

PRÉFET DES CÔTES-D'ARMOR

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service planification,
logement et urbanisme

Unité planification et
actions transversales

Affaire suivie par :
Guillaume POULIQUEN
Tél. : 02 96 75 66 86
guillaume.pouliquen@
cotes-darmor.gouv.fr



Saint-Brieuc, le 05 JUL. 2019

Le Préfet des Côtes-d'Armor

à

Monsieur le Président
de Dinan Agglomération
8 boulevard Simone-Veil
CS 56357
22106 DINAN CEDEX

OBJET : Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ayant valeur de programme local de l'habitat – Arrêt du projet

RÉFÉR : Délibération du conseil d'agglomération n° CA-2019-055 du 25 mars 2019

P. J. : Note technique et avis des services consultés

Par délibération du conseil communautaire du 25 mars 2019, la communauté d'agglomération Dinan Agglomération a arrêté son projet de plan local d'urbanisme intercommunal, ayant valeur de programme local de l'habitat (PLUi-H).

Après avoir procédé à la consultation des services de l'État associés à cette élaboration, je vous fais part ci-après des observations que suggère l'analyse du projet. Celles-ci font notamment écho :

- au courrier d'observation signé par Madame la Sous-préfète de Dinan le 19 mars 2018, relatif au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi-H de Dinan Agglomération ;
- aux remarques apportées dans le cadre de l'association des services de l'État tout au long de procédure d'élaboration.

Le projet de PLUi-H, à travers son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), exprime une ambition territoriale importante, tournée notamment vers le renforcement de l'attractivité de l'Agglomération, la limitation de l'étalement urbain et la revitalisation des centres-bourgs.

Fondé sur des hypothèses démographiques issues du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Dinan, le projet territorial fait néanmoins apparaître un besoin de ressources foncières, particulièrement sur le volet économique, qui traduit une volonté de répondre à l'installation ou l'agrandissement d'entreprises ainsi qu'à l'accueil de population supplémentaire. L'analyse du projet et de ses modalités concrètes de mise en œuvre soulève dès lors les questionnements suivants qui n'ont d'autres buts que de clarifier et de sécuriser le PLUiH.

La réduction de la consommation foncière :

- la période de référence utilisée pour réaliser le bilan de la consommation foncière et fixer un objectif de modération ne correspond pas aux dispositions du code de l'urbanisme et ne permet donc pas d'évaluer la réelle ambition de ce document en la matière ;
- l'objectif affiché dans le PADD d'une diminution de consommation du foncier à vocation habitat supérieure aux objectifs du SCoT (affichage d'une division par 2,5) n'est pas exacte dans la mesure où l'analyse du document fait ressortir en réalité une division par 2 qui correspond néanmoins aux objectifs fixés par le SCoT ;
- en matière de foncier à vocation économique, le PLUi-H ne prend pas en compte les projets de STECAL économiques dans ses projections. L'ensemble des réserves foncières sur cette thématique stratégique ne peut donc pas être pleinement perçu ;
- une partie substantielle des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL), au nombre de 317 sur le règlement graphique, ne respecte pas les dispositions du code de l'urbanisme. Il conviendrait de ne faire apparaître que ceux disposant d'un projet précis et d'intégrer les surfaces correspondantes dans les calculs relatifs à la modération de la consommation foncière.

La politique de l'habitat :

- s'agissant en particulier de l'habitat, la mise en œuvre du projet politique mis en forme dans le PADD appelle à la mise en place de mécanismes d'observation avec un bilan annuel et la définition de principes de régulation permettant de séquencer et adapter la consommation d'espace, de sorte à assurer la production de logements au gré des besoins réels, à la réguler dans les proportions définies par le projet entre centre (20 %) et périphérie (80%), proportions qui restent cependant fortes pour le développement en extensions. Il importe de mettre en place un dispositif de justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU, à l'échelle supra-communale (secteurs...) selon des critères définis au préalable par l'EPCI ;
- le PLUi-H fait apparaître une proposition de hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE) qui n'est pas identifié dans le SCoT du Pays de Dinan mais les nouvelles dispositions introduites par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN) permettent des dispositions transitoires. Toutefois, en cas de contentieux, le juge pourrait considérer qu'une élaboration ne fait pas partie des procédures par laquelle un HNIE peut être créé, étant donné qu'elle n'est pas explicitement mentionnée.

La protection de l'environnement :

- les capacités d'accueil et la conformité des systèmes d'assainissement collectifs existants ne sont pas analysées au regard de l'urbanisation future. De plus la sensibilité des milieux récepteurs vis-à-vis des rejets des stations et notamment des usages aval n'est pas abordée ;
- l'inventaire des zones humides intégré dans le règlement graphique ne peut être considéré comme exhaustif. Cet inventaire doit donc être complété, pour garantir la préservation des zones humides et leurs fonctionnalités.

La conformité à la loi « littoral » :

- le PLUi-H ne prévoit pas de zonage en mer. Il convient de compléter le règlement graphique;
- le PLUi-H n'est pas compatible avec le SCoT du pays de Dinan en ce qu'il identifie des villages en communes littorales qui n'avaient pas été prévus par ce dernier ;
- le rapport de présentation doit justifier les extensions d'urbanisation prévues (zone U ou AU) au sein des espaces proches du rivage. Il doit ainsi être complété ;
- Le PLUi-H pastille, quasi systématiquement, en NI les constructions existantes au sein des espaces remarquables. Cette disposition n'est pas légale. Ainsi, les constructions doivent être maintenues en zonage Nr, dont le règlement autorise uniquement les aménagements de constructions existantes, sans extension ni changement de destination.

La cohérence interne du document et la compréhension globale :

- la méthode fixée par le SCoT pour calculer les besoins en foncier en extension et la projection de production de logements sur la période 2018-2032, est difficilement compréhensible et mériterait d'être précisée.
- des difficultés de lisibilité et de compréhension du PLUi-H apparaissent, notamment sur le recoupement entre l'armature territoriale du SCoT du Pays de Dinan et les secteurs du PLUi-H ;
- dans un souci de clarification du document et d'appropriation par les acteurs du territoire, notamment dans le cadre de la consultation du public, les incohérences relevées entre les différents documents composant le PLUi-H (règlement graphique, rapport de présentation, PADD, zonage différent pour une même zone...) devront être traitées. Cela permettra également d'assurer la sécurité juridique du PLUi-H.

La note technique et les pièces jointes détaillent et complètent ces observations émises par les personnes publiques associées.

L'ambition et la portée de l'important travail de planification réalisé par votre collectivité sur l'ensemble constitué des soixante-quatre communes, incitent également à mobiliser davantage les outils permettant de séquencer la consommation d'espace pour faciliter l'atteinte des objectifs que vous avez définis. Des précisions complémentaires, permettant de présenter comment le PLUiH répond de façon optimisée aux exigences de développement durable et notamment de sobriété foncière pourraient être apportées.

Ainsi, pour s'assurer que les objectifs définis pourront être poursuivis, pour rendre le PLUiH plus compréhensible et pour garantir sa sécurité juridique, des précisions et des adaptations s'avèrent nécessaires. À ces fins, je vous invite à prendre en considération ces observations.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et pour vous accompagner dans la mise au point de ce dossier et l'évolution de la procédure.



Yves LE BRETON

PRÉFET DES CÔTES-D'ARMOR

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service planification,
logement et urbanisme

Unité planification et
actions transversales

Affaire suivie par :
Guillaume POULIQUEN
Tél. : 02 96 75 66 86
guillaume.pouliquen@
cotes-darmor.gouv.fr

NOTE TECHNIQUE : Avis des services de l'État sur le projet arrêté du PLUi-H de Dinan Agglomération.

Dinan Agglomération est un établissement public de coopération intercommunale créé le 1^{er} janvier 2017, résultant de la fusion des communautés de communes du Pays de Caulnes, du Pays de Matignon, de Plancoët-Plélan, de Rance-Frémur et de Dinan communauté avec extension de son périmètre aux communes de BROONS, MÉGRIT et YVIGNAC-LA-TOUR.

L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) applicable sur l'ensemble des 64 communes composant le territoire de Dinan Agglomération a été prescrite par délibération du 13 mars 2017. Les principaux objectifs affichés lors de la prescription sont :

- de traduire le projet de territoire et les différentes stratégies de la communauté d'agglomération (touristique, économique...);
- de rendre compatible le PLUi avec le SCoT du Pays de Dinan, les lois « Grenelle », « ALUR »...;
- d'harmoniser les règlements d'urbanisme communaux au travers d'un document d'urbanisme intercommunal unique;
- de prendre en compte la diversité des identités territoriales de l'intercommunalité (littorale, rurale, agglomérée...);
- d'intégrer le programme local de l'habitat de Dinan Agglomération dont la stratégie foncière en matière de développement urbain, la maîtrise des coûts, la lutte contre la vacance et la dégradation du bâti;
- de préserver les milieux naturels du territoire par une prise en compte de la sensibilité littorale et des continuités écologiques;
- de préserver l'activité agricole;
- de préserver et valoriser la trame verte et bleue;
- de préserver les milieux naturels du territoire par une prise en compte de la sensibilité littorale et des continuités écologiques;
- d'inciter à la réhabilitation du bâti ancien et la rénovation énergétique.

1/27

Par délibération du 25 mars 2019, le conseil communautaire de Dinan Agglomération a arrêté le projet de PLUi-H. Ce projet de territoire a fait l'objet d'un travail important pour matérialiser ces ambitions qui, à son analyse, appelle les observations suivantes.

I – Projet de territoire et stratégie de développement

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), expression du projet politique porté par les élus de Dinan Agglomération, présente les orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire. Les principaux objectifs chiffrés affichés dans le PADD et détaillés dans le rapport de présentation fixent à l'horizon 2032 :

- une augmentation de la population entre 13 000 et 15 000 habitants, correspondant à une croissance globale annuelle de la population de l'ordre de 0,7 %;
- une construction annuelle d'environ 670 logements neufs par an ;
- une consommation foncière de l'ordre de 450 ha entre 2018 et 2032 à vocation d'habitat ;
- une consommation foncière de l'ordre de 285 ha entre 2018 et 2032 à vocation économique et de 28 ha à vocation d'équipements.

Les éléments chiffrés du PADD doivent être cohérents avec le SCoT du Pays de Dinan¹, notamment pour ce qui concerne les modalités de calcul des potentiels d'extension de l'urbanisation, dont le document d'orientations et d'objectifs (DOO) fixe les principes à respecter par les PLU.

En reprenant la méthode SCoT et en y intégrant de nouvelles étapes de calcul pour déterminer la production de logement, le PLUi-H présente une méthode en 19 étapes au sein desquelles il est complexe de comprendre les choix opérés par la collectivité.

L'application de la méthode SCoT, qui s'impose en partie au PLUi-H, amène toutefois à quelques difficultés de lisibilité et de compréhension des choix opérés pour construire le projet de territoire. Ceci est notamment dû au fait que cette méthode, prévue à l'origine pour les PLU, et donc à l'échelle communale, est appliquée par le PLUi-H par secteurs à l'échelle de l'EPCI, ce qui n'est pas nécessairement compatible avec le SCoT. Néanmoins, l'adaptation de la méthode pour s'adapter à la nouvelle dimension territoriale, ne génère pas une surface d'urbanisation supérieure à celle prévue par le SCoT à l'échelle communale. En ce sens, elle peut être considérée comme appropriée au nouveau contexte et donc au PLUiH.

Il convient de souligner la complexité cette méthode de calcul permettant d'aboutir d'une part aux besoins fonciers théoriques tels que fixé par le SCoT du Pays de Dinan et d'autre part au nombre théorique de logements, en fonction des densités, à produire sur la durée du PLUi-H. Les projections démographiques sont réalisées sur la base des taux d'accroissement démographiques prévus par le SCoT (compris entre 0,7 % et 1,1 %), conduisant à une estimation d'augmentation de la population comprise entre 13 000 et 15 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2032, pour en déduire une production de logements.

¹ [http://www.pays-de-dinan.fr/fr/un-territoire-de-projets/schema-de-coherence-territoriale-\(scot\)/le-scot-arrete/le-scot-arrete.html](http://www.pays-de-dinan.fr/fr/un-territoire-de-projets/schema-de-coherence-territoriale-(scot)/le-scot-arrete/le-scot-arrete.html)

La structuration du projet de territoire se base également sur un croisement de l'armature territoriale du SCoT² et la division en 8 secteurs³ du PLUi-H support de la gouvernance. Chaque secteur comprend une partie de l'armature territoriale, excepté le secteur du Guinefort qui n'intègre que des communes du maillage communal. Cette double entrée et la prise en compte comme période de référence 2018-2032 alors que le PLUiH ne rentrera en vigueur qu'en 2020 au plus tôt, conduisent à quelques difficultés de compréhension du projet de territoire.

Le SCoT du Pays de Dinan laisse la définition de la méthode d'analyse du desserrement des ménages⁴, ainsi que la projection de leur taille, à la responsabilité du projet de territoire du PLUi-H. Le choix a été fait d'un plafonnement du taux de desserrement à -0,5 %/an pour les secteurs les plus impactés par ce phénomène. Une taille des ménages inférieure ou égale à 1,85 dans certains secteurs d'ici 2032 (secteur de DINAN et de MATIGNON) n'apparaît pas forcément réaliste, surtout sur le secteur de DINAN qui ne connaît pas le même phénomène de vieillissement de population que sur le secteur de MATIGNON.

Il est appliqué également un objectif de remise sur le marché de 20 % des logements vacants existants pour toutes les communes ayant un taux de vacance supérieur à 7 %. Cet objectif est louable mais pourrait être amélioré par la mise en œuvre par l'EPCI, d'une politique volontariste et d'actions spécifiques pour la résorption du logement vacant.

L'application d'une majoration de 20 % des surfaces en site de projet pour prendre en compte le foncier voué aux équipements nécessaires à l'aménagement des zones (passage d'une densité nette à une densité brute) tel que proposé par la méthodologie SCoT est ici utilisée sans adaptation territoriale, au maximum des possibilités offertes. Une approche plus nuancée aurait permise une vision plus réaliste, notamment par secteurs ou en fonction de l'armature territoriale.

Le phénomène de renouvellement urbain qui prend notamment en compte le changement de destination du bâti agricole, se voit appliquer un taux unique de 0,15 % annuel qui aboutit à un nombre théorique de l'ordre de 100 logements par an issue de ce renouvellement. Ce taux unique aurait pu être différencié en fonction des secteurs du territoire qui ne connaissent pas tous la même évolution quant au phénomène de changement de destination du bâti agricole.

Le PADD fixe comme axe privilégié la revitalisation des centres-bourgs et ces centres-villes⁵. Cet objectif répond pleinement aux objectifs fixés par le législateur tel que la modération de la consommation foncière. Un tel objectif doit permettre une amélioration du cadre de vie notamment par la limitation des déplacements, la protection de la qualité patrimoniale et architecturale.

Cet objectif de revitalisation aurait mérité d'être traduit réglementairement dans le PLUi-H pour assurer une meilleure faisabilité de cet axe structurant. Ceci pour éviter notamment que l'urbanisation future et particulièrement celle à vocation d'habitat, ne se fassent qu'en extension de l'enveloppe urbaine, ce qui réduirait fortement l'impact sur les opérations de revitalisation des

2 l'armature territoriale du SCoT du Pays de Dinan se compose de la centralité principale de DINAN et sa périphérie, les pôles de centralités secondaire de BROONS, CAULNES, PLANCOËT, MATIGNON, SAINT-CAST-LE-GUILDON, les pôles relais d'ÉVRAN, PLOUASNE, PLÉLAN-LE-PETIT, PLEUDIHEN-SUR-RANCE, PLOUËR-SUR-RANCE et PLESLIN-TRIGAVOU et le maillage communal ;

3 Secteur de MATIGNON secteur de PLANCOËT, secteur de PLÉLAN-LE-PETIT, secteur de Haute-Rance, secteur du Pays d'Évran, secteur du Guinefort, secteur de la Rance et secteur de DINAN ;

4 Définition du point mort p 42 du document de justification des choix – rapport de présentation ;

5 Page 5 du PADD : « la revitalisation des centres-bourgs et des centres-ville est ainsi un axe privilégié qui participe pleinement à cette ambition »

centres-bourgs, comme cela vous l'a été précisé par mes services en réunion des personnes publiques avant arrêt.

Ainsi, la méthode de construction du PLUiH rendue complexe par ce changement d'échelle territoriale, mériterait des précisions quant aux possibilités de mettre en œuvre le PADD, notamment sur les aspects gestion économe du foncier et dynamisation des centres-bourgs.

II – Modération de la consommation d'espaces et compatibilité avec le SCoT

La lutte contre l'étalement urbain est une priorité nationale qui n'a cessé de se renforcer depuis quinze ans afin de garantir une gestion économe et équilibré des espaces. L'article L. 151-4 du code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation doit contenir une analyse de la consommation d'espace au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet de plan. Cette analyse permet d'évaluer les objectifs de modération au regard des tendances passées et les projections démographiques et économiques doivent permettre d'évaluer les besoins futurs en foncier.

Les objectifs de modération de la consommation d'espace à vocation d'habitat dans le PLUi-H de Dinan Agglomération

L'objectif de modération de la consommation d'espace fixé dans le projet de PLUi-H apparaît en page 38 du PADD : « *L'ambition de politique de renouvellement urbain corrélée à celle de la densité différenciée devra conduire au respect de l'objectif fixé par le PLUi en matière de modération de la consommation d'espace à vocation d'habitat, estimé à 450 ha⁶ entre 2018 et 2032 (soit 32 ha/an). Pour rappel, 786 ha d'espaces naturels ou agricoles ont été artificialisés sur le territoire à vocation résidentielle, soit 79 ha/an* ».

Cet objectif appelle plusieurs observations :

- le PLUi-H de Dinan agglomération ne respecte pas les dispositions de l'article L.151-4 sus-mentionné, en ce sens que la période de référence pour l'analyse de la consommation foncière est 2003-2012 alors qu'elle aurait dû être théoriquement celle de 2009 à 2019 (ou, dans la mesure du possible, une période plus proche de l'arrêt) afin de répondre aux exigences du législateur. Cette période ancienne de référence ne permet pas d'apprécier réellement les efforts réalisés dans le cadre du projet de PLUi-H en matière de modération de la consommation foncière, ce qui rend difficile l'appréciation des ambitions contenues dans le PADD. De plus, cette période de référence est antérieure à l'approbation du SCoT du Pays de Dinan⁷ et ne permet donc pas de prendre en compte les effets du SCoT sur le territoire notamment pour l'objectif de réduction de 50 % de la consommation foncière à destination de l'habitat ;
- en comparant l'objectif des 32 ha/an de consommation d'espace à vocation d'habitat pour la période 2018/2032 aux 79 ha/an consommés entre 2003 et 2012 le projet de territoire semble indiquer que l'objectif du document est d'aller au-delà du minimum fixé par le SCoT concernant la consommation d'espace à vocation d'habitat⁸. Or, les 786 ha affichés

6 Ces 450 hectares se décomposent a priori en 194 hectares en 1AUh, 199 hectares en 2AUh et 57 hectares en zone U faisant l'objet d'une OAP.

7 Le SCoT du Pays de Dinan a été approuvé le 20 février 2014 en comité syndical ;

8 Page 15 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Dinan : « L'objectif de réduction de 50 % de la consommation foncière est fixé dans le PADD et définit le potentiel d'extension de l'urbanisation SCoT, à destination d'habitat, à 650 hectares. » ;

comme une consommation prévisionnelle à vocation habitat dans le PADD sont en fait constitués de la somme de la consommation d'espaces à vocation d'habitat (642,51 ha), d'équipements (24,14 ha) et d'activité (119,07 ha), comme le présente le cahier foncier du diagnostic territorial (page 12). Il est indiqué que la consommation réelle d'espaces à vocation habitat a été de 64 ha/an. Elle correspond bien au double de ce qui est prévu dans le PLUi-H (32 ha/an). Il s'agit ainsi d'un objectif conforme au SCOT.

- la consommation d'espace, estimée à l'horizon 2032, n'est pas présentée par secteurs géographiques dans le PADD mais de façon globale à l'échelle des 64 communes. Si ce choix s'explique par la volonté que le PADD ne soit pas perçu comme trop rigide dans les perspectives d'évolutions des conditions d'application du document, la présentation de l'artificialisation par secteur géographique aurait eu le mérite d'affirmer la cohérence avec l'armature territoriale pendant la durée de vie du PLUi-H ;
- la lutte contre l'étalement urbain passe par une politique volontariste d'intervention prioritaire au sein de l'enveloppe urbaine. Si cette priorité donnée à la densification apparaît dans le PADD, notamment sous les termes de « *produire [du logement] sans consommer [de l'espace]*⁹ », sa transcription réglementaire de prioriser l'urbanisation en zone U n'apparaît pas dans le document ;
- il en va de même pour l'urbanisation des futures zones. Si le phasage de l'urbanisation répond à la dichotomie légale des zones 1AU et 2AU, il n'existe aucun système de phasage au bénéfice de l'intervention prioritaire au sein de l'enveloppe urbaine. De plus la mise en place de mécanismes particuliers permettant d'échelonner l'urbanisation des zones 1AUh et 2AUh à l'échelle du territoire n'est pas exposée.

Dans un souci de transparence, il serait opportun de préciser l'objectif de la réduction de la consommation foncière à vocation d'habitat. L'objectif de 32 ha/an de consommation correspond bien à la division par deux demandée par le SCOT (64 ha/an entre 2003 et 2012), bien que le non-respect de la période de référence fixé par le code de l'urbanisme rend difficile l'appréciation de cet indicateur et fragilise juridiquement le PLUiH.

Le foncier dédié au développement de l'activité économique

En matière de développement économique, le PADD fixe un objectif de création d'emploi et de relance de l'économie en souhaitant s'appuyer sur une définition d'une offre foncière économique attractive et économe en foncier (page 48 du PADD). Pour répondre à cet objectif, le PADD affiche des « (...)besoins en foncier maximums pour le développement économique du territoire (...) estimés à 285 ha¹⁰, répartis de manière différenciée selon les 3 trames¹¹, ainsi que la requalification de certaines friches et le développement limité d'entreprises isolées ».

Cet objectif appelle plusieurs remarques :

- en matière de modération de la consommation foncière à vocation économique, le SCOT du Pays de Dinan ne fixe pas un principe strict de diminution¹² contrairement au foncier à

9 Page 34 du PADD ;

10 Ces 285 hectares se décomposent a priori en 146 hectares en extension (dont 69 hectares en 1AUy et 76 hectares en 2AUy) et 139 hectares en densification des zones.

11 Zones structurantes, zones de proximité et zones intermédiaires ;

12 Le SCOT affiche notamment les objectifs suivants en termes de développement économique :

- privilégier la densification et la requalification des zones existantes ;
- hiérarchiser les zones d'activités (zones structurantes et zones de proximité)

vocation d'habitat. Le PLUi-H ne fait que reprendre le potentiel offert par le SCoT, en excluant le potentiel alloué aux territoires qui ne sont plus couverts par le SCoT¹³, sans véritablement aborder la question de la modération. La reprise du potentiel SCoT n'est pas suffisante pour s'assurer de la limitation et de la modération de la consommation d'espaces demandées par le législateur. Il faut donc justifier que les surfaces prévues dans le SCoT et reprise dans le PLUiH modèrent effectivement cette consommation du foncier ;

- entre 2003 et 2012, le territoire de Dinan agglomération a consommé 119 ha d'espace pour les activités économiques, dont la moitié de cette consommation s'est réalisée sur le secteur de Dinan (57,6 ha soit 48 % du total). Tout d'abord, la période de référence ne respecte pas le code de l'urbanisme, qui demande une analyse de la consommation d'espace au cours des dix années précédant l'approbation du plan. De plus, l'estimation de 285 hectares, comprenant a priori 146 ha en extension et 139 ha en densification, revient à mobiliser par anticipation des surfaces très importantes pour des besoins économiques encore hypothétiques. D'autant que le cahier « économie et équipements » du rapport de présentation fait le constat d'une baisse de l'indicateur de concentration de l'emploi¹⁴ en raison d'un territoire de plus en plus dépendant des influences voisines et se situant plutôt dans une logique résidentielle¹⁵ ;
- le SCoT du Pays de Dinan prévoit la répartition du foncier économique en deux trames différentes : les zones de trame structurante et les zones de trames de proximité, en précisant que le regroupement des deux potentiels définis ne peut être effectué¹⁶. Or, le PLUi-H créé une nouvelle trame intitulée « zones d'équilibre ayant un statut intermédiaire » sur les communes de MATIGNON et ÉVRAN qui n'est pas prévu par le SCoT et pose donc la question de sa compatibilité et de la classification de cette catégorie ;
- les 285 ha correspondent au total du foncier réservé sur les différentes zones. Il conviendrait donc d'y ajouter, pour obtenir une vision exhaustive de l'impact du développement économique sur l'ensemble du territoire, le développement limité d'entreprises isolées (55 hectares de zones Ay pour les communes non littorales pouvant recevoir des constructions sur 70 % de l'unité foncière et les 20 hectares de zones Ayl pour les communes littorales pouvant recevoir 30 % d'extension du bâti existant (cf. analyse des STECAL infra). Ainsi, au-delà des dénominations des différents zonages, les réserves foncières à vocation économique sont toutefois supérieures aux 285 hectares affichés ;
- de plus, en page 48 du PADD, la question de l'avenir des friches d'activités est évoqué, à raison, compte tenu de leurs impacts négatifs (manque d'unité d'ensemble, morcellement des espaces, structuration urbaine aléatoire, bâti déqualifié...). Le projet de PLUi-H ne fait cependant pas ressortir d'ambition précise sur cette thématique qui constitue potentiellement une réserve à prendre en compte dans une logique de sobriété foncière. Ainsi leur recensement, leur potentiel de reconversion, voire leur renaturation, ne font pas l'objet de mesures dans le document ce qui peut paraître contradictoire avec la volonté affichée dans le PADD.

• maîtriser la consommation d'espace

13 Communauté de communes Arguenon-Hunaudaye ;

14 l'indicateur de concentration d'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire. Page 23 du cahier économie et équipement du diagnostic montre la diminution de cet indicateur pour le territoire de Dinan Agglomération (0,79 en 1999 et 0,77 en 2013) ;

15 Page 23 du cahier économie et équipements du rapport de présentation ;

16 Page 38 du DOO du SCoT du Pays de Dinan

Dès lors, la question du développement économique, si elle est importante pour le dynamisme d'un territoire comme Dinan Agglomération, doit être justifiée et pourrait s'opérer préférentiellement par restructuration et densification de l'existant. Cette justification de besoin économique nouveau pourrait alors s'opérer dans le cadre de l'évolution du PLUi-H et les besoins être inscrit en zone d'urbanisation future ce qui permettrait de ne pas aborder l'objectif de création d'emplois et de relance de l'économie uniquement sous l'angle de la constitution de réserves foncières. De plus, des incohérences ont été relevées entre les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles des zones d'activités en extension (1AUy) et les vérifications réalisées sur la base des données géomatiques fournies par la collectivité de Dinan Agglomération. Il conviendrait donc d'ajuster les surfaces affectées pour les activités à vocation économique, en totalisant l'ensemble des surfaces et éventuellement d'adapter le zonage (1AUy et 2 AUy) pour permettre une urbanisation hiérarchisée en fonction des besoins effectifs.

Quelques exemples d'erreurs significatives relevées :

- l'extension de la zone d'activité de proximité située sur la commune de PLESLIN-TRIGAVOU, dite « la Grignardais », affiche dans l'OAP une extension de 1,91 ha¹⁷ : la vérification sur le système d'information géographique fait apparaître une zone d'extension de 8,9 ha.
- l'extension de la zone d'activité structurante située sur la commune de SAINT-JOUAN DE L'ISLE, dite « de Kergoët », affiche dans l'OAP une extension de 6,67 ha¹⁸ : la vérification sur le système d'information géographique fait apparaître une zone d'extension de 8,5 ha.
- l'extension de la zone d'activité de proximité située sur la commune de CRÉHEN, dite « de Bellevue », affiche dans l'OAP une extension de 3,65 ha¹⁹ : la vérification sur le système d'information géographique fait apparaître une zone d'extension de 4,6 ha.

• **Le foncier à vocation d'équipement**

Entre 2003 et 2012, selon le rapport de présentation, le territoire de Dinan Agglomération a vu 24 ha artificialisés pour les équipements. Pour la période du PLUi-H de 2018 à 2032, 28 ha sont prévus pour la même vocation²⁰. Si cet affichage fait apparaître une relative modération de la consommation foncière, la projection ne prend pas en compte les secteurs Nel et Ne, que sont les STECAL respectivement en communes non littorales et littorales, pour les équipements d'intérêt collectif. Le cumul des surfaces de ces zones exceptionnelles représente 128 ha²¹.

Si les STECAL Nel ne peuvent recevoir que des extensions limitées en application de la Loi Littoral, il n'en va pas de même pour les zones Ne, qui, pour certaines, proposent des surfaces conséquentes et dont le règlement ne prévoit pas de règles spécifiques en matière d'emprise au sol, pouvant conduire à des surfaces artificialisées substantielles.

Ainsi, le PLUi-H doit apporter des précisions sur l'objectif de modération de la consommation foncière pour les surfaces destinées aux équipements.

• **Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**

17 Page 7 du document sur les zones d'activités en extension 1AUy

18 Page 22 du document sur les zones d'activités en extension 1AUy

19 Page 24 du document sur les zones d'activités en extension 1AUy

20 28 ha en AUe dont 11 ha en 1AUe et 17 ha en 2AUe

21 107 ha en Ne (communes non-littorales) et 21 ha en Nel (communes littorales)

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme dispose que : « *le rapport de présentation (...) analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* ». Cette analyse et ses résultats doivent permettre de déterminer la part du développement de l'habitat qui se réalisera en renouvellement urbain et en conséquence de limiter l'étalement urbain.

Le SCoT du Pays de Dinan demande également la réalisation d'un recensement exhaustif des dents creuses (en ha) et éventuellement des cœurs d'îlots, des parcelles densifiables, et des fonds de jardin pouvant être considérés comme des gisements potentiels de foncier, ceci en vue d'une densification afin d'en calculer la capacité d'accueil résidentielle²².

Le PLUi-H reprend la vision extensive de la définition des gisements fonciers du SCoT en y intégrant en plus des dents creuses, des fonds de parcelles, des cœurs d'îlots et des parcelles densifiables. Cette approche affiche une volonté d'exploiter au mieux les potentiels contenus dans les enveloppes urbaines.

Cependant, dans l'exercice du recensement des gisements fonciers, un premier travail d'exclusion a été réalisé, basé sur « *des motivations précises ou d'un relais réglementaires*²³ ». Ces critères d'exclusion semblent appliqués de façons différenciées d'un secteur ou d'une commune à l'autre, sur des considérations variées pouvant conduire à une absence d'homogénéité de ce recensement et ainsi à des potentialités différenciées.

Suite à cette première étape d'exclusion des gisements fonciers, le PLUi-H applique un taux de rétention foncière de 50 % correspondant au taux maximum fixé par le SCoT. Cette modalité de rétention, identique sur l'ensemble du territoire des 64 communes qui ne connaissent pas toutes la même pression foncière, aurait pu se voir appliquer des taux différenciés sur la base de justifications *ad hoc*.

Enfin le SCoT demande explicitement à ce que la justification du choix du taux de rétention soit faite dans le rapport de présentation, ce qui n'apparaît pas dans le document. Il convient donc de préciser dans le rapport de présentation les motivations relatives aux choix de ce taux de rétention comme l'exige le SCoT.

- **Application des densités minimales fixées par le SCoT**

La lutte contre l'étalement urbain passe également par l'édiction de règles strictes en matière de densité de l'habitat. Afin de maîtriser l'impact foncier de ces développements, le SCoT du Pays de Dinan fixe des densités minimales par types de communes²⁴. Ces densités sont retranscrites dans le PADD qui exprime des objectifs de densité (nette) propres à chaque niveau de l'armature urbaine du territoire. Ces objectifs constituent des minima à respecter, à l'échelle globale de chaque commune. Ils sont compris entre 15 et 30 logements à l'hectare (du maillage communal vers le pôle de centralité principale). Ces objectifs de densité différenciée doivent permettre de répondre aux enjeux d'accueil de populations diversifiées, de réduction de la consommation d'espace et d'affirmation du statut des différentes polarités identifiées ci-avant. Un contrôle par sondage des orientations d'aménagement et de programmation en matière d'habitat, compte tenu du nombre très

22 Page 16 du DOO du SCoT du pays de Dinan ;

23 Page 29 du cahier foncier du rapport de présentation ;

24 Page 15 du Document d'orientations et d'objectifs du SCoT du Pays de Dinan ;

important des OAP du document (près de 400), semble montrer que ces densités sont respectées au niveau communal.

Au regard des objectifs de sobriété foncière poursuivis par le législateur, et de l'enjeu environnemental qu'il constitue, la maîtrise de la consommation d'espace aurait pu justifier de revoir à la hausse les objectifs de densité contenus dans le SCoT du Pays de Dinan. En effet, les densités prévues au SCoT constituent des minimums à respecter et une ambition plus importante aurait permis de répondre davantage aux objectifs du PADD tels que de renforcer la place des centralités au sein des communes et de modérer la consommation d'espace, tout en restant vigilant à l'acceptabilité sociale de ces densités en fonction des réalités territoriales multiples.

III – Le programme local de l’habitat de Dinan Agglomération

• Quantification, répartition et segmentation de l’offre nouvelle de logements

Comme cela a été évoqué dans la partie I sur le projet de territoire, l’objectif de production de logements pour le volet habitat du PLUi-H a été calculé sur la base d’objectifs potentiels de consommation foncière sur lesquels ont été appliqués les densités prévues par le SCoT en fonction de l’armature territoriale. Cette méthode n’a donc que très peu intégré les dynamiques de production des dernières années. L’agglomération a construit son PLH sur une base foncière au regard de la période 2003-2012.

Le choix de la collectivité de structurer le PLH sur la base de la consommation foncière avec des densités identifiées ne paraît pas en totale adéquation avec les dynamiques actuelles du territoire. Toutefois le SCoT propose cette approche. Comme analysé ci-dessus, les dispositions de l’article L.151-4 du code de l’urbanisme imposent une période de référence au cours des dix années précédant l’arrêt du document. Le choix de la période 2003-2012 ne permet pas d’apprécier les dynamiques récentes et de mesurer les premiers effets du SCoT approuvé en 2014. Cette période lointaine, très consommatrice de foncier, sur-estime probablement les droits à consommer du foncier pour le nouveau PLUi-H et donc de définir un nombre de logements en cohérence avec la méthode choisie par la collectivité.

➤ Quantification

Le scénario démographique retenu par Dinan Agglomération prévoit une croissance annuelle de la population de 0,7 % jusqu’en 2032.

Dinan Agglomération prévoit de produire 670 logements par an à l’échelle du PLH. La répartition de l’objectif de production totale de logement comprend de 80 à 85 % de construction neuve, de 10 à 15 % de logements produits par renouvellement ainsi que 5 % de logements vacants remis sur le marché.

Le scénario de croissance démographique paraît cohérent au regard des tendances observées ces dernières années et s’inscrit dans les projections du SCoT.

Au vu du mode de calcul de l’objectif de production de logements, qui se base sur un potentiel foncier, il semble difficile d’évoquer un objectif de nombre de logements, celui-ci résultant des possibilités offertes par le foncier ouvert à l’urbanisation. Un travail plus complet avec les dynamiques observées entre 2010-2015 permettrait d’affiner les besoins réels du territoire. Ainsi, la production de 670 logements par an ne doit pas être considérée comme un objectif à atteindre, mais comme un potentiel maximum de production, à calibrer en réponse à un besoin localisé et caractérisé.

Dinan Agglomération affiche un taux de logements vacants contenu. Il conviendra toutefois d’être attentif au risque de voir la vacance continuer à croître si les objectifs de production s’avéraient sur-dimensionnés (par exemple avec un taux de croissance inférieur à la projection). L’image d’abandon de certains territoires avec cette augmentation de logements vides doit renforcer la vigilance sur les moyens concrets mis en œuvre pour limiter ce phénomène.

La production de 670 logements doit ainsi être envisagée dans le cadre d’une répartition entre constructions neuves en extension, renouvellements et évolution du taux de vacance. Toutefois

aucun outil de suivi précis n'a été défini pour apprécier les résultats de la volonté de limiter la production en extension urbaine.

La thématique des résidences secondaires est traitée succinctement. Dinan Agglomération semble vouloir contenir et maîtriser le phénomène. Des objectifs chiffrés auraient été pertinents pour pouvoir suivre et évaluer l'impact des politiques de l'agglomération dans ce domaine.

Afin d'articuler production de logements et ouverture à l'urbanisation, la collectivité devra mettre en place un outil de suivi qui permettra d'adapter la production de logements aux besoins réels notamment en surveillant la vacance et l'évolution du taux de croissance démographique. Cette observation combinée permettra d'ajuster la programmation de logements et les ouvertures à l'urbanisation en fonction des besoins réels.

> Répartition

Les objectifs de production sont déclinés à la fois à l'échelle communale (sauf pour les communes de moins de 1 000 habitants qui se voient affecter une enveloppe globale) et à l'échelle des secteurs du PLUi-H. Le pôle de centralité de DINAN concentre la majorité de la production. Il est à noter qu'une grande part de la production concerne les communes littorales qui exercent une attractivité plus importante que les communes rétro-littorales et les communes rurales.

En objectif de production de logements, la répartition affiche 80 à 85 % de construction neuve et donc 15 à 20 % en renouvellement urbain.

Cette répartition est cohérente avec l'armature territoriale. Néanmoins, des incohérences chiffrées entre les différents documents (orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et tableaux de répartition) ne permettent pas une lecture claire.

Il serait appréciable de disposer d'indicateurs sur la part en extension urbaine et en renouvellement urbain des logements programmés sur chacune des communes (les enjeux pouvant être différents en matière de densité d'une commune à l'autre). Enfin, un outil de suivi et de gestion sera nécessaire pour répartir équitablement, et en fonction des besoins, les logements sur les communes de moins de 1 000 habitants.

La répartition entre extension urbaine et intervention dans l'enveloppe urbaine existante est intrinsèquement liée aux remarques faites en préambule sur la question foncière. Avec la répartition proposée, 536 logements par an devraient être produits en extension urbaine. Cette répartition n'est pas si éloignée des tendances observées lors de la période 2010-2015 pour laquelle le besoin en logements a été de 510 logements par an. Le risque de la méthode proposée consiste à générer de la vacance ou de ne pas intervenir en renouvellement.

> Segmentation et logement social

La collectivité souhaite produire 103 logements sociaux par an dont 59 % de PLUS, 40 % de PLAI (dont 4,8 % de PLAI-A), 1 % de PLS et envisage également 10 PSLA par an.

Le programme d'orientations et d'actions (POA) prévoit le lancement de groupe de travail pour définir de nouvelles formes de logements d'hébergements temporaires pour éviter les phénomènes de rechute (troubles psychiatriques ou addictifs). Ce dispositif pourra s'appuyer sur un financement PLAI-A avec un objectif de production de 12 PLAI-A sur la durée du PLH.

Enfin, les orientations du PLUi-H précisent que la production de logements devra se faire en cohérence avec la demande plus importante en petits logements (T1, T2).

L'engagement de la collectivité est ambitieux avec une stratégie globale afin de répondre aux besoins des ménages les plus fragiles en adéquation avec leurs ressources et en vue de leur proposer un véritable parcours résidentiel au sein du parc social.

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

Par ailleurs, avec la fusion des communes de DINAN et LÉHON, la commune nouvelle se rapproche des 15 000 habitants, seuil à partir duquel la collectivité sera concernée par l'application des dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Il est indispensable que Dinan Agglomération surveille l'évolution de la population de la commune nouvelle afin de calibrer au plus juste des objectifs de production en logements sociaux dans le cas d'un éventuel passage en territoire « SRU ».

- **Placer le parc ancien au cœur du PLH**

Dinan Agglomération souhaite articuler son PLUi-H autour de grands équilibres complémentaires, offre et parc existant, renforcement des centralités et extension urbaine, capacités d'accueil déjà existantes et besoins observés sur chaque commune en lui consacrant 2 actions fortes.

L'agglomération soutiendra les communes en ingénierie pour monter des projets de redynamisation des centres-villes et des centres-bourgs via l'OPAH RU et les différents appels à manifestation d'intérêt (AMI) proposés. La collectivité développera également le conventionnement privé en mettant en avant les aides de l'ANAH, conventionnement avec ou sans travaux, l'objectif de Dinan Agglomération étant d'obtenir 10 logements conventionnés par an.

Par ailleurs, elle souhaite également avoir une action sur la restructuration lourde du patrimoine HLM avec des objectifs de démolition mais également de restructuration des logements sur les secteurs urbains et les polarités principales afin que l'offre soit en adéquation avec la demande et les ressources des publics plus fragiles des centres-villes et centres-bourgs.

La réflexion sur la mise en place d'un permis de louer dans les centres-villes est aussi annoncée par l'agglomération comme un outil de lutte contre l'habitat indigne.

L'orientation forte de placer l'ancien au cœur du projet se caractérise par de nombreuses actions et une utilisation de l'ensemble des outils disponibles à ce jour. Le soutien à l'ingénierie communale résume à lui seul l'engagement de l'agglomération. Toutefois, une coordination à l'échelle de l'EPCI permettrait d'anticiper les potentialités d'actions sur le parc ancien du territoire et de répondre au plus juste aux appels à projets.

À la lecture de l'objectif global de production, 670 logements par an, la répartition par modes de production (logements neufs, renouvellement et vacants) n'est pas suffisamment explicite. Cette ambiguïté peut conduire à permettre de réaliser les 670 logements par an dans le neuf et en extension d'urbanisation.

Le travail gagnerait en clarté en répartissant la production quantitative de nouveaux logements avec ces différents critères (tissu urbain 20 %, extension 80 %, parcs publics, parcs privés, démolition et reconstruction et les différents produits PLAI, PLAI, PLS, PSLA) d'une part et de quantifier la production qualitative sur le logement ancien (résorption de la vacance, changements de

destinations, conventionnement ANAH propriétaires bailleurs et occupants, copropriétés...) d'autre part. Ces mécanismes de régulation doivent ainsi permettre d'affiner le positionnement en faveur de l'ancien.

Enfin, l'intervention sur le parc HLM est également une action forte d'amélioration de la qualité urbaine et de la qualité de vie des habitants, notamment sur le QPV de DINAN, même s'il ne doit pas en être la cible exclusive.

- **Stratégie foncière, renouvellement urbain et lutte contre la vacance**

- **La lutte contre la vacance**

La lutte contre la vacance est envisagée par l'agglomération par deux moyens distincts faisant appel à l'incitatif et au coercitif. D'une part, Dinan Agglomération prévoit d'aider financièrement 20 logements vacants par an qui sont situés en centres-villes et centres-bourgs. L'appui de Dinan Agglomération sera soumis préalablement à l'avis d'un conseil de la Maison de l'habitat. D'autre part, l'agglomération envisage un nouvel outil en instaurant une taxe sur les logements vacants. Le POA prévoit qu'une réflexion sur le sujet soit menée prochainement.

Dinan Agglomération met en place de nombreux outils pour tenter de réduire la vacance sur son territoire. Cependant, il apparaît que les objectifs chiffrés sont différents d'un document à l'autre. La stratégie d'intervention du POA envisage de réduire de 120 unités le « stock » de logements vacants sur la durée du PLH quand les OAP prévoient de réhabiliter 5 % de la production annuelle en sortie de vacance soit 33 logements par an. Ces différences devront être clarifiées.

Parallèlement à cette diminution annoncée, la production ambitieuse de 670 logements devrait continuer à produire plus de vacance que de résorption envisagée. En effet, le territoire de Dinan Agglomération génère depuis 2010 environ 80 logements vacants supplémentaires par an. En permettant de répondre exclusivement à la demande qualitative du logement par des logements neufs, la démarche du projet de PLH risque de produire un abandon des logements anciens. Cette approche aura un effet contre-productif. Un renforcement et un fléchage appuyé des aides et des financements vers des biens à réhabiliter, à démolir et à renouveler, éviterait cet écueil et permettrait ainsi d'articuler la réappropriation des centres et le besoin de qualité de logements contemporains.

- **La stratégie foncière**

La production neuve en logements se fera en adéquation avec une lutte contre l'étalement urbain. L'objectif de Dinan Agglomération est de produire 80 % en extension en neuf et 20 % en identifiant du foncier déjà urbanisé. La stratégie de production de logements est basée sur le foncier disponible qu'offrent les règles du SCoT approuvé en 2014. En se référant à la période 2003-2012, la consommation d'espaces à vocation d'habitat a été de 64,5 ha/an. Le SCoT prévoit la réduction de 50 % de cette consommation foncière pour le futur PLUi-H ce qui signifie que le nouveau document ne devra pas dépasser 32ha /an. Pour lutter contre l'étalement urbain et aller vers plus de densification, la collectivité souhaite aussi déployer l'expérience « Bimby » à plus grande échelle sur le territoire.

L'objectif de limiter l'étalement urbain est un objectif fort pour Dinan Agglomération. Dans ce but, la collectivité a quantifié les objectifs de réduction de l'étalement urbain qui sont en adéquation avec les préconisations du SCoT.

Toutefois, cette approche foncière interroge sur la possibilité d'atteindre l'objectif de réduction de l'extension urbaine :

- les dispositions de l'article L 151-4 du code de l'urbanisme imposent une période de référence au cours des dix années précédant l'arrêt du document. Le choix de la période 2003-2012 ne permet pas d'apprécier les dynamiques récentes ni de mesurer les premiers effets du SCoT approuvé en 2014. Cette période « lointaine », très consommatrice de foncier, sur-estime les droits à produire du foncier pour le nouveau PLUi-H et donc ne limite pas forcément la consommation en extension ;
- la production de 535 logements neufs en extension par an (80 % de 670 logements) pour 32/ha ne permet d'afficher qu'une densité nette de 20 logements à l'hectare. Cette réalité quantitative ne correspond pas à l'objectif de limiter l'étalement urbain et permet de construire aisément des logements individuels en périphérie ;
- la méthode du SCoT permet aussi de réaliser des réserves foncières en permettant d'estimer que la moitié du foncier dans les centres n'est pas mobilisable pendant la période du PLUi-H et en la décomptant de la surface urbanisée totale. Une étude sur les possibilités de mobilisation du foncier situé dans les enveloppes permettrait d'avoir une vision claire de ce qui peut être consommé sur la période du PLUi-H.

