tant dans la nature des projets que dans leur surface. La CE considère que les engagements pris par DA dans le mémoire en réponse de limiter leur nombre sur la base d'une justification et de l'opportunité des projets et de réduire leur périmètre devraient permettre une meilleure adéquation à la définition même d'un STECAL et une maîtrise de la consommation de foncier.

Concernant les emplacements réservés à des fins d'équipement, la CE regrette que la destination des ER n'ait pas été précisée pour une bonne information sur la réalité et la nature du besoin. La CE ne peut donc se prononcer sur le bien fondé de ces réserves foncières et sur la superficie qui y est affectée.

Sur l'ensemble des projets d'urbanisation à des fins d'équipements collectifs la CE considère que la consommation de foncier reste modérée (2ha/an), sans étalement urbain, et que le phasage prévu doit permettre d'ajuster la réalisation des équipements aux besoins identifiés par secteur et par commune quand ils auront été justifiés par des projets aboutis. Mais en l'absence d'un diagnostic suffisant sur le nombre et la répartition spatiale des équipements existants, la CE ne peut juger de l'opportunité de l'ouverture de ces zones équipements et se prononcer sur leur adéquation à la consolidation des polarités.

La CE recommande de proposer dans le rapport de présentation une synthèse et une cartographie de la nature et de la répartition des équipements d'intérêt collectif existants (Ue), de justifier les besoins des zones équipements quelles que soient les conditions de leur ouverture en lien avec l'orientation du PADD de consolidation des polarités. Il convient de réaliser un suivi des ouvertures à l'urbanisation des OAP 1AUe, des zones 2AUe, des STECAL Ne, sur justification des besoins, pour un phasage efficace au service d'une gestion économe du foncier. Il conviendra également d'estimer le montant de la consommation de foncier des STECAL maintenus et prévoir un suivi de leur réalisation dans le PLUiH approuvé.

La CE observe que la ruralité d'une grande partie du territoire et les *enjeux agricoles* trouvent leur traduction dans les orientations du PADD et dans le règlement graphique où la part des zones agricoles représente près des 2/3 du territoire avec des disparités selon les secteurs. En effet la CE observe que maintenir l'activité agricole comme activité économique à part entière, favoriser le développement des activités existantes et encourager leur diversification sont des principes clairement affichés dans le PADD. La CE considère que le projet de PLUiH répond globalement à ces objectifs.

La CE estime que la *maîtrise de la consommation foncière* (habitat, activités économiques et équipements collectifs) constitue l'outil essentiel du dispositif pour atteindre ces objectifs et répondre aux enjeux agricoles et rejoint totalement les avis formulés par les différentes PPA qui se sont exprimés (Etat, MRAe, Chambre d'agriculture) pour souligner la nécessité d'une sobriété foncière. La CE considère que la limitation de l'étalement urbain et du mitage des campagnes, la priorisation de la densification sur l'extension dans les secteurs de projet, les critères d'identification de l'enveloppe urbaine, des villages et du potentiel densifiable (dents creuses, renouvellement urbain...), l'augmentation des densités dans les secteurs de projet au regard de l'existant, sont des facteurs favorables à la préservation de l'activité agricole. Mais

pour s'assurer d'une gestion maîtrisée du foncier, la CE met en garde DA sur la part conséquente de la consommation foncière Habitat à court terme (zones 1AU) en particulier dans certaines communes et regrette le manque de phasage dans les ouvertures à l'urbanisation. Elle recommande le suivi de la programmation des opérations d'urbanisation des zones 1AU, l'objectif étant d'atteindre une répartition équilibrée et cohérente de la consommation d'espace sur le court terme. De même, elle constate que les besoins relativement importants retenus pour le volet foncier économie et équipements en 2AUy, 2AUt et 2AUe ne sont pas complètement justifiés et renouvelle à ce niveau son interrogation sur leur opportunité. Par ailleurs elle prend note avec intérêt de l'engagement de DA dans le mémoire en réponse de réduire significativement le nombre de STECAL par rapport au projet initial.

La CE a constaté que certaines opérations d'urbanisation conduisaient à créer des enclaves classées en A, au cœur de zones constructibles, non exploitables tant en élevage qu'en activités traditionnelles. Elle adhère aux orientations visant à utiliser les parcelles enclavées ou de petite superficie dans le secteur rural, à des fins de *diversification des activités agricoles*, par le développement de nouveaux modèles agricoles de proximité. Ces orientations s'inscrivent dans la démarche du Projet Alimentaire Territorial (PAT) dont l'objectif est d'encourager l'installation de cultures à haute valeur ajoutée comme le maraîchage biologique ou l'arboriculture, la valorisation de produits locaux et le développement de nouveaux projets agricoles en circuit court, des activités pédagogiques ou de sensibilisation pour tout public. La CE considère que ces nouveaux modèles agricoles contribuent également à créer du lien social et à la vitalité du milieu rural. La diversification peut passer aussi par le développement des énergies renouvelables. La CE aurait souhaité que des précisions soient apportées sur les conditions de leur implantation.

Parallèlement, la CE note que tous les sièges d'exploitation sont classés en zone agricole. Elle considère que le *règlement littéral et graphique* contribue bien à maintenir l'outil de production agricole et à conforter l'activité des exploitants qui ne sont pas impactés par les ouvertures à l'urbanisation. Il limite les possibilités de construction à usage d'habitat en zones agricoles (possibilité d'extension mesurée sans création d'un nouveau logement, interdiction des panneaux photovoltaïques au sol sauf autoconsommation), il précise les critères d'identification des changements de destination vers l'habitat pour éviter le mitage et les conflits d'usage. La CE regrette cependant que, malgré une méthodologie homogène pour identifier les changements de destination, le travail de terrain mené par les élus ait été réalisé de manière hétérogène sur l'ensemble du territoire intercommunal et ait abouti à un repérage incomplet. Elle regrette également le nombre important de STECAL dans le projet arrêté qui ne répond pas à leur qualification d'exceptionnel. Elle note avec satisfaction l'engagement de DA de les réduire dans le projet approuvé.

La CE considère que les ouvertures à l'urbanisation qui, aux termes du PADD, doivent prioriser la densification sur les extensions, devront faire l'objet d'un suivi pour s'assurer du respect de cette règle dans le temps et dans les différentes communes, de la réalité de la sobriété foncière, sans étalement urbain ni mitage de l'espace rural, pour une prise en compte satisfaisante des enjeux agricoles.

La CE recommande pour prendre en compte les enjeux agricoles un suivi de la programmation des opérations d'urbanisation des zones 1AU, de veiller à prioriser la densification des dents creuses et privilégier la restructuration et la densification du foncier au sein des zones d'activités existantes, mener une politique incitative à l'égard de l'ensemble des élus communaux afin de procéder au repérage des potentialités de changement de destination des bâtiments agricoles sur le territoire, être attentif au positionnement des installations de production d'énergies renouvelables sur le territoire afin de minimiser au mieux les éventuelles nuisances environnementales.

La *richesse et la diversité paysagère, écologique et environnementale* (remarquable ou ordinaire) du territoire de Dinan Agglomération sont un atout majeur identifié dans *le PADD* pour « renforcer son attractivité » grâce à une « qualité de vie » et « un cadre de vie » reconnus. C'est un facteur de choix des localisations des ménages qui garantit la croissance démographique, un facteur de choix d'implantation des activités qui garantit le développement économique et un facteur de choix des destinations touristiques favorable au commerce.

La CE partage l'avis exprimé par DA dans son mémoire en réponse, selon lequel la mise en place d'un PLUiH à l'échelle de l'agglomération est un bon outil pour développer une stratégie territoriale cohérente en matière d'environnement. Elle approuve l'objectif affiché du PLUiH de capitaliser les richesses environnementales du territoire et d'uniformiser la stratégie et les actions sur l'ensemble de ces 64 communes comprenant une façade littorale, une composante estuarienne et des paysages ruraux. En effet ce PLUiH doit permettre d'offrir une vision continue et globale de la Trame Verte et Bleue, au delà des limites administratives communales réductrices, et des actions cohérentes.

Cette volonté de préserver, protéger et valoriser l'environnement s'appuie sur un travail d'inventaire préalable qui nécessite une analyse précise et complète de l'état initial de l'environnement dans toutes ses dimensions (globale et communales) et dans toutes ses composantes (boisements, cours d'eau, zones humides, EBC, bocage..). La CE regrette le manque d'homogénéité des inventaires réalisés par des acteurs différents, les communes s'étant emparées de ce rôle à des degrés différents de précision. La CE a reçu de nombreuses requêtes allant dans le sens d'oublis et d'erreurs que DA s'est engagé à corriger. La CE invite DA à compléter l'état initial de l'environnement, à une échelle globale et à l'échelle des zones à urbaniser, afin de déterminer les enjeux et les incidences des urbanisations envisagées par rapport aux spécificités environnementales du territoire.

La CE a bien noté que la démarche ERC était prévue dans les zones en extension d'urbanisation, en privilégiant l'évitement des ZH, le maintien des haies, arbres et boisements autant que faire se peut. Pour autant ce volet ERC devra être complété pour les OAP en expliquant les préconisations de leur insertion paysagère, les mesures qui permettent d'éviter ou de limiter les impacts sur l'environnement et des explications sur la mise en œuvre des compensations notamment pour les zones humides. Un suivi devra en être assuré.

La CE considère que les différents *outils réglementaires* disponibles ont été utilisés afin de répondre aux enjeux environnementaux du territoire : les prescriptions réglementaires du règlement graphique avec zonage N et Nr protègent les réservoirs de biodiversité et facilitent leur gestion ; le zonage N aux abords des principaux cours d'eau et leurs affluents les protège en limitant au maximum les nouvelles constructions ou aménagements de proximité (marge de recul, maintien de la végétation) ; le règlement graphique inscrit une trame spécifique pour les ZH avec un zonage N au bord des cours d'eau; les principaux paysages emblématiques de vallées et littoraux font l'objet d'une préservation ou d'une protection (zonage N et Nr, dispositions réglementaires, prescriptions graphiques) ; le zonage Nj est à considérer comme un zonage de « conservation d'espaces de respiration et de sociabilisation... La CE invite DA à s'assurer du report correct du zonage Nf sur les espaces boisés significatifs en zone littorale qui n'ont pas été maintenus en EBC. Elle a par ailleurs noté, dès le début de l'enquête, dans la Note en réponse aux PPA, l'engagement de reclasser en Nr (zonage plus protecteur) toutes les constructions situées en espace remarquable qui avaient été pastillées quasi systématiquement en Nl.