En complément de cette approche foncière, l'impact de l'évolution de la population est primordial. Si la courbe de croissance prévisionnelle ne suit pas les projections du PLH, il y a un risque que les ouvertures à l'urbanisation en extension urbaine puissent à elles seules couvrir l'intégralité des besoins en logements. Cela pourrait conduire à faire passer la revitalisation de l'existant et la résorption de la vacance au second plan. D'où l'importance pour Dinan Agglomération de mettre en œuvre des dispositifs pour favoriser les opérations de résorption de la vacance et des opérations en densification et en reconversion et de constituer un observatoire pour suivre l'évolution de ces diverses tendances.

Il serait donc opportun que les ouvertures à l'urbanisation fassent l'objet d'une évaluation préalable de l'évolution réelle de la population, du rapport entre production en centres et en périphérie et du besoin qualitatif de rénovation des centres afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs du PLUi-H.

Une ouverture des zones 2AU sous conditions relevant de l'examen de ces indicateurs permettrait de mieux gérer l'atteinte des objectifs.

• Accession à la propriété

Le POA propose un accompagnement spécifique aux futurs acquéreurs en réalisant un diagnostic préventif pour évaluer leur capacité individuelle à réaliser les travaux par eux-mêmes. L'agglomération prévoit également de communiquer plus en détail sur les dispositifs nationaux mobilisables pour faciliter l'accession à la propriété (Malraux, Visale,...).

Le développement du PLS investisseur est également avancé comme levier pour favoriser l'accession à la propriété et Dinan Agglomération prévoit d'y inclure des conditions pour éviter une transformation en résidence secondaire.

Pour favoriser le parcours résidentiel, le PLUi-H prévoit une diversification de l'offre avec un objectif plancher de production de 10 logements en PSLA produits par an.

La question de l'accèsion à la propriété a été abordée sous divers angles qui permettront de toucher le plus grand nombre de ménages. Un chiffrage par poste aurait permis de mieux appréhender l'engagement de la collectivité. Il peut être regretté, dans un contexte d'augmentation de la vacance dans les centres, qu'aucune modulation majorante d'aide ne soit appliquée pour l'investissement dans le tissu urbain existant, ce qui participerait à limiter l'étalement urbain.

- **Les besoins des populations spécifiques**

- **Accompagner le vieillissement et le handicap**

Le POA prévoit le développement de nouvelles solutions intermédiaires pour l'accueil des seniors et des personnes en situation de handicap physique dans les centres-villes et les centres-bourgs. Pour les publics en perte de capacités cognitives, l'agglomération prévoit la mise en place d'un groupe de travail pour définir des solutions d'habitat adaptées à cette population spécifique.

Une étude sur l'habitat de demain pour les seniors est également programmée dans le cadre du programme d'action du PLUi-H.

Le public et les besoins des personnes vieillissantes ou en situation de handicap sont clairement identifiés par Dinan Agglomération qui prévoit des actions prospectives, même s'il y a à ce stade peu de visibilité sur les solutions concrètes qui pourraient être apportées pour alimenter ces questions.

L'évolution démographique est aujourd'hui portée par des personnes de plus de 60 ans sur le territoire de Dinan Agglomération. Les logements de type T4 et plus représentent plus de 74 % du parc de logements et seront « remis sur le marché » dans les années à venir (maison trop grande pour personne seule, maison trop éloignée des services, etc). Pour anticiper sereinement la mise en place d'un parcours résidentiel cohérent, il serait important de renforcer quantitativement dans le PLH les typologies de logements à construire en favorisant les T3 et moins en centres-bourgs et en proscrivant les T5 et plus en extension.

- **Les jeunes**

Dinan Agglomération s'est donné comme objectif d'améliorer les conditions d'accès aux logements des jeunes à travers plusieurs mesures avec la création d'une plate-forme de l'offre, en développant de petits collectifs, en créant des résidences et en coordonnant l'ensemble des acteurs du logement liés aux jeunes.

Les efforts particuliers portés par Dinan Agglomération concernant la création de résidences pour étudiants et jeunes avec des typologies et des implantations répondant aux besoins participe de l'intégration de ces personnes dans un parcours résidentiel cohérent. La connaissance du besoin en logements des jeunes sera cependant un préalable indispensable à la mise en place de cette politique.

- **Les publics spécifiques**

Le projet de PLUi-H présente un renforcement important de la politique de l'agglomération en matière d'accueil des personnes défavorisées. Le PLH se veut proactif dans le repérage et

l'accompagnement de ces publics. Ce travail coconstruit dans le cadre du plan départemental d'accueil logement et hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) permet d'identifier les attentes du territoire et de définir des stratégies communes.

Dinan Agglomération prévoit la création d'une aide pour accompagner les ménages à bas revenus dans l'adaptation de leur logement (avec des niveaux de ressources au-dessus des seuils habituels pour compenser les effets de seuil des dispositifs type ANAH). Une aide d'urgence sera également créée pour répondre aux besoins des ménages qui subissent un accident invalidant afin de maintenir la personne touchée à domicile.

Dinan Agglomération qualifie et quantifie son intervention avec des objectifs clairs. Les moyens avancés par l'agglomération semblent en adéquation avec le public cible. Un nombre plus important de PLAI-A (12 prévus sur les 6 ans) permettrait de mieux répondre aux ambitions portées et un suivi attentif du volet social de ce type de financement sera nécessaire.

➤ Les gens du voyage

Le PLUi-H dans son Programme d'Orientations et d'Actions consacre une action entièrement dédiée à la population des gens du voyage. Elle prévoit notamment l'identification et l'ouverture des aires de petites capacités conformément au schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage (SDAHGV) répondant aux besoins de sédentarisation des familles. L'accueil des grands passages est réaffirmé avec l'identification d'un nouveau terrain.

La mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage attendu pour le second semestre 2019 fait actuellement l'objet d'une concertation. Elle permettra de clarifier l'ensemble des actions.

• **La dimension environnementale du projet**

Dinan Agglomération affiche des ambitions en matière d'énergie, de ressources locales et des risques naturels. La collectivité s'est saisie de la question environnementale dans son POA puisqu'elle prévoit la relance du dispositif opérationnelle OPAH et PIG sur l'ensemble du territoire sur les thématiques énergies, adaptation et LHI avec des objectifs chiffrés.

La dimension environnementale est reprise de manière segmentée et partielle par l'action du PLUi-H mais le levier opérationnel de l'OPAH ou du PIG constitue une réponse concrète à cette problématique. Toutefois, sachant que seulement 1 % du parc évolue chaque année, il serait souhaitable de mettre en place des mécanismes financiers incitatifs pour favoriser la production de bâtiments passifs et des rénovations importantes afin d'atteindre les objectifs fixés nationalement.

• **Pilotage, animation et suivi du PLH**

Le PLUi-H prévoit le suivi annuel du volet habitat avec une évaluation en continue. L'approche partenariale est mise en avant dans le Programme d'Orientations et d'Actions avec des temps dédiés avec chaque acteur du territoire.

L'animation du PLUi-H se fera aussi auprès des usagers en renforçant l'activité des associations de conseils aux ménages. La communication auprès de ce public passera également par le projet de maison de l'habitat qu'évoque l'agglomération dans le Programme d'Orientations et

d'Actions et qui sera une porte d'entrée habitat sur le territoire pour les ménages. Elle passera aussi, par exemple, par la mise au point d'un guide des aides accessible au plus grand nombre.

Les communes seront également accompagnées avec de l'ingénierie pour mener à bien leurs projets et s'inscrire ainsi dans une démarche active d'animation du volet habitat du PLUi-H.

Le Programme d'Orientations et d'Actions prévoit également le travail de la Commission Intercommunale du Logement (CIL) à travers la production du PPGD et de la Commission Intercommunale d'Attribution.

Les conditions de suivi du volet habitat du PLUi-H, telles que définies, devront permettre de porter attention à l'ensemble des points de vigilance qui ont été évoqués précédemment. Le comité de suivi constituera cet outil concret de pilotage annuel du PLUi-H recalibrant les besoins tant quantitatifs que qualitatifs en logement en fonction des tendances observées sur le territoire. Il serait opportun que cet outil intègre le suivi des ouvertures à l'urbanisation afin de vérifier si ces dernières répondent à un besoin réel identifié sur le territoire, levant ainsi tout doute possible sur la pertinence de la consommation foncière à venir.

- **Budget prévisionnel**

L'ensemble du programme d'actions du volet habitat du PLUi-H représente un budget de près de 9,8 millions d'euros pour la collectivité, répartis de manière homogène chaque année avec 1,5 M€ environ. Le poste de la production de logements dans le tissu existant est le plus élevé avec un budget de 3,2 M€. La collectivité a décidé également d'engager plus de 2,7 M€ dans les actions en faveur des publics spécifiques. Enfin, avec plus de 2,4 M€ programmés, l'investissement pour la transition du parc social positionne cette action comme le troisième poste de dépenses du PLH.

Par ailleurs, la collectivité prévoit de consacrer 8,1 ETP dédiés aux missions du PLH.

Les montants envisagés et les personnes dédiées démontrent l'implication de l'agglomération dans les nombreuses actions du PLH. Il est appréciable que l'ensemble des fiches actions indiquent un montant financier pour permettre d'en faire un bilan aisé.

Dans le cadre des politiques de revitalisation des centres, il aurait été intéressant de conditionner plus clairement les aides à des constructions ou réhabilitations en cœur de ville.

Le suivi des actions, notamment les objectifs de production et les différents indicateurs qualitatifs déjà envisagés dans cet avis, devra faire l'objet d'une analyse et d'un bilan annuel.

- **Les éléments à intégrer au PLUi-H pour permettre une meilleure opérationnalité**

Le PLH de Dinan Agglomération élaboré dans le cadre du PLUi-H atteste de la volonté de la collectivité de reconquérir le parc existant, de limiter l'extension urbaine et de répondre à l'ensemble des ménages vivants sur le territoire. L'ensemble des outils est mobilisé pour porter techniquement et financièrement cette politique ambitieuse au sein d'une instance de pilotage repensée et partenariale.

Dans ce cadre, le PLUi-H pour sa partie habitat pourrait judicieusement intégrer les points suivants :

- conditionner l'ouverture à l'urbanisation à une évaluation de l'évolution de la population, du rapport entre production en centres et en périphéries et du besoin qualitatif de rénovation des centres. Un dispositif de justification de l'ouverture à l'urbanisation à l'échelle intercommunale (secteurs...) selon des critères définis au préalable par l'EPCI, notamment de zones 2AU, participera à la gestion de l'atteinte des objectifs présentés ;
- prévoir un outil d'observation pour adapter la production de logements aux besoins réels. L'évolution de la vacance par secteur pourra être cet indicateur de sur-production ;
- prévoir un bilan annuel permettant d'apprécier le taux de logements en extension et de logements en renouvellement afin de respecter l'équilibre de 80 % et 20 % prévus.

IV – Analyse des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)

Le PLUi-H de Dinan Agglomération présente dans son annexe au rapport de présentation plus de 270 STECAL, tels que définis au sens de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme²⁵, pour une surface de plus de 900 ha. De façon générale, ces 900 ha proposés laissent penser que le travail de délimitation a été réalisé sans suffisamment de précisions au niveau de l'emprise des bâtiments existants ou prévus et ne répond ainsi pas au caractère exceptionnel imposé par le code de l'urbanisme. En outre, certains secteurs n'apparaissent pas correctement justifiés au regard de leur zonage, de leur localisation, de leur pertinence ou encore de la superficie.

Il serait souhaitable que la justification des projets soit réalisée plus précisément dans le document. Il n'apparaît donc pas nécessaire que l'ensemble des secteurs présentés soit zoné en STECAL à ce stade de la connaissance des projets et des besoins.

En matière de localisation, nombre de STECAL sont contiguës de zone U, voire entourés de zone U, ce qui ne répond pas à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme qui dispose que ces secteurs sont « (...) *délimités en zones naturelles, agricoles ou forestières* ». Ainsi, il conviendrait de réinterroger ce type de zonage et de favoriser la cohérence d'ensemble des secteurs.

Concernant la partie du règlement écrit, retranscrite dans l'annexe au rapport de présentation, il est nécessaire de supprimer à l'article 4 la phrase « les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes » pour les STECAL situés en communes littorales. En effet, ces secteurs en communes littorales ne peuvent recevoir que des extensions limitées et cette rédaction n'est pas cohérente avec le règlement écrit du PLUi-H.

25 Article L.151-13 du code de l'urbanisme dispose que : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Le contrôle de la pertinence de certains STECAL n'apparaît pas toujours possible car ils sont zonés différemment entre le document de justification des choix (annexes au rapport de présentation) et le règlement graphique du PLUi-H. Par conséquent il convient d'affiner le recensement et l'analyse des STECAL, leur justification et la précision de leur périmètre.

Enfin, certains zonages proposés en STECAL sur le règlement graphique n'apparaissent pas dans le document récapitulatif, ce qui ne permet pas de se prononcer sur leur pertinence. A priori, une quarantaine d'entre eux n'est pas répertoriée, ce qui ne permet pas d'analyser leur concordance vis-à-vis du code de l'urbanisme. Le PLUi-H doit donc les faire apparaître plus clairement et préciser leur projet éventuel.

Les périmètres, surfaces et emprises trop importants, ne correspondent pas toujours à la définition des STECAL. En effet, ces emprises sont parfois contraires à la définition d'un STECAL et doivent être fortement réduites ou, si elles devaient être maintenues, s'appuyer sur la définition d'un périmètre d'implantation obligatoire et restreint pour les futures constructions.

L'analyse détaillée des STECAL se trouve en annexe à la note technique.

V - La prise en compte de la protection de l'environnement

Le PLUi-H de Dinan Agglomération, compte tenu du territoire qu'il couvre doit également être un instrument de protection de l'environnement. Il convient donc de prendre en compte les éléments suivants portant sur la conservation des zones humides, la protection des cours d'eaux, les thématiques eaux pluviales et eaux usées ou encore la recherche de cohésion du document avec le projet de parc naturel régional « Vallée de la Rance- cotes d'Emeraude ».

• Zones humides

L'ensemble du territoire de Dinan Agglomération fait partie du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 4 novembre 2015 (2016-2021).

Le PADD ne mentionne pas les dispositions du SDAGE, notamment son orientation 8B consistant à « *préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités* » et sa disposition 8B1 qui définit les conditions à respecter lorsque la destruction ou la dégradation d'une zone humide ne peut être évitée, cela ne pouvant envisagé qu'en l'absence d'alternative au projet qui présenterait un meilleur bilan environnemental global.

Il est primordial que le PADD rappelle que les orientations et les dispositions du SDAGE, comme de la réglementation nationale, prévoient que la préservation des zones humides constitue le principe et que leur dégradation doit rester l'exception.

Le PADD inscrit en page 20 que : « *le PLUi s'attachera à préserver la trame de cours d'eau en y limitant l'urbanisation et en maintenant autant que possible les milieux associés (ripsylves, zones humides...)* » tout en indiquant ensuite que le document d'urbanisme identifiera et assurera également la protection des zones humides dans le respect des dispositions prévues par les Schémas d'aménagement de Gestion des Eaux (SAGE Arguenon – Baie de la Fresnaye, SAGE Rance Frémur-Baie de Beaussais (RFBB), SAGE Baie de Saint-Brieuc, SAGE Vilaine).

Ces deux rédactions n'apparaissent pas cohérentes et méritent d'être harmonisées dans le sens d'une préservation optimale des zones humides.

Comme le prévoit le SDAGE et les quatre SAGE, le document d'urbanisme doit s'assurer que l'inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble des communes du PLUi-H. Ce sont ainsi 3 936 ha de zones humides qui sont recensées. Les dispositions générales du règlement littéral rappellent en page 10 que cet inventaire est annexé au PLUi-H, ce qui n'est pas le cas. Il conviendra en conséquence de le faire figurer en annexe.

Sur le plan réglementaire, les zones humides sont majoritairement identifiées et représentées sous la forme d'une trame spécifique sur les documents graphiques. Toutefois les zones humides situées à proximité des cours d'eau font l'objet d'un classement en zone naturelle N ce qui limite l'urbanisation au sein des parcelles alentours.

Il apparaît cependant à la lecture des documents graphiques qu'un certain nombre de zones humides inventoriées, et validées par les SAGE Arguenon Baie de la Fresnaye notamment, ne sont pas reprises au règlement graphique (cf. inventaire disponibles sur le site internet du Syndicat mixte Arguenon Penthivère (SMAP : <http://www.smap22.fr>).

Les dispositions générales du règlement littéral doivent par ailleurs intégrer les prescriptions du règlement des SAGE relatif à la protection des zones humides telles qu'elles sont rédigées.

L'inventaire intégré dans le PLUi-H ne peut être considéré comme exhaustif. Cet inventaire doit donc être repris intégralement au travers du PLUi-H, pour garantir la préservation des zones humides et leurs fonctionnalités.

Le PLUi-H devra clairement indiquer que la DDTM (service environnement) et la commission locale de l'eau du SAGE Rance-Frémur-Baie de Beaussais doivent être informées de tout projet qui pourrait être envisagé en zone humide.

Par ailleurs, il serait opportun d'harmoniser la règle de destruction des zones humides (réglementation plus restrictive) a minima à l'échelle de la totalité d'une commune.

• **Protection des cours d'eau**

Un inventaire des cours d'eau a été réalisé sur l'ensemble du territoire du PLUi-H. Il est reporté sur les documents graphiques avec inscription de marges de recul de 10 mètres identifiées de part et d'autre des cours d'eau et des berges. Le règlement littéral complétant cette inscription.

Cet inventaire est également disponible sur le site des services de l'État :

<http://www.cotes-darmor.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/L-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-du-departement>

Une cartographie détaillée des différentes zones humides et cours d'eau, avec leurs noms ou indication des lieu-dits, devra être jointe en annexe du PLUi-H. Il est à noter que les documents graphiques ne font pas figurer le nom des lieu-dits, ce qui ne facilite pas la lecture des plans.

• **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit permettre de limiter les incidences des projets d'aménagements urbain sur le cycle de l'eau, notamment en préservant la qualité de l'eau, en réduisant les volumes et les débits rejetés au réseau et au milieu naturel, en prévenant les débordements des réseaux et donc les inondations. Sur la base des documents du PLUi-H (PADD, règlement et OAP), il est cependant constaté que les dispositions prévues en faveur de la gestion des eaux pluviales, notamment réglementaires, ne sont pas totalement affirmées.

Au niveau réglementaire, la gestion équilibrée et intégrée des eaux pluviales est abordée mais les dispositions restent incitatives, en privilégiant par exemple les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales.

En zone à urbaniser toutefois, le règlement est plus prescriptif et prévoit que « les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales devront favoriser des méthodes alternatives et un aménagement paysager qualitatif ».

Aussi, et afin d'encadrer les nouveaux projets d'aménagement et prévoir les principes d'une gestion plus intégrée des eaux pluviales, le PLU doit inscrire dans son PADD et dans son règlement que :

- des solutions alternatives favorisant l'infiltration et la rétention in situ seront étudiées afin de réduire au maximum la création de réseaux pluviaux et d'ouvrages de régulation conséquents et consommateurs d'espace, tels que des bassins tampons. Il pourra aussi s'agir de techniques mixtes dans le cas contraire ;

- des sondages pédologiques et de tests d'infiltration répartis sur l'ensemble des secteurs de projet seront réalisés afin de déterminer la faisabilité de l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles ;

En effet, la réalisation de ces études de terrain constitue une étape essentielle dans le choix et la conception du système de gestion des eaux pluviales.

Dans ces conditions, si l'étude conclut à la possibilité d'une infiltration, la gestion à la parcelle par infiltration sera retenue. Dans le cas contraire, cette gestion pourra être mutualisée sur l'espace public, que ce soit dans des noues ou des espaces verts positionnés en creux.

- **Aménagements portuaires**

Le PLUi-H prévoit dans son PADD un développement de la plaisance à organiser dans le cadre d'un aménagement permettant une gestion optimisée et harmonieuse des différents usages portuaires. Le PADD n'aborde cependant pas la problématique des aires de carénage, notamment l'état du réseau existant.

Il serait utile de disposer de l'inventaire de l'ensemble des sites accueillant des bateaux de plaisance et des pratiques de carénage des plaisanciers.

- **Eaux usées**

Le projet de PLUi-H n'analyse pas les capacités d'accueil et la conformité des systèmes d'assainissement collectifs existants au regard de l'urbanisation future.

Le tableau descriptif présenté dans le cahier environnement (pages 197 et 198) ne fait que dresser la liste des systèmes d'assainissement présents sur le territoire de Dinan Agglomération avec une colonne « observations » qui ne permet pas de d'indiquer si le système dispose d'une capacité organique et hydraulique suffisante et s'il est conforme du point de vue de la réglementation.

Ce tableau présente également des installations qui n'existent plus depuis plusieurs années : BROONS (Pedenhouet), LANGROLAY-SUR-RANCE, PLEVEN (boues activées), LA VICOMTÉ-SUR-RANCE.

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

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

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

Le projet de parc naturel régional (PNR) « Vallée de la Rance – Côte d'Émeraude » est en cours d'élaboration. Le périmètre projeté pour Le PNR comprend une partie importante du territoire de Dinan Agglomération. Compte tenu des enjeux partagés entre l'avant-projet de charte du PNR et le PLUi-H, notamment sur les thématiques de gestion du foncier de l'urbanisme (accueil d'une population croissante, lutte contre l'étalement urbain, développement d'un urbanisme de qualité...), il est important que Dinan Agglomération puisse travailler de façon concertée avec le comité opérationnel des élus et usagers de la Rance et de la Côte d'Émeraude, structure en charge du projet de PNR.

VI- Analyse de la conformité aux dispositions de la loi Littoral

Le territoire de Dina Agglomération compte treize communes littorales dont cinq communes de l'estuaire de la Rance²⁶ et huit communes littorales de la Manche²⁷. Le projet de PLUiH fait apparaître plusieurs illégalités au titre de la loi Littoral qui conduisent à fragiliser juridiquement le document.

- **Règlement des zones A et N :**

Le règlement des zones A et N devra rappeler l'interdiction de toute construction, extension, changement de destination dans les espaces non urbanisés. Même si cette interdiction est rappelée dans les dispositions générales du règlement, cela permettra une meilleure lisibilité du règlement.

Il conviendrait pour la même raison de ne pas classer des espaces non urbanisés de la bande des 100m dans des zonages qui autorisent ces extensions/changement de destination (AL ou NL notamment).

Le règlement indique que dans toutes les zones, sont autorisées les constructions nécessaires aux équipements collectifs ainsi que les mises aux normes d'exploitations. Ces constructions ne peuvent être admises qu'hors bande des 100 m et hors espaces remarquables. Les équipements collectifs ne peuvent par ailleurs être admis en discontinuité dès lors qu'ils constituent des extensions d'urbanisation.

- **Bande des 100 mètres :**

Le règlement des zones AO (activités conchylicoles) admet les changements de destination pour la diversification de l'activité. Ces zones AO étant situées dans des espaces non urbanisés de la bande des 100m, seules peuvent y être admises des activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau. Ce n'est pas le cas des activités de vente directe ou de restauration par exemple.

Outre la remarque générale sur les zones NI/Al, certains secteurs dans des espaces non urbanisés de la bande des 100m bénéficient d'un zonage autorisant les extensions et/ou changements de destination, comme cela a pu être relevé dans la partie sur les STECAL :

26 Langrolay-Sur-Rance ; Pleudihen-Sur-Rance ; Plouër-Sur-Rance ; Saint-Samson-Sur-Rance et La Vicomté-Sur-Rance ;

27 Créhen ; Fréhel ; Matignon ; Plébouille ; Plévenon ; Saint-Cast-Le-Guildo ; Saint-Jacut-De-La-Mer et Saint-Lormel ;

- FRÉHEL : Ntl sur les anciens bâtiments de la carrière du Routin ;
- SAINT-CAST-LE-GUILDON : Nel sur la station d'épuration à la Pointe de l'Isle ;
Ngl sur le golf ;
- SAINT-JACUT-DE-LA-MER : Uca sur le boulevard des dunes / le Biord ;
Up sur le Rougeret ;
Ut et Ue secteur de la Manchette ;
Uy secteur de la Ville Neuve ;
- PLOUER-SUR-RANCE : Nel sur le centre nautique et la capitainerie.

• **Espaces remarquables ou caractéristiques (ERC) :**

La liste des aménagements légers autorisés dans les ERC a été modifiée par décret du 21 mai 2019. Le règlement du PLUi-H devra être revu en conséquence.

Le PLUi ne prévoit pas de zonage en mer. Seuls les estuaires sont zonés, soit en Nr, soit en Nm ou Nl (sans que l'on puisse trouver une logique à ces différences de classement : par exemple, estuaire classé en Nl sur SAINT-SAMSON et en Nr en face sur LA VICOMTÉ-SUR-RANCE). Le PLUi-H devra identifier en espaces remarquables tous les estuaires, ainsi que les parties maritimes des communes jusqu'au « zéro » marin (estran). Au-delà, un zonage spécifique, autorisant les usages normaux du DPM, devra être prévu.

Le PLUi pastille quasi systématiquement en Nl les constructions existantes au sein des espaces remarquables. Cette disposition est illégale. Les constructions doivent être maintenues en Nr, dont le règlement autorise uniquement les aménagements de constructions existantes, sans extension ni changement de destination.

En plus de cette remarque générale, certains secteurs, identifiés par l'État comme espaces remarquables, ont été déclassés dans le PLUi :

- LANGROLAY-SUR-RANCE : l'intégralité des ERC classés en AL ou NL ;
- PLOUER-SUR-RANCE : Château de la Rigourdaïne classé en Ntl et son parc en Nl ;
- PLEUDIHEN-SUR-RANCE : à l'ouest de Mordreuc, classement Nl au lieu de Nr ;
- SAINT-JACUT-DE-LA-MER : îlots des Hébihens : classement Nl et DPM en Nm. Le Rougeret : classement UP + Nl ;
- SAINT-CAST-LE-GUILDON : plage des Mielles : classement en Nm. les 4 Vaux : Nl au lieu de Nr. Pointe de la Garde : Nl au lieu de Nr. De plus, deux emplacements réservés (n° 255 et 257) sont prévus en espaces remarquables pour des « équipements » sans précisions sur leur nature. Seuls les aménagements prévus à l'article R121-5 peuvent être admis en zone Nr. Les équipements n'en font pas partie. Ces deux réserves sont donc à supprimer ;
- PLÉVENON : trois emplacements réservés pour créer du stationnement sont prévus dans les ERC (n°228, 229 et 231). Si la création de stationnements est possible en ERC, ce n'est que sous des conditions cumulatives très précises rappelées à l'article R 121-5 : aires indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Le respect de ces conditions devra être justifié dans le rapport de présentation ;
- FRÉHEL : le camping du Pont de l'Étang avait été identifié en intégralité comme constitutif d'un espace remarquable, et pas seulement la partie située dans la bande des 100m. Sans remettre en cause l'activité de camping existante, ce secteur devra faire l'objet d'un zonage reconnaissant ce caractère remarquable.

Parcelle 38 en face de ce même camping : classement NI au lieu de Nr.

• **Extension en continuité des agglomérations et villages :**

Le PLUi-H identifie des villages qui n'avaient pas été identifiés en tant que tel par le SCoT. Même si certains de ces secteurs pourraient, au regard de la jurisprudence actuelle, recevoir effectivement la qualification de village, **le PLUi-H n'est pas compatible avec le SCoT sur ce point.** Les secteurs concernés, classés en zone UB du PLUi sont les suivants :

- PLOUER-SUR-RANCE : La Rusais, Le Bouillon, La Chiennais ;
- LA VICOMTÉ-SUR-RANCE : Le Livet ;
- PLEUDIHEN-SUR-RANCE : La Chapelle de Mordreuc

Certains secteurs, classés en zone constructible, ne sont pas en continuité des agglomérations ou villages :

- SAINT-SAMSON : zone d'activités ;
- SAINT-JACUT-DE-LA-MER : camping de la Manchette. La zone d'activité de la Ville Neuve. Les zones urbaines au sud du Biord ;
- SAINT-CAST-LE-GUILDO : zones urbaines secteur de la Chapelle / Rue du paradis/ Pen Guen (cf plusieurs jugements du TA de RENNES sur la rue du Paradis et décision CE sur Pen Guen). Le Camping et le projet d'extension 2AUt secteur de la Chapelle (en discontinuité même du secteur de la Chapelle lui-même pas en continuité) la zone d'activité des Hautes Landes situé en dehors de toute urbanisation.

Le règlement des zones AL autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dès lors que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions ne peuvent être admises en discontinuité de l'urbanisation, ces dérogations ne pouvant s'appliquer qu'aux constructions nécessaires aux activités agricoles. Les activités de diversification ne peuvent donc se réaliser que par réutilisation des bâtiments existants.

De même, le règlement autorise les dispositifs de production d'énergie renouvelable. Ceux-ci ne peuvent être admis en discontinuité.

• **Espaces proches du rivage :**

Le rapport de présentation ne justifie pas les extensions d'urbanisation prévues (zone U ou AU) au sein des espaces proches du rivage. Le SCoT n'ayant ni localisé ni quantifié ces extensions, **il est nécessaire que le PLUi-H les justifie au regard de critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L121-13 CU).**

- LA VICOMTÉ/SAINT-SAMSON : les EPR sont délimités jusqu'à la limite sud des communes, alors que la limite transversale de la mer se situe à l'écluse du Chatelier. Il n'y a ni bande des 100m, ni EPR sur la partie estuarienne des communes.
- PLÉVENON : Château Serein : le trait des espaces proches du rivage s'arrête dans le vide.

• **Coupures d'urbanisation :**

Aucun règlement spécifique n'est associé aux coupures d'urbanisation identifiées par le rapport de présentation. Certaines d'entre elles se trouvent ainsi dans des zones AL/NL où les

constructions agricoles sont autorisées. Or, le principe des coupures d'urbanisation est de ne pas admettre de constructions.

• **Observations diverses (hors loi littoral) :**

Dans les dispositions générales, le règlement, ajoute une catégorie « autres destinations » p°35 « *Dans le cadre du règlement du PLUi de Dinan agglomération, une catégorie « autres usages et affectations du sol » a été ajoutée pour répondre aux cas spécifiques. Cet élément ne répond pas aux destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme et vise à encadrer des activités précises* ». Le PLUi ne peut juridiquement créer de nouvelles catégories de constructions (CE n°360850 du 30/12/2014)

Certains zonages sont difficilement compréhensibles et mériteraient d'être réinterrogés:

- pourquoi prévoir un secteur AL au sein d'une zone N (et non un sous-secteur NI) ou au contraire un sous-secteur N au sein d'une zone A. Par exemple, zone Alp à Port à la Duc/PLÉBOULLE au sein de la zone NR alors que le secteur visé n'est pas agricole mais d'habitation. Idem à Saint Germain (MATIGNON) ou à PLEIDIHEN-SUR-RANCE ;
- un zonage n'a pas de règlement associé : NF sur certains boisements ;
- sur la commune de LANGOLAY-SUR-RANCE, le positionnement de la zone 2AUh à la sortie ouest du bourg.

• **Zones Nhnie – espace en lien avec la présence d'un hameau nouveau intégré à l'environnement**

Sur la commune de PLEUDIHEN-SUR-RANCE, une zone Nhnie est proposée comme seul et unique STECAL habitat du PLUi-H : « *un STECAL habitat se référant à un hameau nouveau intégré à l'environnement est identifié dans le cadre du PLUi. Une zone Nhnie a été créé et en lien avec la constitution d'un HNIE proposé sur la commune de PLEIDIHEN-SUR-RANCE. Ce hameau s'inscrit en continuité d'un espace équestre. Cet espace équestre est de taille conséquente et constitue un véritable lieu de vie. Il s'étend sur une surface totale de 4,48 ha* »²⁸.

La proposition de ce hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE) n'est pas compatible avec le SCoT du Pays de Dinan qui dispose dans son PADD qu'il n'identifie aucun HNIE²⁹ et qu'il proscrit le développement urbain ponctuel. En effet, le SCoT demande que le positionnement des zones à urbaniser à vocation d'habitat soit défini dans le respect des dispositions suivantes : « *elles seront localisées en extension du tissu urbain existant. Aucune création ex nihilo d'entité bâtie, à vocation d'habitat, ne pourra être définie. Elles seront localisées, exclusivement, en extension des bourgs et des villages « pôle d'attraction* »³⁰ ».

28 Page 289 de l'annexe au rapport de présentation ;

29 Page 51 du PADD du SCoT du Pays de Dinan : « le projet n'identifie aucun hameau nouveau intégré à l'environnement ».

30 Page 26 du SCoT extrait I.4.1.6 Logique d'aménagement communes aux différents tissus urbains ; « par ailleurs, le SCoT demande que le positionnement des zones à urbaniser à vocation d'habitat, sera défini dans le respect des dispositions suivantes :

- Elles seront localisées en extension du tissu urbain existant. Aucune création ex nihilo d'entité bâtie, à vocation habitat, ne pourra être définie.
- Elles seront localisées, exclusivement, en extension des bourgs et des villages « pôle d'attraction » .
- Les choix de localisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat ne doivent pas affecter l'économie agricole par l'enclavement d'exploitations agricoles, par le morcellement significatif du foncier agricole ou par la mise en péril d'une exploitation en activité.

Enfin la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite Loi ELAN) du 23/11/2018 a supprimé la notion de HNIE du code de l'urbanisme et n'a prévu dans ses dispositions transitoires (jusqu'au 31/12/21) que la possibilité de les mettre en œuvre dans les cas de révision, de modification ou de mise en compatibilité des PLU³¹.

Ainsi, bien qu'inscrit au document de planification en vigueur, cette proposition peut constituer pour le PLUi-H un risque juridique dans l'hypothèse où le juge considérerait qu'une élaboration ne fait pas partie des cas où les dispositions transitoires peuvent être mises en oeuvre.

VII- Règlement littéral et graphique

Observations sur le règlement littéral

- P.135 « *la construction d'annexes à l'habitation est autorisée (...)*. Pour les annexes en zone A, la distance maximum de 30 m de la construction principale est un peu grande. Il conviendrait de la réduire.

La notion de zone d'habitation peut être assez floue. Il conviendrait d'utiliser la notion « d'unité foncière » et de limiter le nombre d'annexes.

- P.135 : « *changement de destination* » A priori, il n'y a pas lieu de faire une distinction, ou d'établir des règles spécifiques pour l'activité agricole. De plus, il conviendrait de reprendre la formulation de la loi ELAN et de remplacer « [...] *des locaux de vente directe pourront être créés à condition de s'inscrire dans le prolongement de l'acte de production ou avoir pour support l'exploitation agricole. [...]* » par « *Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées* ».

- P.139 « Abris pour animaux » : il n'est pas possible d'autoriser les abris pour animaux. Il conviendrait de définir alors un STECAL si cela s'avère nécessaire.

- P.155 « en zone Ao » mentionner notamment « en dehors de la bande des 100 m pour ce qui ne nécessite pas la proximité immédiate de l'eau ».

- P.139 « en zone ALP » : il conviendrait d'indiquer une surface maximale (plafond) et de veiller à ne pas créer de nouveaux logements.

Observations sur le règlement graphique

De façon générale, il conviendra de réaliser un travail de vérification de cohérence entre le règlement graphique et le rapport de présentation notamment. En effet, de nombreuses différences apparaissent, ne permettant pas d'appréhender pleinement le document et susceptible de conduire à de nombreuses rectifications d'erreur matérielle après l'approbation du document. Il conviendrait en particulier de faire apparaître la bande des 100 m dans les communes littorales et de réaliser le zonage en mer.

• Les choix de localisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat ne doivent pas créer de dents creuses.

31 Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, article 42.V

VIII- Géoportail de l'urbanisme (GPU)

L'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, partiellement codifiée aux articles L.133-1 et suivants du code de l'urbanisme, dispose en effet :

- d'une part, le futur PLUi-H devra être mis en ligne dès son approbation, de préférence sur le GPU [format du Conseil national de l'information géographique (CNIG) exigé] ou, à défaut, sur le site de la commune ou de l'intercommunalité compétente en matière d'élaboration de PLU ;
- d'autre part, dès son approbation, le futur PLUi-H devra être transmis à l'État impérativement sous format CNIG.

Le projet de PLU a été transmis aux services de la DDTM au format PDF pour les pièces écrites et sous format géomatique pour le règlement graphique.

Compte tenu des obligations réglementaires susmentionnées, le futur PLUi-H doit être numérisé au format CNIG, afin d'être transmis aux services de l'État et téléversé dans le GPU.



Yves LE BRETON

در این مورد، باید به این نکته توجه داشت که هرگاه در یک سیستم، تغییراتی در پارامترها یا شرایط محیطی رخ دهد، این تغییرات می‌تواند منجر به تغییر در رفتار سیستم شود. بنابراین، در طراحی سیستم‌ها، باید به این تغییرات احتمالی توجه ویژه داشت و سیستم را به گونه‌ای طراحی کرد که بتواند در برابر این تغییرات مقاوم باشد.

از سوی دیگر، در تحلیل سیستم‌ها، باید به این نکته توجه داشت که هرگاه در یک سیستم، تغییراتی در پارامترها یا شرایط محیطی رخ دهد، این تغییرات می‌تواند منجر به تغییر در رفتار سیستم شود. بنابراین، در تحلیل سیستم‌ها، باید به این تغییرات احتمالی توجه ویژه داشت و سیستم را به گونه‌ای تحلیل کرد که بتواند در برابر این تغییرات مقاوم باشد.

در ادامه، به بررسی روش‌های مختلف برای تحلیل و طراحی سیستم‌ها می‌پردازیم. در این بخش، به روش‌های مختلفی که برای تحلیل و طراحی سیستم‌ها استفاده می‌شوند، اشاره خواهیم کرد. این روش‌ها شامل روش‌های تحلیلی، عددی و تجربی می‌باشد. هر یک از این روش‌ها دارای مزایا و معایب خود است و انتخاب روش مناسب بستگی به شرایط مسئله دارد.

روش‌های تحلیلی، روش‌هایی هستند که در آن‌ها، رفتار سیستم را با استفاده از معادلات ریاضی و اصول فیزیکی، به صورت تحلیلی بررسی می‌کنیم. این روش‌ها معمولاً برای سیستم‌های ساده و خطی استفاده می‌شوند. در حالی که روش‌های عددی، روش‌هایی هستند که در آن‌ها، رفتار سیستم را با استفاده از کامپیوتر و روش‌های عددی، به صورت عددی بررسی می‌کنیم. این روش‌ها معمولاً برای سیستم‌های پیچیده و غیرخطی استفاده می‌شوند.

روش‌های تحلیلی

روش‌های تحلیلی، روش‌هایی هستند که در آن‌ها، رفتار سیستم را با استفاده از معادلات ریاضی و اصول فیزیکی، به صورت تحلیلی بررسی می‌کنیم. این روش‌ها معمولاً برای سیستم‌های ساده و خطی استفاده می‌شوند. در حالی که روش‌های عددی، روش‌هایی هستند که در آن‌ها، رفتار سیستم را با استفاده از کامپیوتر و روش‌های عددی، به صورت عددی بررسی می‌کنیم. این روش‌ها معمولاً برای سیستم‌های پیچیده و غیرخطی استفاده می‌شوند.

از جمله روش‌های تحلیلی می‌توان به روش‌های زیر اشاره کرد:

- روش‌های مبتنی بر معادلات دیفرانسیل
- روش‌های مبتنی بر معادلات جبری
- روش‌های مبتنی بر اصول انرژی
- روش‌های مبتنی بر اصول دینامیک

PRÉFET DES CÔTES-D'ARMOR

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service planification,
logement et urbanisme

Unité planification et
actions transversales

Affaire suivie par :
Guillaume POULIQUEN
Tél. : 02 96 75 66 86
guillaume.pouliquen@
cotes-darmor.gouv.fr

Annexe à l'avis technique des services de l'État sur le projet arrêté du PLUi-H de Dinan Agglomération

I – Analyse des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

Les principales observations sur les différentes zones proposées en tant que STECAL dans le PLUi-H, en fonction du type d'activité, sont :

Zones Ay – espaces voués au développement d'activités économiques en communes non littorales

- de façon générale, les secteurs regroupant une ou quelques activités économiques et/ou artisanales isolées en zone A doivent être strictement délimités par rapport au bâti existant ou prévu compte tenu du règlement de cette zone qui prévoit des possibilités d'emprise au sol des futurs bâtiments de 70 % de l'unité foncière ;
- sur la commune de PLOUASNE, le STECAL prévu pour accueillir une industrie de production de longrines et de parpaings ne répond pas à la définition du code de l'urbanisme compte tenu de sa surface (10 ha) et des possibilités d'emprise au sol des futurs bâtiments (70 % de l'unité foncière) ;
- sur la commune de PLUDUNO, le STECAL prévu pour accueillir un projet d'extension de l'activité avec création d'un nouveau bâtiment dispose d'une surface trop importante (1,048 ha) et sa proximité immédiate avec une zone U conduirait à opter pour un zonage Uy ;
- sur la commune d'AUCALEUC, le STECAL prévu pour accueillir une activité de stand de tir dispose d'une surface trop importante (6 ha) et des possibilités d'emprise au sol des futurs bâtiments (70 % de l'unité foncière). Il conviendrait de le reclasser en U compte tenu de son emplacement entre une zone 2AUt et une 1AUy1 ;
- sur la commune de TRÉLIVAN, le STECAL prévu pour l'agrandissement de l'entreprise OCAM a une surface très importante (3 ha) et son impact sur la zone agricole est trop important. Sa délimitation doit donc être revue ;

- sur la commune de PLUMAUDAN, le STECAL prévu pour une activité d'artisanat prévoit comme projet un changement de destination des bâtis existants. Il convient de s'interroger sa pertinence, car le STECAL n'a pas pour vocation de traiter les changements de destination des bâtiments en zone A ;
- sur la commune d'YVIGNAC-LA-TOUR, le STECAL mentionne des activités diverses telles que menuiserie, café et bâtiments non utilisés. Le principe du STECAL semble détourné et cette zone paraît plus correspondre à une mini zone d'activité (1,9 ha). Si de nouvelles activités apparaissent elles devront se faire dans une zone appropriée existante ;
- sur la commune de CORSEUL, le STECAL prévu pour les possibilités d'évolution de l'entreprise ESAT a une surface trop importante (12,2 ha) et doit donc être délimité au niveau de l'emprise des bâtiments existants ou prévus en fonction du projet ;
- sur la commune de PLOREC-SUR-ARGUENON, le STECAL proposé mentionne la zone d'activité de la commune comme nature du projet et la présence d'un lot libre desservies par les réseaux pouvant accueillir une entreprise. Cela n'est pas pertinent en zone A et un STECAL n'a pas pour vocation de permettre le développement d'une zone d'activité ;
- sur la commune de DINAN, le STECAL prévu pour les besoins d'aménagements de la jardinerie (4,2 ha) interroge quant à sa localisation. Cette zone Ay est entourée de zones urbaines (Ue, Uca, Uap...). Il serait plus cohérent de la zoner en Uy ;
- sur la commune de PLÉVEN, le STECAL prévu pour des activités de paysagiste et carreleur affiche une surface importante et des besoins peu caractérisés. La présence de ces activités semble peu justifiée et devrait plutôt se faire en zone d'activité.
- sur la commune d'ÉVRAN, le STECAL prévu pour de la réserve foncière interroge. L'emprise foncière de 0,9 ha n'est pas adaptée à une logique d'extension et si le projet vise à une construction nouvelle, une relocalisation serait préférable ;
- sur la commune de BOBITAL, le STECAL prévu pour une entreprise de bâtiment n'a pas la même surface dans l'annexe au rapport de présentation et dans le règlement graphique (1,6 ha). Il convient donc de mettre les documents en cohérence.

Zones Ayl – espaces voués au développement d'activités économiques en communes littorales

- sur la commune de CRÉHEN, le STECAL prévu pour l'extension et la mise aux normes de la station d'épuration ne peut être validé en l'état. En effet, au titre de l'article L 121-5¹ du code de l'urbanisme, la construction, reconstruction ou extension de stations d'épuration sont autorisées, au préalable par dérogation ministérielle, et ne peuvent donc faire l'objet d'un zonage en l'absence de cette dérogation. Un maintien en zone A semble plus approprié ;
- sur la commune de PLEUDIHEN-SUR-RANCE, le STECAL de 6,1 hectares (secteur gare) ne répond pas à l'obligation de ne recevoir que des extensions limitées au titre de loi Littoral (absences de construction nouvelles) et ne répond pas au critère de la taille limitée. Il semble plutôt constituer une zone d'activité. De plus, 2 autres secteurs Ayl apparaissent sur cette commune dans le règlement graphique à l'ouest de cette zone qui ne sont pas dans l'annexe du rapport de présentation et pour lesquels le PLUi-H ne semble pas assigner de projet particulier. Le garage automobile zoné en STECAL Ayl sur cette même commune dispose d'une surface disproportionnée au regard des seules possibilités d'extension limitée et doit faire l'objet d'une délimitation plus précise auprès des bâtiments existants. Sa proximité avec une zone Ue interroge également ;

¹ Article L 121-5 du code de l'urbanisme ; « A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions du présent chapitre. »

- sur la commune de CRÉHEN, le STECAL prévu pour la vente de produits agricoles et para-agricole apparaît deux fois dans l'annexe de rapport de présentation (pages 65 et 67) avec un zonage différent. Il convient donc de supprimer celui de la page 67 car il ne correspond pas au règlement cartographique du PLUi-H. De plus sa surface de 4 ha paraît très importante pour un secteur de taille limitée.

Zones Acel – espaces en lien avec la présence d'un centre équestre en communes littorales

- Sur la commune de MATIGNON, la localisation du centre équestre apparaissant dans l'annexe au rapport de présentation ne correspond pas au zonage proposé dans le règlement graphique.
- Sur la commune de SAINT-CAST-LE-GUILDON, il conviendrait de limiter l'emprise du STECAL aux bâtiments existants.
- Sur la commune de FRÉHEL, le STECAL proposé dans ce secteur ne contient aucun bâtiment et ne peut donc faire l'objet d'extension limitée. Il convient donc de le supprimer.