La CE considère que les critères d'urbanisation et les choix de développement urbain prennent en compte la protection de l'environnement : les extensions urbaines se situent essentiellement au sein des polarités existantes et le projet prévoit une réduction significative de la consommation du foncier ; l'intégration du tissu urbain, des nouvelles constructions et des zones à vocation économique dans leur environnement paysager est prévue (transition ville-campagne, entrées de ville, zonage Uap, zonage Nj, règlement de chaque OAP, préservation de la végétation et objectif de « nature en ville ») ; la prise en compte en amont des sensibilités environnementales et l'évitement des ZH dans les projets d'urbanisation limiteront le besoin de compensation en phase opérationnelle.

La CE recommande de compléter l'état initial de l'environnement, à une échelle globale et à l'échelle des zones à urbaniser ; compléter le volet ERC pour les OAP en expliquant les mesures d'évitement, de réduction et de compensation ; définir pour la biodiversité des indicateurs de suivi qualitatif et non seulement quantitatif, de s'engager sur les moyens de ce suivi avec une périodicité pertinente afin d'adapter les actions si nécessaire ; analyser les effets directs et indirects possibles comme, par exemple, les incidences de la pollution des eaux (baie algues vertes).

Le territoire de Dinan Agglomération possède une *richesse patrimoniale et architecturale* importante qui en fait un atout majeur d'attractivité touristique, commerciale et résidentielle et donc un enjeu transversal de développement. Cet enjeu est bien pris en compte dans le *PADD* qui vise à « préserver, protéger et valoriser » ce patrimoine.

La CE considère que le *diagnostic* du patrimoine paysager et bâti existant (remarquable et ordinaire) est correctement pris en compte, mais elle regrette des niveaux hétérogènes d'inventaires selon les communes et recommande l'actualisation régulière des données concernant les bâtiments remarquables, le petit patrimoine à protéger, les arbres remarquables, afin que les mesures de protection apportées par le PLUiH s'appliquent à tout élément patrimonial du territoire.

La CE estime que l'ensemble des éléments concernant le patrimoine existant a été pris en compte dans les *dispositions générales du règlement écrit* et retranscrits dans les *prescriptions graphiques des plans de zonage*.

Afin de renforcer la protection du bâti existant ancien des cœurs de bourgs, souvent non entretenu, voire abandonné, elle recommande des mesures d'incitation concrètes en faveur de sa réhabilitation tant pour lutter contre la dégradation du patrimoine que pour participer à l'offre de logements et limiter les besoins de production de logements neufs.

La CE approuve les mesures prises pour introduire plus de qualité paysagère dans les futurs projets grâce notamment au zonage spécifique UAp et aux orientations générales d'aménagement.

La CE approuve l'intégration des enjeux patrimoniaux au cœur d'une réflexion globale et transversale sur un développement « animé » du territoire et la préservation de ce patrimoine bâti pour le maintien des identités locales, facteur d'attractivité.

La CE recommande d'annexer les inventaires communaux existants concernant les bâtiments remarquables, le petit patrimoine à protéger, les arbres remarquables, les cônes de vue, les ZPPA, etc ; de reporter les monuments historiques sur le règlement graphique pour une meilleure mise en valeur et prise en compte dans les projets futurs situés à proximité ; de mettre en place des mesures d'incitation concrètes en faveur de la réhabilitation du bâti ancien des cœurs de bourgs pour lutter contre la dégradation du patrimoine non entretenu, voire abandonné.

Sur un territoire aussi vaste, diversifié et complémentaire que celui de Dinan Agglomération, à l'habitat diffus, entre littoral et ruralité, avec le pôle central de Dinan mais aussi des pôles d'emploi extérieurs à l'agglomération, *l'enjeu des déplacements* est majeur tant pour la qualité de vie des habitants que pour participer à la transition énergétique. Ces caractéristiques territoriales, domicile et travail, génèrent des déplacements nombreux et des flux de véhicules automobiles qu'il importe de maîtriser. La CE estime que dans le rapport de présentation le diagnostic met bien en lumière les atouts, les faiblesses et les enjeux concernant les conditions de déplacements et de transports : un maillage des voies routières suffisamment dense mais une utilisation de la voiture particulière prépondérante ; des transports en commun significatifs mais devant faire face à une population captive importante ; quelques aires de covoiturage formelles et informelles ; une offre ferroviaire mais sans assez de pôles d'échanges multimodaux.

La CE considère que le PADD a bien traduit ces enjeux dans ses orientations affichant la volonté « d'accompagner le développement pour un *territoire à vivre* », de « s'engager vers un développement des transports et de la *multi-modalité* favorisant les déplacements communautaires, de développer un « territoire des courtes distances ».

La CE constate que les déplacements vont occuper une place de plus en plus importante et centrale dans les orientations de l'agglomération puisque la compétence Transport-Mobilité est une nouvelle compétence de Dinan agglomération depuis 2017, que l'élaboration d'un *Plan de déplacements communautaire* (PDC), en cours, s'inscrit dans la démarche du PLUiH et qu'une étude de trafic et de circulation est menée en partenariat avec le Département des Côtes d'Armor. La CE considère que la volonté de DA de vouloir favoriser la réduction des flux automobiles et développer des transports alternatifs est tout à fait conforme à l'esprit du Grenelle, au souci de développement durable, de lutte contre le réchauffement climatique, du respect des prescriptions envisagées du futur Plan Climat Air Energie Territorial de Bretagne (PCAET).

Afin de limiter l'utilisation de la voiture particulière, le covoiturage et les transports en commun doivent être au cœur du dispositif. La CE estime que le PDC devra tenir compte des disparités territoriales en termes de besoins, prévoir une amélioration des transports en commun en termes de desserte sur certaines lignes (tracé et fréquence), une meilleure intermodalité entre les divers modes de transports (voiture/transports en commun/ aires de covoiturage) et une mutualisation des usagers, en tenant compte de l'évolution de l'habitat sur le territoire, des lieux d'activités, des possibilités d'accès aisés aux commerces, équipements, services et loisirs. Ce principe doit être au cœur des réflexions avant tout choix de localisation des nouvelles zones d'habitat et en particulier des OAP Habitat, surtout celles prévues hors des agglomérations. La CE considère que les choix de limiter l'étalement urbain et l'urbanisation dans les villages vont dans le bon sens. Elle adhère au souci de respecter le principe d'urbanisation émis dans le SCoT et dans le PADD, « Prioriser la densification avant les extensions ».

Enfin, la CE estime que les *transports ferroviaires* sont à améliorer par une augmentation des dessertes, une meilleure adaptation aux horaires de travail des actifs et un plus grand nombre de lieux d'intermodalité (correspondance avec les bus, parcs de stationnement suffisants aux abords des gares, voitures, vélos,...), possibilités de transports doux en direction des gares. Pour autant la CE estime que cette volonté de développer une multimodalité, certes réelle, n'est pas encore véritablement opérationnelle. La CE souhaite qu'elle soit confortée par des mesures concrètes destinées à encourager en particulier l'usage du vélo (stationnements, pistes cyclables plus nombreuses et sécurisées) et à offrir un maillage des liaisons douces entre les quartiers existants et les futurs quartiers urbanisés.

En effet concernant les *liaisons douces*, la CE estime qu'elles mériteraient d'être encore mieux développées, notamment pour les déplacements domicile-travail. Elle regrette le manque d'objectifs quantifiés sur les déplacements doux et déplore une information insuffisante sur une éventuelle intermodalité transports doux / transports en commun.

En conséquence, malgré les prévisions d'amélioration des déplacements envisagées par Dinan Agglomération, *la CE lui recommande* de développer et d'améliorer les pôles d'échanges multimodaux, de mutualiser les transports entre différentes catégories d'usagers, de densifier les transports collectifs avec quelques parcours supplémentaires, de compléter et sécuriser les aménagements pour les déplacements doux sur une plus grande distance, de réfléchir à d'autres moyens de déplacements tels l'autopartage....Pour autant la CE est consciente que cette problématique va au delà du PLUiH.

Compte tenu du lancement du Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET) dont les actions porteront sur le volet urbanisme et s'imposeront de fait aux prochaines démarches de planification territoriale, compte tenu des orientations du SCoT en ce domaine, la prise en considération de la ***transition énergétique et du développement des énergies renouvelables*** dans le PLUiH doit être affirmée et s'appuyer sur un diagnostic des capacités existantes et des enjeux, atouts et handicaps du territoire.

La CE considère que *le PADD* réaffirme son engagement relatif à la transition énergétique et aux énergies renouvelables en préconisant l'utilisation des différents leviers : aménagement urbain et habitat, déplacements, développement des énergies renouvelable et valorisation des déchets. La CE observe que le projet exprime la prise en compte de ces enjeux en matière d'aménagement urbain en réduisant l'étalement urbain, de rénovation de l'habitat existant et de préconisations énergétiques dans les OAP, en matière de diversification des transports et de limitation des déplacements, en matière de développement des énergies renouvelables. Pour autant, si la volonté de DA concernant la production et l'utilisation d'énergie renouvelable est exprimée dans le PADD, la CE estime que les orientations ne sont pas assez prescriptives et que les moyens mis à disposition ne semblent pas suffisants pour atteindre ces objectifs.

La CE reconnaît la volonté de DA de favoriser la transition énergétique et le développement des énergies renouvelables (EnR) mais constate que leur traduction réglementaire reste insuffisante en matière d'habitat. Elle est consciente que le PLUi ne peut que soutenir le développement des EnR qui est encadré par des procédures spécifiques. Le PLUiH devra se mettre en compatibilité avec les objectifs du PCAET.

La CE recommande d'accompagner, d'informer et de favoriser les aides relatives à la rénovation de l'habitat et la construction dans le neuf, en mutualisant les actions entre les différents organismes, de mieux communiquer pour atteindre les objectifs correspondant à la transition énergétique, de favoriser la mise en place des panneaux photovoltaïques sur les toitures dans les zones d'activités économiques et commerciales et tous les autres lieux susceptibles d'être concernés.