Zones Ao – espaces en lien avec la présence d'activité aquacoles et conchylicoles

Les trois zones d'activités aquacoles et conchylicoles proposées en tant que STECAL ne répondent pas à la logique de ces secteurs compte tenu que le règlement qui s'y réfère ne prévoit pas de possibilités constructions.

Zones Nc – espaces en lien avec la présence de carrières exploitées en communes non-littorales

- les surfaces proposées en tant que « STECAL carrières » représentent un total de 234 ha et permettent une emprise au sol des bâtiments de 10 % du périmètre de la zone. Si les évolutions de process d'exploitation de ces carrières peuvent amener à positionner des constructions sur l'ensemble de la zone, il conviendra de rester vigilant sur les conséquences de l'ouverture de ces droits à construire ;
- sur la commune de BOBITAL, le STECAL prévu pour « l'exploitation d'une carrière cessée » (11,5 ha) ne peut être validé en l'état puisque la carrière n'est a priori plus en activité ;
- sur la commune de MÉGRIT, le STECAL prévu pour « l'exploitation d'une carrière cessée » (8,9 ha) ne peut être validé en l'état puisque la carrière n'est a priori plus en activité.

Zones Ncl – espaces en lien avec la présence de carrières exploitées en communes littorales

Sur la commune de FRÉHEL, le STECAL prévu pour l'exploitation de la carrière de Routin ne peut être validé en l'état compte tenu de l'incohérence entre sa surface (33,5 ha) et le fait que cette carrière ne peut recevoir que des extensions limitées compte tenu des dispositions de la loi littorale. Il convient donc de limiter l'emprise du projet au bâti existant.

Zones Ne – espaces en lien avec la présence d'équipement d'intérêt collectif en communes non-littorales

- les quatorze zones proposées en tant que STECAL pour zoner des lagunes² ne répondent pas aux critères d'identifications des STECAL en ce sens qu'elles n'ont pas vocation à recevoir des constructions au sens du code de l'urbanisme. Un zonage non lié à un STECAL serait plus approprié ;
- sur la commune de GUENROC, le STECAL prévu pour le projet de création de cimetière ne peut être validé. En effet, il n'existe pas de justifications de la nécessité d'un nouveau cimetière dans le PLUi-H.
- les onze cimetières existants proposés en STECAL doivent être limités à l'emprise du projet³ ;
- les cinq équipements sportifs existants⁴ proposés comme STECAL (terrains de foot...) ne répondent pas aux critères de la taille limitée de ces secteurs et doivent donc être limités à l'emprise des bâtiments existants ou de projets prévus ;
- sur la commune de PLANCOËT, le STECAL prévu sur l'emplacement de la clinique médicale ne répond pas aux critères d'identification des STECAL compte tenu de l'absence de projet s'y référant. Il convient également de limiter l'emprise du projet, si celui-ci est défini ;
- sur la commune de BOURSEUL, le STECAL prévu sur l'emplacement de l'institut médico-éducatif ne répond pas aux critères d'identification des STECAL compte tenu de l'absence de projet s'y référant et il conviendra de limiter l'emprise du projet, si celui-ci est défini.

Zones Nel – espaces en lien avec la présence d'équipement d'intérêt collectif en communes littorales

- les quatre zones proposées en tant que STECAL pour zoner des lagunes⁵ ne répondent pas aux critères d'identifications des STECAL en ce sens qu'elles n'ont pas vocation à recevoir des constructions au sens du code de l'urbanisme. Un zonage non lié à un STECAL serait plus approprié ;
- les cinq stations d'épuration proposées en tant que STECAL⁶ ne peuvent être validées en l'état. En effet, au titre de l'article L 121-5 du code de l'urbanisme, la construction, reconstruction ou extension de station d'épuration en communes littorales sont autorisées au préalable par dérogation ministérielle et ne peuvent donc faire l'objet d'un zonage en l'absence de dérogation.
- sur la commune de SAINT-LORMEL, le STECAL proposé pour recevoir des équipements de haute tension et un bureau d'exploitation est contigu d'une zone UB et ne répond donc pas au critère de localisation du STECAL. Il serait plus cohérent de le zoner en Ue ;
- sur la commune de SAINT-JACUT-DE-LA-MER, le STECAL proposé pour accueillir l'aire de camping-cars ne semble pas avoir pris en compte l'avis formulé le 17/01/2019 par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Il convient ainsi de faire évoluer ce projet en adéquation avec l'avis de la commission; La CDPENAF avait rappelé que le règlement doit limiter strictement la

2 Communes de Pléven (*2), Plumaudan, Landébia, Saint-Potan, Trébédan, Plélan-le-Petit, Pluduno, Saint-Hélen, Saint-Michel le Plélan, Carloguen, Saint-Carné, Corseul, Saint-Jouan-de l'Isle, Vildé Guingalan ;

3 Communes de Dinan, Tréfumel, Saint-Judoce, Lanvallay, Saint-André des Eaux, Saint-Maden, Languédias, Saint-Potan, Plouasne, Les Champs-Gérauxet Plorec sur Arguenon ;

4 Communes de Saint-Carné, Quevert, Florec sur Arguenon, Trébédan et Pléven ;

5 Communes de Saint-Cast le Guildo, Matignon, Plébouille et Plouër sur Rance ;

6 Communes de Pleudihen-sur-Rance, Plouer-sur-Rance, Fréhel et Saint-Cast-le-Guildo ;

constructibilité au seul usages actuellement présent à savoir « stationnement et équipement sanitaires éventuels ».

- sur la commune de CRÉHEN, le STECAL prévu pour l'EPHAD n'est pas cohérent avec la notion d'extension mesurée et empiète sur un espace agricole sans justification du projet. De plus, le secteur proposé est limitrophe d'une zone urbaine et ne répond donc pas au critère de localisation d'un STECAL ;

Zones Ng – espaces en lien avec la présence de golf en communes non-littorales

- Les deux golfs proposés en tant que STECAL ne peuvent être validés⁷. Les 38 ha permettant une emprise au sol de 5 % du périmètre de la zone ne répondent pas au critère de taille limité du STECAL. Il convient de revoir leur délimitation en fonction des bâtiments existants ou en projet.

Zones Ngl – espaces en lien avec la présence de golf en communes littorales

- Les deux golfs proposés en tant que STECAL ne peuvent être validés⁸. En effet, les 76 ha de ces deux zones ne répondent pas au critère de taille limité d'un STECAL. Il convient de revoir leur délimitation en fonction des bâtiments existants.

Zones Nt – espaces en lien avec des activités touristiques en communes non-littorales

- sur la commune de PLÉLAN-LE-PETIT, le STECAL proposé ne fait apparaître aucun projet conduisant, ce qui conduit à s'interroger sur la nature de l'activité s'y référant. Il convient donc, a minima, de proposer un projet afin de répondre à la logique du STECAL ;
- sur la commune de PLOREC-SUR-ARGUENON, le STECAL proposé pour le camping est situé en continu d'une zone Uap et ne répond pas au critère de localisation du STECAL. Un zonage Ut paraît plus cohérent dans cette zone ;
- sur la commune de SAINT-MICHEL-DE-PLÉLAN, le STECAL proposé pour des bâtiments liés à l'activité de golf ne peut être validé en l'état et doit être limité à l'emprise du projet ;
- sur la commune de SAINT-MÉLOIR-DES-BOIS, le STECAL proposé pour le camping est situé en continuité avec une zone Uap et ne répond pas au critère de localisation du STECAL. Un zonage Ut paraît plus cohérent dans cette zone ;
- sur la commune du HINGLÉ, le STECAL proposé pour des bâtiments liés à l'accueil de groupes, séminaires et hébergement ne peut être validé car il ne répond pas au critère de taille limité et doit être limité à l'emprise du projet futur ou existant ;
- sur la commune du QUIOU, le STECAL proposé pour la mise en place d'une aire de camping municipal ne peut être validé car il ne répond pas au critère de taille limité et doit être limité à l'emprise du projet futur.
- sur la commune de VILDÉ-GUIGALAN le STECAL proposé pour un projet d'hébergement touristique ne peut être validé en l'état, car il ne répond pas au critère de localisation du STECAL en tant qu'il est contigu d'une zone Uap et devrait donc être reclassé en zone U.

Les secteurs suivants ne peuvent être validés en l'état car ils ne répondent pas au critère de taille limitée et doivent être réduits à l'emprise des projets les concernant :

7 Communes de Saint-Michel-de-Plélan et de Pleslin-Trigavou ;

8 Communes de Saint-Cast-le-Guildo et de Fréhel ;

- sur la commune de SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX, le STECAL proposé pour le développement de la base de loisirs publique ;
- sur la commune de BOURSEUL, le STECAL proposé pour l'accueil de groupes et d'hébergement ;
- sur la commune d'ÉVRAN, le STECAL proposé pour un projet communal de création d'une aire de camping, en lien avec le port ;
- sur la commune de PLÉVEN, le STECAL proposé pour la création d'un point d'accueil de l'espace de loisir ; ;
- sur la commune de SAINT-HÉLEN, le STECAL proposé pour un projet de valorisation de l'étang communal ; ;
- sur la commune de SAINT-JUVAT, le STECAL proposé pour un projet de développement du camping municipal ;
- sur la commune de TADEN, le STECAL proposé pour un projet d'hébergement touristique ;
- sur la commune de SAINT-JUVAT le STECAL proposé pour un projet d'hébergement touristique ;
- sur la commune de PLUDUNO le STECAL proposé pour le développement de l'activité et la construction de structure d'accueil ;
- sur la commune de TRÉVRON le STECAL proposé pour le développement de l'activité et la création de nouveaux hébergements touristiques ;
- sur la commune de PLESLIN-TRIGAVOU le STECAL proposé pour le développement de l'activité de camping ;
- sur la commune de BOURSEUL, le STECAL proposé pour le développement de l'activité de camping ;
- sur la commune de LANDÉBIA, le STECAL proposé pour le développement de l'activité de camping ;
- sur la commune de GUITTÉ, le STECAL proposé pour un projet de rénovation de village vacances.

Zones Ntl – espaces en lien avec des activités touristiques en communes littorales

Les secteurs suivants ne peuvent être validés en l'état car ils ne répondent pas au critère de taille limitée et doivent être réduits à l'emprise des projets les concernant :

- sur la commune de FRÉHEL, le STECAL proposé pour le maintien de l'activité existante et la mise aux normes de sanitaires du camping municipal ;
- sur la commune de SAINT-CAST-LE-GUILDON, les quatre STECAL proposés pour le maintien de l'activité existante et l'extension limitée des bâtiments existants pour les campings ;
- sur la commune de PLOUER-SUR-RANCE, le STECAL proposé pour le maintien de l'activité existante et l'extension limitée des bâtiments existants du terrain de motocross ;
- sur la commune de CRÉHEN le STECAL proposé pour le maintien de l'activité existante et la mise aux normes de sanitaires de l'hébergement l'accueil de groupe et les séminaires ;

- sur la commune de PLÉVENON, le STECAL proposé pour le maintien de l'activité existante et la mise aux normes de sanitaires du camping municipal.

Sur la commune de SAINT-SAMSON-SUR-RANCE, les deux STECAL proposés pour le maintien de l'activité existante et l'extension limitée des bâtiments existants des camping ne peut être validé en l'état, car ils ne répondent pas au critère de taille limité et doit être limité à l'emprise du projet. De plus sur cette zone il n'est pas cohérent d'avoir deux secteurs Ntl contigus.

Sur la commune de FRÉHEL, le STECAL proposé pour les anciens bâtiments de carrière ne peut faire l'objet de ce zonage, car le projet nécessiterait a priori un changement de destination ce qui ne peut être réalisé compte tenu de la localisation de ces bâtiments dans la bande des 100 m.

Zones Nlo – espaces en lien avec des activités de loisirs

- 14 bases de loisirs proposées en tant que STECAL⁹ sont situées en continuité de zones U et ne répondent pas au critère de localisation des STECAL. Un zonage U paraît plus cohérent dans ces zones ;
- sept bases de loisirs proposées en tant que STECA¹⁰ ne répondent pas au critère de la taille limité du STECAL et doivent donc être limités à l'emprise du projet.

Zones Nj – espaces en lien avec la présence de jardin

Le zonage en Nj d'espaces en lien avec la présence de jardin, pour une surface totale de plus de 21 ha (et non de 4,48 ha comme évoqué dans l'annexe au rapport de justification en page 244) et la volonté de protéger ces secteurs interrogent. Ces jardins sont pour la plupart au sein de l'enveloppe urbaine des communes et ne constituent donc pas des secteurs isolés en espaces agricoles ou naturels. La volonté affichée de faire des STECAL des outils de protection de ces espaces vierges d'urbanisation ne répond pas à la finalité de ce zonage. Il conviendrait de réfléchir à un zonage plus approprié qui, avec un règlement adapté, serait à même de protéger ces espaces de respiration en zone urbaine. Sur les communes de TRÉLIVAN et de SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX, les STECAL proposés pour les projets de jardins partagés semblent appropriés.

Zones Nes – espaces en lien avec l'implantation de champ de panneaux photovoltaïques

Le zonage en Nes d'espaces lié à l'implantation de champs de panneaux photovoltaïque interroge. La jurisprudence administrative¹¹ reconnaît que les panneaux photovoltaïques destinés à la production d'électricité contribuent à la satisfaction d'un intérêt public et constituent des installations nécessaires à un équipement collectif au sens de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme¹². Les champs de panneau photovoltaïque pourraient donc, en fonction d'un projet précis et des réglementations en vigueur, s'implanter en zone A ou N. Il n'apparaît donc pas nécessaire que ces espaces fassent l'objet d'un zonage spécifique au titre

9 Sur les communes de Plumaudan, Saint Méloir des Bois, Plumaugat (3 bases de loisirs), Le Hinglé, Guitté, ÉVRAN, Trébédan, Caulnes, Corseul, Lanvallay, ÉVRAN, et Pléven ;

10 Sur les communes d'Aucaleuc, Saint-Maden, Mégrit, Saint-Juvat, YVIGNAC-LA-TOUR, Plouasne et Bourseul ;

11 Cour administrative d'appel de Nantes, 23/10/2015, n°14NT00587

12 Article L 151-11 du code de l'urbanisme :

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

des STECAL, dont d'ailleurs ils ne répondent pas au caractère limité de la taille (une surface de 14 ha pour deux secteurs).

Zones Npl – espaces en lien avec des activités portuaires

Sur la commune de PLOUER-SUR-RANCE, le STECAL proposé pour le port de plaisance ne semble pas constituer un tel secteur compte tenu du fait que seul le plan d'eau est compris dans ce zonage.

Zones Nca – espaces en lien avec la présence de cales

Le zonage en STECAL lié à la présence de cales ne répond pas à la nécessité d'identification d'un tel secteur, le règlement ne prévoyant pas de possibilité de construction ou d'extension. Il conviendrait donc de ne pas zoner de cette manière ces espaces.

II – Remarques relatives à l'architecture et au patrimoine

Le territoire de Dinan Agglomération présente un ensemble patrimonial bâti et paysager d'une richesse exceptionnelle et comporte un site patrimonial remarquable (SPR) avec un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Les conditions définies pour la protection de ce patrimoine appellent la prise en compte des remarques ci-dessous.

• Le règlement écrit

Dans le règlement littéral (p.11), il conviendrait de modifier le document pour assurer une meilleure prise en compte du bâti remarquable de l'ensemble des zones sur les points suivants :

- en ce qui concerne les performances énergétiques et environnementales, l'article mériterait d'être développé sur l'ensemble des secteurs, notamment pour les panneaux photovoltaïques, les isolations thermiques extérieures, les échangeurs thermiques... Ces éléments sont susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement bâti ;
- le repérage des bâtiments patrimoniaux de facture traditionnelle, comme le zonage de type Uap, n'apparaît pas exhaustif. Le règlement devra stipuler que de ce fait toute construction ancienne en pierre ou en terre est a priori un élément patrimonial à préserver. Les règles relatives à ce type de bâti s'appliquent donc à ces constructions.

Sur les aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords, façades, clôtures, UAp :

- les zones Uap (p.69) correspondent aux tissus urbains denses ayant une valeur patrimoniale. La mise en valeur du bâti de qualité en pierre doit être développée. L'article, tel que rédigé, est trop général sur la possibilité d'utiliser des matériaux tel que bardage, enduit ou zinc. Il conviendra de préciser que ces matériaux sont à privilégier sur les extensions ou sur des parties ponctuelles dans le but d'améliorer la qualité architecturale des projets ;
- les dispositions de la zone Uap mériteraient d'être reportées sur le bâti ancien ponctuel ou isolé des autres zones ;
- la rédaction laisse penser que l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) est autorisée sur ce type de patrimoine en zone Uap. Une ITE sur le patrimoine en maçonnerie de pierre modifierait considérablement l'aspect des constructions et serait donc contraire

aux intentions de la zone. D'autre part cette technique n'est pas toujours compatible avec la préservation des maçonneries anciennes ;

- concernant les clôtures (p.89), les murs en panneaux de béton sont interdits. Il conviendrait de préciser que les clôtures occultantes sont interdites lorsqu'elles dépassent 1 m de hauteur pour éviter de marquer le paysage.

• **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

En règle générale, le bâti ancien de qualité doit être conservé pour être réhabilité, limitant par la même occasion la consommation de nouveaux espaces à bâtir. Dans les OAP, la démolition ne doit pas être systématique. Les bâtiments à démolir ne devraient pas être identifiés à ce niveau au risque de priver les futurs porteurs de projets d'une réflexion plus générale sur les secteurs concernés :

- n°50-4 zone Ubd : l'OAP prévoit la démolition complète des bâtiments. Leur qualité doit être prise en compte afin d'envisager leur conservation et reconversion dans le cadre de la création de logements collectifs ;
- n°50-8 zone 1AUh1 : l'OAP prévoit ce secteur en vocation d'habitat. Cette parcelle se situe dans le prolongement de la zone N et forme une enclave. Sa préservation dans cet ensemble naturel cohérent semble nécessaire.

• **Le Projet d'aménagement et de développement durables**

Le PADD du PLUi-H a vocation à appréhender le territoire intercommunal dans son ensemble, y compris la zone couverte par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Dinan. Toutefois ce dernier n'est pas incorporé au PLUi-H et reste indépendant. Cette articulation doit être clairement explicitée dans le PADD, le règlement, la cartographie et les servitudes.

Le PADD prend en compte la valorisation et les enjeux des espaces protégés. Toutefois, le patrimoine non protégé et les petits éléments bâtis d'intérêt ne sont pas répertoriés et reportés sur le plan graphique (article L 151-19 du code de l'urbanisme).

La question des entrées de ville est également un point important qui aurait mérité d'être plus développé et analysé.

• **La liste des servitudes**

La liste des servitudes d'utilité publique, en ce qui concerne les servitudes AC1 « protection des monuments historiques » et AC2 « protection des sites inscrits et classés » comporte un nombre important d'imprécisions, d'oublis et quelques erreurs.

Les imprécisions concernent principalement un grand nombre d'absence d'indication des parties inscrites ou classées des monuments, de dates de protection des monuments ainsi que des oublis de sites inscrits ou classés.

Ce document nécessite une révision précise.

• **La cartographie et le règlement**

Il convient de compléter la cartographie à laquelle ne figure pas le périmètre du SPR valant PSMV ainsi que la légende (secteur sauvegardé arrêté par décret du 30/08/1996).

D'autre part, l'articulation entre le PSMV et le règlement du PLUi-H doit être identifiée dans les dispositions générales.

III- Les règles du SDAGE

Règles du SDAGE et des SAGE pour rappel

SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021

Disposition 3C-2 : Réduire la pollution des rejets par temps de pluie : pour les tronçons de réseau séparatifs eaux usées : les déversements doivent rester exceptionnels et, en tout état de cause, ne dépassent pas 2 jours calendaires par an.

Le fonctionnement des réseaux de collecte n'est pas abordé dans le PLUi-H alors que certains systèmes nécessitent des travaux urgents pour supprimer les déversements au milieu naturel : réseau raccordé à la station de DINAN (déversements à BOBITAL), réseau de PLESLIN-TRIGAVOU.

SAGE Arguenon – Baie de la Fresnaye

- disposition 41 (page 135 du PAGD) : privilégier les réseaux séparatifs ;
- disposition 42 (page 136 du PAGD) : supprimer le débordement des réseaux.

SAGE Rance Frémur- Baie de Beausais

- disposition 26 (page 113 du SAGE) : intégrer les capacités d'assainissement, d'alimentation en eau potable et la gestion des eaux pluviales en amont des projets d'urbanisme ;
- disposition 27 (page 116 du SAGE) : diagnostiquer et améliorer les ouvrages de collecte et de transport des eaux usées sur les territoires des masses d'eau littorales et estuariennes ;
- article 4 (page 171 du SAGE) : interdire les rejets en milieux hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif (ANC).

Le zonage d'assainissement de chaque commune doit être mis en cohérence avec le PLUi-H.

La sensibilité des milieux récepteurs vis-à-vis des rejets de stations et notamment des usages aval n'est pas abordée.

En cas d'urbanisation avec assainissement non collectif (ANC), il doit être vérifié que les projets sont compatibles avec l'aptitude des terrains à l'ANC. Il est nécessaire de choisir les secteurs les plus favorables avec des lots de taille suffisante et de limiter le recours aux filières de traitement par filtres à sable drainés, surtout si un cours d'eau est situé à proximité.

IV- Dispositions applicables à l'archéologie

Les dispositions réglementaires et législatives ci-dessous, en matières de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont à préciser dans le règlement.

- **Les zones de protection demandées au PLUi-H au titre de l'archéologie**

Il aurait été souhaitable que ces zones soient répertoriées par commune dans un tableau qui mentionne, pour chacune d'elles, leur numéro, la nature des protections demandées, les références cadastrales des parcelles constituant chaque zone et le ou les sites archéologiques concernés.

De la même façon, si les zones archéologiques figurent bien dans les documents graphiques communaux du PLUi-H, il aurait été adapté que ces zones soient numérotées pour permettre de les

lier au tableau et qu'un dispositif graphique soit utilisé pour distinguer la nature des différentes zones :

- 1 : zone de saisine du Préfet de Région, de la DRAC Bretagne, du Service régional de l'archéologie ;
- 2 : demande de zone N au titre de l'archéologie.

De plus, la protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur le territoire de Dinan Agglomération relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au code de l'urbanisme et au code de l'environnement.

Le code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du code de l'urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares (déclaration de projet).

Également en application dudit décret et de l'article L.122-1 du code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du préfet de région.

Doit également être rappelée la possibilité donnée aux autorités compétentes de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culturel et patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zone N pour une protection durable, en application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Prise en compte du code du patrimoine

✓ article R.523-1 du code du patrimoine : « *les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations* » ;

✓ article R.523-4 du code du patrimoine : « *Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zonés d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques. Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :*

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du code du patrimoine, les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à trois hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares » ;

✓ Article R.523-8 du code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du code de l'urbanisme) : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance » ;

✓ article L.522-5 du code du patrimoine : « Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'État dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles. Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'État peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation » ;

✓ article L.522-4 du code du patrimoine : « Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. À défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'État est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'État sur le territoire de la commune » ;

✓ article L.531-14 du code du patrimoine « Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au préfet ».

Le service compétent relevant de la préfecture de la région de Bretagne est la direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, coordonnées : Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 RENNES CEDEX, téléphone : 02 99 84 59 00.

Prise en compte du code de l'urbanisme

L'article R.111-4 du code de l'urbanisme prévoit que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Prise en compte du code de l'environnement

L'article L.122-1 du code de l'environnement dispose que : « Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être

précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5 ».

Prise en compte du code pénal

L'article 322-3-1, 2° du code pénal précise que : « La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3. Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré ».



EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS CLE DU SAGE RANCE FREMUR BAIE DE BEAUSSAIS

11 JUIN 2019

Objet : avis sur le PLUi de Dinan Agglomération

L'An deux mille dix-neuf, le onze juin, la Commission Locale de l'Eau plénière du SAGE Rance Frémur Baie de Beausais s'est réunie à Dinan, au siège de Dinan agglomération, sous la présidence de M. Dominique Ramard, Président de la Commission Locale de l'Eau.

Étaient présents :

M. Stéphane PERRIN, Région Bretagne
M. Yves CHESNAIS, EPTB Rance Frémur
M. Dominique RAMARD, Dinan Agglomération
M. Mikaël CHEVALIER, Dinan agglomération
M. Loïc LEMOINE, Dinan Agglomération
M. Jean-Marie LORRE, Dinan Agglomération
M. Jean-Louis NOGUES, Dinan Agglomération
M. Bruno RICARD, Dinan Agglomération
M. Camille BONDU, CC Côte d'Emeraude
M. Jacques BENARD, Saint Malo Agglomération
M. Henri MONAT, Saint-Malo Agglomération
M. Alain MACQ, Eau et rivières de Bretagne
Mme Nicolle MATHIS, Bretagne Vivante
M. Thierry NICOLAS, CŒUR Emeraude
M. Michel AUSSANT, FAUR
M. Thierry HOUEL, Chambre d'agriculture
M. Ricard FONTAINE, Chambre d'agriculture
M. Jean-Luc MOULIN, Chambre d'agriculture
M. Florian BOUCARD, EDF
Mme Lucie MARION, sous-préfecture Dinan
M. Marc L'HERMITTE, MISEN 22
M. Patrick LUNEAU, AELB

Ont donné pouvoir :

M. Y. LEMOINE à M. CHESNAIS
M. GAUTIER à M. NOGUES
M. LANDURE à M. RICARD
M. BENIS à M. BENARD
M. DESMIDT à M. RAMARD

M. LOCHET à M. NICOLAS

Étaient invités :

M. Claude ROZET, Syndicat du Linon
M. Didier QUIGNON, CC Bretagne romantique
M. Martial FAIRIER, Syndicat du Linon
M. Claude ROBION, Dinan agglomération
M. Claude TRUBERT, CC Saint Méen Montauban

Assistaient également à la séance :

M. Marcel LE MOAL, Cancale
M. Rémi MAILLARD, Trélivan
Mme Annick BOUEDO, CD 22
M. Charles DAVID, Chambre d'agriculture
M. Elvis DENIEUL, Dinan Agglomération
Mme Marian GUERIN, Eau du Bassin Rennais
Mme Bérangère HENNACHE, Eau du Pays de St Malo
M. Julien JOURDON, CC Saint Méen Montauban
M. Xavier LAURENT, CŒUR Emeraude
M. David PONCET, Saint-Malo Agglomération
Mme Béatrice VALETTE, région Bretagne
M. Alexandre PIERRE, Chambre d'agriculture
M. Romain PANSARD, CRESEB
Mme Enora GAUTIER, Eau du Pays de St Malo
M. Jean François HUMBERT, INRA Paris
M. Jean René PRUAL, Conseil de Dévelopmt Dinan
M. Joël OLLIVIER, CD 22
Mme Anne LEGEAY, coordinatrice du SAGE RFBB
M. Gaël KERVAREC, animateur SAGE RFBB
Mme Typhaine MONNIER, animatrice SAGE RFBB

* *
*

La CLE est sollicitée, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, pour donner son avis sur le projet de PLUi de Dinan Agglomération. La CLE analyse les éléments du PLUi arrêté en lien avec les dispositions du PAGD et articles de règlement du SAGE Rance Frémur baie de Beausais.

Les éléments sont présentés par Mme Monnier et M. Kervarec et synthétisés dans le tableau suivant :

	Compatibilité avec le SAGE Rance Frémur	Incompatibilité avec le SAGE Rance Frémur / Points de vigilance
Zones humides	<ul style="list-style-type: none"> Tous les inventaires communaux validés par la CLE sauf 2 (Guenroc et Trévron) Représentées sur le règlement graphique Complément AU entamé Protection des zones humides renvoyée aux SAGE 	<ul style="list-style-type: none"> Inventaires communaux de Guenroc et Trévron non validés par la CLE Pas d'information sur les dates de réalisation et de validation des inventaires Complément sur les zones AU incomplet, pas d'information sur les zones prospectées Article de SAGE pris en exemple n'inclut pas les zones humides de moins de 1000m² Règlement littéral autorise les affouillements et exhaussements du sol liés à l'objectif de conservation, restauration, mise en valeur ou création de zone humide : incompatible avec l'article 3 du SAGE
Cours d'eau	<ul style="list-style-type: none"> Complément des inventaires des cours d'eau en cours Représentés sur le règlement graphique Protection par bande de recul de 10 m 	<ul style="list-style-type: none"> Pas d'information sur le type d'inventaire représenté dans le règlement (BD Topo ou inventaire communal ?), les dates de réalisation et de validation des inventaires Pas d'information sur les démarches de complément en cours (calendrier ?) Pas de mention des cours d'eau dans la légende du règlement graphique
Dispositifs anti-érosifs	<ul style="list-style-type: none"> Protection des linéaires anti-érosifs en loi paysage 	<ul style="list-style-type: none"> Pas d'information sur la méthode d'inventaire (repérage orthophoto ou inventaire de terrain) Erreurs cartographiques
Eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> Infiltration favorisée par des coefficients maximaux d'emprise en au sol en zone U et 1AU (coefficient d'espace vert de 30% dans les zones U et 1AU) Gestion alternative favorisée dans les OAP Incitation à infiltrer les eaux pluviales via bonus de constructibilité Recommandation de réutilisation des eaux pluviales 	<ul style="list-style-type: none"> L'obligation de raccorder au réseau les eaux pluviales lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes va à l'encontre de l'infiltration des eaux pluviales Pas d'information sur les communes dotées d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales
Assainissement eaux usées	<ul style="list-style-type: none"> Analyse des capacités de traitement de chaque station d'épuration face aux projections démographiques et informations sur les mesures d'amélioration prévues. 	<ul style="list-style-type: none"> Pas de mention des communes disposant d'un schéma directeur des eaux usées Pas de mention de l'enjeu contaminations microbiologiques des eaux littorales Pas de mention de travaux d'amélioration de la station d'épuration de Dinan-Lanvallay, celle-ci ayant été évaluée comme impactante sur la qualité microbiologique des eaux côtières. Pas de reprise de l'Article n°4 du règlement du SAGE sur l'interdiction des rejets d'ANC en milieux hydrauliques superficiels sur les communes littorales.
Eau potable	<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable 	



EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS CLE DU SAGE RANCE FRÉMUR BAIE DE BEAUSSAIS

11 JUIN 2019

Echanges et discussion

M. Ricard indique que Dinan Agglomération dispose de l'information sur les communes dotées d'un schéma directeur d'assainissement des eaux usées et que cette information pourra être ajoutée.

M. Ramard explique que la consultation des schémas d'eaux usées et d'eaux pluviales est simple à l'échelle communale car ces documents sont annexés au document d'urbanisme. En passant à l'échelle intercommunale, il note l'importance de ne pas perdre cette connaissance et propose qu'un tableau soit ajouté pour savoir où en sont les schémas et leurs prescriptions. Il indique qu'il en va de même pour les inventaires du patrimoine naturel pour lesquels il est nécessaire de connaître les dates d'inventaire, les terrains sur lesquels un complément d'inventaire des zones humides a été réalisé... Il confirme qu'il est indispensable d'anticiper pour éviter les conflits et que les compléments doivent être faits au fur et à mesure.

M. Lhermitte note que les inventaires des cours d'eau validés seront disponibles sur les plateformes de l'Etat.

M. Houel indique que le PLUi de Dinan Agglomération est actuellement en enquête à la chambre d'agriculture et que celle-ci vérifie si les plans correspondent à ce qui a été vu par les commissions communales dans le cadre des inventaires. Il regrette que des différences aient été notées, beaucoup de zones humides ou de cours d'eau n'étant pas inscrits dans le PLUi alors qu'ils étaient dans les PLU communaux. M. Chevalier confirme que ce problème est présent sur Plumaugat, M. Ramard indique que c'est aussi le cas sur Saint-Juvat pour l'inventaire des cours d'eau. M. Nicolas note que sur Lanvallay l'inventaire du bocage a été fait sur le terrain mais que cet inventaire n'est pas repris dans le PLUi.

Avis de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Rance Frémur baie de Beausais

La CLE constate la forte intégration des enjeux liés à l'eau et aux milieux aquatiques dans le PLUi et salue Dinan Agglomération dans cette démarche. La CLE émet donc un avis **FAVORABLE** au projet de PLUi.

Cependant, la CLE accompagne cet avis favorable de **RESERVES** et d'**OBSERVATIONS**.

La CLE émet trois **RESERVES** :

- Le règlement littéral autorise les affouillements et exhaussements du sol des zones humides liés aux objectifs de conservation, restauration, mise en valeur ou création de zones humides. Cette autorisation est incompatible avec l'article 3 du règlement du SAGE Rance Frémur baie de Beausais.
- L'article de SAGE pris pour exemple pour illustrer l'interdiction de destruction des zones humides ne concerne pas les zones humides de moins de 1000m² or l'article 3 du règlement du SAGE Rance Frémur baie de Beausais protège toutes les zones humides dès le premier m². La CLE demande que l'article pris en exemple soit celui du SAGE Rance Frémur baie de Beausais.
- L'article n°4 du règlement du SAGE sur l'interdiction de rejet des assainissements non collectifs en milieux hydrauliques superficiels est à intégrer dans le PLUi pour les communes littorales du périmètre du SAGE. Cet article interdit en effet tout rejet d'assainissement non collectif, y compris d'eaux traitées, ce qui n'est pas le cas dans le règlement actuel du PLUi.

La CLE émet sept **OBSERVATIONS** :

- Les compléments d'inventaire des zones humides sur les zones U et AU n'ont été réalisés que partiellement. La CLE demande que soient différenciées dans le document les zones qui ont fait l'objet d'un complément d'inventaire et sur lesquels l'absence de zone humide a été vérifiée de celles où cette l'absence de zone humide reste à vérifier.



EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS

CLE DU SAGE RANCE FREMUR BAIE DE BEAUSSAIS

11 JUIN 2019

- Les compléments aux inventaires des cours d'eau sont en cours de réalisation par Dinan Agglomération. La CLE demande que ces inventaires soient intégrés dans le document d'urbanisme au fur et à mesure de leurs validations. Il en est de même pour les inventaires des zones humides à l'échelle communale des communes de Trévron et Guenroc.
- La CLE appuie Dinan Agglomération dans ses incitations à l'infiltration des eaux pluviales. Elle note cependant l'obligation donnée aux nouveaux aménagements de diriger leurs eaux pluviales vers le réseau par des dispositifs appropriés lorsque ce réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes. La CLE attire l'attention sur le fait que cette obligation va à l'encontre de l'incitation à l'infiltration des eaux pluviales et au zéro rejet. La CLE propose la rédaction suivante : « *Qu'un réseau de collecte des eaux pluviales existe ou non sur le domaine public, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour limiter l'imperméabilisation des sols, privilégier la réutilisation et la réinfiltration des eaux pluviales et pour assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales* »
- Les inventaires des zones humides, des cours d'eau et des dispositifs anti-érosifs ont été réalisés à différentes dates et selon différentes méthodes sur les communes de Dinan Agglomération. La CLE propose qu'un tableau soit ajouté au document pour indiquer les dates de réalisation, les méthodes ainsi que l'existence d'une validation par les CLE de chacun de ces inventaires.
- Le SAGE Rance Frémur encourage à réaliser un schéma directeur d'assainissement collectif des eaux usées et un schéma d'assainissement des eaux pluviales or toutes les communes de Dinan Agglomération n'en sont pas pourvues. La CLE propose qu'un tableau soit ajouté au document pour indiquer quelles sont les communes dotées d'un schéma.
- La CLE note plusieurs erreurs de calage des dispositifs anti-érosifs sur le règlement graphique
- La CLE note l'absence du libellé « cours d'eau » dans la légende du règlement graphique

La CLE adopte à l'unanimité cet avis favorable avec trois réserves et sept observations.

FAIT ET DELIBERE LES JOURS, MOIS ET AN CI-DESSUS.

Dominique RAMARD
Président de la CLE du SAGE Rance Frémur baie de Beausais

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Bretagne

Rennes, le 29 AVR. 2019

Service d'appui (CoPrEv)
à la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne

Contact : secrétariat CoPrEv
02 99 33 42 92
mrae-bretagne.appui@developpement-durable.gouv.fr
Réf. Garantie n° 2019-007032

Monsieur le Président,

Le service d'appui à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne accuse réception, le 05 avril 2019, du dossier de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat de Dinan agglomération (22) que vous lui avez transmis pour avis de l'autorité environnementale (Ae).

A compter de cette date de réception, et conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'Ae dispose d'un délai de 3 mois pour formuler son avis, soit d'ici au 05 juillet 2019. À défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué, l'Ae est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

L'avis de l'Ae ou, le cas échéant, l'information relative à l'absence d'observation de l'Ae dans le délai imparti, sera publié sur le site internet de la MRAe Bretagne, à l'adresse suivante : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/bretagne-r9.html>

Il devra ensuite être intégré, par la collectivité, au dossier soumis à enquête publique ou mis à disposition du public.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La chef de la division
Évaluation Environnementale



Valérie Drouard

Monsieur le Président
Dinan agglomération

34 rue Bertrand Robidou - BP 56357
22106 DINAN



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale de Bretagne
sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal
valant programme local de l'habitat de Dinan Agglomération (22)**

n° : 2019-007032

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe de Bretagne, mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le juillet 2019 à Rennes. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat de Dinan Agglomération (22).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Chantal Gascuel, Alain Even, Jean-Pierre Thibault, Antoine Pichon, Aline Baguet.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Bretagne a été saisie par Dinan Agglomération pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 5 avril 2019.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la Dreal de Bretagne a consulté par courriel du 29 avril 2019 l'agence régionale de santé de Bretagne, qui a transmis une contribution du 28 mai 2019.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal de Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'Avis

La communauté de communes Dinan agglomération, dans sa configuration nouvelle des intercommunalités au 1^{er} janvier 2017, regroupe 64 communes sur une superficie de 93 242 hectares et compte 96 891 habitants en 2016. La façade maritime au nord, du cap Fréhel à la vallée de la Rance, contraste avec les paysages ruraux et bocagers au sud. Le territoire offre un patrimoine naturel riche (sites Natura 2000, Znieff, espaces naturels sensibles) et un patrimoine ancien (ville médiévale de Dinan, sites et vestiges gallo-romains, nombreux châteaux). Le positionnement géographique de Dinan agglomération, entre les pôles de Rennes, Saint-Malo et Lamballe/Saint-Brieuc, est attractif aussi bien d'un point de vue économique que résidentiel. On observe au sein du territoire une polarisation progressive des communes où les centralités concentrent les emplois tandis que les communes périphériques deviennent de plus en plus résidentielles. Aux abords de Dinan et des principaux pôles du territoire, l'aménagement est marqué par de nombreuses extensions urbaines, souvent pavillonnaires, déconnectées des enveloppes constituées, donnant une structure territoriale lâche, avec un mitage de l'espace et des aménagements jusqu'à présent très consommateurs d'espace.

Le scénario de développement retenu pour le projet du PLUi-H vise une croissance de la population de 0,7 % par an. D'après le rapport de présentation, l'EPCI¹ envisage de porter la population du territoire à l'horizon 2032 à 106 400 habitants soit 9 509 habitants supplémentaires, alors que le PADD définit l'objectif d'accueil de 13 000 à 15 000 nouveaux habitants, objectif qu'il convient de qualifier. Dinan Agglomération conclut à un besoin de 670 logements neufs supplémentaires par an, pour un total d'environ 9 300 logements d'ici à 2032 avec une consommation d'espace évaluée à 520 ha. Au total, ce sont 837 ha d'espace agricole et naturel qui sont présentés comme aménageables², dont l'essentiel 685 ha³ en consommation nette d'espace supplémentaire.

Au regard des effets attendus de la mise en œuvre du document et des sensibilités environnementales du territoire, les enjeux environnementaux identifiés comme prioritaires par l'Autorité environnementale, sont :

- **la soutenabilité du projet en termes de consommation des ressources (sols, énergie, eau) et d'émissions (déchets, pollutions et gaz à effet de serre), en particulier au regard des ambitions nationales relatives à la sobriété foncière et énergétique ;**
- **la préservation des espaces agro-naturels, des sols et de la biodiversité ;**
- **l'adéquation du projet avec la sécurité et le bien-être de la population : les risques naturels et technologiques, le paysage ;**

À l'issue de l'examen, l'Autorité environnementale (Ae) considère que l'état initial de l'environnement n'apparaît pas suffisamment détaillé sur plusieurs thématiques (la qualité des cours d'eau, la trame verte et bleue...) pour permettre une prise en compte pertinente de celui-ci par le projet de PLUi-H en particulier dans les secteurs⁴ ouverts à l'urbanisme et des STECAL⁵.

L'Ae note que le dossier ne contient aucun scénario ou alternative au projet, que ce soit concernant les hypothèses de croissance, le niveau d'urbanisation nouvelle ou encore la répartition du renouvellement et de l'extension urbaine. De plus l'analyse des incidences potentielles du PLUi-H sur l'environnement est superficielle.

1 Établissement public de coopération intercommunal.

2 Valeurs du PADD. L'Ae relève que les valeurs présentées dans le règlement sont différentes de celles présentées dans le PADD : 668,9 ha de zones AU au règlement dont 395 ha pour l'habitat, 145 ha pour l'activité économique, 100 ha pour les activités touristiques et 26 ha pour l'aménagement d'équipements.

3 Logement 520 ha, activité économique 285 ha, équipement 32 ha.

4 850 hectares.

5 Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

L'Autorité environnementale recommande à l'EPCI :

- **de compléter les lacunes importantes dans l'état initial de l'environnement, indispensable pour déterminer les enjeux et incidences de la mise en œuvre du projet ;**
- **de présenter des alternatives raisonnables à la consommation foncière qui semble être la réponse quasi exclusive à une croissance démographique dont les hypothèses doivent en outre être clarifiées et étayées, afin de démontrer que le projet de PLUi-H est la solution la plus pertinente du point de vue de l'environnement.**

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé .

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLUi-H et des enjeux environnementaux...	6
1.1 Contexte et présentation du territoire.....	6
1.2 Présentation du projet de PLUi-H de Dinan Agglomération.....	8
1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLUi-H de Dinan Agglomération identifiés par l'autorité environnementale.....	10
2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation...	11
2.1 Qualité du dossier.....	11
2.2 Qualité de l'évaluation environnementale.....	11
3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi-H de Dinan Agglomération.....	14
3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	14
3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti.....	17
3.3 Milieux aquatiques, aspects qualitatifs et quantitatifs.....	19
3.4 Changement climatique, énergie et mobilité.....	22

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLUi-H et des enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Dinan Agglomération est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) situé dans le département des Côtes d'Armor et créé en 2017 par fusion de 3 EPCI. Il regroupe 64 communes sur une superficie de 93 242 ha, et compte 96 891 habitant en 2016 (Insee), dont 14 222 pour la commune de Dinan⁶, principale centralité du territoire. La population du territoire a augmenté de 0,7 %/an en moyenne entre 2010 et 2015 (Insee), uniquement portée par le solde migratoire.

La façade maritime au nord du territoire contraste avec les paysages ruraux et bocagers du sud. La plupart des bassins d'emplois du territoire se situe entre les deux. La pression foncière à vocation résidentielle est notable, accentuée par la proximité de pôles que sont Dinard, Saint-Malo, Rennes, et Lamballe. Ainsi, 33 % des actifs ont leur emploi en dehors de l'EPCI.

La conséquence directe de cette situation est que, au sein du territoire, les dynamiques démographiques et économiques sont contrastées, notamment en termes de densité de population, d'évolution des secteurs d'emplois ou de part de logements vacants, résidentiels principaux ou secondaires.

Outre l'agglomération formée par Dinan, Quévert, Taden, Lanvallay et Trélivan, le territoire compte quatre petits bassins d'emplois significatifs :

- Plancoët, Créhen et Saint-Jacut-de-la-Mer ;
- l'axe formé par les communes de Pleslin-Trivagou, Plouër-sur-Rance et Pleudihen-sur-Rance ;
- Broons et Caulnes, au sud du territoire ;
- Matignon et Saint-Cast-le-Guildo, côté littoral.

Au sein du territoire, on observe une polarisation progressive des communes où les centralités concentrent les emplois tandis que les communes périphériques deviennent de plus en plus résidentielles.

Aux abords de Dinan et des principaux pôles du territoire, l'aménagement est marqué par de nombreuses extensions urbaines, souvent pavillonnaires, déconnectées des enveloppes urbaines constituées, donnant une structure territoriale lâche, un mitage de l'espace, avec un aménagement jusqu'à présent très consommateur d'espace. Les espaces dédiés à l'activité économique y contribuent également de manière notable. Le territoire connaît un développement important de friches industrielles.

⁶ Dans ses nouvelles limites territoriales après sa fusion avec Léhon au 1er janvier 2018

Territoire de Dinan Agglomération (source GéoBretagne)



Le territoire offre des paysages intérieurs et littoraux variés, qu'ils soient naturels ou hérités du passé. Le patrimoine ancien est riche avec Corseul⁷, les nombreux châteaux de Plouasne à Caulnes, la ville médiévale de Dinan (Site Patrimonial Remarquable au titre du code du patrimoine⁸), la Cité de Léhon, Lanvallay. Le bâti ancien est le reflet de la nature des sols et de la géologie du territoire (secteur des faluns, secteur des carrières de granit, maisons en terre...).

Concernant la trame verte et bleue, le SRCE a identifié à son échelle régionale deux connexions du littoral de la côte d'Emeraude au Plateau de Penthièvre, avec le corridor ouest correspondant à la vallée du Guébriand (continuité écologique à renforcer) et le corridor est correspondant à la vallée de la Rance (continuité écologique à préserver). Ce schéma a aussi déterminé 2 connexions à l'intérieur des terres avec la liaison est-ouest des massifs forestiers et bocages des Marches de Bretagne au Plateau de Penthièvre (continuité écologique à préserver) et la liaison Nord-Sud des Massifs forestiers de Lorge à Brocéliande, aux massifs forestiers du nord de l'Ille-et-Vilaine.

Les milieux naturels remarquables sont nombreux : 5 sites Natura 2000, 23 zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (Znieff) de type 1 et 2, 11 espaces naturels sensibles (ENS), et un arrêté de

7 Ancienne cité gallo-romaine, capitale des curiosolites, à l'époque gauloise.

8 Ex ZPPAUP/AVAP

protection de biotope. La majorité de ces sites sont situés sur la façade littorale ou dans le bassin maritime de la Rance, et sont sensibles à la qualité des eaux⁹.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Loire-Bretagne met en évidence un nombre important de cours d'eau dont la qualité physico-chimique est jugée moyenne, mauvaise ou médiocre, conséquence de la pression sur les milieux aquatiques due à l'agriculture intensive (élevages bovins et porcins), selon le SDAGE, mais également aux autres activités humaines (rejets d'eaux usées, industrie). La gestion des eaux est principalement encadrée par 3 schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) : le Sage Arguenon – Baie de la Fresnaye , le Sage Rance, Frémur et baie de Beaussais , le Sage baie de Saint-Brieuc.