La CE considère que le rapport de présentation du PLUiH fournit une analyse et un diagnostic satisfaisant de l'ensemble des ***risques et nuisances*** susceptibles d'affecter le territoire. Il en ressort que le risque majeur identifié dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs des Côtes d'Armor (DDRM) est lié à l'eau et aux inondations par débordement de la Rance et de l'Arguenon. Ce risque a donné lieu à la prescription d'un Plan de Prévention des Risques inondation et submersion marine (PPRi-sm) de Plancoët et Saint Lormel ainsi qu'à des Atlas des Zones Inondables (AZI) sur la Rance et l'Arguenon. La CE estime que le PLUiH prend

bien en compte le PPRi-sm en rappelant dans le règlement littéral les dispositions applicables dans chaque zone d'aléa, lesquelles sont identifiées et cartographiées sur les documents graphiques. Le PLUiH a également reporté le risque d'inondation par submersion marine dans les communes signalées dans le PAC de 2013. La CE souligne aussi tout l'intérêt d'avoir délimité dans le PLUiH, en complément des zones d'aléa du PPRi-sm, une zone de dissipation d'énergie en cas de rupture des systèmes de protection. Pour les AZI, la CE regrette qu'ils ne soient pas cartographiés sur les documents graphiques et qu'aucune disposition ne soit prévue dans le règlement littéral quant à l'occupation et l'utilisation du sol dans les zones déjà urbanisées et comprises dans le périmètre des AZI. Il reste que le *risque rupture de barrage* est particulièrement présent sur le territoire sans que soient réellement abordés les impacts humains, matériels, économiques et environnementaux que pourrait entraîner leur rupture. Pour la commission, il importe que le PLUiH intègre ce risque, analyse et cartographie les parcelles concernées afin de déterminer les impacts, informe la population exposée et prenne toutes les dispositions nécessaires en termes de maîtrise de l'urbanisation et de constructibilité.

La CE constate que *l'érosion littorale* est abordée dans le dossier mais que l'analyse de ce phénomène reste assez sommaire et de portée générale. Pour la CE, il conviendrait que cette problématique soit mieux identifiée et analysée à l'échelle des secteurs littoraux du PLUiH.

Pour les autres risques naturels identifiés, la CE considère qu'ils ne sont pas très significatifs et qu'ils sont traités globalement dans le PLUiH à la hauteur des enjeux. Le territoire apparaît peu soumis aux risques industriels puisqu'aucun site SEVESO n'est recensé. Il est davantage concerné par des sites agro-alimentaire et d'élevage classés ICPE. La commission considère que les risques liés à ces activités relèvent des autorisations d'exploitation délivrées pour chacun de ces sites. Parmi les nuisances pouvant concerner le territoire, la CE observe que le bruit dû à la circulation routière dans les zones agglomérées constitue la principale source de nuisance. Pour la CE, cette problématique apparaît convenablement traitée au travers notamment de l'OAP « Entrée de ville » qui propose divers aménagements pouvant préserver les espaces habités de ce type de nuisances.

En matière de risques et nuisances, la CE considère que le territoire a intégré le risque inondation, identifié les zones à risque dans le PPRi et les a retranscrites sur le règlement graphique du PLUi afin d'y réglementer les conditions d'utilisation du sol et d'urbanisation et d'assurer ainsi la protection des personnes et des biens.

La CE recommande d'engager au niveau de chaque barrage une étude spécifique d'onde de submersion de manière à prendre les mesures nécessaires en matière d'urbanisation et d'information pour les populations exposées, de réaliser un suivi de l'érosion dunaire, d'identifier et cartographier sur le règlement graphique les zones inondables dans les AZI et de compléter le règlement écrit pour les secteurs urbanisés afin de prendre en compte ce risque.

La CE rappelle que les ouvertures à l'urbanisation sont particulièrement contraintes par la **gestion de l'eau, potable, pluviale, usée**. La CE apprécie que dans le cahier "Environnement" du rapport de présentation, le thème de la *ressource en eau* soit particulièrement développé et argumenté tant au niveau des outils de gestion en référence au SDAGE et aux SAGE concernés que des paramètres qualitatifs et quantitatifs de la production d'eau potable à l'échelle du territoire. La CE considère qu'au vu de ces éléments, la ressource en eau paraît suffisante et relativement bien maîtrisée par DA dans toutes ses composantes. La CE retient notamment que tous les points de captages font l'objet de périmètres de protection réglementaires qui sont reportés sur les documents graphiques. Elle note également que la plupart des unités de distribution présentent des taux de rendements satisfaisants puisque supérieurs à 80 % pour 14

unités sur les 18 recensés au sein du territoire. Elle considère que la ressource en eau n'est pas un frein à l'urbanisation du territoire.

Pour les *eaux usées* traitées en *assainissement collectif*, la CE observe une grande diversité dans les systèmes de traitement des 58 stations d'épurations du territoire avec une efficacité de traitement très variable. Elle note que le suivi du fonctionnement de ces stations est clairement exposé dans les annexes sanitaires du dossier et prend acte des modifications prévues pour remédier aux dysfonctionnements de quelques stations parfaitement identifiées. La CE a pris acte que certains projets d'urbanisation ne pouvaient être finalisés faute de capacités épuratoires suffisantes (sur Saint Cast en particulier). DA ayant pris la compétence assainissement depuis 2018, la CE estime que les ouvertures à l'urbanisation pourront être étudiées avec pertinence au regard des capacités épuratoires des stations de traitement.

En *assainissement non collectif*, la CE observe qu'il concerne près de la moitié de la population du territoire et que le taux de conformité des installations reste très faible avec moins de 50% de conformes. La CE considère que DA doit s'attacher à prendre en compte cette situation et regrette, même si cette problématique relève d'une autre compétence, que le dossier reste muet à cet égard.

Dans le dossier, la CE observe que la *gestion des eaux pluviales* est surtout abordée au titre des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec une incitation forte à mettre en place, que ce soit sur les espaces publics ou privés, des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à utiliser des méthodes alternatives pour récupérer ou infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. La CE note que le règlement reste peu prescriptif dans ce domaine et abonde dans le sens où DA prévoit de le modifier pour tenir compte des diverses observations émises par les PPA. En ce sens, la CE recommande qu'il soit prévu avant tout projet de construction une analyse de terrain pour privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

La CE observe que la gestion de l'eau potable ne pose pas de contrainte d'urbanisation. En revanche, les capacités épuratoires des STEP conduisant à reporter certains projets, elles devront être reconsidérées pour répondre au projet de développement. La gestion des eaux pluviales dans les opérations d'urbanisation devra privilégier l'infiltration à la parcelle.

La CE recommande de prendre en compte l'avis du SAGE pour modifier le règlement afin de privilégier obligatoirement la mise en œuvre de méthodes alternatives pour la gestion des eaux pluviales, de mettre en place un suivi de la qualité des eaux, en particulier celles de la Rance, au regard de sa sensibilité au phénomène d'eutrophisation.

Enfin, s'agissant des **STECAL**, problématique transversale du PLUiH, la CE souhaite souligner la nécessité d'une clarification du projet de PLUiH tel que soumis à l'enquête. Elle exprimera donc une réserve en ce sens.

Il semble qu'il y ait au moins 317 STECAL envisagés dans le projet (soit 272 listés dans l'annexe spécifique du rapport de présentation et 45 autres repérés au règlement graphique mais non identifiés) sur environ 998 hectares. Ce nombre et la surface concernée ont entraîné plusieurs réserves de la part de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture, de la MRAe et surtout de la CDPENAF. La CE a aussi de son côté interpellé DA sur ce sujet dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

Dans son mémoire en réponse DA a indiqué qu'au regard des avis émis par la CDPENAF et les PPA, une partie de ceux initialement présentés ne sont pas à considérer comme tels, et que les règles relatives aux possibilités de constructions ainsi que les contours de certains autres ont été revus. Elle a ainsi relevé qu'au moins 152,5 hectares n'ouvraient pas de droits à construction et que 291 hectares supplémentaires ne sont pas à considérer comme des STECAL. DA a de

plus précisé que les modalités de présentation du PLUiH et le zonage sur ce sujet seront amenés à évoluer entre l'arrêt et l'approbation, fournissant notamment un tableau listant les sites concernés par une modification. Une analyse de ce tableau par la CE met en évidence qu'au moins 118 STECAL seraient ainsi retirés (dont 25 relevant d'un zonage de préservation), 33 maintenus mais avec réduction de leur périmètre, et 25 maintenus en l'état en dépit des avis défavorables ou réserves émises. Au minimum une quinzaine ayant reçu un avis défavorable de la CDPENAF n'ont pas reçu de réponse ni d'argumentation particulière. Les tableaux récapitulatifs des surfaces restantes après réduction éventuelle des STECAL ne sont pas fournis, ce qui ne permet pas de mesurer l'effet réel ou non des réductions envisagées ou opérées.

La CE en conclut que la justification des STECAL et l'ajustement du projet sur ce point restent très largement à compléter.

Si la CE a pris acte des réponses partielles ainsi apportées, elle estime, de façon plus large, que le règlement écrit, dans ses définitions et ses dispositions applicables aux différents zonages apparaissant au règlement graphique en A et N, ne devrait pas laisser de doutes quant à la possibilité d'y accueillir ou non des constructions. Il doit prévoir, dans ces zones strictement délimitées à *titre exceptionnel* et pouvant seules recevoir effectivement la qualification de STECAL comme prévu au code de l'urbanisme, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, en prenant en compte leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, ainsi que leurs conditions de raccordements aux réseaux publics.

La commission considère pour sa part que seules les zones Ay, Ayl, Ace, Acel, Nc, Ncl, Ne, Nel, Ngv, Nt, Ntl, seraient susceptibles de recevoir cette qualification, et à condition de justifier précisément de la localisation et de l'objet du STECAL potentiellement délimité (l'annexe dédiée du rapport de présentation nécessite d'être complétée et rectifiée dans plusieurs cas).