Le territoire est concerné par le Scot du Pays de Dinan¹⁰, adopté en février 2014¹¹.

Il est également intégré dans le plan de prévention des risques inondations (PPRI) Plancoët Saint-Lormel.

La démarche d'élaboration d'un plan climat-air-énergie territorial (PCAET) a été lancée en 2018. Le dossier ne contient pas d'informations relatives à son contenu.

Le projet du Parc naturel régional Rance-Côte d'Émeraude, dont le périmètre s'étend du Cap-Fréhel à Cancale d'ouest en est et de Saint-Malo aux portes de Rennes du nord au sud, couvre la majeure partie du territoire de Dinan-agglomération. Il vise à dynamiser un développement du territoire fondé sur ses patrimoines naturels, paysagers et culturels, par leur valorisation (berges de la Rance, sites du littoral, bocages, marqués par la diversité et la richesse d'un patrimoine naturel d'intérêt parfois européen).

L'Ae note que le dossier n'aborde pas ce sujet alors que le projet de PLUi-H vise entre autre à renforcer l'attractivité de son territoire, notamment sur le plan touristique, en capitalisant sur ses richesses environnementales .

1.2 Présentation du projet de PLUi-H de Dinan Agglomération

L'EPCI a souhaité intégrer à son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) l'élaboration du programme local de l'habitat (PLH). La période de référence retenue pour ce PLUi-H¹², pour sa stratégie globale (croissance notamment...) est 2018-2032, tandis que la période concernant la partie plan local habitat est 2020-2026.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), de Dinan Agglomération, commun aux deux documents, comporte 3 axes répartis en 7 orientations :

- pour un territoire structuré : renforcer l'attractivité de Dinan Agglomération ;
- pour un territoire animé : poursuivre la stratégie d'accueil du territoire, accompagner le développement pour un territoire à vivre, assurer une gestion durable des ressources et des risques ;
- pour un territoire équilibré et solidaire : répartir la production de logements en limitant l'étalement urbain, développer l'attractivité du parc de logements existants, garantir un logement adapté pour tous.

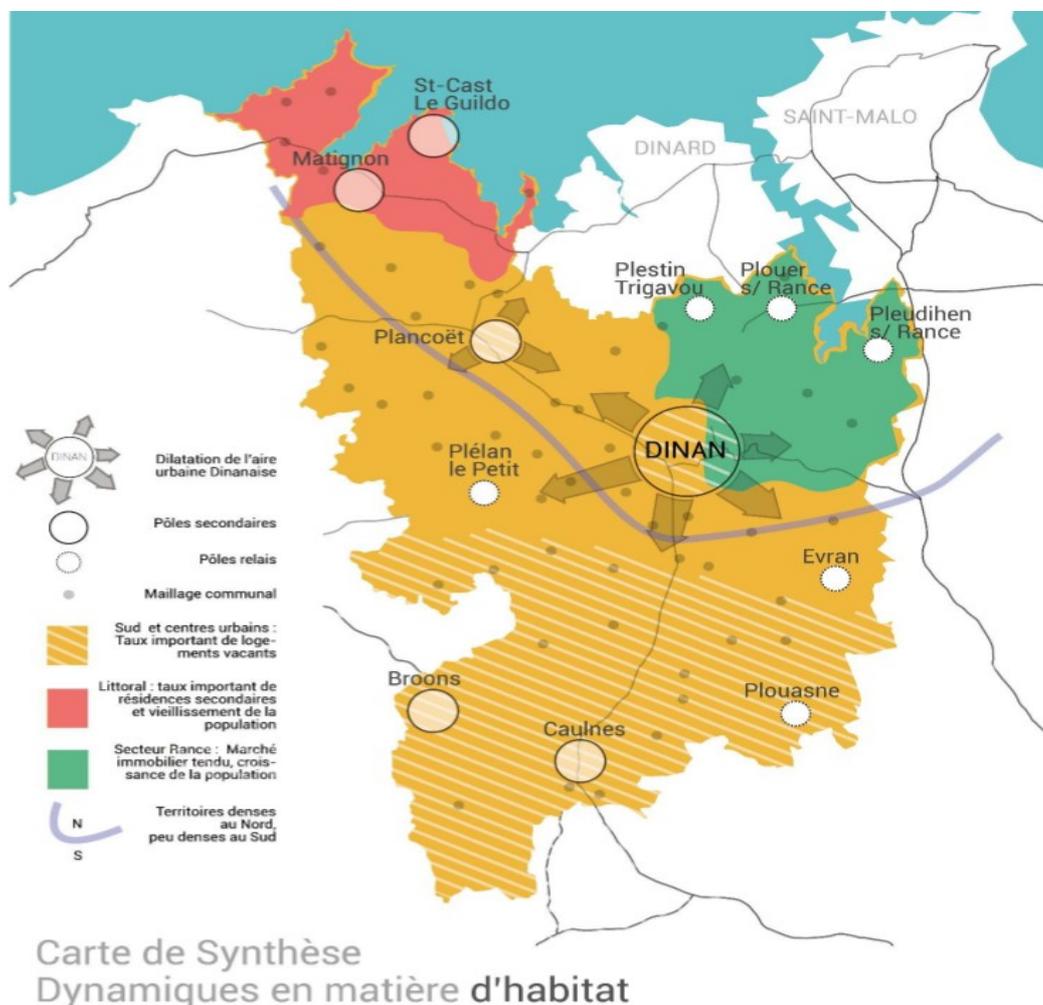
9 Par exemple, Baie de la Fresnaye, où sont définis un site Natura 2000 et une Znieff, en périmètre baie algues vertes.

10 Les limites territoriales du pays de Dinan porteur du Scot ne sont pas les mêmes que celles de la communauté de communes Dinan Agglomération. La Communauté de communes Dinan Agglomération représente la majorité du territoire du pays de Dinan.

11 Le Scot du Pays de Dinan a fait l'objet d'un avis de l'Ae en date du 29 octobre 2013.

12 Le sigle PLUi-H est utilisé dans le texte pour désigner le PLUi valant PLH.

Le territoire est découpé en 8 secteurs géographiques distincts, pour une meilleure prise en compte des dynamiques territoriales. Les communes sont réparties en plusieurs catégories : centralité principale de Dinan, centralités secondaires intérieures ou littorales (Broons, Caulnes, Plancoët, Matignon et Saint-Cast-le-Guido), pôles relais intérieurs ou estuariens (Pleslin-Trivagou, Plouër-sur-Rance, Pleudihen-sur-Rance, Plélan-le-Petit, Evran et Plouasne), maillage communal.



L'EPCI retient comme hypothèse un accroissement moyen annuel de population de 0,7 % entre 2013 (année de référence du Scot) et 2032. Ainsi, d'après le rapport de présentation, l'EPCI envisage de porter la population du territoire à l'horizon 2032 à environ 106 400 habitants.

Les valeurs présentées par l'EPCI dans les différents documents (rapport de présentation et PADD) apparaissent peu claires et incohérentes entre elles. En effet, le PADD définit l'objectif d'accueil de 13 000 à 15 000 nouveaux habitants, ce qui ne correspond ni aux 0,7 %/an de croissance annoncés dans le même document, ni à une population de 106 400 habitants à 2032, annoncés dans le rapport de présentation du PLUi-H, du fait des dates de référence différentes.

Pour la bonne compréhension du plan par le public, il est impératif d'éclaircir ce point concernant la cohérence du PLUi-H, le PADD en étant le document de définition des objectifs et de la stratégie avec lequel les autres volets doivent être compatibles, en prenant comme année de référence, par exemple, les années d'application du PLUi-H.

Dinan Communauté conclut à un besoin de 670 logements neufs supplémentaires par an, pour un total d'environ 9 300 logements d'ici à 2032. La consommation d'espace liée à l'habitat est évaluée à 520 ha dans le PADD, dont 70 ha seront réalisés en densification des bourgs (remplissage des « dents creuses »).

Concernant l'activité économique, le PADD a pour objectifs de « conforter les entreprises locales » tout en permettant l'accueil de nouvelles. L'EPCI prévoit l'ouverture à la construction de 285 ha, pour l'essentiel en extension, en différenciant les zones d'activités selon leur caractère local ou structurant.

Au total, ce sont 837 ha d'espaces agricoles et naturels qui sont présentés comme aménageables¹³, dont 685 en consommation nette d'espaces supplémentaires.

L'EPCI a défini 329 opérations d'aménagement et de programmation (OAP) pour accompagner ces aménagements. À noter que certaines OAP concernent des zones U déjà urbanisées (opération de densification ou remplissage des « dents creuses »).

Le PLUi-H définit environ 110 ha de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités¹⁴ (STECAL) en zone A et 850 ha en zone N. 1112 bâtiments ont été identifiés comme susceptible de changer de destination. Les hameaux sont zonés U ou A. Le PLUi-H ne définit pas de STECAL à vocation d'habitat à l'exception d'un hameau nouveau intégré à l'environnement¹⁵ à Pleudihen-sur-Rance.

Le programme d'orientations et d'actions (POA) se présente sous forme de fiches. L'objectif II concerne la requalification du bâti existant, pour un total de 12 actions à mettre en œuvre. Des objectifs concernant la remobilisation de logements vacants et de rénovation énergétique y sont définis.

L'Ae note que le PLUi-H de Dinan Agglomération marque une rupture avec le rythme actuel de constructions de logements, en définissant un objectif supérieur de 50 % à la moyenne annuelle de production de logements de la période 2011-2016¹⁶. Le PLUi-H, bien que présentant une consommation réduite par rapport au scénario « fil de l'eau » du Scot, aggrave la pression instaurée sur les milieux naturels, agricoles et la trame verte et bleue.

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLUi-H de Dinan Agglomération identifiés par l'autorité environnementale

Au regard des effets attendus de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet de PLUi-H de Dinan Agglomération identifiés comme principaux par l'autorité environnementale sont :

- **la soutenabilité du projet en termes de consommation des ressources (sols, énergie, eau) et d'émissions (déchets, pollutions et gaz à effet de serre), en particulier au regard des ambitions nationales relatives à la sobriété foncière et énergétique ;**
- **la préservation des espaces agro-naturels, des sols et de la biodiversité ;**
- **l'adéquation du projet avec la sécurité et le bien-être de la population** : les risques naturels et technologiques, le paysage.

13 Valeurs du PADD. L'Ae relève que les valeurs présentées dans le règlement sont différentes de celles présentées dans le PADD : 668,9 ha de zones AU au règlement : 395 ha pour l'habitat, 145 ha pour l'activité économique, 100 ha pour les activités touristiques et 26 ha pour l'aménagement d'équipements.

14 Les STECAL sont des zones naturelles ou agricoles, sur lesquelles les constructions sont exceptionnellement autorisées. Dans le PLUi-H, elles concernent l'activité économique, le tourisme, des carrières, des golfs, etc.

15 Selon l'article L121-8 du code de l'urbanisme : dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

16 D'après le rapport de présentation, 433 logements/an construit en moyenne entre 2011 et 2016, contre 670 prévus par le PLUi-H de Dinan Agglomération.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

2.1 Qualité du dossier

Le dossier est composé de nombreux documents, répartis entre le rapport de présentation et ses annexes, le PADD, le POA, les OAP, le règlement et les annexes du PLUi-H.

Les cahiers élaborés dans le cadre du diagnostic territorial et ajoutés au rapport de présentation sont bien construits et utiles, en présentant de nombreuses informations, éléments de synthèse et cartographies. Ils dressent un état des lieux des thématiques agricoles, économiques, socio-démographiques, etc. Des notes de synthèse viennent clore la plupart des chapitres afin de mettre en lumière les points saillants. Ces éléments sont repris dans un cahier de synthèse.

Les éléments cartographiques sont lisibles et utiles. Cependant Dinan Agglomération y est trop souvent représentée seule, comme une « île », ce qui ne permet pas, parfois, d'apprécier les effets liés aux territoires limitrophes.

En lien, bien que présentant le territoire comme soumis à l'influence des territoires extérieurs, le plan ne propose aucun élément d'analyse des dynamiques envisageables sur ces territoires, en termes d'emplois et de population. La prise en compte de ces éléments est néanmoins nécessaire pour étudier les évolutions futures et affiner le projet de l'EPCI, d'autant plus qu'un tiers des actifs ont leur emploi en dehors de l'EPCI.

L'Ae recommande d'améliorer le rapport de présentation et ses cartographies par la prise en compte des dynamiques territoriales à une échelle plus large.

- Résumé non technique

Le résumé non technique du PLUi-H de Dinan Agglomération reprend uniquement les éléments du tome 1.3¹⁷. Il ne permet pas un accès aux informations relatives au projet de PLUi-H. Il paraît donc essentiel de l'améliorer pour en faire un document de synthèse utile lors de l'enquête publique.

L'Ae recommande à l'EPCI de faire du résumé non technique un tome indépendant, et de le reprendre afin d'en faire un document synthétique permettant au public un accès aisé aux informations relatives aux différents aspects du projet, comprenant notamment sa présentation, ses justifications et ses incidences.

2.2 Qualité de l'évaluation environnementale

- Etat initial de l'environnement

L'évaluation environnementale est une démarche d'aide à la construction de plan et programme. Elle repose sur une connaissance fine des enjeux territoriaux identifiés dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement. L'état initial de l'environnement permet d'identifier les enjeux environnementaux propres au territoire, et les hiérarchiser en fonction de leur importance. La prise en compte de des thématiques environnementales et l'analyse des incidences est à proportionner en fonction de cela.

L'état initial de l'environnement est présenté par thématique. Une synthèse pour chaque thématique est dressée et liste les enjeux identifiés par l'EPCI. Ces enjeux sont ensuite hiérarchisés en fonction de critères définis¹⁸. Le dossier ne contient pas d'éléments permettant de savoir comment ces données ont été utilisées dans l'élaboration du projet.

17 Articulation du plan avec les autres plans et programmes, « scénario fil de l'eau », hiérarchisation des enjeux, analyse des incidences, indicateurs de suivi.

18 Transversalité, impacts vis-a-vis de la santé humaine, impacts sur la biodiversité et les milieux naturels.

La qualité des données présentée est inégale et, sur plusieurs sujets, **l'état initial de l'environnement n'apparaît pas suffisamment détaillé pour permettre une prise en compte pertinente de l'environnement par le projet de PLUi-H**, notamment concernant la qualité des cours d'eau, dont l'étude est superficielle et ne concerne que quelques cours d'eau majeurs, ou la trame verte et bleue, dont les éléments identifiés ne permettent pas d'en connaître les dynamiques et n'apparaissent pas cohérentes avec les données disponibles, ou encore les zones humides.¹⁹

Le document ne contient aucun élément permettant de caractériser l'état initial de l'environnement des secteurs ouverts à l'urbanisme, ni des STECAL.

L'Ae recommande à Dinan Agglomération de compléter l'état initial de l'environnement, à une échelle globale et à l'échelle des zones à urbaniser, pour déterminer les enjeux et incidences des urbanisations envisagées par rapport aux thématiques majeures du territoire.

- Scénario de référence et solutions de substitution

La projection du territoire, via un scénario au « fil de l'eau », et la construction de solutions raisonnables de substitution sont des étapes réglementaires visant à démontrer que la solution retenue est la meilleure du point de vue de l'environnement au regard des contraintes économiques et démographiques du territoire.

Afin de démontrer l'efficacité du PLUi-H, il est nécessaire de procéder à la comparaison des incidences d'un scénario « fil de l'eau » avec les incidences du PLUi-H et celles des solutions de substitution.

Un scénario « fil de l'eau » a été produit par l'EPCI, et distingue les secteurs du territoire concernés ou non par les enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement. Le dossier ne permet pas d'apprécier la manière dont cet élément a été utilisé, aucune conclusion n'étant établie quant à une potentielle réduction des incidences par le PLUi-H vis-à-vis de la situation de référence.

Les hypothèses relatives à la construction du plan ne sont pas justifiées (accroissement démographique, densités, et aucun scénario alternatif n'est proposé).

De même, le rapport de présentation ne justifie pas, ou de manière extrêmement sommaire pour les STECAL, les raisons des choix d'ouverture à l'urbanisme, et l'EPCI n'a pas construit de solutions raisonnables de substitutions à leur nombre ou à leur implantation.

Pourtant, **la définition de solutions de substitution est une étape indispensable** de l'évaluation environnementale, prévue par l'article R151-3 du code de l'urbanisme, qui permettrait à l'EPCI de démontrer par la comparaison avec d'autres solutions que son projet de plan est la solution la plus acceptable du point de vue de l'environnement et de la santé humaine et de la santé humaine.

L'Ae recommande à la collectivité d'étudier les améliorations que permet le PLUi-H par rapport au scénario de référence, de présenter des alternatives raisonnables à la consommation foncière, qui semble être la réponse quasi-exclusive à une croissance démographique dont les hypothèses doivent être clarifiées et étayées, afin de démontrer que le projet de PLUi-H est la solution la plus pertinente du point de vue de l'environnement et de la santé humaine.

- Qualité de l'analyse des incidences et mesures Eviter-Réduire-Compenser

L'étude des incidences potentielles induites par le plan permet d'intégrer l'environnement du projet aux réflexions. Leur étude permet à l'EPCI en train d'élaborer son plan de le modifier afin de construire un document soutenable du point de vue de l'environnement et de la santé humaine.

Pour les incidences potentielles prévues par le plan, la mise en place de mesures d'évitement et de réduction doivent permettre d'en limiter les impacts. Les incidences résiduelles, après évitement et réduction, liées au plan doivent être compensées.

¹⁹ Le développement de certains éléments manquants est proposé dans le chapitre 3 de cet avis.

L'analyse des incidences potentielles de la mise en œuvre du PLUi-H sur l'environnement est superficielle, elle nécessite d'être conduite sur la base, non pas du PADD, mais aussi du règlement. La plupart des incidences du PLUi-H sont en effet liées aux choix d'ouvertures à l'urbanisation. De même, l'étude des incidences sur les cours d'eau ne peut pas se résumer à une vérification de la capacité d'une station d'épuration dans un contexte où la qualité des cours d'eau du territoire est déjà dégradée.

Concernant les milieux naturels et la biodiversité notamment, l'évaluation des incidences est essentiellement affirmative, ne fournit aucune donnée chiffrée. Dans la plupart des situations, elle est construite sur le principe qu'un évitement spatial suffit à préserver les milieux de vie alors qu'ils pourront être affectés à distance (nuisances, diffusions de polluants par le sol, drainages distants...).

Ces aspects tendent à confirmer que l'état initial n'a pas été suffisant ou qu'il n'a pas été suffisamment pris en compte pour permettre l'analyse des impacts.

Les mesures d'évitement et de réduction sont étudiées uniquement dans le cadre des OAP. Celles-ci ne sont pas argumentées. Les mesures compensatoires renvoient systématiquement aux futurs porteurs de projet.

Aucune mesure compensatoire n'est en conséquence définie par Dinan Agglomération. Pourtant, le choix opéré par l'EPCI d'ouvrir à l'urbanisme certains sites entraîne des incidences notables sur l'environnement. Cela est manifeste en termes de consommations foncières : il n'est pas contestable que la consommation foncière de plus de 700 ha constitue une incidence notable sur l'environnement. L'objectif à terme de zéro artificialisation nette du plan national pour la biodiversité du 4 juillet 2018 n'est pas suffisamment pris en compte.

L'Ae recommande à la collectivité d'étudier de manière qualitative et quantitative les incidences sur l'environnement et la santé humaine de son projet, en prenant notamment en compte les effets indirects et cumulés de son projet de territoire, de montrer comment elle en évite et réduit les incidences, et de proposer des mesures visant à compenser les incidences résiduelles.

- Indicateurs de suivi

Afin de s'assurer de l'efficacité du plan après son approbation, des mesures de suivi sont mises en place par le pétitionnaire. A la fois éléments d'informations et aides à la décision, elles permettent au pétitionnaire de suivre le déroulement du plan et d'en adapter des orientations si des écarts avec les projections sont observés.

Le rapport de présentation prévoit quelques indicateurs visant au suivi des conséquences environnementales. Cependant les conditions et la responsabilité de leur suivi ne sont pas précisées. En particulier, les indicateurs relatifs à la biodiversité ne comprennent qu'un suivi surfacique (zones humide, espaces boisés classés) ou linéaire (haies). Ils ne permettent donc pas de connaître la qualité biologique de ces espaces et la manière dont ils évoluent.

L'utilisation qui sera faite par l'EPCI de ces indicateurs n'est pas détaillée dans le rapport.

L'Ae recommande de définir des indicateurs de suivi à la pertinence démontrée, de s'engager sur les moyens de ce suivi, et de préciser l'utilisation qui sera faite de ces données.

Au final, ces carences (absence de scénarios, insuffisance de l'analyse des incidences, absence de mesures compensatoires, pertinence non évaluée des indicateurs) dans l'évaluation environnementale du PLUi-H de Dinan Agglomération ne permettent pas une réelle prise en compte de l'environnement et de la santé humaine. En l'état, il n'est pas possible d'affirmer l'absence d'incidences négatives sur l'environnement. Les possibilités permises par le PLUi-H via la consommation d'espaces agricoles et naturels tendent au contraire à renforcer la pression exercée sur l'environnement.

Il n'est pas possible à l'Ae de se prononcer sur la prise en compte de plusieurs thématiques par le projet de PLUi-H (trame verte et bleue, eau, incidences locales des OAP et des STECAL).

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi-H de Dinan Agglomération

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Des orientations concernant la consommation foncière et la maîtrise de l'étalement urbain dans le PADD

Conscient des logiques d'étalement urbain inhérentes à l'urbanisation passée, l'EPCI définit plusieurs objectifs visant à réduire et maîtriser la consommation d'espaces agro-naturels dans le PADD²⁰. Toutefois, le chapitre 5 « Répartir la production de logement en maîtrisant l'étalement urbain » apporte au final assez peu de contenu et renvoie au programme d'orientations et d'actions (POA) du PLH, aux OAP et à d'autres parties du PADD.

Des efforts concernant la remobilisation du bâti existant²¹ sont proposés par l'EPCI, au travers de fiches spécifiées dans le POA. Ces fiches, pertinentes, pourraient être complétées par l'identification des leviers d'actions mobilisables et des stratégies à mettre en œuvre par l'EPCI pour favoriser l'atteinte de ses objectifs.

Hypothèses et choix pour la construction du projet démographique

L'hypothèse d'accroissement démographique moyen annuel de 0,7 % est justifiée sur la base du « maintien du rythme démographique » observé dans la période 2011-2016. Or, ce seul fait ne saurait constituer une argumentation suffisante et demande à être expliqué au prisme des différents enjeux territoriaux identifiés par l'EPCI, couplé au projet politique porté par la communauté d'agglomération. De cela dépend la soutenabilité et la pertinence du projet au regard de son environnement et des facteurs économiques et démographiques notamment.

Concernant la construction du projet démographique et d'habitat, plusieurs éléments appellent des remarques de l'Ae, dont :

- l'absence d'éléments concernant la sélection des secteurs retenus comme dents creuses, dont la méthodologie d'identification est évoquée mais non détaillée, et l'absence de justification concernant le critère de non-mobilisation de 50 % des dents creuses, **contrairement aux orientations du Scot**, et devrait a minima être affiné à l'échelle de la commune ;
- de même, le taux de maintien de logements vacants n'est pas justifié dans le calcul. Il est appliqué uniformément sur le territoire, alors que des disparités notables entre les communes sont observées ;
- les densités utilisées par l'EPCI sont les densités nettes et non brutes²², et ne traduisent donc pas la réalité des opérations d'aménagements permises par le plan. L'EPCI utilise une majoration de 20 % qu'il généralise à l'ensemble du territoire.

Comme ces hypothèses constituent la base de la définition du projet territorial, il est nécessaire d'en préciser les motivations afin d'asseoir la pertinence du projet et d'en permettre la compréhension par tout un chacun.

20 Entre autres, densification des bourgs, renouvellement urbain et réhabilitation du bâti définis comme des priorités, développement des bourgs cohérent par rapport aux enveloppes existantes, maîtrise de la part de résidences secondaires, lutte contre l'atteinte aux espaces naturels.

21 Rénovations thermiques, aides financières aux particuliers.

22 Les densités brutes prennent en compte les différents aménagements concomitants à la réalisation de logements : voiries, équipements, aménagements paysagers par exemple.

L'Ae recommande à Dinan Agglomération de justifier son projet démographique et les hypothèses d'aménagement qui en découlent, par une analyse suffisamment argumentée et en tenant compte des spécificités territoriales.

Méthodologie relative à l'estimation du besoin en logements neufs et en consommation foncière

Un calcul en 19 étapes est employé afin d'estimer le besoin foncier de l'EPCI en fonction de la hausse de population retenue. Il permet notamment de recalculer le nombre de logements prévus par le Scot (2013-2032) aux dates d'exécution du PLUi-H. Le calcul intègre les permis de construire délivrés entre 2013 et 2018, les densités définies par communes, le desserrement des ménages, les possibilités de densification en dents creuses des bourgs et des hameaux, etc.

La complexité du calcul paraît disproportionnée au regard de la précision apportée. Cette complexité contribue à rendre l'étude du document fastidieuse, en induisant des confusions et rendant l'accès à certaines informations difficile pour le public, notamment les hypothèses retenues concernant, entre autres, la densification ou la mobilisation des logements vacants.

L'Ae s'interroge sur la consommation foncière projetée par le PLUi-H²³, car elle est très éloignée de la consommation foncière entre 2013 et 2018. Il paraît nécessaire d'expliquer d'où provient l'écart observé, car il suppose soit une inflexion à la hausse de consommation d'espaces, soit une erreur concernant la valeur utilisée.

Des erreurs apparaissent dans le calcul (étapes 18 et 19) concernant l'année de référence utilisée, et entraînent de ce fait une mauvaise estimation concernant la production de logements neufs destinés à accueillir une population supplémentaire, ainsi que pour l'estimation de cette population.

Ces calculs étant à la base de la définition du projet territorial, il est nécessaire d'en corriger les erreurs et d'en faciliter l'accès afin d'asseoir la pertinence du projet et de permettre une bonne information du public.

L'Ae recommande à Dinan Agglomération de revoir les éléments de calcul du projet démographique afin d'en faciliter l'accès et d'en corriger les erreurs.

Volet économique

L'EPCI affirme vouloir laisser 285 ha de possibilités de développement aux activités économiques au sein du territoire dans le PADD. Le rapport de présentation prévoit 145 ha. Ces chiffres, divergents, ne permettent pas de connaître de manière non ambiguë la consommation d'espace envisagée.

D'après le rapport de présentation, ces 145 ha sont majoritairement classés 1AU dans le règlement.

Basés sur les orientations du Scot, les choix de développement des différents types de zones d'activité, départagés en pôles structurants, pôles d'équilibre et pôles de proximité, sont étayés de manière générale. Aucune analyse par zone n'est fournie. Il n'est donc pas possible pour le lecteur de se prononcer sur les choix d'ouvertures à l'urbanisation définis dans ce cadre.

En outre, ces justifications doivent contribuer à l'évaluation environnementale du projet en asseyant les besoins du territoire tout en démontrant que l'environnement a été pris en compte dans leur sélection.

Bien qu'étant un enjeu important pour le territoire, les friches industrielles sont peu évoquées dans le dossier, et aucun élément ne permet de démontrer un travail mené sur ce sujet. **L'Ae considère que la consommation d'espace est excessive, en particulier au regard de l'objectif national de zéro artificialisation nette affirmé par le plan biodiversité du 4 juillet 2018.**

23 Le PADD du PLUi-H instaure une consommation à vocation d'habitat de 37 ha/an, plus du triple de celle observée entre 2013 et 2018.

L'Ae recommande à l'EPCI d'argumenter les ouvertures à l'urbanisation liées au développement économique, voire de les réduire, et de montrer comment il a pris en compte les friches industrielles dans son projet.

Construction en zones A et N

Environ 18 % du territoire sont classés en zone naturelle N, et approximativement 76 % en zone agricole A. Le zonage A permet l'extension de 30 % de l'emprise au sol pour les habitations déjà présentes. Le zonage N ne permet que des constructions liées à l'exploitation agricole et forestière.

Un nombre élevé de lotissements ou d'extensions urbaines, relativement denses et étendues, apparaissent en zone A²⁴. L'Ae s'interroge sur le zonage utilisé par l'intercommunalité, quant aux choix effectués : les zonages A et N n'ont pas vocation à accueillir une quelconque urbanisation, sauf s'il s'agit de geler une urbanisation constatée et jugée non pertinente. Les incidences potentielles d'un développement de l'habitat en zone A via les possibilités laissées par le PLUi-H ne sont pas étudiées dans le rapport de présentation.

L'Ae recommande à l'EPCI de revoir certains choix de zonages peu cohérent avec l'armature urbaine observée, ou de justifier les raisons d'un classement en zone A, et d'évaluer les incidences en termes de consommation foncière potentielle d'espaces agricoles et naturels.

Le PLUi-H définit environ 300 STECAL, soit plus de 4 par commune, en moyenne. Ces secteurs sont définis par le code de l'urbanisme et visent à permettre, de manière exceptionnelle, le développement encadré de hameaux ou d'activités économiques. Environ 100 ha de STECAL sont identifiés en zone A et 850 en zone N.

Le PLUi-H spécifie une vingtaine de type de STECAL : à vocation économique, touristique, de loisirs, destinée à recevoir des équipements, concernant des golfs, des centres équestres, spécifiques aux carrières, etc. Une unique STECAL à vocation d'habitat est définie dans le PLUi-H, concernant un hameau nouveau intégré à l'environnement à Pleudihen-sur-Rance.

Les possibilités d'extension accordées sont en général de l'ordre de 30 % de l'occupation au sol des bâtis existants.

Les surfaces concernées par les STECAL, environ 950 ha au total, paraissent démesurées à l'échelle du territoire, d'autant plus que la majorité concerne des zones N supposées inconstructibles. Le peu d'éléments dans le rapport de présentation concernant les STECAL est susceptible d'induire le lecteur en erreur concernant les possibilités d'urbanisme. Conjuguée à une absence d'état initial de l'environnement des zones concernées, **l'évaluation des incidences potentielles en termes d'aménagement et d'artificialisation des sols n'est ni traitée par le dossier, ni possible du fait du manque d'informations disponibles.**

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

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

Des choix ne confortant pas l'atteinte des objectifs de modération de la consommation foncière du PADD

Les densités de logements s'échelonnent de 15 à 30 logements/ha, selon la typologie de la commune. Ce sont celles prescrites par le Scot du Pays de Dinan. Ces valeurs paraissent toutefois faibles pour inscrire le territoire sur une trajectoire l'amenant à l'objectif de « zéro artificialisation nette » à long terme défini dans le plan biodiversité national publié en juillet 2018, et plus directement pour réduire significativement les incidences du projet sur l'environnement. Notamment, avec 30 logements/ha, la densité utilisée pour la

24 Voir Fréhel, Pleudihen-sur-Rance ou Saint-Samson-sur-Rance

centralité de Dinan est faible. Une densité plus élevée concorderait en outre avec l'objectif du PADD d'y aménager un pôle multimodal.

La répartition effectuée entre zones 1AU et 2AU n'est pas spécifiée dans le rapport de présentation. Il apparaît que les zones en densification des bourgs et hameaux ne sont pas systématiquement classées 1AU. Pourtant, la priorisation des secteurs de densification via un usage approprié du règlement constitue un outil majeur pour limiter l'étalement urbain. Ce travail peut être mené dans le cadre de l'élaboration des solutions raisonnables de substitution manquantes au dossier, en faisant varier les densités retenues et la ventilation entre zones 1AU et 2AU.

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

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

Prise en compte de l'environnement dans la définition des OAP

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

3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

- **Biodiversité et Trame Verte et Bleue**

L'état initial de l'environnement doit notamment définir et qualifier les continuités écologiques du territoire, dont la préservation ou la restauration constituent des conditions nécessaires au maintien de la biodiversité. Le rapport de présentation du Plui-H mentionne le SRCE, le Scot et des ateliers pour repérer ces continuités. Leur identification n'est pas démontrée au-delà de la méthode appliquée et de cette mention aux documents supra. Or les données du SRCE, du Scot et du PLUi-H apparaissent différentes : le SRCE est plus affiné que le Scot par l'emploi de la notion de degré de connexion et des différents fortes apparaissent pour le centre-Est du territoire du PLUih, où les connexions sont fortes pour le Scot, et absentes pour le document d'urbanisme.

De plus, les obstacles retenus apparaissent comme ponctuels alors que le territoire présente de nombreux ouvrages bloquant la circulation de la faune aquatique et dispose d'une infrastructure routière dense et fréquentée. Les corridors représentés peuvent buter sur des obstacles forts (routes nationales, urbanisation). Les continuités à renforcer ou à préserver ne sont ni représentées ni différenciées alors que cette hiérarchisation est nécessaire pour apprécier un impact.

La trame verte et bleue n'est que très partiellement renseignée au-delà du territoire alors que son bon fonctionnement sur ce plan dépend aussi des connexions possibles avec les continuités écologiques environnantes.

L'Ae note, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, que la prise en compte de la trame verte et bleue n'est pas démontrée.

Le dossier présente une carte commune à la trame verte et bleue et aux éléments de patrimoine. Le cumul de la représentation de ces deux thématiques, s'il est compréhensible sous certains angles²⁵, ne permet pas d'apprécier cette trame de manière suffisamment fine. De plus, les croquis du territoire expliquant la

25 Afin, par exemple, de construire ou justifier une trame relative aux modes doux de déplacements, proche ou définie par le maillage naturel et qui permette aussi la découverte du patrimoine historique.

méthodologie suivie pour la détermination de la trame verte et bleue ne correspondent pas aux données du territoire, ce qui peut induire le lecteur en erreur.

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

L'Ae recommande de compléter le glossaire joint au dossier par l'explicitation des termes techniques, de veiller à l'incorporation de cartes suffisamment détaillées ou appropriées pour la présentation de la thématique concernée (continuités écologiques en particulier) et surtout de joindre un document cartographique permettant de visualiser la nature des parcelles destinées à l'urbanisation.

Natura 2000

Le territoire comporte des sites Natura 2000 :

- les sites « Cap d'Erquy-Cap Fréhel » : zone spéciale de conservation (ZSC) et zone de protection spéciale (ZPS), vulnérables au piétinement, aux équipements et extensions urbaines, aux incendies de pinèdes, au boisement des landes et dunes et, pour la ZPS, à la prédation de la corneille noire et du grand corbeau sur les oiseaux de mer ;
- les sites littoraux et maritimes Ouest : Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard : également ZSC et ZPS (la ZPS est limitée à l'archipel des Hébihens), sensibles au piétinement, au dérangement pour les sites à chauves-souris, au manque de fauche des zones humides arrière-dunaire ;
- le site ZPS Estuaire de la Rance, vulnérable à l'envasement, à l'altération de l'eau, au dérangement (oiseaux nicheurs ou hivernants) par la chasse et la navigation. Ce site borde plusieurs agglomérations dont celle de Dinan.

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

En l'état, ces éléments ne satisfont pas aux exigences de l'évaluation environnementale des incidences Natura 2000.

L'Ae ne peut pas se prononcer sur les incidences et la bonne prise en compte des espaces Natura 2000 dans le projet de Plui-H.

Démarche paysagère

Malgré la richesse du paysage et du patrimoine, qui reflète localement celle de la géologie du territoire, l'évaluation ne comporte pas véritablement d'étude paysagère permettant de localiser les sites à enjeux marqués. Celle-ci aurait dû aussi servir la préparation de l'objectif d'une ceinture verte pour l'agglomération dinannaise, élément fort de cadre de vie défini par le projet et de connexion entre trames vertes (ville-campagne).

L'Ae ne peut pas se prononcer sur la bonne prise en compte des éléments paysagers dans le projet de Plui-H.

3.3 Milieux aquatiques, aspects qualitatifs et quantitatifs

Le contexte est marqué par la sensibilité à l'eutrophisation du bassin et des réservoirs de la Rance et de la baie de la Fresnaye (une des 8 baies du plan algues vertes de Bretagne).

- **Ressource en eau potable**

Le Territoire de Dinan Agglomération dispose de plusieurs ressources pour la production d'eau potable essentiellement des captages d'eaux superficielles. Les apports sont assurés principalement par la retenue de l'Arguenon. Cette eau alimente l'ensemble des communes du territoire et des territoires extérieurs. La production totale d'eau potable pour l'ensemble de la structure du territoire est de 15 millions m³ (production 2015).

S'ajoute la production du barrage de Rophémel situé sur la Rance pour alimenter en eau potable uniquement le bassin rennais à hauteur de 8 à 10 millions de m³ par an.

Les eaux brutes utilisées pour la production d'eau potable dans les ouvrages de prélèvement présentent globalement une bonne qualité sanitaire à ce jour. Certaines ressources révèlent une sensibilité accrue aux pollutions diffuses telles que les nitrates²⁶.

Le dossier présente l'estimation des besoins en eau potable des habitants (4,5 millions de m³), calculé sur une base de 95 000 habitants alors que l'EPCI en comptait déjà 96 891²⁷ en 2016 et en envisage 106 400 en 2032. Les autres besoins (activité économique, agricole et présence de touristes et résidents secondaires) sont mentionnés mais ne sont pas estimés.

Le schéma départemental d'alimentation en eau potable mentionne des vulnérabilités de la ressource (quantité d'eau) particulièrement en période d'étiage quinquennal. Cette situation pourrait devenir plus fréquente du fait du changement climatique.

L'Ae relève que le dossier ne prend pas en compte les déficits en périodes d'étiage, les secours intercommunaux, les sensibilités des ouvrages aux pollutions chroniques et accidentelles, les ressources à mobiliser pour les besoins futurs tout en garantissant le bon fonctionnement des milieux aquatiques et de la biodiversité associées.

Le rapport de présentation ne présente pas de carte de synthèse des périmètres de protection établis autour des captages d'eau potable sur l'ensemble du territoire.

L'Ae recommande à Dinan Agglomération de démontrer dans le dossier la capacité du milieu à fournir les ressources en eau compte tenue de l'augmentation de la population et de l'activité économique prévues dans le projet de PLUi-H.

Au-delà de la question de l'approvisionnement en eau potable, l'évaluation doit porter sur les impacts des prélèvements (qu'ils se fassent sur les eaux superficielles ou souterraines), qui ne sont pas sans incidence notamment sur l'hydrologie (quantité et qualité) des cours d'eau et sur leur état écologique²⁸. L'Ae note que ces enjeux sur l'environnement et la santé ne sont pas identifiés dans l'évaluation environnementale du PLUi-H, et ne sont donc pas évalués.

26 Forage F1 de la ville Bezy en Tréfumel (maximum 51 mg/l en 2018, sans évolution depuis 2015) et puits de la Chapelle Leslian en Broons (maximum 47 mg/l en 2018, sans évolution depuis 2015)

27 Source INSEE

28 Compte-tenu de l'impact fort des étiages sur les milieux et espèces aquatiques, le SDAGE Loire Bretagne 2016- 2021 impose notamment, dans son chapitre 7, d' « assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage ».

- **Gestions des eaux usées et pluviales**

Les perspectives de développement du territoire Dinan Agglomération sont étroitement liées aux enjeux de reconquête de la qualité des masses d'eau du territoire du PLUi-H. En effet, l'état des lieux des eaux de surfaces²⁹ de 2013 met en évidence un état moyen à médiocre vis-à-vis des objectifs de bon état portés par le SDAGE pour les cours d'eau (notamment sur le bassin maritime de la Rance, seul le Guinefort présente un bon état écologique) et les plans d'eau (la retenue de Rophémel présente un état médiocre, la retenue de l'Arguenon affiche un état moyen). Seule la masse d'eau estuarienne et littorale « Rance-Fresnaye » présente un bon état. Les eaux souterraines présentent un état chimique médiocre, lié notamment aux nitrates avec une tendance à la hausse. Pour les eaux du littoral, on observe une excellente qualité des eaux de baignades en mer sur la quasi-totalité des zones, à préserver.

L'Ae note que l'acceptabilité (actuelle et future) des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales pour les milieux naturels et **aquatiques n'est pas démontrée, ce qui renforce la remarque du chapitre précédent sur la capacité du milieu** à fournir durablement la quantité d'eau induite par le développement attendu sur le territoire.

L'Ae recommande de caractériser l'incidence des rejets urbains sur les milieux récepteurs, d'ajouter les mesures prévues en matière d'eaux pluviales et d'eaux usées, de démontrer que ces mesures sont a priori suffisantes pour assurer la compatibilité du projet de PLUi-H avec l'objectif d'atteinte du bon état écologique des masses d'eau tel que fixé dans le SDAGE Loire Bretagne, et de fixer les critères, indicateurs et modalités de suivi, permettant de le vérifier a posteriori.

Eaux usées

Dinan agglomération compte 58 stations d'épuration qui permettent de traiter les effluents sur le territoire (44 000 habitants desservis). La Rance qui constitue le principal milieu récepteur d'un grand nombre de ces stations a été classée en zone sensible à l'eutrophisation en 1999. L'EPCI indique, dans son rapport de présentation, que celle-ci est accentuée par un mauvais traitement des eaux usées dans les stations d'épuration, qui rejettent alors des eaux riches en nitrates et en phosphates. Cinq stations présentent des surcharges hydrauliques, notamment la station de Pleudihen sur Rance.

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

D'une manière générale le sujet est peu abordé, le dossier contient peu d'informations. L'Ae déplore l'absence d'analyse sur cette thématique (état initial³⁰, analyse des incidences...). L'état du dossier ne permet donc pas d'évaluer l'enjeu actuel que présente l'assainissement collectif et non collectif vis-à-vis de l'environnement.

Eaux pluviales

Le SAGE Rance-Frémur-Baie de Beausseis dans sa disposition n°26 préconise d'intégrer la gestion des eaux pluviales en amont des projets d'urbanisme, particulièrement dans le bassin de la Rance qui présente des risques d'eutrophisation et de pollutions importants.

29 Ces masses d'eaux de surface comprennent les eaux des cours d'eau, les eaux estuariennes et les eaux littorales

30 L'état initial doit comporter par exemple avec la localisation des rejets et les milieux récepteurs, la localisation des installations autonomes non conformes

L'état initial et l'analyse des incidences sur l'assainissement des eaux pluviales ne sont pas traités. L'EPCI reconnaît que le schéma directeur intercommunal des eaux pluviales n'est pas réalisé et manque à l'analyse pertinente des enjeux de gestion des eaux pluviales dans le cadre du projet de PLUiH.

L'Ae note que le PLUi-H s'inscrit dans une démarche d'incitation à la non imperméabilisation des sols et la gestion à la parcelle des eaux pluviales limitant ainsi leur écoulement. Des dispositions du règlement écrit intègrent la nécessité de végétalisation du tissu urbain avec l'intégration d'éléments naturels dans la conception des espaces urbains contribuant à favoriser l'infiltration des eaux. La préservation de la végétation existante au sein des secteurs d'OAP participe également à favoriser la nature en ville.

En l'état actuel, le dossier ne permet pas de garantir une gestion qualitative des eaux pluviales, au niveau de la façade littorale au regard de l'artificialisation constante du sol et à proximité de la Rance, deux ensembles aquatiques aux forts enjeux écologiques. L'Ae ne peut pas se prononcer sur la bonne prise en compte de cet enjeu.

- **Qualité de l'air**

La qualité de l'air sur le territoire est présumée satisfaisante dans l'ensemble, selon le dossier présenté, avec deux secteurs identifiés comme concentrant les principales émissions de polluants : le transport en zone urbaine dense et sur les axes routiers importants et l'agriculture (émissions d'ammoniac, de particules, de pesticides) en zone rurale. Il s'agit d'un enjeu peu développé dans le dossier.

Les dispositions du PLUi-H visant l'amélioration de la performance énergétique du bâti, l'évolution des modalités de chauffage ou encore la réduction de la part modale de la voiture devraient contribuer à limiter les rejets polluants dans l'air et ainsi limiter sa détérioration, voire améliorer sa qualité.

Sur ce dernier point l'Ae s'interroge sur les capacités du projet à réduire la part modale de la voiture avec le développement de 300 STECAL et une densité de logements à l'hectare plutôt faible³¹.

- **Risque naturel et technologiques**

Risque d'inondation et de submersion

Le territoire est concerné par le risque inondation avec l'atlas des zones inondables (AZI) de l'Arguenon et de la Rance et le plan de prévention des risques inondation et submersion marine (PPRI-sm) de Plancoët et St-Lormel couvrant le territoire de Plancoët et la ZA de Saint-Lormel en bordure de l'Arguenon.

Le règlement proscriit toute urbanisation en zone rouge du PPRI et un zonage indicé dédié en zones bleues. Cependant, pour les AZI, il permet l'urbanisation en zonage naturel (N) des parties non urbanisées et autorise des constructions au sein des zones inondables.

L'Ae constate que le dossier ne présente aucune analyse précise des constructions dans ces zones inondables.

Ces éléments devraient être examinés à l'échelle des zones ouvertes à urbanisation pour s'assurer que les risques sont acceptables et que les choix retenus sont les meilleurs pour cet enjeu, à défaut l'Ae ne peut pas se prononcer sur cet enjeu.

31 Les densités de logements s'échelonnent de 15 à 30 logements/ha, selon la typologie de la commune

Le territoire recense 5 barrages³², ainsi la majorité du territoire est concernée par le risque de rupture de l'un d'entre eux. Le dossier identifie bien le risque mais ne localise pas les secteurs concernés par l'onde de submersion qui résulterait de la rupture totale ou partielle de l'ouvrage, pouvant toucher une grande majorité des centres urbains et les populations locales.

L'Ae invite la collectivité compétente à préciser le nombre de logements et d'habitants exposés à ce risque et les réflexions menées pour réduire ces effectifs.

3.4 Changement climatique, énergie et mobilité

• Mobilité

Le transport, dans sa forme actuelle, constitue, avec l'habitat, une source importante de gaz à effet de serre³³, de nuisances et de pollution. C'est le deuxième secteur le plus énergivore avec 32% des consommations énergétiques totales sur le territoire du PLUi-H, dont 55% proviennent des déplacements quotidiens des personnes.