Les zonages Ao, Nca, Nes, Ng, Ngl, Nj, Nlo, Npl lui paraissent relever d'un simple zonage de préservation en lien avec un objet particulier (golf, jardin remarquable ou parc public au cœur de l'espace urbain, activités aquacoles, cales, espaces de loisirs, lagunes...) comme cela a pu être partiellement mis en avant dans le mémoire en réponse. Les emprises d'ores et déjà prévues au projet de PLUi arrêté au sein des zones Ng, Ngl, Nlo, Npl pour des constructions ou des extensions strictement nécessaires et justifiées de bâtiments existants devraient pouvoir plutôt prendre place au sein de zonages Ne, Nel, Nt ou Ntl suivant le cas, en veillant bien entendu aux dispositions de la loi Littoral et aux exclusions des espaces remarquables qui vont être reclassés en Nr ainsi que cela a été répondu à l'avis de l'Etat.

Une mise à jour des surfaces des zonages correspondants devrait également apparaître clairement au rapport de présentation, en remplacement du tableau reproduit à nouveau dans le mémoire en réponse pour un total STECAL de 998 ha qui ne cadre pas avec les évolutions annoncées. Cette réduction affichée clairement permettra de justifier du respect effectif d'un cadre de consommation d'espace maîtrisé tel que mis en avant dans le PADD.

Au terme de ces analyses, compte tenu des engagements pris par DA en réponse aux délibérations municipales, aux avis des PPA et PPC, aux observations du public et aux questions de la CE et qui ont été validés dans le Mémoire en réponse, la CE considère que le projet de PLUiH satisfait globalement aux objectifs de gestion économe de l'espace dans ses ouvertures à l'urbanisation ; de limitation de l'étalement urbain et du mitage de la campagne en

privilégiant la densification et le renouvellement urbain ; d'accroissement de la mixité sociale dans les OAP ; de préservation des espaces agricoles et de diversification de l'activité agricole ; de préservation des zones humides, des espaces boisés, des espaces naturels et paysagers ; de développement des déplacements alternatifs dans une perspective de développement durable et de lutte contre le réchauffement climatique. La CE estime également qu'il est compatible avec les objectifs du SCoT en matière de limitation des extensions urbaines, de consommation de foncier, d'étude des potentiels de densification, de densité moyenne différenciée sur l'ensemble des opérations d'urbanisation dans chaque commune.

La CE reconnaît les difficultés d'harmonisation des zonages et des outils règlementaires sur un tel territoire. Elle estime que c'est un point de départ et qu'un bilan d'étape sera obligatoirement établi à l'issue de la période d'application du PLH (limitée à 6 ans). Elle a bien noté que des adaptations annuelles du document sont également prévues. Dans ces conditions la CE s'est essentiellement attachée à *mesurer les avancées qualitatives du projet*, sa valeur ajoutée par rapport aux comportements passés, au niveau de la gestion de la consommation du foncier.

En conséquence la commission d'enquête émet un

AVIS FAVORABLE

Au projet de PLUiH de Dinan Agglomération

Cet avis est assorti de la réserve suivante relative aux STECAL

Clarifier le règlement écrit pour qu'il n'y ait pas de doutes sur le caractère de STECAL ou non de chaque sous-zonage en N et A ; actualiser l'annexe dédiée du rapport de présentation (commune, nature, justification, surface) pour les sites retenus finalement comme seuls STECAL, en conformité exacte avec le repérage au règlement graphique ; mettre à jour le tableau récapitulatif des surfaces zonées en STECAL ; estimer le montant de la consommation de foncier résultant des STECAL maintenus et prévoir un suivi de leur réalisation.

Cet avis est assorti des 4 recommandations suivantes

(Ces recommandations reprennent les appréciations de la CE qui ont été détaillées dans les Conclusions (Document 4/5))

1. Améliorer la complétude du dossier et sa cohérence

Diagnostic à compléter (état initial de l'environnement, équipements d'intérêt collectif, cartographie des 60 villages identifiés, risque de rupture des barrages) ; **Inventaires** à homogénéiser, actualiser, cartographier... (changements de destination, terrains vacants en zones d'activité et friches commerciales, petit patrimoine, bâtiments remarquables, arbres remarquables, haies, ZH, EBC, cours d'eau, risques de rupture de barrage, cônes de vue, cheminements doux...) ; **Méthodologie et choix** à justifier pour assurer la cohérence des documents (compatibilité avec le SCoT, consommation résidentielle foncière vécue, temporalité de la consommation de foncier économique, choix de la 3ème trame, contenu et concertation sur les ER, nature et surface détaillées par projet des zones 2AU,...) ; **Règlement graphique et littéral** à corriger, adapter et compléter (cohérence de l'enveloppe urbaine, périmètre et dispositions des zones Nc pour une gestion équilibrée des carrières intégrant à la fois l'accompagnement du développement économique et la protection de l'environnement, prise en compte des éléments de TVB intercommunaux, report des AZI et des zones concernées par les risques de rupture

de barrage, gestion des eaux pluviales, encouragements aux énergies renouvelables...).

2. Mettre en place des outils de suivi, de pilotage

Observatoire de suivi par commune (évolution de la démographie, de la consommation foncière vécue, de la réhabilitation et de la vacance, du parc des résidences secondaires, ouvertures à l'urbanisation 1AU en densification et en extension) ; **Indicateurs environnementaux quantitatifs et qualitatifs** (biodiversité, ERC, qualité des eaux dont la Rance, érosion dunaire,...) ; **Pilotage** (adaptation des types de logements aux évolutions de la population, programmation cohérente et équilibrée des opérations d'urbanisation à l'échelle de l'agglomération, information, incitation et accompagnement à la réhabilitation du bâti ancien, communication sur la transition énergétique, prise en compte du PDC et du PCAET en cours d'élaboration) ; **PLH** (bilan, adaptation éventuelle du PLUiH, réflexion à mener pour le PLH 2026-2032).

3. Définir et phaser les ouvertures à l'urbanisation

Définition : amélioration des fiches OAP, formes urbaines, logements sociaux, mixité fonctionnelle, répartition du nombre et de la surface des OAP en densification et en extension, par commune, contenu des OAP des secteurs d'extension dédiés à des entreprises après concertation, volet ERC...

Phasage 1AU/2AU (habitat, équipement, économie) : suivant l'évolution des besoins et l'avancement des projets, après mobilisation prioritaire du foncier en densification, des dents creuses.

Recommandation de classements suivants :

- *Taden village de Trélat (OAP 339-2, 1,88 ha, 1AU)*, en extension du village, pour 45 logements au minimum avec un impact sur l'activité de l'exploitation de la Raudais, mais appuyée par une étude urbaine aboutie. Dans le village de Trélat sont prévus trois secteurs de projet dont les OAP 339-1 et 339-3 situées dans l'enveloppe urbaine. L'ouverture de ces trois secteurs de projet dès la phase 1 du PLUi-H entraînerait une artificialisation rapide des sols. La CE propose un phasage des OAP dans ce village, de *reclasser l'emprise de cette OAP sur la parcelle A1135 en 2AU* (comme dans le PLU en vigueur) et de repousser son ouverture à l'urbanisation lorsque les besoins de logements seront justifiés après l'ouverture des autres OAP en densification dans le village, si la mobilisation du foncier est réalisable.

- *Fréhel (OAP 179-4, 3,16 ha, 1AU)*, en extension pour 38 logements. L'ensemble des OAP prévoit une production de 102 logements sur la commune alors que le scénario démographique a annoncé, de façon surprenante, une diminution de 500 habitants. Des OAP en densification sont à prioriser sur la commune. Cette OAP peut être repoussée dans le temps. La CE propose un phasage des OAP sur la commune et un *reclassement en 2AU de la 179-4*, mais demande le report des logements sociaux sur les autres OAP.

- *Zone 2AUh Plouër-sur-Rance (parcelle ZL 43, environ 2 ha, 2AUh)* à *reclasser en A*. En extension du bourg et au sein d'un vaste secteur agricole. Ce zonage 2AUh va à l'encontre de la maîtrise de l'extension urbaine affichée dans le PADD et ne se justifie pas au regard des besoins estimés pour la commune en matière d'habitat.

4. Prendre en compte les réponses de la CE aux observations du public (Annexe des conclusions document 4/5).

De manière non exhaustive, les réponses aux principales observations ayant donné lieu à de nombreuses contributions : le *Golf de Saint Cast* (étendre le zonage Ng sur la base de celui existant au PLU en vigueur de Saint-Cast pour les parcelles prévues en AI et situées hors espaces remarquables), les *carrières du Routin* (projet insuffisamment défini et protection de l'environnement), la *carrière à Bobital* (adapter entre autres le règlement littéral des activités de carrières afin de permettre une gestion équilibrée, intégrant à la fois l'accompagnement du développement économique et la protection de l'environnement), le *projet résidence senior Les Hameaux de la mer à Saint Cast* (faire aboutir ce projet, une fois finalisé dans ses contours et ses usages, dans le cadre d'une opération d'aménagement respectueuse de l'environnement naturel et bâti pour répondre aux enjeux du vieillissement identifiés dans le secteur du Littoral), *l'ER n°184 à Pleudihen sur Rance* (renoncer à cet ER dédié à une extension du cimetière qui ne paraît pas justifiée en l'état et dont la localisation n'est pas satisfaisante et impacte les propriétaires et les riverains), *l'étang de Coutances auprès de Taden* (revoir le classement des abords pour permettre la restauration des milieux aquatiques en lien avec le CTMA bassin versant Rance-Arguenon et permettre la réalisation des travaux nécessaires au désenvasement du ruisseau), *la Station d'épuration du Sémaphore à Saint Cast le Guildo* (contestée par les copropriétaires de la résidence du Sémaphore, ne peut être considérée comme un STECAL, située en secteur littoral dans la bande des 100 m, intégrer toute l'emprise de la

E1900085 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Avis

STEP dans la zone Nr) ; OAP Taden 339-4 de 2,26ha en cœur de bourg (avis favorable de la CE à cette OAP en densification); la parcelle AK 209 à Saint-Cast-le-Guildo (rattachement à la zone Nj du parc de la colonne)

Dinan le 9 décembre 2019

La présidente

Marie-Jacqueline Marchand



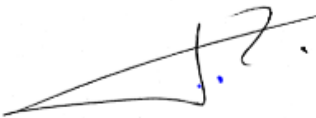
Les membres titulaires

Philippe Bouguen

Mathilde Coussemacq

Josiane Guillaume

Joël Le Roux



Michel Lorant

Jean Yves Morin

Hervé Nicol

Sylvie Pulici-Esvant