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

Entre les pôles de Rennes, Saint-Malo et Lamballe/Saint-Brieuc, le positionnement géographique de Dinan agglomération est source d'attractivité aussi bien économique, touristique que résidentielle. Avec un réseau routier dense on observe une prédominance de la voiture qui représente 80 % des déplacements effectués par les actifs sur Dinan agglomération. Desservi par 3 lignes régionales SNCF³⁴ et 8 gares, la part des transports collectifs reste très faible (2 % de l'ensemble des trajets) en raison d'une offre peu adaptée et des disparités de densité sur le territoire.

Avec son projet de structuration du territoire, le PLUi-H ambitionne d'améliorer sa desserte en transports collectifs. Les mesures présentées consistent à renforcer les pôles d'échanges multimodaux structurés intégrant l'enjeu des gares ferroviaires. Le développement de la gare de Dinan, en tant que pôle d'échanges multimodal (PEM) majeur doit être conforté. Les gares de Plancoët et Caulnes sont identifiées comme des pôles multimodaux secondaires sur lesquelles peuvent s'organiser le déploiement d'une offre de mobilité locale avec le développement des modes doux dans les déplacements de proximité.

L'état initial de l'environnement est complet sur la thématique de la mobilité. En revanche, sur l'évaluation des incidences, le contenu du PLUi-H se révèle trop sommaire et largement insuffisant.

Dans sa globalité, la façon d'aborder cet enjeu est difficilement perceptible à la lecture du dossier. L'unique carte de synthèse à ce sujet (dans l'annexe transport et déplacement du rapport) reste peu lisible ; les déplacements en voitures ne sont pas visibles³⁵, les liaisons douces ne sont pas mentionnées et la fonctionnalité des pôles notamment relais, pourtant présentés comme un dispositif phare, n'apparaît pas.

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

32 Barrage de Rophemel de 4.4 Mm3 sur la Rance ; Barrage de Ville Hatte de 11.7 Mm3 sur l'Arguenon, Barrage de Pont Ruffier de 1.9 Mm3 sur le Guinefort ; Barrage de Guébriand de 0.108 Mm3 sur le Guébriand ; Barrage de Val de 0.45 Mm3 sur le Guinefort ;

33 Le diagnostic du dossier évalue la quantité globale de GES émis sur le territoire de Dinan Agglomération à 8,4 teqCO2 par habitant en 2010 Ils sont émis par le transport à hauteur de 22 %, après l'agriculture à 52 %.

34 Trois Lignes TER avec desserte de ligne TGV : Rennes-La Brohinière-Saint Brieuc, Rennes-Dol-de-Bretagne-Dinan, Dol-de-Bretagne-Dinan-St Brieuc.

35 Blanc sur fond Blanc (mentionné grisé dans la légende).

L'Ae note l'absence de mesures concrètes dans le PLUi-H, notamment sur l'amélioration des liaisons de transports collectifs, la rénovation de lignes ferroviaires, le déploiement de pôles d'échanges multimodaux pourtant annoncées dans le projet.

Par ailleurs l'Ae s'interroge sur les projets routiers³⁶ venant s'ajouter à la valorisation des axes routiers existants³⁷ au regard de la volonté affichée du PLUi-H de favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture.

La présidente de la MR Ae de Bretagne,



Aline BAGUET

-
- 36 le contournement de Caulnes, le contournement Nord de Plancoët engagés par la collectivité et le contournement Sud de Dinan est en cours de réflexion.
- 37 Réalisation d'un contournement au sud de Dinan.

PREFET DES COTES D'ARMOR

Préfecture

Saint-Brieuc, le 22 juillet 2019

Direction des relations
avec les collectivités territoriales
Bureau du développement durable

Affaire suivie par :
Juliette Cleenwerck
Tél : 02.96.62.43.86
pref-environnement@cotes-darmor.gouv.fr

Le Préfet des Côtes d'Armor

à

Monsieur le Président
Dinan Agglomération

OBJET : Dossier de demande de classement des Espaces Boisés Classés (EBC) dans le PLUiH – Dinan Agglomération

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites s'est réunie le 12 juillet 2019 dans sa formation « sites et paysages » concernant la demande de classement des EBC dans le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) déposée le 4 avril 2019 par Monsieur le Président de Dinan Agglomération.

L'article L121-27 du code de l'Urbanisme applicable aux communes littorales dispose que « le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et de sites ».

Dans ce cadre, lors de la réunion du 12 juillet 2019, la commission a été appelée à examiner ce dossier. Je vous confirme qu'elle a émis pour cette demande un avis favorable sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- la question sur l'intérêt ou pas de classer les peupleraies en EBC sera évoquée en conseil communautaire ou, au moins, leur déclassement sera justifié,
- les remarques contenues dans le tableau ci-dessous seront prises en compte.

Commune	Avis
FREHEL	Pas d'observation
PLEVENON	Plan à mettre à jour et en l'absence de justification de la suppression des EBC identifiés dans le PLU en vigueur, ceux-ci doivent être rétablis en tant que tels ainsi que ceux de la Lande du Cap qui sont de toute évidence essentiels pendant l'exploitation de la carrière.
SAINT-LORMEL	Rétablir l'EBC supprimé (un Plan Simple de Gestion (PSG) n'est pas un motif d'exclusion).
MATIGNON	Les EBC supprimés au seul motif de l'existence d'un plan de gestion et le boisement significatif au sud-Est du bourg doivent être identifiés en EBC.
PLEBOULLE	Pas d'observation
SAINT-JACUT-DE-LA-MER	Pas d'observation

SAINT-CAST-LE-GUILDO	Pas d'observation
CREHEN	Rétablir l'EBC déclassé (PSG) et sauf justification contraire, également l'EBC proche de l'usine Laïta.
PLOUER-SUR-RANCE	Les parcelles cadastrées D631, D632 et D633 à la Ville Main, sont à remettre en EBC et éventuellement les peupleraies, si la position de l'EPCI concernant cette essence devait évoluer ou en l'absence de justification de leur non-intérêt paysager ou écologique.
SAINT-SAMSON-SUR-RANCE	Les EBC supprimés sont à rétablir en EBC (PSG).
LA VICOMTE-SUR-RANCE	Pas d'observation
PLEUDIHEN-SUR-RANCE	Le grand massif boisé au Sud-Est du Val Hervalin doit être réintroduit comme EBC.
LANGROLAY-SUR-RANCE	L'ensemble des terrains déclassés doit être remis en EBC (y compris PSG et parcelles non-boisées) à l'exception éventuellement des peupleraies si l'EPCI confirmait sa position.

Au regard du dossier et de l'avis favorable rendu par la commission et des prescriptions qu'elle a retenues, je donne mon accord à la demande de classement des EBC dans le PLUiH.



YVES LE BRETON

Copie adressée à : DDTM



PREFET DES COTES-D'ARMOR

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Réunion du 6 juin 2019

Direction départementale
des territoires et de la mer
Mission observation des
territoires, développement
durable et paysage

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L 112-1-1 et D 112-1-11 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment son article L 151-12 ;

VU le décret n°2015-644 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

VU l'arrêté préfectoral du 11 octobre 2017 portant modification de la composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers des Côtes-d'Armor ;

VU le projet de PLUiH de DINAN AGGLOMERATION, transmis à la CDPENAF le 5 avril 2019 et plus particulièrement les dispositions réglementaires encadrant les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone agricole et naturelle ;

CONSIDERANT que les dispositions de ce projet de règlement précisent les zones d'implantation et les conditions de hauteur et d'emprise de ces extensions ou annexes,

CONSIDERANT que ces dispositions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,

émet, à l'unanimité, un avis favorable aux dispositions du projet de règlement du PLUiH de DINAN AGGLOMERATION.

Fait à Saint-Brieuc, le 6 juin 2019

Le président de la commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Pierre BESSIN

PREFET DES COTES-D'ARMOR

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Réunion du 6 juin 2019

Direction départementale
des territoires et de la mer
Mission observation des
territoires, développement
durable et paysage

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L 112-1-1 et D 112-1-11 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment son article L 151-12 ;

VU le décret n°2015-644 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

VU l'arrêté préfectoral du 11 octobre 2017 portant modification de la composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers des Côtes-d'Armor ;

VU le projet de PLUiH de DINAN AGGLOMERATION, transmis à la CDPENAF le 5 avril 2019 et plus particulièrement la délimitation de 272 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle, agricole ou forestière, identifiés dans une annexe au rapport de présentation ;

CONSIDERANT qu'un examen plus poussé du règlement graphique du PLUiH a permis à la CDPENAF d'identifier 45 secteurs supplémentaires,

CONSIDERANT que plusieurs typologies de secteurs n'ont pas été considérées, par la commission, comme des STECAL au sens de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, notamment les secteurs :

- Ao (aquacole et conchylicole) qui ne permettent pas la construction ;
- Ne (stations d'épuration) ;
- Nca (cales) qui ne permettent pas la construction ;

CONSIDERANT que de nombreux secteurs, limitrophes ou inclus dans la zone urbaine, doivent trouver une identification adaptée à ce contexte,

CONSIDERANT enfin que de nombreux secteurs méritent de voir leur périmètre réduit pour s'adapter aux bâtiments existants ou au projet identifié,

émet, à l'unanimité, pour chaque STECAL identifié par la collectivité et pour chaque STECAL identifié par la CDPENAF, l'avis tel que repris dans le tableau figurant en annexe.

Fait à Saint-Brieuc, le 14 juin 2019

Le président de la commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers



Pierre BESSIN

STECAL du PLUiH de Dinan Agglomération (liste des STECAL – Annexe au rapport de présentation – version numérique)

Zonage STECAL	Type d'activité	Commune	Nature de l'activité	Projet	Avis	Vote	Motif	page
Ay	Espaces voués au développement d'activités économiques en communes non-littorales (secteur secondaire et tertiaire)	Pléven	Menuiserie	Projet d'agrandissement	Favorable			6
		Lanvallay	Garage automobile	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			7
		Bourseul	Lieu de stockage de céréales pour une entreprise de négoce agricole	Volonté d'extension de l'entreprise et d'aménagement liés à la circulation des véhicules (camions, tracteurs)	Favorable			8
		Plouasne	Industrie de production de longrines et parpaings	Projet d'implantation d'une usine de production de longrines et parpaings	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet		Surface mobilisée trop importante. Nécessité d'identifier plus précisément la zone d'implantation.	9
		Saint-Méloir des Bois	Maçon	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			10
		Languevan	Couvreur	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			11
		Pluduno	Entreprise de bâtiments agricoles et industriels	Projet d'extension de l'activité avec création d'un nouveau bâtiment	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté		Proximité immédiate d'une zone U	12
		Pluduno	Travaux publics	Projet d'extension de l'activité avec création d'un nouveau bâtiment	Favorable			13
		Bourseul	Entreprise du bâtiment	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			14
		Plumaugat	Charpentier	extension des bâtis existants et nouvelles constructions pour stockage ou bureaux	Favorable			15
		Le Quiou	entreprise du bâtiment	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			16
		Plumaugat	entreprise Lechevestrier: Production d'aliments minéraux et des spécialités nutritionnelles pour animaux	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			17
		Plumaugat	Menuiserie	Reprise de l'entreprise qui induit des possibilités d'évolutions (constructions, extension...)	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet		Périmètre trop important, d'autant qu'il s'agit d'une reprise qui pourrait envisager une relocalisation en zone Uy si les changements sont conséquents	18
		Aucaleuc	Projet de stand de tir	reprise d'une friche militaire pour un projet d'activité professionnelle de stand de tir	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté		Périmètre très important par rapport aux besoins et jouxte une zone 1AUy1	19
		Trévron	Entreprise Végam	projet et réserves foncières pour extension de l'activité	Favorable			20
		Trélivan	Entreprise OCAM : fabrication de câbles pour aéronautique et militaire	Réserve foncière et projet d'agrandissement de l'entreprise	Défavorable		Impact important sur la zone agricole. Périmètre non conforme à celui présenté en CDPENAF en septembre 2017.	21
		Corseul	Entreprise de menuiserie	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			22
		Plumaudan	Artisanat	changement de destination des bâtis existants pour permettre les locaux d'activité et aménagement de la surface au nord pour stockage et création de bureaux	Défavorable		Création d'une activité	23
		Ruca	Paysagiste	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			24
		Plélan-le-Petit	entreprise Charlot	Extension des bâtis existants et aménagement de surfaces	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté		Proximité immédiate d'une zone U	25
		Evran	entreprise de peinture intérieur et plâtrerie	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			26
		Pléven	entreprise du bâtiment	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			27
		Pléven	Maçon	possibilité d'extension du bâti existant et de création d'un local dédié	Défavorable		La justification laisse penser qu'on est dans le cas d'une création d'un site d'activité. Le projet doit trouver sa place dans un site dédié.	28
		Yvignac-la-Tour	Menuiserie, café et bâtiments non utilisés	permettre le développement des entreprises installées et la reprises des bâtiments non utilisées	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve que l'utilisation des bâtiments soit réservée aux activités existantes			29
		Plouasne	Menuiserie	construction d'un local pour abriter des bureaux	Favorable			30
		Plélan-le-Petit	Carreleur	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			31
		Corseul	ESAT (Établissement et service d'aide par le travail)	possibilité d'évolution de la structure, constructions, aménagements légers ou permanents dans le cadre de l'activité de la structure	Favorable			32
		Plorec sur Arguenon	Zone artisanale de la commune	1 lot libre desservi par les réseaux et pouvant accueillir entreprise et évolution des entreprises existantes	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet		Le lot libre n'est pas pertinent en l'état. La configuration du site laisse penser que les évolutions des entreprises existantes ne se feront pas sur la parcelle sud, consommée sur la zone A.	33
		Les Champs-Géraux	Négoce agricole. Collecte grains (réception, stockage, commercialisation, expédition...); Agrofournitures (semences, engrais, amendements...) Nutrition animale, logistique...	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			34
		Plorec sur Arguenon	entreprise de BTP	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			35
		Dinan	Jardinerie	besoins d'aménagement, implantations de serres, locaux de stockage...	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté		Périmètre inséré dans les zones U.	36
		Lanvallay	Entreprise du bâtiment	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			37
		Languédias	activité de taille de pierre-ancienne carrière	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			38
		Pluduno	Travaux publics et agricoles	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			39
		Lanvallay	Menuiserie	Possibilité d'extension des bâtis existants	Favorable			40
		Saint-Méloir des Bois	Charpentier	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			41
		Guitté	deux entreprises: commerces de gros (produits laitiers, œufs...) et travaux agricoles	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			42
		Pléven	Paysagiste et carreleur	Possibilité de constructions pour stockage de matériaux	Défavorable		Surface important et besoin peu caractérisé. La présence de l'activité n'est pas évidente.	43
		Plorec sur Arguenon	Menuiserie	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			44
		Evran	Entreprise du bâtiment	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet		Emprise importante. Si le projet vise à l'extension, le périmètre peut être réduit. S'il vise à de la construction neuve, une relocalisation peut être préférable.	45
		Corseul	ventes de céréales	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			46

Zonage STECAL	Type d'activité	Commune	Nature de l'activité	Projet	Avis	Vote	Motif	page
		Plélan-le-Petit	Menuiserie	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			47
		Pleslin-Trigavou	Garage automobile	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			48
		Créhen	Vente de produits agricoles et para-agricoles, restauration, bureau, abattoir	Site de développement des différentes activités de la coopérative agricole Garun-Paysanne	Favorable			49
		Bobital	Entreprise du bâtiment	Permettre le développement des entreprises existantes en dehors des zones artisanales	Favorable			50
		Saint-Lormel	Ébénisterie	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée	Favorable			52
		Fréhel	Entreprise du bâtiment	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée	Favorable			53
		Créhen	Station d'épuration de l'entreprise voisine	Extension et mise aux normes de l'équipement d'épuration	Défavorable en l'état. demande de reclassement en zone U si c'est compatible avec la loi Littoral. Sinon maintien en zone A (constructions / installations d'intérêt collectif)		Jouxte une zone 1AUy1.	54
		Fréhel	métallerie, serrurerie	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée	Favorable			55
		Matignon	Entreprise de conditionnement de produit d'entretien	Réserve foncière permettant le développement d'une entreprise implantée sur le territoire	Favorable			56
		Pleudihen sur Rance	Zone d'activités en dehors des espaces urbanisés	Permettre le développement des entreprises installées sur la zone	Défavorable		Périmètre très important et comprend un parcellaire libre conséquent qui laisse craindre le développement d'une zone d'activités.	57
		Plouër-sur-Rance	entreprise d'emballages	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée	Favorable			58
		Pleudihen sur Rance	Entreprise de réparation de bateaux	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée	Favorable			59
		Matignon	locaux commerciaux	Permettre le développement des entreprises existantes	Favorable			60
		Plouër-sur-Rance	Garage automobile	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée	Favorable			61
		Saint-Cast le Guildo	electricien	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée	Favorable			62
		Pleudihen sur Rance	Garage automobile	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet		Périmètre important en décalage avec la notion d'extension mesurée	63
		Fréhel	production de spécialités culinaires	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée	Favorable			64
		Matignon	Entreprise de vente et réparation de bateaux	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée	Favorable			65
		Créhen	site à vocations multiples	Identification d'une entreprise existante sur le territoire afin d'en permettre l'extension mesurée			STECAL déjà présenté page 49	66
		Plouër-sur-Rance	stockage et réparation de bateau	possibilité d'aménagements et d'extension limitée des bâtiments	Favorable			67
		Corseul	centre équestre	NC	Favorable			69
		Quévert	centre équestre	NC	Favorable			70
		Taden	centre équestre	NC	Favorable			71
		Plélan-le-Petit	centre équestre	NC	Favorable			72
		Plancoet	centre équestre	NC	Favorable			73
		Saint-André-des-Eaux	centre équestre	NC	Favorable			74
		Tréfumel	centre équestre	NC	Favorable			75
		Evran	centre équestre	NC	Favorable			76
		Brusvily	centre équestre	NC	Favorable			76
		Plouër-sur-Rance	centre équestre	NC	Favorable			78
		Matignon	Centre équestre	NC	Favorable			79
		Saint-Cast le Guildo	Centre équestre	NC	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments			80
		Pleudihen sur Rance	Centre équestre	NC	Favorable		Demande de reclassement en zone A	81
		Créhen	Centre équestre	NC	Favorable		Demande de reclassement en zone A	82
		Fréhel	Centre équestre	NC	Défavorable		pas de construction dans le périmètre identifié	82
		Fréhel	exploitation aquacole	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	84
		Saint-Cast le Guildo	exploitation aquacole	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	85
		Plévenon	exploitation aquacole	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	86
		Saint -Maudez / Corseul	exploitation de carrière en cours	NC	Favorable			88
		Plélan-le-Petit	exploitation de carrière en cours	NC	Favorable			89
		Saint-Jouan de l'isle	exploitation de carrière en cours	NC	Favorable			90
		Languédias	exploitation de carrière en cours	NC	Favorable			90
		Plouasne	exploitation de carrière en cours	NC	Favorable			91
		Brusvily	Exploitation de carrière en cours	NC	Favorable			91
		Mégrit	Exploitation de carrière en cours	NC	Favorable			92
		Languédias	Exploitation de carrière en cours	NC	Favorable			93
		Bobital	Exploitation de carrière cessée	NC	Défavorable		Non pertinent puisque l'exploitation a cessé	93
		Les Champs-Géraux	Exploitation de carrière en cours	NC	Favorable			94
		Mégrit	Exploitation de carrière en cours	NC	Favorable			95
		Le Hinglé	Exploitation de carrière en cours		Favorable			96
		Fréhel	Exploitation de carrière en cours	NC	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments		Périmètre trop important qui doit être réduit à l'emprise des bâtiments existants du fait des obligations de la loi Littoral.	98
		Pléven	Lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	100
		Dinan	Cimetière	NC	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			101
		Guenroc	Projet de création d'un cimetière	création d'un cimetière	Défavorable		Absence de justification de la nécessité du nouveau cimetière	102
		Saint-Carné	Stade de football et volonté d'extension des équipements communaux	Stade de football et volonté d'extension des équipements communaux	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet		Impact important sur la zone agricole.	103
		Caulnes	Station d'épuration	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	104
		Vildé guingalan	Lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	105
		Plancoet	Clinique médicale	NC	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet		Périmètre important dans un espace boisé sans justification particulière d'un besoin.	106
		Taden	installation de traitement des ordures ménagères	NC	Favorable			107
		Lanvallay	foyer d'hébergement-projet d'agrandissement	Projet d'agrandissement	Favorable			108
		Saint-Jouan de l'isle	lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	109

Zonage STECAL	Type d'activité	Commune	Nature de l'activité	Projet	Avis	Vote	Motif	page
Ne	Espaces en lien avec la présence d'équipements d'intérêt collectif en communes non-littorales	Quévert	équipement sportif	NC	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			110
		Bourseul	institut médico-éducatif	NC	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			111
		Corseul	lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	112
		Tréfumel	Cimetière	NC	Favorable			113
		Saint-Carné	lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	114
		Carloguen	lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	115
		Plorec sur Arguenon	terrain de football	NC	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			116
		Saint-Michel-de-Plélan	lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	117
		Lanvallay	Station d'épuration	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	118
		Saint-judoce	Cimetière	NC	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			119
		Lanvallay	Cimetière	NC	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			120
		Saint-Hélen	lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	121
		Pleslin-Trigavou	déchetterie	NC	Favorable			122
		Saint-André-des-Eaux	Cimetière	NC	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			123
		Trébédan	équipement sportif	NC	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			124
		Pluduno	lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	125
		Saint-Maden	Cimetière	NC	Favorable			126
		Languédias	Cimetière	NC	Favorable			127
		Saint-Potan	Cimetière	NC	Favorable			128
		Plélan-le-Petit	lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	129
		Plouasne	Cimetière	NC	Favorable			130
		Les Champs-Géraux	Cimetière	NC	Favorable			131
		Pleslin-Trigavou	Station d'épuration	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	132
		Languenan	Station d'épuration	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	133
		Trébédan	lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	134
		Pléven	équipement sportif	NC	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			135
		Bourseul	poste électrique haute-tension	NC	Favorable			136
		Saint-Potan	lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	137
		Landébia	lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	138
		Tréfumel	point de captage d'eau potable	NC	Favorable			139
		Plumaudan	lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	140
		Plorec sur Arguenon	Cimetière	NC	Favorable			141
		Languédias	institut médico-éducatif	NC	Favorable			142
		Tréfumel	équipement culturel	NC	Favorable			143
		Pléven	usine de traitement d'eau potable	NC	Favorable			144
		Pléven	lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	145
Nel	Espaces en lien avec la présence d'équipements d'intérêt collectif en communes non-littorales	Saint-Cast le Guildo	lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	146
		Ploudihenn sur Rance	Station d'épuration	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	147
		Saint-Lormel	poste électrique haute-tension	équipements haute tension et bureau d'exploitation	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			148
		Ploudihenn sur Rance	Station d'épuration	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	149
		Plouër-sur-Rance	station de captage d'eau potable	NC	Favorable			150
		Saint-Jacut de la Mer	Aire de camping-cars	NC	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de reprendre les prescriptions de l'avis du 17/01/2019		Vu en CDPENAF le 17/01/109. Les prescriptions formulées dans l'avis n'ont pas été reprises	150
		Matignon	caserne de pompiers	NC	Favorable			151
		Fréhel	équipement sportifs	NC	Favorable			152
		Matignon	lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	153
		Plébouille	lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	154
		Saint-Cast le Guildo	installations techniques municipales	NC	Favorable			155
		Plouër-sur-Rance	station de captage d'eau potable	NC	Favorable			156
		Saint-Cast le Guildo	institut médico-éducatif	NC	Favorable			157
		Plouër-sur-Rance	école de voile intercommunale	NC	Favorable			158
		Plouër-sur-Rance	Station d'épuration	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	159
		Fréhel	Station d'épuration	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	160
		Plouër-sur-Rance	lagunes	NC	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL	161
		Plouër-sur-Rance	capitainerie du port	NC	Favorable			162
Créhen	EPHAD	NC	Défavorable en l'état, demande de reclassement en zone U si c'est compatible avec la loi Littoral. Sinon se limiter à l'emprise du projet		Le périmètre est en décalage avec la notion d'extension limitée et empiète sur un espace agricole sans justification. De plus, le secteur est limitrophe d'une zone urbaine.	163		
							Saint-Cast le Guildo	Station d'épuration
Ng	Espaces en lien avec la présence de golfs sur le territoire en communes non-littorales	Saint-Michel-de-Plélan	golf	NC	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments ou du projet		le périmètre est trop important et doit être limité à l'emprise des bâtiments existants ou prévus	166
		Pleslin-Trigavou	golf	NC	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments ou du projet		le périmètre est trop important et doit être limité à l'emprise des bâtiments existants ou prévus	167
Ngl	Espaces en lien avec la présence de golfs sur le territoire en communes littorales	Saint-Cast le Guildo	golf	NC	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments		le périmètre est trop important et doit être limité à l'emprise des bâtiments existants	169
		Fréhel	golf	NC	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments		le périmètre est trop important et doit être limité à l'emprise des bâtiments existants	170
Ngv	la présence d'aires d'accueil des gens	Quévert	Aire d'accueil des gens du voyage	NC	Favorable			172
		Bourseul	camping	projet d'extension d'une activité de camping	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			174
		Plélan-le-Petit	non mentionné	NC	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			175
		Plorec sur Arguenon	camping	camping municipal	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			176
		Saint-Michel-de-Plélan	golf	bâtiments liés à l'activité de golf	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			177

Zonage STECAL	Type d'activité	Commune	Nature de l'activité	Projet	Avis	Vote	Motif	page
Nt	Espaces en lien avec des activités liés au tourisme en communes non-littorales	Saint-Méloir des Bois	Hébergement touristique	Création d'une activité d'hébergement touristique insolite	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			178
		Le Hinglé	Accueil de groupe ; séminaire, hébergement	Développement de l'activité – stationnements, piscine, salle de réception	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			179
		Le Quiou	camping	mise en place d'une aire de camping municipale	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			180
		Saint-André-des-Eaux	base de loisirs publique	développement de la base de loisirs	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			181
		Bourseul	Accueil de groupe ; séminaire, hébergement	développement de l'activité d'accueil	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			182
		Evran	camping	projet de création d'une aire de camping en lien avec le port	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			183
		Pléven	espace de loisir communal	création d'un point d'accueil de l'espace de loisir	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			184
		Saint-Hélen	base de loisir communale	projet de valorisation de l'étang communal	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			185
		Saint-Juvat	camping municipal	projet de développement du camping municipal	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			186
		Taden	Hébergement touristique	développement et diversification de l'activité touristique	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			187
		Vildé guingalan	Hébergement touristique	projet d'hébergements touristique	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			188
		Saint-Juvat	Hébergement touristique	projet d'hébergements touristique	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			189
		Corseul	ferme pédagogique	développement de l'activité, accueil de groupe	Favorable			190
		Pluduno	restauration, hébergement	Développement de l'activité	Favorable			191
		Pluduno	camping	développement de l'activité, construction de structures d'accueil	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			192
		Trévron	Hébergement touristique	Développement de l'activité (nouveaux hébergements touristiques)	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			193
		Pleslin-Trigavou	camping	Développement de l'activité existante	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			194
		Bourseul	camping	projet de développement du camping municipal	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			195
		Landébia	camping	Développement de l'activité existante	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			196
		Plorec sur Arguenon	Accueil de groupe ; séminaire	Développement de l'activité existante, construction de salle de réception	Favorable			197
Guitté	village vacances	projet de rénovation du village vacance	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			198		
Ntl	Espaces en lien avec des activités liés au tourisme en communes littorales	Fréhel	Hébergement touristique	extension limitée des bâtiments existants	Favorable			200
		Plouër-sur-Rance	hébergement touristique, séminaire	extension limitée des bâtiments existants	Favorable			201
		Fréhel	restauration	Extension des bâtis existants	Favorable			202
		Fréhel	camping municipal	maintien de l'activité existante, mise aux normes des sanitaires	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments		le périmètre est trop important et doit être limité à l'emprise des bâtiments existants. La CDPENAF s'est prononcée dans ce sens dans son avis du 05/10/2017	203
		Saint-samson-sur-Rance	camping	maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments			204
		Saint-Cast le Guildo	camping	maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments			205
		Plévenon	restauration	maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants	Favorable			206
		Saint-Cast le Guildo	camping	maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments			207
		Saint-Cast le Guildo	camping	maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments			208
		Plévenon	restauration	maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants	Favorable			209
		Saint-Cast le Guildo	camping municipal	maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments			210
		Plouër-sur-Rance	terrain de motocross	maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments			211
		Saint-Cast le Guildo	camping municipal	maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments			212
		Saint-samson-sur-Rance	camping municipal	maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments			213
		Créhen	hébergement, accueil de groupe, séminaire	maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments			214
		Fréhel	anciens bâtiments de carrière – accueil de groupe, restauration, loisir	rénovation et extension des anciens bâtiments à vocation de loisir	Favorable			215
		Plévenon	camping municipal	maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise des bâtiments			216
		Pléboulle	ferme pédagogique / accueil de groupe	maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants	Favorable			217
		Matignon	restauration	maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants	Favorable			218
		Plaudiher sur Rance	espace associatif, organisation événementiel, accueil de groupe	maintien de l'activité existante, extension limitée des bâtiments existants	Favorable			219
	Espaces en lien avec	Plumaudan	espace de loisirs municipal	NC	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			221
		Saint-Méloir des Bois	espace de loisirs municipal	projet d'aménagement : sentiers, expositions, théâtre de verdure...	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			222
		Plumaugat	espace de loisirs municipal	aménagement légers de valorisation	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			223
		Le Hinglé	espace de loisirs municipal	projet de valorisation de l'espace pour un espace communal au centre du bourg	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			224
		Plumaugat	espace de loisirs municipal	espace lié aux évènements culturels	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			225
		Guitté	espace de loisir communal	valorisation de l'espace de loisirs	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			226
		Evran	espace de loisirs	aménagement légers pour événement culturel ou sportif	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			227
		Trébédan	espace de loisirs	aménagement légers autour de l'étang communal	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			228
		Aucaleuc	paintball et éclaireurs de France	développement de l'activité Paintball et aménagements légers liés aux activités des éclaireurs de France	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			229
		Caulnes	espace de loisirs	projet d'aménagement légers des plans d'eau et valorisation des boisements pour créer un espace de loisirs à proximité du bourg	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			230
		Corseul	terrain de motocross	maintien de l'activité, construction d'un espace abrité	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			231

Zonage STECAL	Type d'activité	Commune	Nature de l'activité	Projet	Avis	Vote	Motif	page
Nlo	Espaces en lien avec des activités de loisirs	Saint-Maden	Aire de camping-cars	aménagement légers liés à une aire de camping-cars	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			232
		Evran	espace de loisirs	aménagement légers liés à la valorisation du port d'Evran, du Linon et des zones humides	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			233
		Mégrit	espace de loisirs	projet d'aménagements légers pour la valorisation d'un plan d'eau et boisement	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			234
		Saint-juvat	espace de loisirs lié au camping municipal	projet d'aménagement légers de valorisation du plan d'eau	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			235
		Lanvallay	espace de loisirs	projet d'aménagement légers pour créer un espace public récréatif	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			236
		Yvignac-la-Tour	espaces de loisirs	projet d'aménagement légers autour du plan d'eau	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			237
		Evran	port d'Evran	aménagement légers pour un projet de valorisation du canal d'Ille-et-Rance	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			238
		Pléven	base de loisir publique, site de pêche	construction de structures de pêche, d'abris	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			239
		Plumaugat	espaces de loisirs municipal	projet de développement de nouvelle activité, rénovation de terrain de tennis, multisport, ruche pédagogique	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			240
		Dinan	château de Léhon	permettre l'entretien et la valorisation du site du château de Léhon	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			241
		Plouasne	terrain sportif de moto-cross	permettre des aménagements légers liés au développement des activités de moto-cross	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			242
		Bourseul	Terrain d'autocross	Mise aux normes du terrain existant, sécurisation du site	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			243
		Nj	Espaces en lien avec la présence de jardin	Créhen	parc communal	extension limitée du bâti existant	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté	
Caulnes	jardin remarquable			jardin remarquable à protéger	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			246
Saint-Cast le Guildo	jardin remarquable			préserver des espaces de respiration	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			247
Saint-juvat	verger			préservation d'un verger remarquable	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			248
Fréhel	parc public			préserver des espaces de respiration	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			249
Saint-Cast le Guildo	jardins remarquables			préserver des espaces verts au sein de l'espace urbain	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			250
Matignon	jardins remarquables			préserver des espaces verts au sein de l'espace urbain	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			251
Broons	jardin remarquable			préserver les jardins de la congrégation des filles de saint Marie de Broons	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			252
Fréhel	jardin remarquable			préserver des espaces verts au sein de l'espace urbain	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			253
Saint-Cast le Guildo	jardin remarquable			préserver des espaces verts au sein de l'espace urbain	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			254
Dinan	jardin remarquable			préservation d'espaces verts en ville	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			255
Saint-André-des-Eaux	Jardin botanique			préservation et valorisation du jardin botanique	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			256
Plancoët	parc public			parc de Plancoët	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			257
Saint-Cast le Guildo	jardins remarquables			préserver des espaces verts au sein de l'espace urbain	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			258
Trélivan	jardins remarquables			aménagement légers liés aux jardins partagés	Favorable			259
Saint-Cast le Guildo	jardin remarquable			préserver des espaces verts au sein de l'espace urbain	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			260
Fréhel	jardins remarquables			préserver des espaces verts au sein de l'espace urbain	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			261
Saint-Cast le Guildo	jardins remarquables			préserver des espaces verts au sein de l'espace urbain	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			262
Fréhel	jardins remarquables	préserver des espaces verts au sein de l'espace urbain	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			263		
Saint-André-des-Eaux	jardins partagés	projet d'aménagement de jardins partagés	Favorable			264		
Nes	Espaces en lien avec l'implantation de champs de panneaux photovoltaïques	Ruca	implantation de champs de panneaux photovoltaïques	implantation de champs de panneaux photovoltaïques	Défavorable		équipement d'intérêt collectif autorisé en zone N. Ne constitue pas un STECAL	266
		Pluduno	ancien dépôt de déchet	Potentiel de développement d'un site photovoltaïque	Défavorable		équipement d'intérêt collectif autorisé en zone N. Ne constitue pas un STECAL	267
Npl	Espaces en lien avec des activités portuaires	Plouër-sur-Rance	port de plaisance	entretien du port de plaisance	Défavorable		Ne constitue pas un STECAL (seul le plan d'eau est compris dans ce secteur)	269
		Saint-samson-sur-Rance	port de plaisance	installations de gestion de l'écluse-entretien du port de plaisance	Favorable			270
Nca	Espaces en lien avec la présence de cales	Plouër-sur-Rance	cale de mise à l'eau	entretien de la cale	Défavorable		Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL	272
		Plouër-sur-Rance	cale de mise à l'eau	entretien de la cale	Défavorable		Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL	273
		Saint-Jacut de la Mer	cale de mise à l'eau	entretien de la cale	Défavorable		Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL	274
		Plouër-sur-Rance	cale de mise à l'eau	entretien de la cale	Défavorable		Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL	275
		Saint-Jacut de la Mer	cale de mise à l'eau	entretien de la cale	Défavorable		Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL	276
		Saint-Cast le Guildo	cale de mise à l'eau	entretien de la cale	Défavorable		Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL	277
		Fréhel	cale de mise à l'eau	entretien de la cale	Défavorable		Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL	278
		Plévenon	cale de mise à l'eau	entretien de la cale	Défavorable		Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL	280
		Fréhel	cale de mise à l'eau	entretien de la cale	Défavorable		Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL	281
		Saint-Jacut de la Mer	cale de mise à l'eau	entretien de la cale	Défavorable		Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL	282
		Plouër-sur-Rance	cale de mise à l'eau	entretien de la cale	Défavorable		Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL	283
		Pleudihen sur Rance	cale de mise à l'eau	entretien de la cale	Défavorable		Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL	284
		Saint-Cast le Guildo	cale de mise à l'eau	entretien de la cale	Défavorable		Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL	285
		Langrolay-sur-Rance	cale de mise à l'eau	entretien de la cale	Défavorable		Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL	286

Zonage STECAL	Type d'activité	Commune	Nature de l'activité	Projet	Avis	Vote	Motif	page
		Plouër-sur-Rance	cale de mise à l'eau	entretien de la cale	Défavorable		Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL	287
		Plouër-sur-Rance	cale de mise à l'eau	entretien de la cale	Défavorable		Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL	288
		Plouër-sur-Rance	cale de mise à l'eau	entretien de la cale	Défavorable		Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL	289
Nhnie	espaces en lien avec un projet de hameau nouveau intégré à l'environnement	Pleudihen sur Rance	projet de hameau nouveau intégré à l'environnement	projet de hameau nouveau intégré à l'environnement	Défavorable		Pas de justification de ce STECAL qui porte sur une superficie importante	291

STECAL non inventoriés dans l'annexe au rapport de présentation (identifiés dans le règlement graphique)								
Zonage STECAL	Communes				Avis	Vote		
Nlo	Broons				Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			
Ay	Corseul				Favorable			
Nel	Fréhel				Défavorable			
Nel	Fréhel			Au cœur du golf	Défavorable			
Nt	Languédias				Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			
Nlo	Le Hinglé				Défavorable			
Acel	Saint cast le guildo				Favorable			
Nca	Saint cast le guildo				Défavorable. Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL			
Nca	Saint cast le guildo				Défavorable. Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL			
Nj	Saint cast le guildo				Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté.			
Npl	Saint cast le guildo			Pas de justification	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			
Ne	Saint-Carné			Pas de justification. Jouxte la zone U	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			
Nlo	Saint-André-des-Eaux			Pas de justification	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			
Ay	Saint-Michel-de-Plélan			Pas de justification	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			
Nlo	Saint-Potan			Pas de justification	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			
Npl	Créhen			Pas de justification. Jouxte la zone U	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			
Nca	Créhen				Défavorable. Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL			
Nj	Lanvallay			Pas de justification	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			
Nj	Pleslin-Trigavou			Pas de justification	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U ou N adapté			
Nc	Languédias				Favorable			
Nc	La landec				Favorable			
Ne	Plouec sur Arguenon				Défavorable. Ne constitue pas un STECAL			
Nt	Aucaleuc			Pas de justification. Jouxte un STECAL Nlo (paintball)	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			
Ntl	Fréhel				Favorable (voir possibilité d'un reclassement dans un zonage U adapté)			
Ntl	Saint cast le guildo			Pas de justification	Défavorable en l'état. Favorable sous réserve de se limiter à l'emprise du projet			
Ne	Bourseul				Défavorable. Ne constitue pas un STECAL			
Ayl	Pleudihen sur Rance			3 STECAL dans le même espace. Seul le plus important est identifié dans le document de synthèse	Défavorable pour celui qui prolonge le STECAL vers le bas. Favorable pour celui qui ne concerne qu'une activité			
Nca	Fréhel			2 cales	Défavorable. Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL			
Nca	saint Jacut de la Mer				Défavorable. Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL			
Nca	saint Jacut de la Mer				Défavorable. Le règlement n'autorisant pas les constructions, ne constitue pas un STECAL			
Ne	Pluduno				Défavorable. Ne constitue pas un STECAL			
Ne	Corseul			Pas de justification. Jouxte un autre STECAL Ne	Défavorable			
Ne	saint Lormel				Défavorable. Ne constitue pas un STECAL			
Ne	Plouasne			Pas de justification	Défavorable			
Ne	Pleslin-Trigavou			Pas de justification	Défavorable			
Ne	taden				Défavorable. Ne constitue pas un STECAL			
Ne	Pleboulle			Pas de justification	Défavorable			
Nlo	Pleslin-Trigavou			Pas de justification	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage U adapté			
Nlo	Plumaudan			Pas de justification	Défavorable. Demande de reclassement dans un zonage adapté			
Nt	Le Quiou			Pas de justification	Défavorable			
Nt	Quevert			Pas de justification	Défavorable			
Nt	Tréfumel			Pas de justification	Défavorable			
Ntl	Plevenon			Pas de justification	Défavorable			
Ntl	Plevenon			Pas de justification	Défavorable			



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES COTES-D'ARMOR

<p>Direction départementale des territoires et de la mer</p> <p>Mission observation des territoires, développement durable et paysage</p> <p>Affaire suivie par : M. Jean-François COROUGE Tél : 02.96.75.67.07 jean- francois.corouge@cotes- darmor.gouv.fr</p>	<p style="text-align: center;">Compte rendu de la réunion de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)</p> <p style="text-align: center;">6 juin 2019</p>	<p style="text-align: right;">Page 1/3</p>
--	---	--

Président :

- M. Pierre BESSIN, directeur départemental des territoires et de la mer

Membres présents (voix délibérative) :

- M. Eric HENNION, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer
- M. Loïc ROSCOUET, représentant le Président du Conseil départemental des Côtes-d'Armor
- M. Georges LE FRANC, représentant de l'établissement public ou syndicat mixte compétent en matière de SCoT
- M. Daniel THOMAS, représentant de l'Association des maires de France (Maires)
- Mme Nathalie BOURDONNEC, représentante de la Chambre d'agriculture des Côtes-d'Armor
- M. Jean-Michel MARSOIN, représentant de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles des Côtes-d'Armor
- M. Rémi GOUPIL, représentant du Porte-parole de la Confédération paysanne des Côtes-d'Armor
- Mme Carol O'NEILL, représentante des propriétaires agricoles
- Me Damien BERREGARD, représentant la Chambre des notaires des Côtes-d'Armor
- M. Michel BLAIN, représentant l'association Côtes-d'Armor Nature Environnement

Autres présents :

- M. Antoine SCHWERER, Président du Syndicat départemental des propriétaires agricoles
- Mme Federica PERLETTA, chambre d'agriculture des Côtes-d'Armor
- Mme Nathalie GAY, cheffe de l'Unité planification SCoT et Littoral, SPLU, DDTM, pour le SCoT du TREGOR
- M. Maurice OFFRET, Vice-Président de LANNION TREGOR COMMUNAUTE, pour le SCoT du TREGOR
- M. Yvan FOLLEZOU, Directeur de l'aménagement à LANNION TREGOR COMMUNAUTE
- M. Yann LUCAS, Chargé de mission SCoT à LANNION TREGOR COMMUNAUTE

Assurant le secrétariat de la commission :

- M. Jean-François COROUGE, chargé de mission « Foncier », MOTDDP, DDTM

Membres absents :

- Le représentant de l'établissement public ou syndicat mixte compétent en matière de SCoT
- Le Président du Conseil départemental des Côtes-d'Armor
- M. le Président de la Coordination Rurale des Côtes-d'Armor
- Le représentant les Jeunes Agriculteurs des Côtes-d'Armor
- Le Président de la Fédération départementale des chasseurs
- La représentante du Syndicat départemental des propriétaires forestiers
- La représentante de l'association « Eau et rivières de Bretagne »
- M. le Président du Centre d'études pour un développement agricole plus autonome (CEDAPA)
- Le représentant de l'Institut national de l'origine et de la qualité
- Le représentant de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural de Bretagne
- Le représentant de la directrice de l'établissement public foncier de Bretagne
- Le représentant du directeur de l'agence locale de l'Office national des forêts

Monsieur BESSIN, président de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ouvre la séance.

Le représentant de l'INAO, qui n'a pu être présent, a donné mandat à la DDTM.

1 – Approbation du compte rendu de la commission du 9 mai 2019

Document de référence : compte rendu

2 – Avis de la CDPENAF sur le projet de SCoT du TREGOR arrêté

Document de référence : Diaporama élaboré par LANNION TREGOR COMMUNAUTE

3 – Avis de la CDPENAF sur les STECAL et les dispositions réglementaires du projet de PLUiH de DINAN AGGLOMERATION

Documents de référence : diaporama, rapport DDTM

Concernant les STECAL, la CDPENAF aura à émettre un avis sur 316 STECAL : 272 identifiés par DINAN Agglomération dans le document de synthèse annexé au rapport de présentation du PLUiH et 45 présents dans le règlement graphique du PLUiH mais non répertoriés dans l'annexe au rapport de présentation. Cet inventaire complémentaire a été établi par la DDTM 22.

L'ensemble des STECAL a fait l'objet d'une pré-analyse par la DDTM 22, transmise à l'ensemble des membres de la commission, par voie numérique, à l'appui de la convocation à la présente séance, comme proposé lors de la CDPENAF du 9 mai 2019.

Une note de présentation a également été établie pour lister les grandes familles de STECAL et argumenter les propositions d'avis formulées.

Il a également été proposé que la séance du 6 juin se focalise sur les STECAL assortis d'une réserve (pas de proposition d'avis de la part de la DDTM 22) et sur ceux que les membres souhaitent évoquer.

Les membres examinent plus spécifiquement certains STECAL pour lesquels un avis n'a pas été formulé ainsi que la façon de considérer les centres équestres.

En cours d'examen, Monsieur HENNION quitte la séance pris par d'autres obligations. La voix de la DDTM est reprise par Monsieur COROUGE.

Par rapport aux propositions faites en amont, les membres n'ont pas d'observations particulières à formuler. Monsieur BESSIN propose que la DDTM 22, au vu des échanges, mette à jour l'ensemble des avis et les transmette aux membres de la commission pour une relecture avec un retour attendu au plus tard le 14 juin 2019.

L'avis suivant a été finalisé sur les STECAL du projet de PLUiH :

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, au cours de sa réunion du 6 juin 2019,

CONSIDERANT qu'un examen plus poussé du règlement graphique du PLUiH a permis à la CDPENAF d'identifier 45 secteurs supplémentaires,

CONSIDERANT que plusieurs typologies de secteurs n'ont pas été considérées, par la commission, comme des STECAL au sens de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, notamment les secteurs :

- Ao (aquacole et conchylicole) qui ne permettent pas la construction ;
- Ne (stations d'épuration) ;
- Nca (cales) qui ne permettent pas la construction ;

CONSIDERANT que de nombreux secteurs, limitrophes ou inclus dans la zone urbaine, doivent trouver une identification adaptée à ce contexte,

CONSIDERANT enfin que de nombreux secteurs méritent de voir leur périmètre réduit pour s'adapter aux bâtiments existants ou au projet identifié,

émet pour chaque STECAL identifié par la collectivité et pour chaque STECAL identifié par la CDPENAF, l'avis tel que repris dans le tableau figurant en annexe.

Nombre de votes conformes à la proposition : 12 Contre : 0 Abstention : 0

La commission doit également émettre son avis sur les dispositions du règlement afférentes aux extensions et annexes en zone agricole et naturelle.

Le président soumet aux votes l'avis suivant :

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, au cours de sa réunion du 6 juin 2019,

considérant que les dispositions de ce projet de règlement précisent les zones d'implantation et les conditions de hauteur et d'emprise de ces extensions ou annexes,

considérant que ces dispositions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,

émet, à l'unanimité, un avis favorable aux dispositions du projet de règlement du PLUiH de DINAN AGGLOMERATION.

Nombre de votes conformes à la proposition : 12 Contre : 0 Abstention : 0

Monsieur ROSCOUET, pris par d'autres obligations, quitte la séance.

Pierre BESSIN

PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Bretagne

Service Climat Énergie Aménagement Logement



AVIS DU BUREAU DU CRHH
SUR LES PLH et PLUI-H

Rédacteur : Joël CRUBLET
Tél. : 02 99 33 42 85
Fax : 02 99 33 42 73
Mél. : joel.crublet@developpement-durable.gouv.fr

Participants : Cf liste d'émargement
Excusés : Cf liste d'émargement
Diffusion : Membres du bureau du CRHH

Bureau du CRHH du 13/06/19

IDENTIFICATION DU PLUI-H PRÉSENTÉ	PLUI-H DE DINAN AGGLOMÉRATION
1. CONTENU DU PLUI-H PRÉSENTÉ PAR	<ul style="list-style-type: none">- M.Mickaël CHEVALIER, vice-président Habitat et Cohésion Sociale- Mme Fanny KERJOUAN, chef de service Urbanisme- Mme Céline LORENT, chef de service Habitat et Gens du voyage- Un représentant du bureau d'étude en charge du PLUI
2. AVIS DE L'ÉTAT PRÉSENTÉ PAR :	<ul style="list-style-type: none">- Mme Gwenaél HERVOUET, cheffe de service habitat à la DDTM22
POINTS FORTS/ POINTS DE VIGILANCE	<p>Assurer les besoins en logements de la population</p> <ul style="list-style-type: none">- Un scénario de croissance démographique ambitieux mais compatible avec le ScoT et à la dynamique du territoire ;- Un objectif de production de 670 logements par an territorialisés ;- Une production de logements sociaux qui envisage un futur passage en loi SRU. <ul style="list-style-type: none">• Malgré des objectifs cohérents avec les tendances des dernières années, ils devront s'ajuster à la démographie réelle du territoire. La mise en place d'un outil de suivi annuel sera nécessaire pour adapter la production de logements aux besoins réels sans créer plus de vacance. <p>Prendre en compte le parc existant</p> <ul style="list-style-type: none">- 2 actions fortes prévues pour faciliter les interventions dans le parc existant dont une action spécifique au parc HLM ce qui constitue une belle opportunité.• Le soutien à l'ingénierie communale résume à lui seul l'engagement de l'agglomération. Toutefois, une coordination à l'échelle de l'EPCI permettrait d'anticiper les potentialités d'actions sur le parc ancien du territoire et de répondre au plus juste aux appels à projets.

- **Gérer le foncier de manière économe**

- Un objectif de consommation de 32ha/an, en compatibilité avec les objectifs fixés par le ScoT ;

- Dinan Agglomération a validé une rétention foncière de 50 % dans les dents creuses sur tout le territoire. C'est le maximum fixé par le ScoT.

- La mise en place d'outils opérationnels concrets devra permettre de garantir la bonne conduite de cette stratégie foncière. Une étude plus poussée mériterait d'être menée sur les dents creuses afin de moduler la rétention foncière à la commune et en fonction de la faisabilité des projets, évitant ainsi de se priver de foncier disponible.

Lutter contre la vacance

- Un objectif d'aider financièrement 20 logements vacants par an dans les centres-villes et centres-bourgs. Plusieurs outils sont avancés pour intervenir sur la vacance.

- Vigilance à avoir pour Dinan Agglomération en matière de veille d'observation de l'évolution du nombre de logements vacants comme un indicateur d'une possible sur-production de logements. Une clarification entre les différents outils devra être apportée.

Répondre aux besoins des populations spécifiques

- **Gens du voyage** : le PLH intègre le SDAGDV en cours de finalisation ;

- **Publics défavorisés** : les moyens avancés sont en adéquation avec le public cible. Un nombre plus important de PLAI-A permettraient d'encore mieux répondre aux ambitions de Dinan Agglomération ;

- **Viellissement de la population et handicap** : le PLH affiche une volonté de proposer des logements adaptés. Toutefois, peu de solutions concrètes sont avancées ;

- **Jeunes** : le PLH identifie un réel besoin pour les étudiants et une qualification de ce besoin permettra de mettre en place une politique d'actions.

Enjeux environnementaux

- Cette dimension est prise de manière segmentée et partielle dans les actions du PLH.

- Les objectifs affichés devront se traduire par des mécanismes incitatifs pour satisfaire ces rénovations énergétiques.

Gouvernance

- Le comité de pilotage sera l'organe fort de suivi des actions du PLH et de ses conséquences sur le territoire.

- Un bilan annuel doit concrétiser cette surveillance du territoire en particulier sur la production en renouvellement (gestion des extension urbaine) et du taux de vacance.

Avis général sur le projet de PLUi-H de l'EPCI

Le PLH de Dinan Agglomération élaboré dans le cadre du PLUi-H atteste de la volonté de la collectivité de reconquérir le parc existant, de limiter l'extension urbaine et de répondre à l'ensemble des ménages vivants sur le territoire. L'ensemble des outils est mobilisé pour porter techniquement et financièrement cette politique ambitieuse au sein d'une instance de pilotage repensée et partenariale.

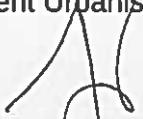
Dans ce cadre, le projet de PLH reçoit un avis favorable sous réserve que le PLUi-H intègre les points suivants :

- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à une évaluation de l'évolution de la

		<p>population, du rapport entre production en centres et en périphéries et du besoin qualitatif de rénovation des centres. Un dispositif de justification de l'ouverture à l'urbanisation à l'échelle des communes selon des critères définis au préalable par l'EPCI, notamment de zones 2AU, participera à la gestion de l'atteinte des objectifs présentés ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévoir un outil d'observation pour adapter la production de logements aux besoins réels. L'évolution de la vacance par secteur pourra être cet indicateur de sur-production ; • Prévoir un bilan annuel permettant d'apprécier le taux de logements en extension et de logements en renouvellement afin de respecter l'équilibre de 80 % et 20 % prévus.
AVIS DE L'ÉTAT		<input checked="" type="checkbox"/> FAVORABLE
		<input type="checkbox"/> FAVORABLE AVEC RÉSERVES
		<input type="checkbox"/> DÉFAVORABLE
3. QUESTIONS/RÉPONSES		O : OBSERVATION FORMULÉE PAR UN DES MEMBRES DU CRHH R : RÉPONSE APPORTÉE PAR L'EPCI
M.CHEVALIER	Dinan Agglomération	<p>R : M.CHEVALIER confirme l'ambition de la collectivité qui est de limiter la consommation du foncier. Cette ambition va en parallèle avec la politique sur la réhabilitation des centres-bourgs et la mise en place d'un observatoire des logements vacants. Ce dernier vise à examiner les conditions de remises sur le marché de logements vacants.</p>
M.GIROTTO	Morlaix Communauté	<p>O : M.GIROTTO s'interroge sur les raisons d'un budget conséquent au niveau de la maison de l'Habitat.</p> <p>Il s'interroge aussi sur le système à points mis en place pour la production locative sociale.</p>
M.CHEVALIER	Dinan Agglomération	<p>R : M.CHEVALIER précise que la maison de l'habitat va intégrer des locaux n'appartenant pas à l'EPCI et qu'un 2ème technicien va être recruté pour l'espace info-énergie fortement sollicité en termes d'assistance, de conseil et d'information.</p> <p>Il indique que la trame pour un système à points est tracée mais que la mise en œuvre reste encore à affiner. Ce système vise à favoriser la rénovation urbaine, la construction en centralité et le logement locatif très social à bas loyer. Chacun de ces éléments ainsi que le type de population impacté se voit attribuer une note permettant l'accès à une bonification au regard du cumul des points affichés.</p>
M.SCIBERRAS	AROHLM	<p>O : M.SCIBERRAS salue le portage fort d'une politique locale de l'habitat.</p> <p>Il souligne que les enjeux du logement locatif social devront être portés de façon progressive au regard de l'état initial sur ce segment.</p> <p>Il s'interroge sur la stratégie mise en œuvre entre la réhabilitation et la régénération du parc existant et le calibrage associé.</p> <p>Il note un bon équilibre entre les actions sur le parc neuf et le parc ancien avec toutefois, une certaine faiblesse sur le nombre de PLAI-A. Il pointe également une certaine faiblesse du produit PLS qui peut être une réponse sur ce territoire.</p> <p>Il rappelle la nécessité d'un pilotage fort pour assurer la gouvernance et l'animation des actions notamment par les outils CIL, PPGD, CIA. Il s'interroge sur les moyens humains affichés pour assurer ce pilotage.</p> <p>Enfin, il s'interroge sur des réflexions pouvant être menées à l'échelle d'un EPCI tel que Dinan Agglomération sur la dimension « accession aidée » et la création d'un Organisme de Foncier Solidaire. La question des loyers de sortie est également à analyser.</p>
M.CHEVALIER	Dinan Agglomération	<p>R : M.CHEVALIER fait savoir que les objectifs chiffrés affichés sont à prendre comme des objectifs planchers atteignables par l'EPCI.</p> <p>Il confirme que toutes les instances de débat, d'échanges et d'orientations seront mises en place.</p> <p>Au niveau des objectifs par typologie, ils ont été construits avant la loi Elan et seront à recalculer après un an de mise en œuvre du PLUIH notamment au regard des fusions à venir au niveau des bailleurs HLM.</p>

		Il confirme la réalité des objectifs affichés globalement pour le locatif social.
MME JUHEL	URHAJ	O : MME JUHEL salue le travail réalisé sur les différentes typologies de jeunes et confirme également la nécessité d'avoir des objectifs en PLAI-A plus importants.
M.DE SALINS	SOLIHA	O : M.DE SALINS salue le travail mené notamment sur l'habitat privé et la revitalisation des centres-bourgs qui nécessite d'aller au-delà des OPAH ou des PIG pour apporter des réponses.
MME KERJOUAN	Dinan Agglomération	R : Au niveau du lien entre urbanisme et habitat, MME KERJOUAN fait savoir que les besoins en habitat ont été définis après la déclinaisons des contraintes foncières.
4. AVIS DU BUREAU DU CRHH :		Après une synthèse des observations, la commission PLH du CRHH donne un avis favorable à l'unanimité au volet habitat du PLUI-H. Néanmoins, il recommande de continuer à réfléchir à une hausse des objectifs en PLAI-A et en PLS. Un point de vigilance est identifié sur le suivi de la consommation foncière afin d'assurer une maîtrise de l'étalement urbain et une gestion de l'ouverture des zones 1AU.
AVIS DU CRHH	<input checked="" type="checkbox"/>	FAVORABLE
	<input type="checkbox"/>	FAVORABLE AVEC RÉSERVES
	<input type="checkbox"/>	DÉFAVORABLE

Le Chef de la division
Aménagement Urbanisme Logement


Pascal LEVEAU



PREFET DES COTES-D'ARMOR

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
2020-2032
tenant lieu de
Programme Local de l'Habitat (PLUIH)
2020 – 2025**

de

Dinan Agglomération (DA)



Avis de l'État

**Commission PLUi-H
du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
du 13 juin 2019**

1- Présentation de la démarche

Dinan Agglomération (DA) a élaboré et approuvé son dernier Programme Local de l'Habitat en juillet 2012 pour la période 2012-2018 sur un périmètre de 18 communes (Communauté de Communes de Dinan).

En application de la loi NOTRe, plusieurs EPCI du territoire de Dinan ont fusionné : Dinan Communauté, la Communauté de Communes de Plancoët-Plélan et la Communauté de Communes du Pays d'Evran. C'est ainsi que le 1^{er} janvier 2017 a vu naître Dinan Agglomération (DA), EPCI rassemblant désormais 64 communes. Suite à ce changement de périmètre, la nouvelle agglomération est considérée, pour une période de deux (2) ans maximum à compter de la date de création et dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un PLH exécutoire couvrant l'ensemble de son périmètre, comme disposant d'un PLH exécutoire reprenant les orientations et le programme d'actions du PLH de Dinan Communauté.

Le 17 mars 2017, le Conseil d'Agglomération de Dinan Agglomération a délibéré pour engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat sur le périmètre des 64 communes de la nouvelle agglomération.

Dinan Agglomération est également bénéficiaire d'une convention de Délégation des Aides à la Pierre (Type 2) qui couvrirait la période 2013-2018. La délégation étant possible uniquement si la collectivité dispose d'un PLH exécutoire, la collectivité a sollicité pour 2018, conformément aux dispositions de l'article L.301-5-1 du CCH, une prorogation d'un an renouvelable une fois de la délégation de compétence. Le 19 décembre 2018, leur demande de renouvellement de prorogation a été acceptée. La délégation de compétences actuelle court donc jusqu'au 31 décembre 2019 où elle prendra légalement fin.

Le SCoT du Pays de Dinan (périmètre à 32 communes) a été approuvé par le Comité syndical du 20 février 2014 et a été rendu exécutoire. Il couvre aujourd'hui les 64 communes. L'élaboration de ce PLUi-H doit s'inscrire dans le respect des orientations du SCoT contenues dans le Document d'Orientation et d'Objectifs.

2- Contexte local

Suite à la fusion des EPCI au 1^{er} janvier 2017, Dinan Agglomération est devenue la troisième communauté d'agglomération des Côtes-d'Armor en nombre d'habitants, derrière Saint-Brieuc Armor Agglomération et Lannion Trégor Communauté.

Située à l'Est du Département, l'agglomération s'inscrit dans un bassin de vie large s'étirant du littoral de la Côte d'Émeraude à la métropole Rennaise. Dinan agglomération dispose d'un pôle urbain principal à DINAN qui regroupe les principaux services : hôpital, enseignement supérieur, emploi-formation, grandes enseignes commerciales, technopole, grands équipements culturels et de loisirs.

Sur la période 2010-2015, le territoire de Dinan Agglomération se caractérise par :

- 96 261 habitants (en comptabilisant les 64 communes depuis le 1^{er} janvier 2017) ;
- une évolution démographique en croissance annuelle de 0,68 %, qui se traduit par une augmentation du nombre d'habitants de plus de 60 ans (+2,4 % entre 2010 et 2015). Il est à noter que la population des 0-29 ans reste stable et que la part des 30-59 ans est en légère décroissance (-0,12%) ;
- un desserrement progressif des ménages qui suit une tendance régulière ces dernières années pour passer d'une taille de 2,23 en 2010 à 2,19 en 2015 ;
- une augmentation de la population liée à l'installation de nouveaux habitants sur le territoire (solde migratoire). Le solde naturel quant à lui est négatif ce qui confirme le vieillissement de la population du territoire ;
- un nombre de propriétaires en 2015 qui avoisine les 72 %. Leur nombre est en croissance depuis 1999 et cette évolution suit une progression linéaire ;
- une augmentation du parc de logements grâce à la production de 3 239 logements se répartissant ainsi : 2 264 (69,9%) en résidences principales, 583 (18%) en résidences secondaires et 392 (12,1%) en génération de

nouvelle vacance ;

- une augmentation de la vacance de 7,02 % à 7,31 % ce qui représente 4 233 logements vacants ;
- une forte représentation de la maison individuelle (85,7%) comme résidence principale ;
- des logements de grandes tailles : 74 % des logements sont des T4 ou plus. La production entre 2010 et 2015 aggrave cette répartition au profit des grands logements ;

- en se référant à la méthode du « point mort », Dinan Agglomération a construit 567 logements neufs par an en moyenne entre 2010 et 2015. Sur ces 567 logements, 299 (52,7%) ont permis de répondre à l'augmentation de la population, 154 (26,8%) au desserrement des ménages, 117 (20,6%) à la production de résidences secondaires. La production globale a conduit à générer 78 (13,8%) logements vacants. La génération d'un renouvellement négatif de 81 logements signifie que des logements nouveaux ont été produits sans faire appel à de la construction neuve (changement de destination, maisons scindées) ;

- un parc public de logements sociaux comptant 3 529 logements et une répartition en taille en lien avec la mise en place de parcours résidentiels variés.

3- Le programme local de l'habitat de DA

Le scénario démographique retenu pour le PLUi-H de Dinan Agglomération prévoit une croissance annuelle de la population de 0,7%/an jusqu'en 2032. L'agglomération reste sur une hypothèse de croissance conforme à celle observée sur la période 2010-2015.

L'agglomération fait également l'hypothèse d'une poursuite de la réduction de la taille des ménages en envisageant une dynamique plus forte que sur la période précédente (- 0,42 % envisagé contre -0,37 % observé).

La collectivité prévoit une production de 670 logements/an sur la période du PLH pour couvrir l'ensemble des besoins, mais aucune hypothèse sur le taux de production des résidences secondaires n'est présentée.

Dinan Agglomération souhaite renforcer les centralités dans le développement de l'offre nouvelle et ainsi limiter l'étalement urbain. Elle annonce également son intention de lutter contre la dégradation du parc existant. Ces intentions se traduisent en mobilisant 80 % de la production en neuf, 15 % de la production en renouvellement et 5 % en résorption de la vacance.

L'agglomération annonce vouloir freiner l'accroissement de la vacance en remettant 5 % de logements vacants par an sur le marché et souhaite accompagner les démarches de réhabilitation du bâti existant (point info habitat, suivi de projet, communication et aides financières).

La collectivité prévoit la production de 103 logements sociaux par an sur la période 2020-2025. La population de la commune de DINAN approche des 15 000 habitants, seuil au-dessus duquel la collectivité remplirait les conditions pour être soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. L'anticipation partielle de cette nouvelle contrainte en matière de production de logements sociaux a permis de sensibiliser en priorité les communes de plus de 3 500 habitants dans l'implantation de ces nouveaux logements.

Le budget prévisionnel du programme d'orientation et d'actions s'élève à 9 806 200€ sur la période 2020-2026. L'ambition de réinvestir le tissu existant est également traduit par une enveloppe d'actions qui s'élève à 3 269 000€ (soit 33 % du budget total). Ce sont 2 400 000€ (soit 25 % du budget) qui seront consacrés au parc social et un peu plus de 2 700 000 € destinés à répondre aux besoins des publics spécifiques (gens du voyage, seniors, personnes porteuses de handicap,...).

Pour la période 2019-2024, la politique de Dinan Agglomération s'articule autour de cinq orientations stratégiques déclinées en 15 actions :

Axe 1 : Structurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH

Action 1 : Piloter, animer et suivre la politique locale de l'habitat

Action 2 : Structurer l'information et l'accompagnement à partir d'une « maison de l'habitat »

Axe 2 : Prioriser l'intervention sur le tissu existant

Action 3 : Impulser une dynamique de requalification du bâti des centres

Action 4 : Requalifier globalement le bâti existant

Axe 3 : Promouvoir la qualité dans le neuf

Action 5 : Mener une politique foncière permettant la réalisation des objectifs du PLUi-H

Action 6 : Jouer la carte de la qualité : déployer les expérimentations testées sur le territoire, favoriser de nouvelles innovations

Axe 4 : Engager la transition du parc social

Action 7 : Définir une stratégie globale pour le parc social (HLM et communal)

Action 8 : Dans un contexte de bouleversement des dispositifs nationaux, garantir une offre d'habitat diversifiée et financièrement accessible afin d'assurer les parcours résidentiels choisis

Action 9 : Mettre en œuvre le programme de travail de la Conférence Intercommunale du logement (CIL)

Axe 5 : Répondre aux besoins spécifiques

Action 10 : Répondre aux obligations d'accueil des gens du voyage

Action 11 : Diversifier l'offre à destination des seniors et personne en situation de handicap

Action 12 : Développer des solutions d'hébergement de type « SAS » (intermédiaire) entre logement autonome et pension de famille

Action 13 : Développer l'offre à destination des jeunes

Action 14 : Intégrer Dinan Agglomération au PDALHPD

Action 15 : Compléter la connaissance et répondre aux besoins des travailleurs saisonniers

4- Les enjeux de l'État

Le porter à connaissance remis à Dinan Agglomération en mai 2017, rappelait les enjeux forts de l'État :

- Répondre à la demande avec des typologies de logements plus petits et abordables
Le territoire connaît une dynamique démographique croissante et constante. Une majorité des emplois (56%) sont occupés par des employés et des ouvriers aux revenus modestes. Le PLUi-H devra anticiper les besoins croissants de logement en tenant compte de la structure de ces ménages. La baisse observée de la taille des ménages renforce le besoin de logements de petites tailles (78 % de la demande de logements sociaux concerne un type T3 et moins)
- Répondre aux populations spécifiques, personnes âgées, jeunes et gens du voyage :
La collectivité connaît un vieillissement de la population. Le volet Habitat devra prendre en compte les besoins des personnes âgées en perte d'autonomie et les personnes en situation de handicap sur les thématiques d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile et l'offre d'hébergement dédié. Dinan Agglomération devra également répondre à ses obligations en matière d'accueil et d'habitat destinés aux gens du voyage (aires de grand passage et sédentarisation). Le PLUi-H devra assurer le logement des jeunes en améliorant sa connaissance de la cible (jeunes, étudiants, travailleurs saisonniers) et répondre aux besoins qui émergeraient
- Lutter contre la vacance et l'habitat indigne :
Conformément aux objectifs du SCoT, les communes ayant un taux de vacance supérieur à 7 % devront remettre sur le marché 20 % des logements vacants recensés sur leur territoire. Le diagnostic du PLUi-H devra inclure un repérage approfondi des situations d'habitat indigne et le PLUi-H devra préciser les outils que l'agglomération compte mobiliser en matière de lutte contre l'habitat indigne notamment en faveur des occupants modestes et très modestes qui présentent un risque plus élevé d'être confronté à l'indignité. Le diagnostic du PLUi-H devra inclure un repérage approfondi des copropriétés dégradées et préciser les moyens de lutte contre cet habitat potentiellement indigne (les copropriétés de classe énergétique inférieure ou égale à D).

- **Limiter la consommation foncière et revitaliser les centres bourgs :**
Malgré une baisse de la taille moyenne des lots (de 730 m² à 662 m²), la production de logements individuels reste consommatrice d'espaces fonciers. Le volet Habitat devra prendre en compte la limitation de l'extension urbaine dans les modes de production des futurs logements avec notamment un travail sur la revitalisation des centres-bourgs pour mettre en place une véritable stratégie de densification et de limitation de la consommation foncière, en plus de la réalisation d'un référentiel foncier. Il conviendrait d'engager une étude de la vacance sur l'intégralité du territoire afin d'identifier les leviers de réduction du nombre de logements vacants et de connaître ainsi le potentiel en renouvellement urbain. Les prévisions d'ouverture à l'urbanisation dans le PLUi devront être cohérentes avec les besoins recensés en matière de production de logements, en tenant compte des potentiels de densification déjà existants.
- **Répondre aux besoins des plus démunis via le logement social :**
28 % des ménages de Dinan Agglomération sont éligibles au logement très social PLAI (ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS). La production de logements devra donc prévoir l'accueil de ces ménages en favorisant notamment les logements PLAI avec un objectif de 35 % de la production neuve totale. Une dizaine de logements PLAI-A pourraient être prévus en complément pour répondre aux besoins de cette population spécifique. L'absence de production de logements en PLAI-A depuis 2013 est inquiétante à l'échelle du territoire et il convient de prévoir plus de logements à destination des publics les plus en difficultés. Le volet Habitat doit permettre la déclinaison des actions du PDALHPD sur son territoire. Le PLUi-H devra favoriser l'offre locative sociale en priorité sur les communes disposant de services et en cohérence avec la demande observée sur le territoire.
- **Mettre en place une gouvernance et un suivi du PLH :**
Le PLUi-H devra enfin préciser les outils de suivi concrets mis en place pour en suivre le bon déroulement ainsi que les modalités d'évaluation

5- Les observations de l'État sur le volet habitat du projet de PLUi-H

5-1 Quantification, répartition et segmentation de l'offre nouvelle en logements

Préambule

Le SCoT propose une méthode quantitative permettant de définir un objectif potentiel de consommation foncière comprenant plusieurs critères dont un volet logement. L'objectif de production de logements a été calculé sur la base de cette capacité de consommation foncière (450 ha/an) et n'a que très peu intégré les dynamiques de production des dernières années. L'agglomération a construit son PLH sur une base foncière au regard de la période 2003-2012.

Le choix de la collectivité de structurer le PLH sur la base de la consommation foncière avec des densités identifiées ne paraît pas satisfaisant au regard des dynamiques actuelles du territoire. Toutefois le SCoT propose cette approche. En revanche, les dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme imposent une période de référence au cours des dix années précédant l'arrêt du document. Le choix de la période 2003-2012 ne permet pas d'apprécier les dynamiques récentes et de mesurer les premiers effets du SCoT approuvé en 2014. Cette période lointaine, très consommatrice de foncier, sur-estime les droits à consommer du foncier pour le nouveau PLUi-H et donc de définir un nombre de logements en cohérence avec la méthode choisie par la collectivité.

Quantification

Le scénario démographique retenu par Dinan Agglomération prévoit une croissance annuelle de la population de 0,7 % jusqu'en 2032.

Dinan Agglomération prévoit de produire 670 logements par an à l'échelle du PLH. La répartition de l'objectif de production totale de logement comprend de 80 à 85 % de construction neuve, de 10 à 15 % de logements produits par renouvellement ainsi que 5 % de logements vacants remis sur le marché.

Le scénario de croissance démographique paraît cohérent au regard des tendances observées ces dernières années et s'inscrit dans les projections du SCoT.

Au vu du mode de calcul de l'objectif de production de logements, qui se base sur un potentiel foncier, il semble difficile d'évoquer un objectif de nombre de logements, celui-ci résultant des possibilités offertes par le foncier ouvert à l'urbanisation. Un travail plus complet avec les dynamiques observées entre 2010-2015 permettrait d'affiner les besoins réels du territoire. Ainsi, la production de 670 logements par an ne doit pas être considérée comme un objectif à atteindre, mais comme un potentiel maximum de production, à calibrer en réponse à un besoin localisé et caractérisé.

Dinan Agglomération affiche un taux de logements vacants contenu. Il conviendra toutefois d'être attentif au risque de voir la vacance continuer à croître si les objectifs de production s'avéraient surdimensionnés (par exemple avec un taux de croissance inférieur à la projection). L'image d'abandon de certains territoires avec cette augmentation de logements vides doit renforcer la vigilance sur les moyens concrets mis en œuvre pour limiter ce phénomène.

La production de 670 logements doit ainsi être envisagée dans le cadre d'une répartition entre constructions neuves en extension, renouvellements et évolution du taux de vacance. Toutefois aucun outil de suivi précis n'a été défini pour apprécier les résultats de la volonté de limiter la production en extension urbaine.

La thématique des résidences secondaires est traitée succinctement. Dinan Agglomération semble vouloir contenir et maîtriser le phénomène. Des objectifs chiffrés auraient été pertinents pour pouvoir suivre et évaluer l'impact des politiques de l'agglomération dans ce domaine.

Afin d'articuler production de logements et ouverture à l'urbanisation, la collectivité devra mettre en place un outil de suivi qui permettra d'adapter la production de logements aux besoins réels notamment en surveillant la vacance et l'évolution du taux de croissance démographique. Cette observation combinée permettra d'ajuster la programmation de logements et les ouvertures à l'urbanisation en fonction des besoins réels.

Répartition

Les objectifs de production sont déclinés à la fois à l'échelle communale (sauf pour les communes de moins de 1 000 habitants qui se voient affecter une enveloppe globale) et à l'échelle des secteurs du PLUi-H. Le pôle de centralité de DINAN concentre la majorité de la production. Il est à noter qu'une grande part de la production concerne les communes littorales qui exercent une attractivité plus importante que les communes rétro-littorales et les communes rurales.

En objectif de production de logements, la répartition affiche 80 à 85 % de construction neuve et donc 15 à 20 % en renouvellement urbain.

Cette répartition est cohérente avec l'armature territoriale. Néanmoins des incohérences chiffrées entre les différents documents (orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et tableaux de répartition) ne permettent pas une lecture claire.

Il serait appréciable de disposer d'indicateurs sur la part en extension urbaine et en renouvellement urbain des logements programmés sur chacune des communes (les enjeux pouvant être différents en matière de densité d'une commune à l'autre). Enfin, un outil de suivi et de gestion sera nécessaire pour répartir équitablement, et en fonction des besoins, les logements sur les communes de moins de 1 000 habitants.

La répartition entre extension urbaine et intervention dans l'enveloppe urbaine existante est intrinsèquement liée aux remarques faites en préambule sur la question foncière. Avec la répartition proposée, 536 logements par an devraient être produits en extension urbaine. Cette répartition n'est pas

si éloignée des tendances observées lors de la période 2010-2015 pour laquelle le besoin en logements a été de 510 logements par an. Le risque de la méthode proposée consiste à générer de la vacance ou de ne pas intervenir en renouvellement.

Segmentation et logement social

La collectivité souhaite produire 103 logements sociaux par an dont 59 % de PLUS, 40 % de PLAI (dont 4,8 % de PLAI-A), 1 % de PLS et envisage également 10 PSLA par an.

Le programme d'orientations et d'actions (POA) prévoit le lancement de groupe de travail pour définir de nouvelles formes de logements d'hébergements temporaires pour éviter les phénomènes de rechute (troubles psychiatriques ou addictifs). Ce dispositif pourra s'appuyer sur un financement PLAI-A avec un objectif de production de 12 PLAI-A sur la durée du PLH.

Enfin, les orientations du PLUi-H précisent que la production de logements devra se faire en cohérence avec la demande plus importante en petits logements (T1, T2).

L'engagement de la collectivité est ambitieux avec une stratégie globale afin de répondre aux besoins des ménages les plus fragiles en adéquation avec leurs ressources et en vue de leur proposer un véritable parcours résidentiel au sein du parc social.

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

Par ailleurs, avec la fusion des communes de DINAN et LÉHON, la commune nouvelle se rapproche des 15 000 habitants, seuil à partir duquel la collectivité sera concernée par l'application des dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Il est indispensable que Dinan Agglomération surveille l'évolution de la population de la commune nouvelle afin de calibrer au plus juste des objectifs de production en logements sociaux dans le cas d'un éventuel passage en territoire « SRU ».

5-2 Placer le parc ancien au cœur du PLH

Dinan Agglomération souhaite articuler son PLUi-H autour de grands équilibres complémentaires, offre et parc existant, renforcement des centralités et extension urbaine, capacités d'accueil déjà existantes et besoins observés sur chaque commune en lui consacrant 2 actions fortes.

L'agglomération soutiendra les communes en ingénierie pour monter des projets de redynamisation des centres-villes et des centres-bourgs via l'OPAH RU et les différents appels à manifestation d'intérêt (AMI) proposés. La collectivité développera également le conventionnement privé en mettant en avant les aides de l'ANAH, conventionnement avec ou sans travaux, l'objectif de Dinan Agglomération étant d'obtenir 10 logements conventionnés par an.

Par ailleurs, elle souhaite également avoir une action sur la restructuration lourde du patrimoine HLM avec des objectifs de démolition mais également de restructuration des logements sur les secteurs urbains et les polarités principales afin que l'offre soit en adéquation avec la demande et les ressources des publics plus fragiles des centres-villes et centres-bourgs.

La réflexion sur la mise en place d'un permis de louer dans les centres-villes est aussi annoncée par l'agglomération comme un outil de lutte contre l'habitat indigne.

L'orientation forte de placer l'ancien au cœur du projet se caractérise par de nombreuses actions et une utilisation de l'ensemble des outils disponibles à ce jour. Le soutien à l'ingénierie communale résume à lui seul l'engagement de l'agglomération. Toutefois, une coordination à l'échelle de l'EPCI permettrait d'anticiper les potentialités d'actions sur le parc ancien du territoire et de répondre au plus juste aux appels à projets.

À la lecture de l'objectif global de production, 670 logements par an, la répartition par modes de production (logements neufs, renouvellement et vacants) n'est pas suffisamment explicite. Cette ambiguïté peut conduire à permettre de réaliser les 670 logements par an dans le neuf et en extension d'urbanisation.

Le travail gagnerait en clarté en répartissant la production quantitative de nouveaux logements avec ces différents critères (tissu urbain 20 %, extension 80 %, parcs publics, parcs privés, démolition et reconstruction et les différents produits PLAI, PLAI, PLS, PSLA) d'une part et de quantifier la production qualitative sur le logement ancien (résorption de la vacance, changements de destinations, conventionnement ANAH propriétaires bailleurs et occupants, copropriétés...) d'autre part. Ces mécanismes de régulation doivent ainsi permettre d'affiner le positionnement en faveur de l'ancien.

Enfin, l'intervention sur le parc HLM est également une action forte d'amélioration de la qualité urbaine et de la qualité de vie des habitants, notamment sur le QPV de DINAN, même s'il ne doit pas en être la cible exclusive.

5-3 Stratégie foncière, renouvellement urbain et lutte contre la vacance

La lutte contre la vacance

La lutte contre la vacance est envisagée par l'agglomération par deux moyens distincts faisant appel à l'incitatif et au coercitif. D'une part, Dinan Agglomération prévoit d'aider financièrement 20 logements vacants par an qui sont situés en centres-villes et centres-bourgs. L'appui de Dinan Agglomération sera soumis préalablement à l'avis d'un conseil de la Maison de l'habitat. D'autre part, l'agglomération envisage un nouvel outil en instaurant une taxe sur les logements vacants. Le POA prévoit qu'une réflexion sur le sujet soit menée prochainement.

Dinan Agglomération met en place de nombreux outils pour tenter de réduire la vacance sur son territoire. Cependant, il apparaît que les objectifs chiffrés sont différents d'un document à l'autre. La stratégie d'intervention du POA envisage de réduire de 120 unités le « stock » de logements vacants sur la durée du PLH quand les OAP prévoient de réhabiliter 5 % de la production annuelle en sortie de vacance soit 33 logements par an. Ces différences devront être clarifiées.

Parallèlement à cette diminution annoncée, la production ambitieuse de 670 logements devrait continuer à produire plus de vacance que de résorption envisagée. En effet, le territoire de Dinan Agglomération génère depuis 2010 environ 80 logements vacants supplémentaires par an. En permettant de répondre exclusivement à la demande qualitative du logement par des logements neufs, la démarche du projet de PLH risque de produire un abandon des logements anciens. Cette approche aura un effet contre-productif. Un renforcement et un fléchage appuyé des aides et des financements vers des biens à réhabiliter, à démolir et à renouveler, éviterait cet écueil et permettrait ainsi d'articuler la réappropriation des centres et le besoin de qualité de logements contemporains.

La stratégie foncière

La production neuve en logements se fera en adéquation avec une lutte contre l'étalement urbain. L'objectif de Dinan Agglomération est de produire 80 % en extension en neuf et 20 % en identifiant du foncier déjà urbanisé. La stratégie de production de logements est basée sur le foncier disponible qu'offrent les règles du SCoT approuvé en 2014. En se référant à la période 2003-2012, la consommation d'espaces à vocation d'habitat a été de 64,5 ha/an. Le SCoT prévoit la réduction de 50 % de cette consommation foncière pour le futur PLUi-H ce qui signifie que le nouveau document ne devra pas dépasser 32ha /an. Pour lutter contre l'étalement urbain et aller vers plus de densification, la collectivité souhaite aussi déployer l'expérience « Bimby » à plus grande échelle sur le territoire.

L'objectif de limiter l'étalement urbain est un objectif fort pour Dinan Agglomération. Dans ce but, la collectivité a quantifié les objectifs de réduction de l'étalement urbain qui sont en adéquation avec les préconisations du SCoT.

Toutefois, cette approche foncière interroge sur la possibilité d'atteindre l'objectif de réduction de l'extension urbaine :

- les dispositions de l'article L 151-4 du code de l'urbanisme imposent une période de référence au cours des dix années précédant l'arrêt du document. Le choix de la période 2003-2012 ne permet pas d'apprécier les dynamiques récentes ni de mesurer les premiers effets du SCoT approuvé en 2014. Cette période « lointaine », très consommatrice de foncier, sur-estime les droits à produire du foncier pour le nouveau PLUi-H et donc ne limite pas la consommation en extension ;**
- la production de 535 logements neufs en extension par an (80 % de 670 logements) pour 32/ha ne permet d'afficher qu'une densité nette de 20 logements à l'hectare. Cette réalité quantitative ne correspond pas à l'objectif de limiter l'étalement urbain et permet de construire aisément des logements individuels en périphérie ;**
- la méthode du SCoT permet aussi de réaliser des réserves foncières en permettant d'estimer que la moitié du foncier dans les centres n'est pas mobilisable pendant la période du PLUi-H et en la décomptant de la surface urbanisée totale. Il est indispensable de disposer d'une étude sur les possibilités de mobilisation du foncier situé dans les enveloppes et ainsi d'avoir une vision claire de ce qui peut être consommé sur la période du PLUi-H.**

En complément de cette approche foncière, l'impact de l'évolution de la population est primordial. Si la courbe de croissance prévisionnelle ne suit pas les projections du PLH, il y a un risque que les ouvertures à l'urbanisation en extension urbaine puissent à elles seules couvrir l'intégralité des besoins en logements. Cela pourrait conduire à faire passer la revitalisation de l'existant et la résorption de la vacance au second plan.

Il sera donc essentiel que la rédaction du PLUi-H permette de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à une évaluation de l'évolution réelle de la population, du rapport entre production en centres et en périphérie et du besoin qualitatif de rénovation des centres afin d'assurer la mise en œuvres des objectifs du PLUi-H.

Une ouverture des zones 2AU sous conditions relevant de l'examen de ces indicateurs permettrait de participer à la gestion et à l'atteinte des objectifs.

5-4 Accession à la propriété

Le POA propose un accompagnement spécifique aux futurs acquéreurs en réalisant un diagnostic préventif pour évaluer leur capacité individuelle à réaliser les travaux par eux-mêmes. L'agglomération prévoit également de communiquer plus en détail sur les dispositifs nationaux mobilisables pour faciliter l'accession à la propriété (Malraux, Visale,...).

Le développement du PLS investisseur est également avancé comme levier pour favoriser l'accession à la propriété et Dinan Agglomération prévoit d'y inclure des conditions pour éviter une transformation en résidence secondaire.

Pour favoriser le parcours résidentiel, le PLUi-H prévoit une diversification de l'offre avec un objectif plancher de production de 10 logements en PSLA produits par an.

La question de l'accession à la propriété a été abordée sous divers angles qui permettront de toucher le plus grand nombre de ménages. Un chiffrage par poste aurait permis de mieux appréhender

l'engagement de la collectivité. Il peut être regretté, dans un contexte d'augmentation de la vacance dans les centres, qu'aucune modulation majorante d'aide ne soit appliquée pour l'investissement dans le tissu urbain existant, ce qui participerait à limiter l'étalement urbain.

5-5 Les besoins des populations spécifiques

Accompagner le vieillissement et le handicap

Le POA prévoit le développement de nouvelles solutions intermédiaires pour l'accueil des seniors et des personnes en situation de handicap physique dans les centres-villes et les centres-bourgs. Pour les publics en perte de capacités cognitives, l'agglomération prévoit la mise en place d'un groupe de travail pour définir des solutions d'habitat adaptées à cette population spécifique.

Une étude sur l'habitat de demain pour les seniors est également programmée dans le cadre du programme d'action du PLUi-H.

Le public et les besoins des personnes vieillissantes ou en situation de handicap sont clairement identifiés par Dinan Agglomération qui prévoit des actions prospectives, même s'il y a à ce stade peu de visibilité sur les solutions concrètes qui pourraient être apportées pour alimenter ces questions.

L'évolution démographique est aujourd'hui portée par des personnes de plus de 60 ans sur le territoire de Dinan Agglomération. Les logements de type T4 et plus représentent plus de 74 % du parc de logements et seront « remis sur le marché » dans les années à venir (maison trop grande pour personne seule, maison trop éloignée des services, etc). Pour anticiper sereinement la mise en place d'un parcours résidentiel cohérent, il serait important de renforcer quantitativement dans le PLH les typologies de logements à construire en favorisant les T3 et moins en centres-bourgs et en proscrivant les T5 et plus en extension.

Les jeunes

Dinan Agglomération s'est donné comme objectif d'améliorer les conditions d'accès aux logements des jeunes à travers plusieurs mesures avec la création d'une plate-forme de l'offre, en développant de petits collectifs, en créant des résidences et en coordonnant l'ensemble des acteurs du logement liés aux jeunes.

Les efforts particuliers portés par Dinan Agglomération concernant la création de résidences pour étudiants et jeunes avec des typologies et des implantations répondant aux besoins participe de l'intégration de ces personnes dans un parcours résidentiel cohérent. La connaissance du besoin en logements des jeunes sera cependant un préalable indispensable à la mise en place de cette politique.

Les publics spécifiques

Le projet de PLUi-H présente un renforcement important de la politique de l'agglomération en matière d'accueil des personnes défavorisées. Le PLH se veut proactif dans le repérage et l'accompagnement de ces publics. Ce travail coconstruit dans le cadre du PDALHPD permet d'identifier les attentes du territoire et de définir des stratégies communes.

Dinan Agglomération prévoit la création d'une aide pour accompagner les ménages à bas revenus dans l'adaptation de leur logement (avec des niveaux de ressources au-dessus des seuils habituels pour compenser les effets de seuil des dispositifs type ANAH). Une aide d'urgence sera également créée pour répondre aux besoins des ménages qui subissent un accident invalidant afin de maintenir la personne touchée à domicile.

Dinan Agglomération qualifie et quantifie son intervention avec des objectifs clairs. Les moyens avancés par l'agglomération semblent en adéquation avec le public cible. Un nombre plus important de PLAI-A (12 prévus sur les 6 ans) permettrait de mieux répondre aux ambitions portées et un suivi attentif du volet social de ce type de financement sera nécessaire.

Les gens du voyage

Le PLUi-H dans son Programme d'Orientations et d'Actions consacre une action entièrement dédiée à la population des gens du voyage. Elle prévoit notamment l'identification et l'ouverture des aires de petites capacités conformément au SDAHGV répondant aux besoins de sédentarisation des familles. L'accueil des grands passages est réaffirmé avec l'identification d'un nouveau terrain.

La mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage attendu pour le second semestre 2019 fait actuellement l'objet d'une concertation. Elle permettra de clarifier l'ensemble des actions.

5-6 La dimension environnementale du projet

Dinan Agglomération affiche des ambitions en matière d'énergie, de ressources locales et des risques naturels. La collectivité s'est saisie de la question environnementale dans son POA puisqu'elle prévoit la relance du dispositif opérationnelle OPAH et PIG sur l'ensemble du territoire sur les thématiques énergies, adaptation et LHI avec des objectifs chiffrés.

La dimension environnementale est reprise de manière segmentée et partielle par l'action du PLUi-H mais le levier opérationnel de l'OPAH ou du PIG constitue une réponse concrète à cette problématique. Toutefois, sachant que seulement 1 % du parc évolue chaque année, il serait souhaitable de mettre en place des mécanismes financiers incitatifs pour favoriser la production de bâtiments passifs et des rénovations importantes afin d'atteindre les objectifs fixés nationalement.

5-7 Pilotage, animation et suivi du PLH

Le PLUi-H prévoit le suivi annuel du volet habitat avec une évaluation en continue. L'approche partenariale est mise en avant dans le Programme d'Orientations et d'Actions avec des temps dédiés avec chaque acteur du territoire.

L'animation du PLUi-H se fera aussi auprès des usagers en renforçant l'activité des associations de conseils aux ménages. La communication auprès de ce public passera également par le projet de maison de l'habitat qu'évoque l'agglomération dans le Programme d'Orientations et d'Actions et qui sera une porte d'entrée habitat sur le territoire pour les ménages. Elle passera aussi, par exemple, par la mise au point d'un guide des aides accessible au plus grand nombre.

Les communes seront également accompagnées avec de l'ingénierie pour mener à bien leurs projets et s'inscrire ainsi dans une démarche active d'animation du volet habitat du PLUi-H.

Le Programme d'Orientations et d'Actions prévoit également le travail de la Commission Intercommunale du Logement (CIL) à travers la production du PPGD et de la Commission Intercommunale d'Attribution.

Les conditions de suivi du volet habitat du PLUi-H, telles que définies, devront permettre de porter attention à l'ensemble des points de vigilance qui ont été évoqués précédemment. Le comité de suivi constituera cet outil concret de pilotage annuel du PLUi-H recalibrant les besoins tant quantitatifs que qualitatifs en logement en fonction des tendances observées sur le territoire. Il serait opportun que cet outil intègre le suivi des ouvertures à l'urbanisation afin de vérifier si ces dernières répondent à un besoin réel identifié sur le territoire, levant ainsi tout doute possible sur la pertinence de la consommation foncière à venir.

5-8 Budget prévisionnel

L'ensemble du programme d'actions du volet habitat du PLUi-H représente un budget de près de 9,8 millions d'euros pour la collectivité, répartis de manière homogène chaque année avec 1,5 M€ environ. Le

poste de la production de logements dans le tissu existant est le plus élevé avec un budget de 3,2 M€. La collectivité a décidé également d'engager plus de 2,7 M€ dans les actions en faveur des publics spécifiques. Enfin, avec plus de 2,4 M€ programmés, l'investissement pour la transition du parc social positionne cette action comme le troisième poste de dépenses du PLH.

Par ailleurs, la collectivité prévoit de consacrer 8,1 ETP dédiés aux missions du PLH.

Les montants envisagés et les personnes dédiées démontrent l'implication de l'agglomération dans les nombreuses actions du PLH. Il est appréciable que l'ensemble des fiches actions indiquent un montant financier pour permettre d'en faire un bilan aisé.

Dans le cadre des politiques de revitalisation des centres, il aurait été intéressant de conditionner plus clairement les aides à des constructions ou réhabilitations en cœur de ville.

Le suivi des actions, notamment les objectifs de production et les différents indicateurs qualitatifs déjà envisagés dans cet avis, devra faire l'objet d'une analyse et d'un bilan annuel.

6- Conclusion

Le PLH de Dinan Agglomération élaboré dans le cadre du PLUi-H atteste de la volonté de la collectivité de reconquérir le parc existant, de limiter l'extension urbaine et de répondre à l'ensemble des ménages vivants sur le territoire. L'ensemble des outils est mobilisé pour porter techniquement et financièrement cette politique ambitieuse au sein d'une instance de pilotage repensée et partenariale.

Dans ce cadre, le projet de PLH reçoit un avis favorable sous réserve que le PLUi-H intègre les points suivants :

- **conditionner l'ouverture à l'urbanisation à une évaluation de l'évolution de la population, du rapport entre production en centres et en périphéries et du besoin qualitatif de rénovation des centres. Un dispositif de justification de l'ouverture à l'urbanisation à l'échelle des communes selon des critères définis au préalable par l'EPCI, notamment de zones 2AU, participera à la gestion de l'atteinte des objectifs présentés ;**
- **prévoir un outil d'observation pour adapter la production de logements aux besoins réels. L'évolution de la vacance par secteur pourra être cet indicateur de sur-production ;**
- **prévoir un bilan annuel permettant d'apprécier le taux de logements en extension et de logements en renouvellement afin de respecter l'équilibre de 80 % et 20 % prévus.**

Saint-Brieuc (22), le 5 juin 2019,

Le directeur départemental
des Territoires et de la Mer

Pierre BESSIN

Saint-Brieuc, le 01 juillet 2019

Monsieur Arnaud LÉCUYER
Président de Dinan-Agglomération
boulevard Simone Veil
CS 56357
22106 DINAN Cédex

références 2019 / 4661
service DIRPAT
Tél 02 96 62 27 26
suivi par Lactitia SAVIDAN
objet PLUi Dinan-Agglomération - Arrêt

Monsieur le Président,

En tant que Personne Publique Associée, le Conseil départemental a été destinataire, pour avis, du projet du Plan Local d'Urbanisme-intercommunal de Dinan-Agglomération, arrêté par délibération du 25 mars 2019.

Ce projet est cohérent avec les projets et politiques développés par le Conseil départemental sur le territoire de Dinan-Agglomération. Leurs mises en œuvre nécessitent cependant d'apporter un certain nombre de précisions et modifications dans la rédaction actuelle, en particulier pour le domaine routier avec la déviation de Plancoët ou l'application des marges de recul dans l'intérêt des usagers de la route et des riverains.

De même, le classement en Espace Boisé Classé de certains boisements situés en milieux naturels peut être en contradiction avec un objectif de renaturation et de reconquête paysagère d'espaces. Il conviendrait de privilégier le classement en Éléments du paysage qui apporte autant de protection.

S'agissant des aménagements nécessaires au futur développement du port de Saint-Cast, suite à nos échanges, des modifications ont été apportées. Elles ne donnent cependant aucune garantie sur la possibilité de construire des bâtiments et nouveaux équipements nécessaires au bon fonctionnement et développement du port.

.../...

.../...

Le document annexé reprend ces principaux éléments, sous réserve de la prise en compte de ces observations, j'émet un avis favorable sur ce projet et vous remercie de me communiquer votre arrêté qui fixera les modalités de l'enquête.

Dès l'approbation de ce dossier, vous voudrez bien me l'adresser sous la forme de cédérom (dossier complet) ainsi que l'ensemble des plans édités sur papier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Signé : Alain CADEC

Copie pour information :

- Madame Marie Madeleine MICHEL, conseillère départementale
- Monsieur Yannick MORIN, conseiller départemental
Canton de PLENEUF VAL ANDRE
- Madame Marie Christine COTIN, conseillère départementale
- Monsieur Michel DESBOIS, conseiller départemental
Canton de PLANCOET
- Madame Françoise ECOBICHON, conseillère départementale
- Monsieur Eugène CARO, conseiller départemental
Canton de PLESLIN
- Madame Isabelle GORE-CHAPEL, conseillère départementale
- Monsieur Mickael CHEVALIER, conseiller départemental
Canton de BROONS
- Madame Brigitte BALAY-MIZRAHI, conseillère départementale
- Monsieur René DEGRENNE, conseiller départemental
Canton de DINAN
- Madame Véronique MEHEUST, conseillère départementale
- Monsieur Michel DAUGAN, conseiller départemental
Canton de LANVALLAY
- C.A.U.E.
- DDTM / SPLU / unité Urbanisme et Aménagement
- DI / Grands Travaux
- DP / Patrimoine Immobilier / Patrimoine Naturel
- MDD / AT de DINAN

ANNEXE 1

OBSERVATIONS

LE RÉSEAU ROUTIER DÉPARTEMENTAL

La Route Départementale n° 112 a fait l'objet d'un déclassement du domaine routier départemental : il importe de la retirer de la liste des voies départementales.

1°) Les Marges de recul

Il conviendra de compléter le règlement littéral et graphique par les précisions énumérées ci dessous :

Il est indiqué p 14 : *« les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type marges de recul... priment sur les dispositions réglementaires de l'article 4 de la zone concernée »*. Par conséquent les marges de recul figurant sur le document n° 1 joint devront être reportées sur les documents graphiques à la parcelle près et quel que soit le zonage (en dehors des espaces urbanisés).

L'énumération page 19, sera finalisée par l'insertion de l'ensemble des Routes Départementales et des marges qui s'y appliquent (document n° 1 joint).

Il conviendra de compléter le paragraphe p 28 ainsi : *« les marges de recul du réseau routier départemental sont mesurées à partir de l'axe de la voie »*. Le document n° 2 joint indique la manière de reporter ces marges sur les plans de zonage.

Pour des facilités de lecture, il pourrait utilement être indiqué, à l'article 4 de l'ensemble des zones, que des prescriptions relatives aux marges de recul à appliquer le long des Routes Départementales figurent au chapitre dispositions générales ... voirie et accès.

2°) Les Accès

Aucun accès ne pourra être réalisé sur les Routes Classées à Grande Circulation (voir carte des marges de recul).

Page 20 du règlement, il pourrait être ajouté au paragraphe « restriction d'accès » : *« Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. »*

3°) Les opérations routières inscrites au Schéma Départemental d'Aménagement Routier (S.D.A.R.)

3-1 : La déviation Nord-Est de Plancoët

Cette déviation est inscrite en opération prioritaire en études dans le Schéma Départemental d'Aménagement Routier (S.D.A.R.) des Côtes-d'Armor.

.../...

Le projet situé sur les communes de Pluduno, Saint-Lormel et Plancoët consiste à contourner l'agglomération de Plancoët par le Nord-Est en reliant la R.D. n° 768 à l'Ouest (giratoire de la Millière), la R.D. n° 768 route de Créhen et la RD. n° 794 à l'Est (giratoire du Frêne), avec des ouvrages d'art pour franchir d'une part la rivière l'Arguenon et d'autre part la ligne ferroviaire Lamballe-Dinan-Dol-de-Bretagne.

Un appel d'offres pour la maîtrise d'œuvre et l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour ce projet a été lancé en avril 2019. Les études qui vont se dérouler sur 2019-2020 doivent permettre d'étudier et de comparer différentes variantes de tracé en vue d'un choix à retenir courant 2021.

Le périmètre d'études des variantes de tracé défini sur le plan ci-joint (document n° 3) concerne notamment les zones : A, Aa, Al, N, Nr, Uy2(i), Uy1 du futur P.L.U.-i de Dinan Agglomération.

Au vu de ces éléments, le projet de P.L.U.-i appelle les remarques suivantes :

a) Cahier Transport et Déplacement (pièce 1-1) :

La pièce 1-1 Cahier Transports et Déplacements mentionne page 24 :

« Trois projets majeurs sur le réseau routier départemental sont envisagés et actés par délibération (...) :

- A l'horizon 2021/2023 : le contournement Nord de Plancoët , sur la RD 768, est situé principalement sur la commune de Saint-Lormel, permettra de désengorger le centre bourg ».

Il convient de remplacer ce dernier paragraphe par :

Trois projets majeurs sur le réseau routier départemental sont envisagés et actés par délibération (...) :

« - A l'horizon 2021/2023 : le contournement Nord-Est de Plancoët , sur les R.D. n° 768 et 794, est situé sur les communes de Pluduno, Saint-Lormel et Plancoët, permettra de désengorger le centre bourg ».

b) P.A.D.D.

Le chapitre 3 « Améliorer le réseau structurant du territoire » du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce 2) précise :

« Le PLUi réaffirme l'intérêt d'étudier la réalisation d'un contournement sud de Dinan, et d'intégrer les projets routiers engagés dans le Schéma Départemental d'Aménagement Routier : les déviations de Caulnes, Plancoët, l'aménagement de l'échangeur de la Bézardais ainsi que le doublement du pont de Châteaubriand. »

L'échangeur de la Bézardais et le doublement du Pont de Châteaubriand ne figurent pas au S.D.A.R. validé par délibération du Conseil départemental du 26 juin 2017, mais au C.P.E.R. (Contrat de Plan État Région).

Sur la carte de synthèse des orientations en matière de transports et de multi-modalité (page 58 du P.A.D.D.) figure bien le principe de la déviation Nord-Est de Plancoët avec en légende la mention « Intégrer les projets routiers ».

.../...

.../...

c) Règlement littéral

Comme indiqué précédemment, la zone d'études des variantes de tracé de la déviation Nord-Est de Plancoët concerne notamment les zones : A, Aa, Al, N, Nr, Uy2(i), Uy1.

Sans préjuger de la variante de tracé qui sera retenue à l'issue des études et de l'enquête publique afférente, il convient que le règlement des articles 1 et 2 : « Occupations et utilisations du sols interdites ou admises sous conditions » de toutes ces zones (A, Aa, Al, N, Nr, Uy2(i), Uy1) autorise explicitement la réalisation de projet d'intérêt général, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.

A titre d'exemple, les articles 1 et 2 relatifs à la zone agricole A n'indiquent pas explicitement que la réalisation de projet d'intérêt général est admis.

d) Règlement graphique (plan de zonage) des communes et O.A.P. secteurs de projets

Comme indiqué précédemment, même si la carte de synthèse en matière de transports et de multi-modalité (page 58 du P.A.D.D.) figure bien le principe de la déviation Nord-Est de Plancoët avec en légende la mention intégrer les projets routiers, les futurs règlements graphiques (plans de zonage) des communes de Pluduno, Saint-Lormel et Plancoët ne font pas apparaître d'emplacements réservés pour cette déviation contrairement aux P.L.U. actuels de ces communes.

A la place de ces emplacements réservés, le P.L.U.-i prévoit la mise en place d'un zonage Aa Zone agricole inconstructible. Cette dernière est préservée dans le but de permettre la réalisation de projet d'intérêt général. Toutefois, la zonage Aa ne couvre pas la totalité du linéaire des emplacements réservés actuels. De plus, le Département devra étudier et comparer différentes variantes de tracé, le tracé qui sera retenu à l'issue de l'enquête publique pouvant le cas échéant sortir de ce zonage Aa. Nonobstant, le tracé définitif qui sera retenu, le P.L.U.-i appelle les observations suivantes :

- Secteur « du giratoire de La Millière », « des maisons Neuves » et « de la Madeleine » :

Le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles présentent la création d'une zone d'activités 2AUh de 4.47 ha au Nord-Est de Plancoët sur les communes de St-Lormel et Pluduno à proximité du giratoire de la Millière, point de raccordement de la future déviation Nord-Est de Plancoët

Cette zone d'activités se trouve sous les emplacements réservés figurant actuellement sur les document d'urbanisme (P.L.U. de Pluduno et de St-Lormel) et ayant servi à la définition d'une variante de la déviation Nord de Plancoët, telle que figurée en bleu Variante 1 du plan 1 ci après.

Cette nouvelle zone 2AUy n'est pas compatible avec le tracé de cette variante 1. A défaut de modifier les limites de la nouvelle zone 2AUy pour l'adapter à cette variante, il conviendra de modifier le tracé de la variante 1 pour contourner la nouvelle zone 2AUy et passer en zone Aa.

.../...

.../...

Par ailleurs dans le prolongement de cette zone 2AUy est envisagée une zone 1AUh1 (n°172- 6) au lieu-dit « La Madeleine ». Cette zone 1AUh1 à vocation d'habitat se situe à proximité immédiate d'un fuseau de passage possible de la déviation. Nous appelons votre attention sur le fait que si ce fuseau de passage était retenu pour la déviation de Plancoët, cette dernière générera des nuisances sonores qu'il convient de prendre en compte.

- Secteur « Les vaux » et zone 1AUh1 « Promenade du Petit Bily » :

La zone Aa correspond à un fuseau de passage possible de la déviation de Plancoët. Il convient par conséquent de supprimer la partie de l'Espace Boisé Classé située en zone Aa au Nord de la zone 1AUh1 (n° 172-3).

- Secteur de la Z.A. « des Vergers » :

Le tracé de la déviation Nord-Est tel que prévu actuellement en emplacements réservés traverse les 2 zones Uy2(i) (figurant ci-joint sur le Plan n° 4 -extrait 1) au niveau de la Z.A. des Vergers. Sans préjuger du tracé final de la déviation, il convient de ne pas autoriser de constructions ou d'extensions de bâtiments dans le fuseau de passage d'une possible déviation à cet endroit (voir plan 4 – extrait 2). Il convient donc de supprimer les parties de zones Uy2(i) situées sous ce fuseau de passage.

- Secteur de « La Pichardais » :

Compte tenu des contraintes et du point de raccordement sur le giratoire du Frêne, le futur tracé de la déviation devra traverser l'Espace Boisé Classé (EBC) figurant sur le plan 5 ci-joint au niveau du lieu-dit « La Pichardais » sur la commune de Plancoët. Aussi, il convient de supprimer ce classement en Espace Boisé Classé.

Par ailleurs, la largeur du fuseau de passage étant réduite à cet endroit, il convient de revoir la limite de la zone Uy1 sur les parcelles cadastrées section ZD n° 363, 205 et 206 afin de ne pas classer le fond de ces parcelles en zone constructible Uy1, mais de les classer en zone non constructible (voir plan 6 ci- joint).

- Secteur de « Le Frêne » :

La parcelle cadastrée section ZD n° 480 sur la commune de Plancoët est classée en zone Uy1 : Zone urbaine à vocation d'activités. L'emprise de cette parcelle correspond globalement au futur raccordement de la déviation sur le giratoire du Frêne. Il convient de rendre cette parcelle inconstructible, même si elle appartient à la ville de Plancoët.

5°) L'implantation des éoliennes le long du réseau routier départemental

Au règlement de la voirie départementale a été ajoutée une règle relative à l'implantation des éoliennes le long des routes départementales ((arrêté du 18 mars 2017 joint). Cette prescription prend en compte la classification du réseau (carte jointe).

.../...

.../...

Les distances d'implantation des éoliennes le long du réseau routier départemental ont été fixées comme suite :

- routes départementales du réseau d'intérêt régional et départemental : recul minimum entre le bord de la chaussée et le pied du mat égal à la hauteur mat + pale ;
- routes départementales du réseau de dessertes locales (dessertes inter-communes et dessertes inter-bourg) : recul analogue mais susceptible d'être réduit au vu des conclusion de l'étude de danger.

Toutefois le recul mesuré entre le bord de la chaussée et le pied du mat ne pourra être inférieur à celui retenu par le règlement de la voirie (arrêté du 18 mars 2017) majoré d'une longueur de pale.

6°) Les Remarques d'Ordre Général

D'une manière générale, il convient de solliciter l'Agence Technique de la Maison du Département de DINAN :

6-1 : Pour autorisation

- lors des opérations d'aménagement générant un rejet d'eaux pluviales (rejets individuels ou rejets des bassins tampons prévus au Schéma Directeur d'Assainissement) dans les fossés du réseau routier départemental ;
- lors des aménagements impactant le réseau routier départemental (accès, plateau surélevé, carrefour, voie spéciale de tourne à gauche, pistes cyclables, ...). Ils doivent être élaborés en association avec l'Agence Technique et sont conditionnés à l'approbation de la Commission Permanente du Conseil départemental, seule habilitée à les autoriser.

6-1 : Pour avis

- lors de demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que celle-ci peut avoir une conséquence directe ou indirecte sur la voirie départementale ;
- pour toute opération d'aménagement, dont la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 ha, (conformément à la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement - rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol). Cette opération doit faire l'objet d'une étude hydraulique spécifique qui doit permettre de s'assurer que le réseau récepteur existant ne subira pas de saturation du fait d'arrivées d'eaux nouvelles (débordement sur les routes départementales). Ces études sont transmises à l'Agence Technique. Si elles concluent à la nécessité de création d'ouvrages de rétention, ces derniers devront être implantés suivant les règles définies dans le règlement de la voirie départementale.

LES PORTS DÉPARTEMENTAUX

En janvier 2019, dans le cadre de vos consultations pour l'élaboration du P.L.U.-i, le Département vous avait interpellé au sujet des changements majeurs survenus dans les zonages, par rapport au P.L.U. initial, qui constituaient un frein important pour le développement futur du port de Saint-Cast.

Lors de nos différents échanges, vous avez été attentifs à ces demandes et plusieurs modifications ont d'ores-et-déjà été prises en considération, notamment concernant le classement des cales en zone Nca, le maintien d'une zone Up sur les ports de Créhen et le Guildo, ou le classement du terre-plein des Vallets sur le port de Saint-Cast en zone UPro.

Cependant, les observations suivantes méritent d'être apportées :

1°) Dans le règlement littéral, la description de la zone Upro est la suivante :

"Zone urbaine concernée par la présence d'une OAP valant règlement

La zone Upro est relative au site de Bois Butte localisé à Quévert. Sur cet espace, le règlement fait référence pour tous les articles autres que les destinations et sous destinations admises, aux orientations d'aménagement et de programmation définies sur le site. "

La zone Upro du port de Saint-Cast n'apparaît pas dans ce règlement, il conviendrait soit de mettre une mention plus générique (ne pas citer exclusivement le site de Quévert) soit de mentionner également le terre-plein des Vallets.

2°) Des discussions ont déjà permis d'obtenir des modifications substantielles dans le zonage du P.L.U.-i sur les ports de Saint-Cast-le-Guildo, mais celui du terre-plein de Cannevez (Npl) reste encore très restrictif et n'apporte aucune garantie sur la possibilité de mener à bien les projets de constructions envisagés, pourtant indispensables au bon fonctionnement du port.

Au terme du travail sur le plan d'aménagement du port de Saint-Cast, le Département pourrait être dans l'obligation de formuler une demande de révision partielle pour permettre la construction des bâtiments essentiels à l'exploitation du port, avec les risques potentiels de recours.

- # -

LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

1°) Les sentiers de randonnée

Les sentiers de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (P.D.I.P.R.) sont bien reportés sur les documents graphiques. Le P.D.I.P.R. étant en constante évolution, pour certaines communes, les cartographies datant de 2015 ne sont plus d'actualité.

2°) Les zones de préemption établies au titres es Espaces Naturels Sensibles

Le dossier comporte une erreur de dénomination. En effet, dans les documents annexes intitulés « Droits de préemption », les Espaces Naturels Sensibles sont présentés dans la légende comme étant des périmètres de droit de préemption. Ces espaces naturels sont des propriétés du Département ou des sites dont l'accès au public est permis par un système de conventionnement et non des zones de préemption. Il conviendrait donc de rectifier les titres de ces documents ainsi que les légendes des cartographies correspondantes. Par ailleurs, des parcelles sont actuellement en cours de cession ou d'acquisition : les cartes jointes permettront de identifier.

S'agissant des zones de préemption établies au titre des espaces Naturels Sensibles, (destinées à des acquisitions potentielles futures), il importe de les faire figurer sur les documents avec une précision au niveau cadastral.

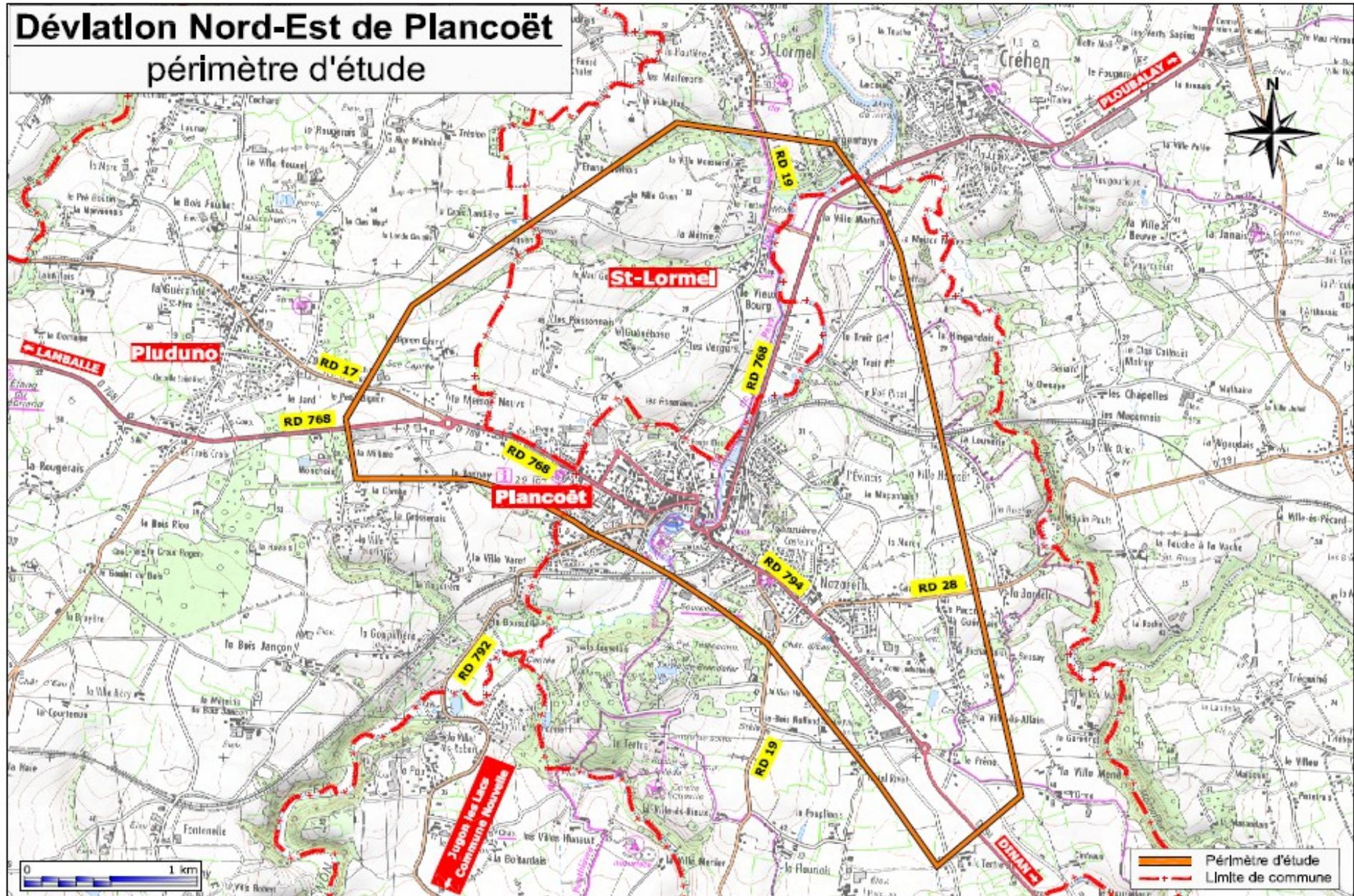
3°) Les boisements à protéger

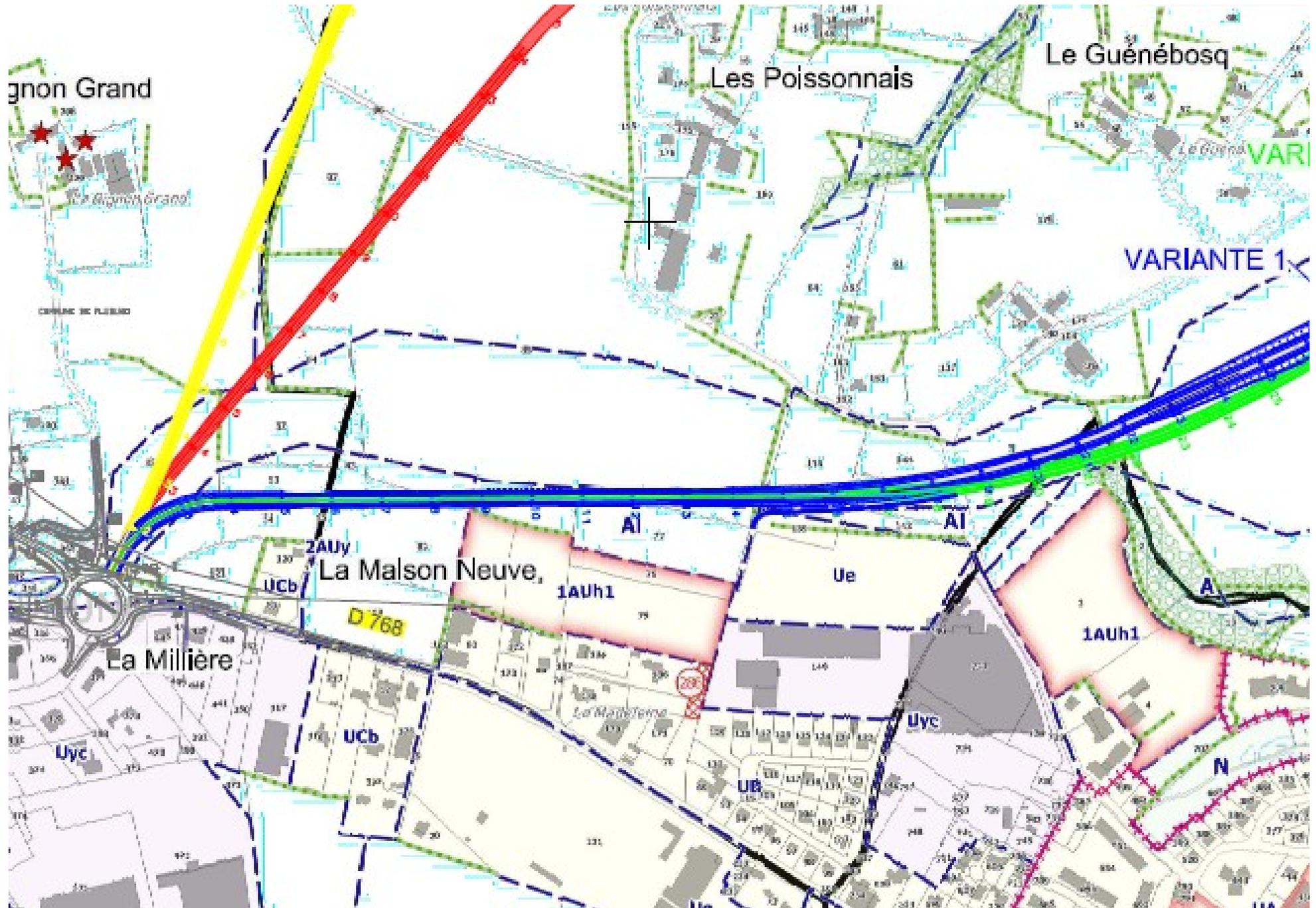
Que ce soit au niveau du « Règlement » ou au de « L'état initial de l'Environnement », les différents documents du P.L.U.-i prévoient de classer en « Espaces Boisés Classés » les espaces boisés supérieurs à 10 ha constituant des réservoirs de biodiversité au sein des communes non littorales.

Il convient d'apporter une attention toute particulière à ce classement : en raison de leur qualité d'espaces naturels, les milieux boisés font effectivement bien souvent l'objet en plus d'un classement en zone naturelle, d'un classement en Espaces Boisés Classés dans les documents d'urbanisme. Or, de nombreux boisements, notamment en zone littorale, peuvent être constitués partiellement de milieux encore ouverts ou de milieux semi-ouverts (landes résiduelles notamment).

Dans l'objectif d'améliorer la biodiversité des milieux naturels costarmoricains, il peut être envisagé de développer des programmes de travaux de gestion écologique au niveau communal, intercommunal, départemental ou à l'échelle d'un bassin versant, pour maintenir ou restaurer ces espaces ouverts. La réglementation relative aux E.B.C. pouvant être incompatible avec cet objectif, il est impératif que ces milieux soient maintenus en dehors de tout classement en Espaces Boisés Classés. Il existe une disposition réglementaire plus adaptée permettant une protection efficace sans recourir au classement EBC : l'identification en "Éléments de paysage" au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. En effet, si dans ces deux cas de classement, les coupes et abattages en milieux boisés sont soumis à déclaration préalable, le second (art. L 151-23) permet le changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol, alors que le premier l'interdit.

Cette notion fondamentale mérite d'être intégrée et expliquée dans les documents du P.L.U.-i.

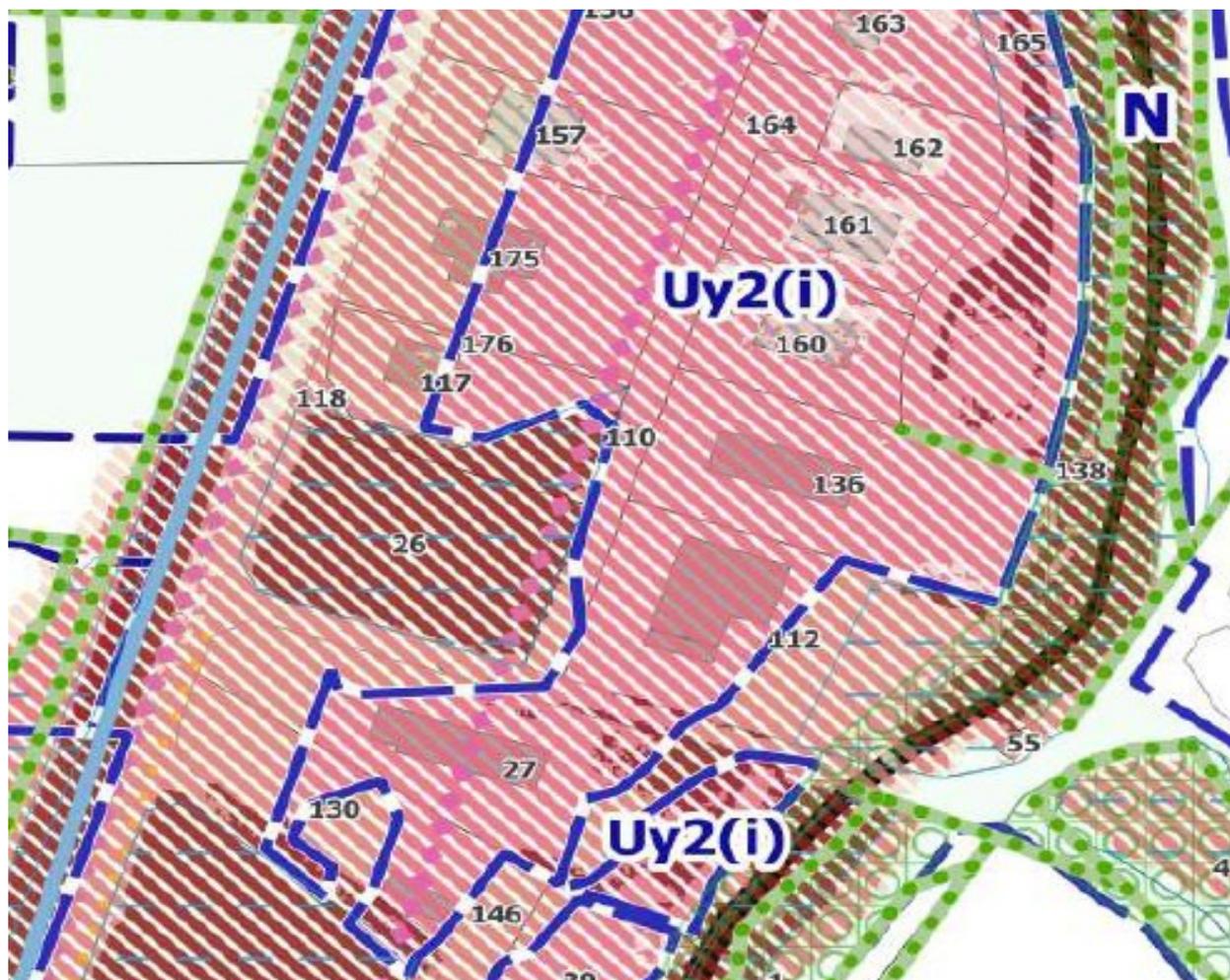




PLU-i DINAN AGGLOMÉRATION – Déviation Nord Est de Plancoët – PLAN n° 3 (secteur Les vaux et zone 1AUh1 promenade du Petit Bily)



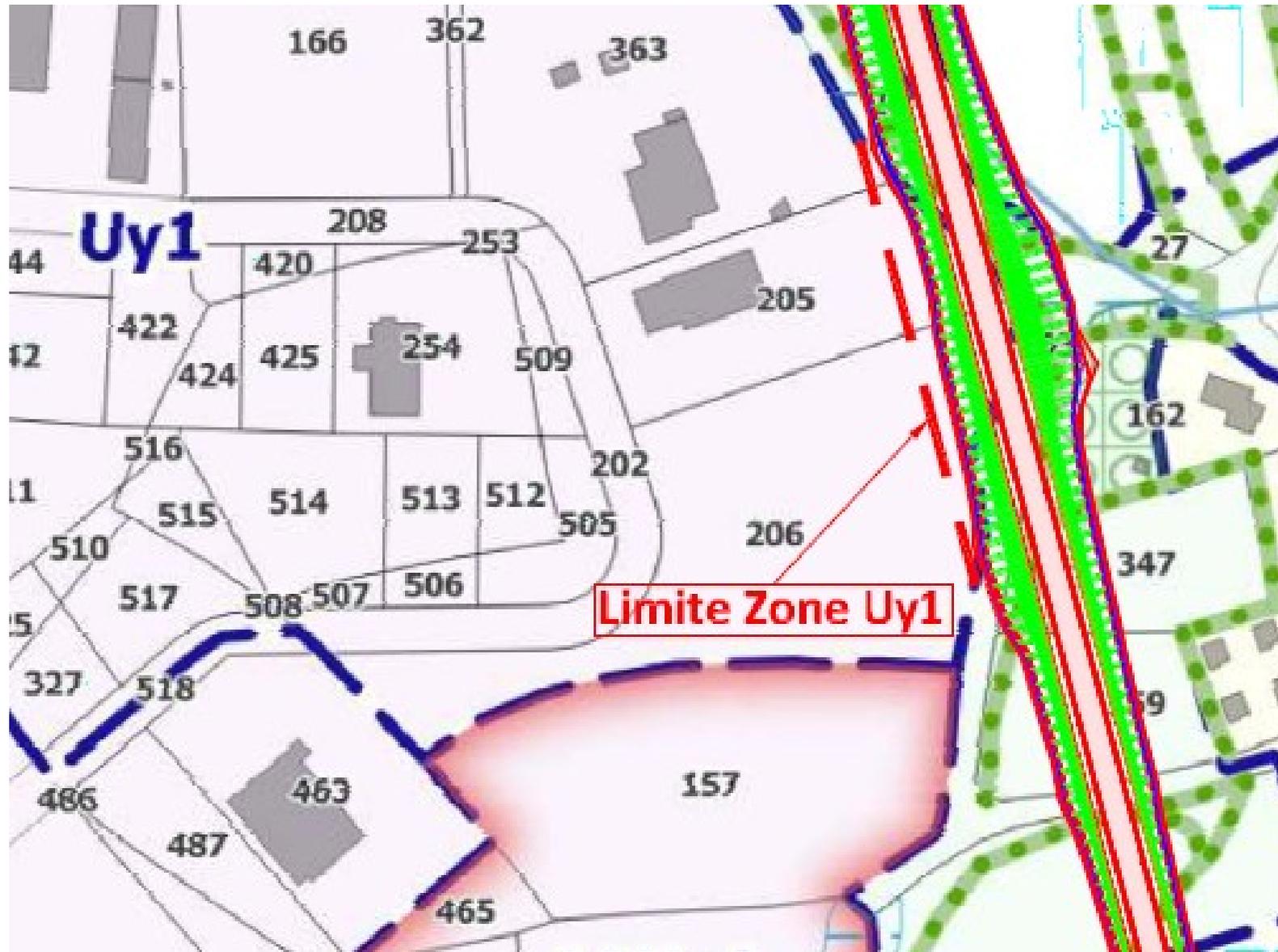
EXTRAIT 1

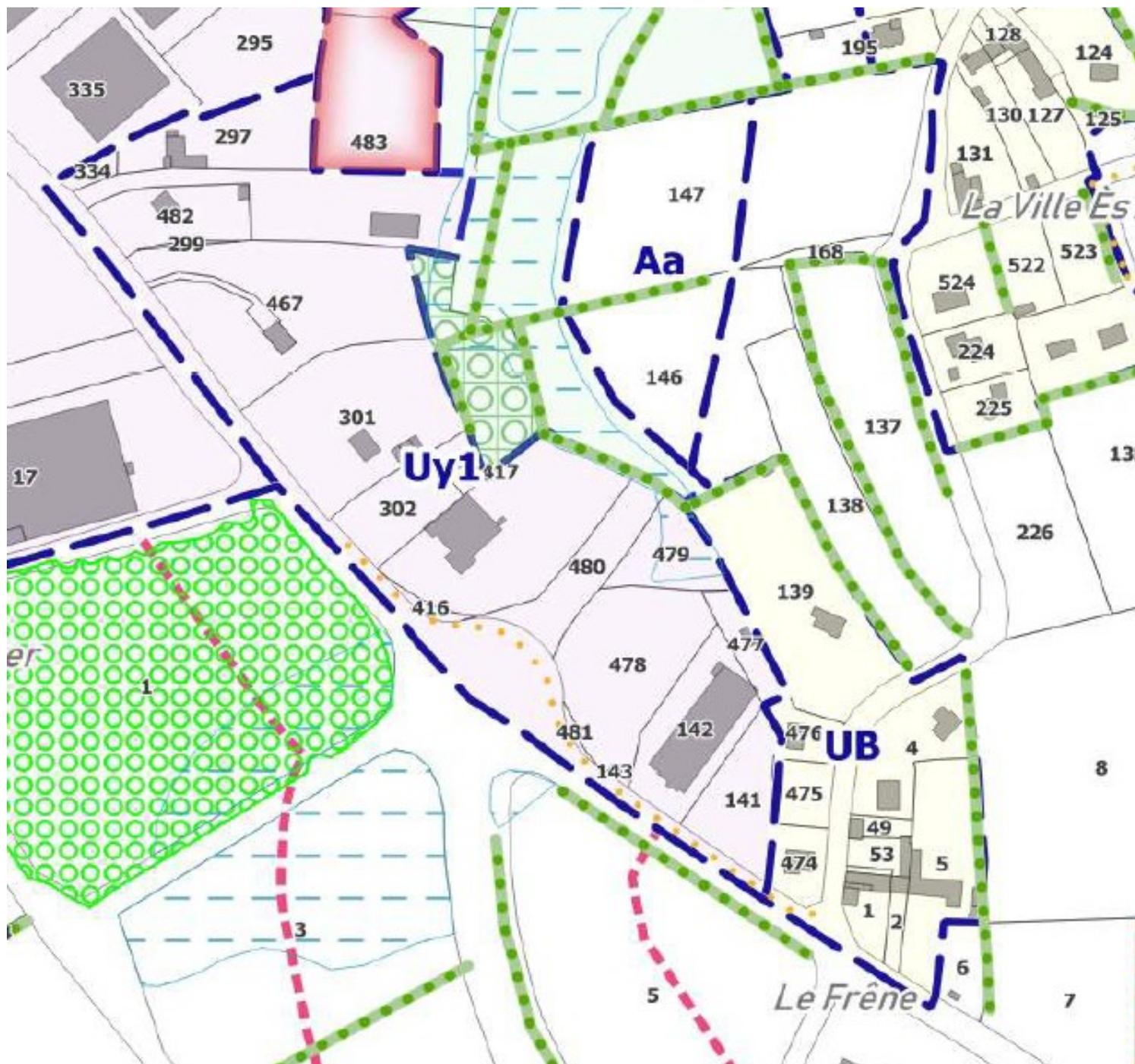


EXTRAIT 2









DOCUMENT N° 1

PLU-i de DINAN AGGLOMÉRATION - Marges de recul du réseau routier départemental :

« En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- 100 m

- **RD n° 766** (parties à 2X2 voies) – Route à Grande Circulation : Communes de BRUSVILY, TREVRON, PLUMAUDAN, CAULNES ;

- 75 m pour les R.D.

- **R.D. n° 2** : au Nord de la RN 176 : Communes de QUÉVERT, TADEN et PLESLIN-TRIGAVOU ;

- **R.D. n° 766** : Route classée à grande circulation -

Nord de la RN 176 Communes de PLESLIN-TRIGAVOU, LANGROLAY-SUR-RANCE, PLOUER-SUR-RANCE

Sud de la RN 176 Communes de QUÉVERT, TRÉLIVAN, BOBITAL, LE HINGLÉ, BRUSVILY (pour la partie à 2 voies), TRÉVRON (pour la partie à 2 voies), PLUMAUDAN (pour la partie à 2 voies), CAULNES (pour la partie à 2 voies), LA CHAPELLE-BLANCHE, ST-JOUAN-DE-L'ISLE ;

- **R.D. n° 768** : Communes de LANDÉBIA, ST-POTAN, PLUDUNO, PLANCOET, ST-LORMEL, CRÉHEN ;

- **R.D. n° 786** : Communes de FRÉHEL, PLÉBOULLE, MATIGNON, ST-CAST-LE-GUILDO, CRÉHEN ;

- **R.D. n° 794** : Communes de MATIGNON, ST-POTAN, PLUDUNO, ST-LORMEL, PLANCOET, CORSEUL, QUÉVERT, LANVALLAY, LES CHAMPS-GÉRAUX ;

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour les R.D.

- **R.D. n° 2** : Communes de LANVALLAY, LES CHAMPS-GÉRAUX, ÉVRAN, ST-JUDOCE, PLOUASNE ;

- **R.D. n° 13** : Communes de RUCA, PLÉBOULLE, MATIGNON, ST-CAST-LE-GUILDO ;

.../...

-R.D. n° 17 (à l'Ouest du carrefour avec la RD 794) : Communes de RUCA, ST-POTAN, PLUDUNO ;

-R.D. n° 29 : (au Nord du carrefour avec la RD 795) ST-HÉLEN, LA VICOMTÉ-SUR-RANCE, PLEUDIHEN-SUR-RANCE ;

-R.D. n° 712 (tout le tracé) : Communes de LA CHAPELLE-BLANCHE, ST-JOUAN-DE-L'ISLE, CAULNES, BROONS ;

-R.D. n° 792 : Communes de PLANCOET. PLUDUNO, BOURSEUL, PLOREC-SUR-ARGUENON,

-R.D. n° 793 : Communes de TRÉLIVAN, BOBITAL, BRUSVILY, PLUMAUDAN, YVIGNAC LA TOUR, BROONS, PLUMAUGAT ;

-R.D. n° 795 : Communes de LANVALLAY, ST HÉLEN, LA VICOMTE-SUR-RANCE, PLEUDIHEN-SUR-RANCE ;

- 15 m pour les R.D.

-R.D. n° 2A : Communes de ÉVRAN, SAINT-JUDOCE.

-R.D. n° 12 : Communes de CALORGUEN, DINAN, LANGROLAY-SUR-RANCE, LÉHON, PLOUASNE, SAINT-CARNÉ, SAINT-JUVAT, SAINT-SAMSON-SUR-RANCE, TADEN, TRÉFUMEL, TRÉVRON, PLOUER-SUR-RANCE

-R.D. n° 12A : Commune de TADEN.

-R.D. n° 14 : Communes de MATIGNON, PLÉBOULLE

-R.D. n° 16 : Communes de PLEBOULLE, RUCA, ST-POTAN, LANDÉBIA, PLÉVEN, PLUDUNO.

-R.D. n° 17 (à l'Est de la RD 794) : Communes de ST-POTAN et PLUDUNO,

-R.D. n° 19 : Commune de ST-CAST-LE-GUILDON, ST-LORMEL PLANCOET CORSEUL, ST-MICHEL-DE-PLÉLAN, PLÉLAN-LE-PETIT, LANGUÉDIAS, BROONS, MÉGRIT, PLUMAUGAT,

-R.D. n° 19A : Commune de CRÉHEN.

-R.D. n° 25 : Commune de PLOUASNE, BROONS, CAULNES, GUITTÉ,.

-R.D. n° 26 : Communes de ST-JACUT-DE-LA-MER, LANGUENAN, CORSEUL, QUÉVERT, TADEN, SAINT-CARNÉ, BOBITAL, CALORGUEN, ÉVRAN, SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX, LE QUIOU, PLOUASNE,

.../...

-R.D. n° 28 : Communes de PLÉVEN, PLUDUNO, PLANCOET, CRÉHEN, LANGUENAN, PLESLIN-TRIGAVOU. LANGROLAY-SUR-RANCE

-R.D. n° 28A : Commune de PLÉVEN.

-R.D. n° 29 : Communes de SAINT-HÉLEN (au Sud de la RD 795), ÉVRAN, LES CHAMPS-GÉRAUX.

-R.D. n° 29A : Commune de SAINT-HÉLEN.

-R.D. n° 34 : Communes de FREHEL, PLÉVENON

-R.D. n° 34A : Commune de PLÉVENON

-R.D. n° 39 : Communes de EVRAN, LE QUIOU, LES CHAMPS-GERAUX, PLOUASNE, SAINT-ANDRE-DES-EAUX, TRÉFUMEL CAULNES, GUENROC, PLUMAUDAN, SAINT MADEN, YVIGNAC LA TOUR.

-R.D. n° 43 : Commune de PLÉBOULLE.

-R.D. n° 44 : Communes de BOURSEUL, CORSEUL, LANGUENAN, PLÉLAN-LE-PETIT, ST-MAUDEZ, ST-MÉLOIR-DES-BOIS, ST-MICHEL-DE-PLÉLAN.

-R.D. n° 46 : CAULNES, PLUMAUGAT, ST-JOUAN-DE-L'ISLE

-R.D. n° 48 : Commune de PLEUDIHEN-SUR-RANCE.

-R.D. n° 52 : MÉGRIT, PLUMAUGAT,

-R.D. n° 55 : Communes de PLÉVEN, PLUDUNO.

-R.D. n° 57 : Commune de LA-VICOMTÉ-SUR-RANCE, SAINT-SAMSON-SUR-RANCE, TADEN.

-R.D. n° 57A : Commune de PLEUDIHEN-SUR-RANCE.

-R.D. n° 57B : Commune de SAINT-SAMSON-SUR-RANCE.

-R.D. n° 60 : Communes de BOURSEUL, PLOREC-SUR-ARGUENON.

-R.D. n° 61 : Communes de PLOUER SUR RANCE SAINT-SAMSON-SUR-RANCE, TADEN, TRÉLIVAN, TREBÉDAN, VILDÉ-GUINGALAN, LANGUÉDIAS, BROONS

-R.D. n° 62 : Communes de ST-JACUT-DE-LA-MER, CRÉHEN, CORSEUL, LANGUENAN, ST-MAUDEZ, LA LANDEC, TRÉBÉDAN, YVIGNAC-LA-TOUR, CAULNES,.

-R.D. n° 62A : LA CHAPELLE BLANCHE

.../...

-R.D. n° 64 : Commune de SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX, SAINT-JUVAT. PLUMAUDAN, YVIGNAC LA TOUR..

-R.D. n° 68 : Communes de LES CHAMPS-GÉRAUX, SAINT HÉLEN, LANVALLAY, QUÉVERT, CORSEUL, BOURSEUL, PLOREC-SUR-ARGUENON. PLÉVEN

-R.D. n° 71 : Communes de TRÉBÉDAN, BRUSVILY, TRÉVRON

-R.D. n° 78 : Communes de SAINT-CARNÉ, TRÉVRON, SAINT-JUVAT, CALORGUEN, SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX, SAINT-JUDOCE, ÉVRAN,

-R.D. n° 78A : Commune de BOBITAL.

-R.D. n° 89 : Commune de LANDÉBIA, PLÉVEN, PLOREC-SUR-ARGUENON, BOURSEUL, ST-MÉLOIR-DES-BOIS, ST-MICHEL-DE-PLELAN. PLÉLAN LE PETIT, LANGUÉDIAS, YVIGNAC-LA-TOUR, PLUMAUDAN, GUENROC, GUITTÉ,

-R.D. n° 90 : PLUMAUDAN, SAINT-MADEN, GUENROC,

-R.D. n° 89E : Commune de ST-MÉLOIR-DES-BOIS

-R.D. n° 91 : Communes de BOURSEUL, CORSEUL, ST-MÉLOIR-DES-BOIS, PLÉLAN-LE-PETIT, ST-MAUDEZ,

-R.D. n° 92 : Communes de BOURSEUL, ST-MÉLOIR DES BOIS.

-R.D. n° 107 : Communes de AUCALEUC, QUÉVERT.

-R.D. n° 114 : Commune de ST-CAST-LE-GUILDON

-R.D. n° 117 : Communes de FRÉHEL, PLÉVENON

-R.D. n° 117B : Commune de FRÉHEL

-R.D. n° 166 : Communes de DINAN, TADEN, SAINT-SAMSON-SUR-RANCE, PLOUER-SUR-RANCE, PLESLIN-TRIGAVOU..

-R.D. n° 366 : Communes de PLESLIN-TRIGAVOU. PLOUER-SUR-RANCE.

-R.D. n° 776 : Communes de PLÉLAN-LE-PETIT, LA LANDEC, VILDÉ-GUINGALAN, AUCALEUC (itinéraire de substitution à la RN 176), TRÉLIVAN, QUÉVERT

-R.D. n° 795 : Communes de LANVALLAY (du carrefour avec la RD 794 vers Dinan), DINAN, LÉHON, QUÉVERT.

Toutefois, l'interdiction concernant les constructions ou installations ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*

- *aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.*
- *à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;*
- *pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.*

Dans le cas des routes départementales dont les marges de recul sont de 100 m ou de 75 m, et conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

- *50 m pour les constructions à usage d'habitation et 40 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100 m ;*
- *35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 m. »*

Des dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure d'évolution du PLUi.

- # -

DOCUMENT n° 2

Les marges de recul et les documents graphiques

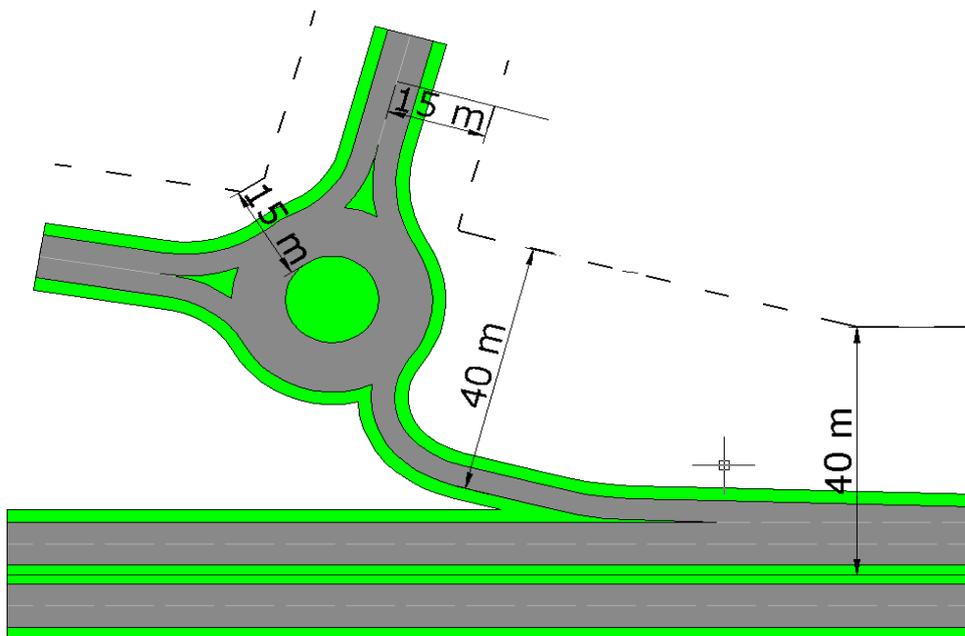
Marges de recul

En application de la délibération prise par l'assemblée départementale lors de la session consacrée au budget primitif 2011, un arrêté de Monsieur le Président du Conseil Général du 18 mars 2011 (en pièce jointe) a complété le règlement de la voirie départementale pour ce qui concerne les marges de recul ; celles-ci sont définies en fonction de la catégorie de route départementale, en conformité avec le tableau ci-après.

Types de routes départementales	Code de l'Urbanisme (art. L 111-6)	Recul (habitations / autres)	Dérogation possible (habitations / autres)	Accès directs
Voies express	100 m	100 m	50 m / 40 m	Interdits
Routes à grande circulation à 2 x 2 voies ou 3 voies	75 m	100 m	50 m / 40 m	Interdits
Routes à grande circulation à 1 x 2 voies		75 m	35 m / 25 m	Strictement limités
RD avec perspective de mise à 2 x 2 voies ou à 3 voies (carte)	-	100 m	50 m / 40 m	Strictement limités
RD structurantes identifiées (carte)	-	75 m	35 m / 25 m	Strictement limités
Autres RD structurantes (carte)	-	35 m / 25 m	-	Strictement limités
Autres RD	-	15 m	-	Limités

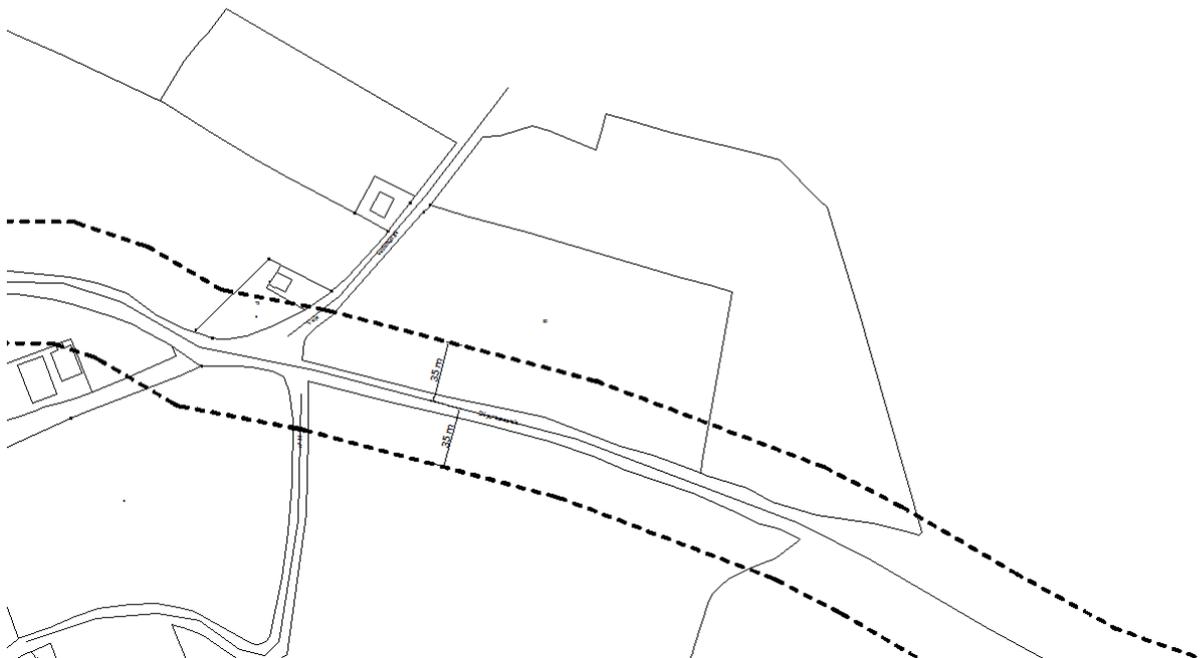
À l'intérieur de ces marges doit être interdite la réalisation de constructions et d'installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, ...).

Les marges de recul sont à prendre à l'axe de la chaussée pour les routes à 1 x 2 voies ou du terre-plein central pour celles à 2 x 2 voies et sur la rive gauche de la chaussée pour les bretelles et les anneaux de giratoire comme l'illustre l'exemple ci-dessous.



Convention graphique

La convention graphique à retenir pour la représentation des marges de recul le long des routes départementales consiste en un tireté coté depuis l'axe de la voirie dont la signification sera précisée dans la légende du document graphique.



Si sur une même zone peuvent être implantées des constructions à usage d'habitation et d'autres constructions, la marge de recul à faire figurer sera la plus contraignante.

* - * - *

PDIPR DINAN AGGLOMERATION

Légende

PDIPR

•••• GR

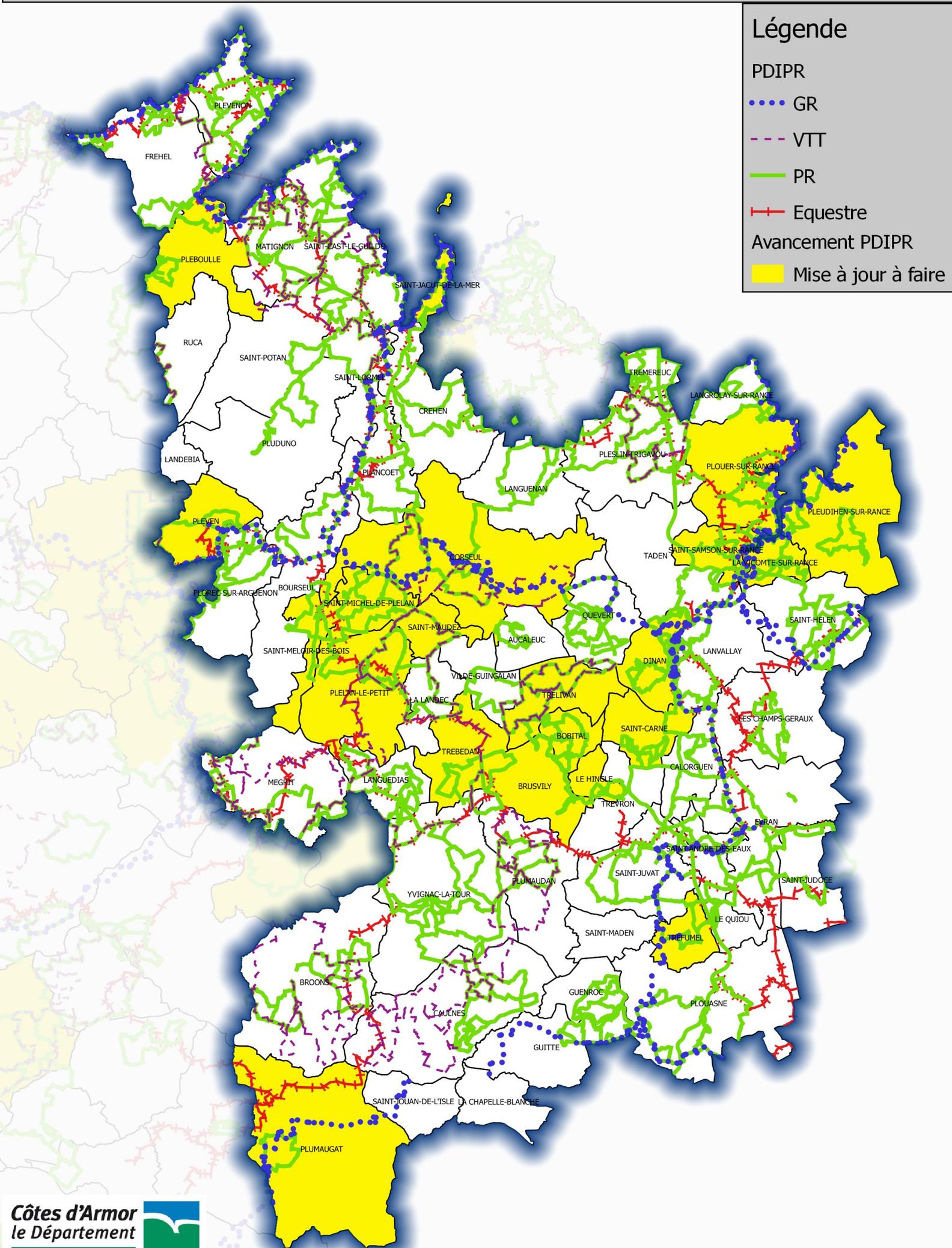
- - - - VTT

— PR

—+— Equestre

Avancement PDIPR

■ Mise à jour à faire



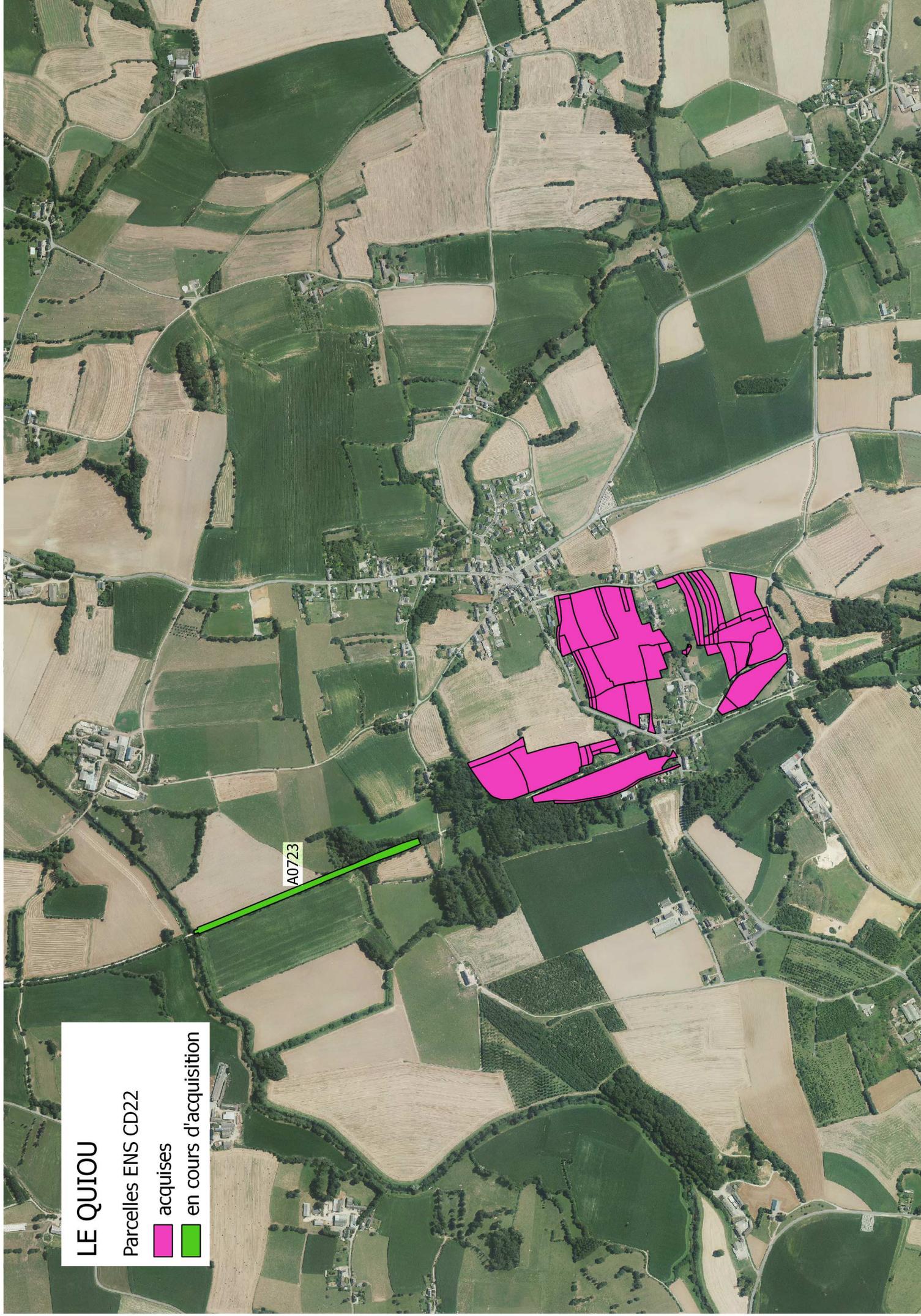
LE QUIOU

Parcelles ENS CD22

 acquises

 en cours d'acquisition

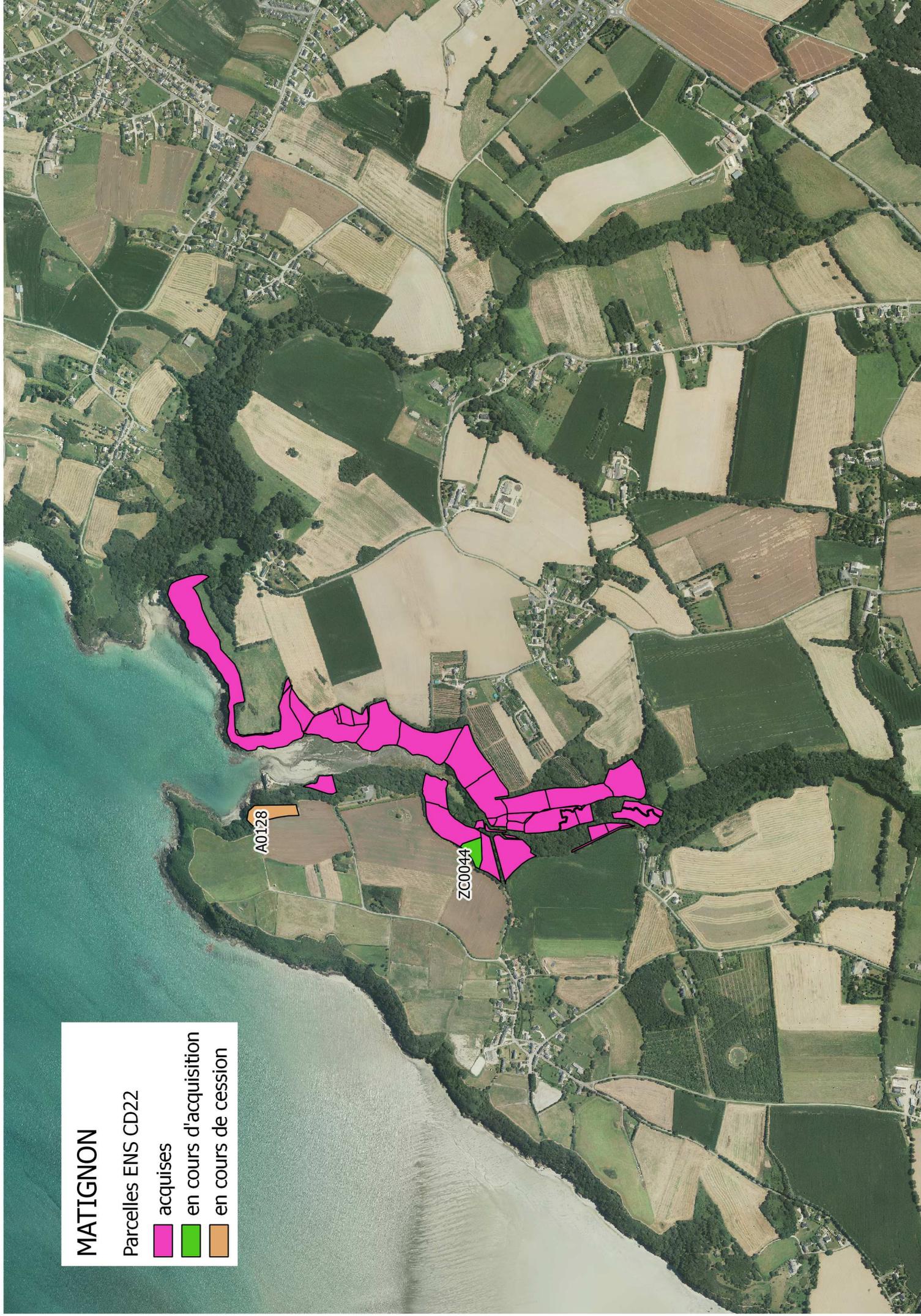
A0723



MATIGNON

Parcelles ENS CD22

-  acquises
-  en cours d'acquisition
-  en cours de cession

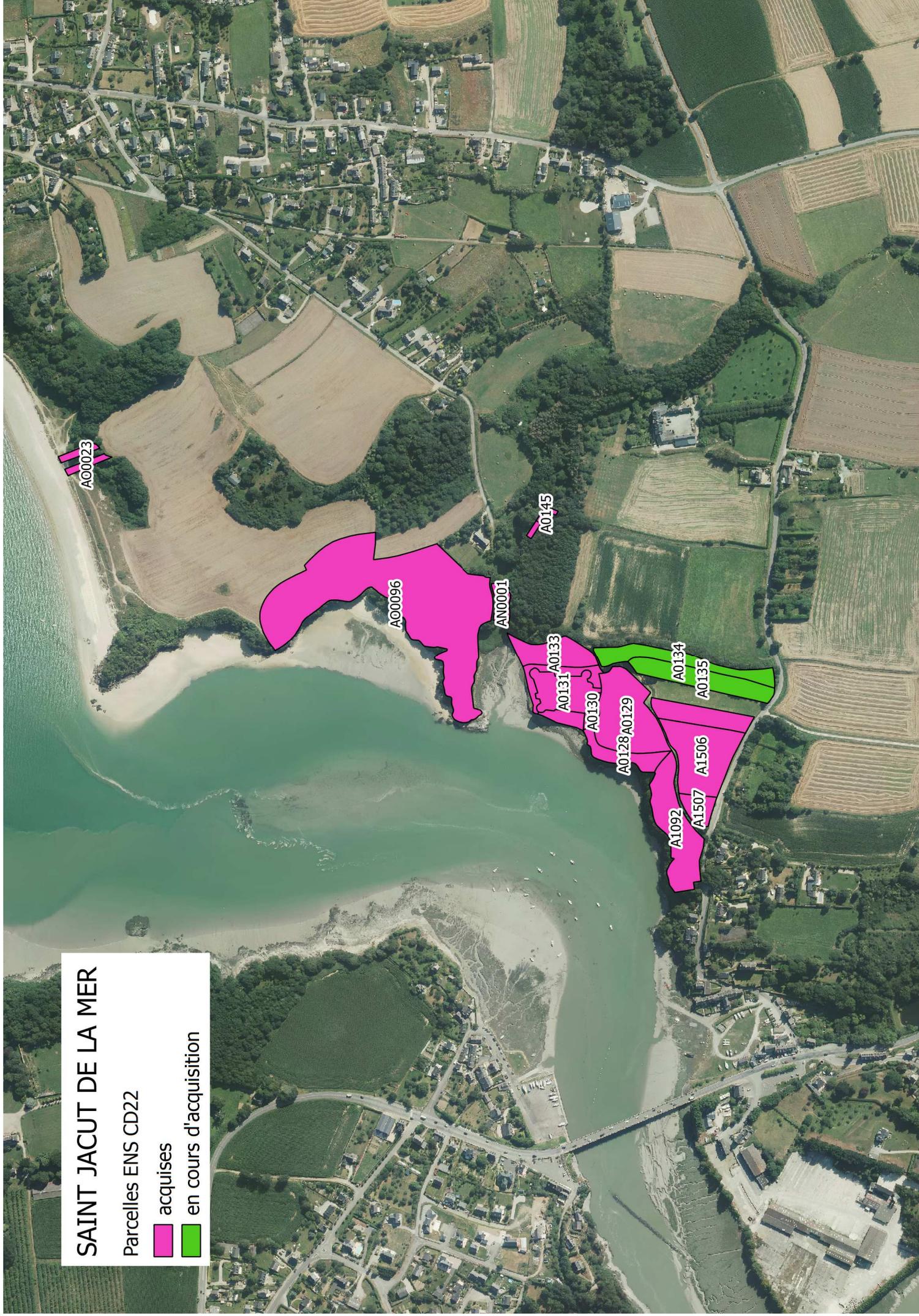


SAINT JACUT DE LA MER

Parcelles ENS CD22

 acquises

 en cours d'acquisition



**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE RENNES**

N° 1601032

ASSOCIATION PROTEGEONS LE SITE ET LE
PANORAMA DE PEN GUEN

Mme Fabienne Plumerault
Président-rapporteur

M. Pierre Vennéguès
Rapporteur public

Audience du 11 janvier 2019
Lecture du 8 février 2019

68-03
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Rennes

(1^{ère} Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 4 mars et le 22 septembre 2016, le 10 février et le 14 septembre 2017, l'association « Protégeons le site et le panorama de Pen Guen », représentée par Me Busson, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 1^{er} octobre 2015 par lequel le maire de Saint-Cast-le-Guildo a délivré un permis de construire à M. Jean-Pierre Houée pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain situé avenue de Pen Guen, ensemble la décision du 5 janvier 2016 portant rejet de son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Cast-le-Guildo la somme de 2 000 euros et de M. Houée la somme de 3 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- sa requête est recevable : son objet statutaire lui donne intérêt pour agir, le bureau compétent a donné mandat à son président et elle a effectué les notifications prévues à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- l'arrêté est entaché d'incompétence ;
- le permis de construire a été délivré au terme d'une procédure irrégulière, le formulaire relatif à la réglementation thermique n'étant pas joint au dossier de demande de permis en méconnaissance de l'article R. 431-6 du code de l'urbanisme ;

- la zone UCa du plan local d'urbanisme est entachée d'illégalité, par la voie de l'exception, en ce qu'elle est incompatible avec la loi littoral ;
- elle est incompatible avec le III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme : la parcelle d'assiette du projet est majoritairement située dans la bande des 100 mètres et se situe dans une zone d'urbanisation diffuse ;
- elle est incompatible avec le I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme : la parcelle d'assiette du projet est séparée du bourg de Saint-Cast-le-Guildo ;
- le plan local d'urbanisme est incompatible avec le schéma de cohérence territoriale, qui prévoit une coupure d'urbanisation à l'endroit du terrain de M. Houée ;
- le permis de construire viole les dispositions du I et III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ;
- le plan d'occupation des sols de 2001 ayant été annulé, le plan d'occupation des sols dans sa version approuvée le 20 juin 1997 est remis en vigueur et c'est par rapport à ce document, qui classait la parcelle d'assiette en zone ND et était compatible avec les dispositions de la loi littoral, qu'il convient d'apprécier la légalité du projet litigieux ; ce projet est incompatible avec les dispositions de ce plan d'occupation des sols.

Par des mémoires, enregistrés le 12 juillet 2016, le 17 janvier et le 5 mai 2017, M. Jean-Pierre Houée, représenté par Me Leraisnable, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de l'association requérante la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il fait valoir que :

- à titre principal, la requête de l'association « Protégeons le site et le panorama de Pen Guen » est irrecevable : son objet statutaire est trop vaste et imprécis, elle ne justifie pas de l'habilitation de son président ;
- à titre subsidiaire, les moyens soulevés par l'association « Protégeons le site et le panorama de Pen Guen » ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 29 septembre 2016 et le 25 octobre 2017, la commune de Saint-Cast-le-Guildo, représentée par Me Le Derf-Daniel, conclut au rejet de la requête et à la condamnation de l'association requérante à lui verser la somme de 2 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête de l'association « Protégeons le site et le panorama de Pen Guen » est irrecevable : son objet statutaire est trop vaste ;
- les moyens soulevés par l'association « Protégeons le site et le panorama de Pen Guen » ne sont pas fondés.

Par ordonnance du 15 décembre 2017 prise en application de l'article R. 611-11-1 du code de justice administrative, la clôture de l'instruction a été fixée au 15 décembre 2017.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Plumerault ;
- les conclusions de M. Vennéguès, rapporteur public ;
- et les observations de Me Lemire, représentant l'association « Protégeons le site et le panorama de Pen Guen », les explications de M. Tenneson, président de l'association « Protégeons le site et le panorama de Pen Guen », les observations de Me Gremy, représentant la commune de Saint-Cast-le-Guildo et de Me Leraisnable, représentant M. Houée.

Considérant ce qui suit :

Sur les fins de non-recevoir opposées par la commune de Saint-Cast-le-Guildo et M. Houée :

1. En premier lieu, aux termes de l'article 1^{er} des statuts de l'association requérante : « L'Association a pour objet de protéger, de conserver et de restaurer les espaces, ressources, milieux et habitats naturels, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres fondamentaux écologiques, l'eau, l'air, les sols, les sites, les paysages et le cadre de vie, de lutter contre les pollutions et nuisances, contre l'aliénation des chemins ruraux et de randonnée, de promouvoir la découverte et l'accès à la nature et, d'une manière générale, d'agir pour la sauvegarde de ses intérêts dans le domaine de l'environnement, de l'aménagement harmonieux et équilibré du territoire et de l'urbanisme ainsi que de défendre en justice l'ensemble de ses membres. / Elle exerce son action sur le territoire de la commune de Saint-Cast-le-Guildo (Côtes d'Armor). / Elle exerce également son action à l'égard de tout fait et notamment de fait de pollution qui, bien que né en dehors de sa compétence géographique, serait de nature à porter atteinte à l'environnement de la commune précitée (...) ». Tant l'objet que le champ territorial limité dans lequel elle intervient confèrent à cette association un intérêt direct et certain lui donnant qualité pour agir devant le juge de l'excès de pouvoir contre un permis de construire sur une parcelle non urbanisée de la commune de Saint-Cast-le-Guildo. Par suite, la fin de non-recevoir opposée sur ce point par la commune de Saint-Cast-le-Guildo et M. Houée doit être écartée.

2. En second lieu, une association est régulièrement engagée par l'organe tenant de ses statuts le pouvoir de la représenter en justice, sauf stipulation de ses statuts réservant expressément à un autre organe la capacité de décider de former une action devant le juge administratif. Il appartient à la juridiction administrative saisie, qui en a toujours la faculté, de s'assurer, le cas échéant et notamment lorsque cette qualité est contestée sérieusement par l'autre partie ou qu'au premier examen, l'absence de qualité du représentant de la personne morale semble ressortir des pièces du dossier, que le représentant de cette personne morale justifie de sa qualité pour agir au nom de cette partie. A ce titre, si le juge doit s'assurer de la réalité de l'habilitation du représentant de l'association qui l'a saisi, lorsque celle-ci est requise par les statuts, il ne lui appartient pas, en revanche, de vérifier la régularité des conditions dans lesquelles une telle habilitation a été adoptée.

3. Aux termes de l'article 6 des statuts de l'association : « L'Association est administrée par un Bureau composé de trois membres au moins élus pour trois ans par l'Assemblée générale et qui comprend au moins : un président, un vice-président, un trésorier ou secrétaire général.

(...) / Le Bureau a compétence pour tous les actes d'administration de l'Association et notamment : contracter dans tous les actes de la vie civile pour des achats ou des ventes, décider d'ester devant les juridictions et mandater à cette fin le président ou tout adhérent de l'Association jouissant du plein exercice de ses droits civils. / Toutefois, en cas d'urgence, le président a compétence pour décider de contracter ou d'ester en lieu et place du Bureau à charge d'en rendre compte à sa prochaine réunion. / En cas de vacance au sein du Bureau, il est procédé à une nouvelle désignation lors de la prochaine Assemblée générale (...) ».

4. L'association a produit, en vue d'attester de l'habilitation de son président, le procès-verbal de la réunion du bureau du 23 janvier 2016 donnant mandat, conformément à ses statuts, à son président, d'engager la présente instance. Si M. Houée fait valoir que le bureau n'était composé que de deux personnes, les conditions dans lesquelles il s'est prononcé ne peuvent être utilement invoquées pour contester la qualité pour agir du président de cette association. Ainsi, la fin de non-recevoir opposée par M. Houée tiré du défaut de qualité pour agir du président de l'association, alors que celui-ci n'est pas l'unique signataire de l'habilitation, doit être écartée.

5. Il résulte de ce qui précède que la requête de l'association « Protégeons le site et le panorama de Pen Guen » est recevable.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

6. Il appartient à l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 146-1 du code de l'urbanisme applicable en l'espèce de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de la conformité du projet avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. Eu égard, d'une part, au seul rapport de compatibilité prévu par les articles L. 111-1-1 du code de l'urbanisme applicable en l'espèce entre les documents d'urbanisme qu'il mentionne et entre ces documents et les règles spécifiques à l'aménagement et à la protection du littoral et, d'autre part, au rapport de conformité qui prévaut entre les décisions individuelles relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol et ces mêmes règles, la circonstance qu'une telle décision respecte les prescriptions du plan local d'urbanisme ne suffit pas à assurer sa légalité au regard des dispositions directement applicables des I et III de l'article L. 146-4 de ce code. Dès lors, le moyen tiré de l'absence de conformité de l'autorisation accordée avec ces articles est opérant.

7. En premier lieu, aux termes du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, désormais repris à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme : « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ». Il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages.

8. Il ressort des pièces du dossier, en particulier des plans et des photographies, que le terrain d'assiette du projet se situe à plus de deux kilomètres du centre-bourg de Saint-Cast-le-Guildo, dont il est nettement séparé par des espaces naturels et agricoles et qu'il est situé à 500 mètres de la partie densément construite du secteur autour du boulevard de la Garde dont il en est séparé par une zone d'urbanisation diffuse, ne comportant qu'une vingtaine de constructions implantées de manière éparse le long de l'avenue de Pen Guen. La présence au sud

du terrain d'un camping supportant quelques constructions à usage d'accueil et de sanitaires n'est pas propre à regarder le secteur en cause comme constituant une zone déjà urbanisée, caractérisée par un nombre et une densité significative des constructions. L'ensemble de cet espace ne peut, par suite, être regardé comme une agglomération ou un village au sens des dispositions précitées du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme. Le projet en litige, alors même qu'il ne porte que sur la construction d'une seule habitation, constitue ainsi une extension de l'urbanisation qui ne s'inscrit pas en continuité avec une agglomération ou un village existant et ne présente pas le caractère d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Par suite, le maire de Saint-Cast-le-Guildo a, en délivrant le permis de construire litigieux, méconnu les dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme.

9. En second lieu, aux termes du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, désormais repris à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme : « *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (...)* ».

10. Il est constant que la parcelle en cause est située dans la bande littorale des 100 mètres. Il ressort des photographies produites, que la parcelle en cause est contiguë au Nord d'un terrain construit et s'ouvre à l'Ouest sur un large secteur naturel et borde à l'Est le rivage dont elle n'est séparée que par une voie publique. Ce terrain s'insère dans un secteur d'habitat diffus comme il a été indiqué au point 8. Alors même qu'elle jouxte au Nord une parcelle construite ainsi qu'un terrain de camping au Sud comportant quelques constructions, cette circonstance ne suffit pas à la faire regarder comme se situant au sein d'un espace urbanisé, au sens des dispositions du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme. Le maire de Saint-Cast-le-Guildo a ainsi également méconnu, en délivrant le permis contesté, les dispositions du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme.

9. Il résulte de ce qui précède que la requérante est fondée à obtenir l'annulation des décisions attaquées. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens invoqués par l'association « Protégeons le site et le panorama de Pen Guen » n'est susceptible, en l'état du dossier, de fonder cette annulation.

Sur les frais liés au litige :

10. En vertu des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, le tribunal ne peut pas faire bénéficier la partie tenue aux dépens ou la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige soumis au juge. Les conclusions présentées à ce titre par la commune de Saint-Cast-le-Guildo et M. Houée doivent, dès lors, être rejetées.

11. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre seulement à la charge de la commune de Saint-Cast-le-Guildo une somme de 1 500 euros à verser à l'association « Protégeons le site et le panorama de Pen Guen » au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du 1^{er} octobre 2015 par lequel le maire de Saint-Cast-le-Guildo a délivré un permis de construire à M. Jean-Pierre Houée pour la construction d'une maison individuelle sur

un terrain situé avenue de Pen Guen, ensemble la décision du 5 janvier 2016 portant rejet de son recours gracieux sont annulés.

Article 2 : La commune de Saint-Cast-le-Guildo versera à l'association « Protégeons le site et le panorama de Pen Guen » la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4 : Les conclusions de la commune de Saint-Cast-le-Guildo et de M. Houée présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à l'association « Protégeons le site et le panorama de Pen Guen », à la commune de Saint-Cast-le-Guildo et à M. Jean-Pierre Houée.

En application des dispositions de l'article R. 751.10 du code de justice administrative, copie du présent jugement sera adressée au procureur de la République près le tribunal de grande instance de Saint-Malo.

Délibéré après l'audience du 11 janvier 2019, à laquelle siégeaient :

Mme Plumerault, premier conseiller faisant fonction de président,
M. Fraboulet, premier conseiller,
Mme Thielen, premier conseiller.

Lu en audience publique le 8 février 2019

Le président-rapporteur,

L'assesseur le plus ancien,

Signé

Signé

F. PLUMERAULT

C. FRABOULET

La greffière,

Signé

L. CHARLOT

La République mande et ordonne au préfet des Côtes-d'Armor en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.



FAPEL22

Monsieur Arnaud Lecuyer
Président de Dinan Agglomération
8, boulevard Simone Veil
22100 Dinan

contact@dinan-agglomeration.fr

Le 5 mars 2019

Lettre envoyée par courriel du même jour.

Objet : élaboration du PLUi de Saint-Cast Le Guildo.

Monsieur le Président,

Je me réfère à votre lettre (LRAR n° 1A 154 324 1861 3) du 22 mai 2018 par laquelle vous avez transmis à notre fédération votre accord pour l'intégrer en tant que « Personne Publique Associée » aux réunions de travail, et notamment aux Comités de Pilotage du PLUi de Dinan Agglomération.

En cette qualité je vous adresse le jugement n° 1601032 prononcé, le 8 février 2019, par le Tribunal administratif de Rennes. Ce dernier annule l'arrêté du 1^{er} octobre 2015 par lequel le maire de Saint-Cast Le Guildo a délivré un permis de construire à M. Jean-Pierre Houée pour la construction d'une maison individuelle sur un terrain situé avenue de Pen Guen, ensemble la décision du 5 janvier 2016 portant rejet du gracieux.

Le terrain en question, cadastré AN n° 92, d'une superficie de 2.218 m² était classé, à tort, en zone UCa du PLU approuvé le 18 décembre 2012.

Fédération des Associations de Protection de l'Environnement et du Littoral des Côtes d'Armor
Agrément départemental du 31 mars 2015 au titre de l'article L 141-1 Code Environnement
N°enregistrement W223000537

FAPEL 22 - 6, Hent de Pors Hir – Kercadiou – 22820 Plougrescant - Tel. 02 96 92 55 57
Courriel : fapel22@orange.fr Facebook : Fapel22

Par ses « considérants » n°8 et n°9 le Tribunal a estimé que le maire de Saint-Cast-le-Guildo a, en délivrant le permis de construire litigieux, méconnu les dispositions du I et du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme.

Aussi conviendra-t-il, **et tel est l'objet de la présente**, de procéder à une modification du PLU de cette zone de Pen Guen.

Le PLU approuvé 18 décembre 2012 a en effet apporté des modifications ni justifiées, ni motivées au zonage du dernier POS révisé le 20 décembre 1997. Pour la clarté des événements il convient de rappeler que la révision partielle du POS de cette zone approuvée le 14 décembre 2001 a été annulée, par jugement du 14 avril 2005 du Tribunal administratif de Rennes (n° 02-460), confirmé par un arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes du 28 mars 2006 (n° 05NT00959) puis par un arrêt du 19 mars 2008 du Conseil d'Etat (n° 296504).

C'est donc dans ces circonstances complexes que la commune de Saint-Cast Le Guildo a décidé, par délibération du 7 septembre 2007, la mise en révision de son ancien POS approuvé le 20 juin 1997 puis modifié à 23 reprises et a approuvé son premier PLU le 18 décembre 2012.

A la suite du jugement du 8 février 2019 du Tribunal administratif de Rennes, il convient maintenant de le modifier, s'agissant de la zone de Pen Guen, pour tenir compte tant de l'esprit des débats qui ont conduit au rapport de présentation du POS approuvé le 20 juin 1997 que de l'avis de l'autorité environnementale communiqué le 1^{er} août 2012 par le préfet des Côtes-d'Armor au maire de Saint Cast Le Guildo.

Cet avis, notamment les recommandations formulées en sa page 2, n'a visiblement pas été suivi par toutes les personnes impliquées dans l'élaboration du premier PLU de la commune de Saint-Cast Le Guildo.

Les discussions, au sein du Conseil municipal, rapportées à l'affaire n°1 du compte rendu de la séance tenue le 20 novembre 2018 à la mairie de Saint-Cast Le Guildo laissant apparaître bien des incertitudes sur l'élaboration du PLU de cette commune, je vous remercie de transmettre cette présente demande de modification aux personnes concernées et compétentes à ce sujet.

Vous remerciant par anticipation de la suite positive que vous donnerez à cette demande de rectification je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-Marc Tenneson
Vice-président de la FAPEL 22

Pièce jointe : le jugement n° 1601032 du 8 février 2019 du Tribunal administratif de Rennes.

Destinataires en copie :

Pôle Aménagement Développement - Service urbanisme/foncier,
Mme Anne-Charlotte Blanchard.

Chère Madame,

Je me réfère à votre lettre du 4 avril 2019 adressée à la FAPEL 22 dont l'objet concerne le projet arrêté de PLUiH et vous transmets, selon votre demande, mon avis dans le délai mentionné dans cette lettre.

Mes remarques principales portent essentiellement sur le document intitulé "5.1 Règlement littéral". Les pages 193 et suivantes de ce règlement traitent des dispositions applicables aux zones naturelles spécifiques aux communes littorales. S'agissant précisément des zones "Npl", on y lit en page 194 que celles-ci, naturelles, "sont liées à une vocation portuaire. La zone Npl est en lien avec les zones portuaires et admet la possibilité de nouvelles constructions pour les bâtiments et activités nécessitant la présence immédiate de l'eau".

Pour être parfaitement cohérent et en harmonie avec les dispositions du code de l'urbanisme il me paraît plus pertinent de parfaire la description en y reproduisant in extenso les articles L.121-16 et L.121-17 qui précisent :

Article L. 121-16 : en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage [...],

Article L. 121-17 : l'interdiction prévue à l'article L.121-16 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Cette rédaction aura, de plus, l'avantage d'être homogène avec celle du « Référentiel Loi Littoral » en Bretagne réalisé pour assurer une harmonisation de la lecture des services de l'Etat en charge de veiller à sa prise en compte dans leurs attributions.

S'agissant maintenant plus précisément de la commune de Saint-Cast Le Guildo, ce présent règlement interdit de construire sur le terre-plein du Cannevez de son port départemental la « Maison de Sauvetage du Port de Saint-Cast » qui lui tient très à cœur mais qui est destinée à héberger des bureaux, des clubs de plongée, des locaux pouvant servir à la pratique de sports nautiques, des vestiaires et des sanitaires...

Il conviendrait, à mon sens, de reconsidérer l'orientation d'aménagement et de programmation du port de Saint-Cast décrite en page 17 de ce document. Si la superficie mentionnée de 2,9 ha pour les terre-plein des Vallets me paraît surestimée sa surface permet amplement d'y accueillir cette « Maison de Sauvetage du Port de Saint-Cast » ou d'agrandir les locaux actuels de la Capitainerie qui accueille la Société Nationale de Sauvetage en Mer (SNSM) dans des conditions peu fonctionnelles.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ces avis (et d'un bref accusé réception de ce courriel) je vous prie de croire, Chère Madame, à l'assurance de ma respectueuse considération.

Jean-Marc Tenneson
Vice-président de la FAPEL 22
6, Hent de Pors Hir - Kercadiou
22820 Plougrescant

Service Territoires

Monsieur le Président
DINAN AGGLOMERATION
8 boulevard Simone Veil
CS 56357
22100 DINAN cedex

Objet : PLUih de Dinan Agglomération
Avis sur projet arrêté
Dossier suivi par :
Federica Perletta
02 96 79 22 18 / 06 31 18 07 17
federica.perletta@bretagne.chambagri.fr

Plérin, le 3 juillet 2019

Référence : FP/MCL

Monsieur le Président,

Conformément au code de l'urbanisme, vous nous avez transmis le 8 avril 2019 le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, arrêté par le conseil communautaire le 25 mars 2019 en vue de recueillir notre avis.

Après analyse de celui-ci, nous ne pouvons pas en l'état actuel formuler un avis favorable.

En effet, sur plusieurs points substantiels nous souhaitons que le projet puisse évoluer pour permettre une meilleure prise en compte de l'activité agricole et une protection plus adaptée des surfaces agricoles.

Au préalable, je voudrais attirer votre attention sur le niveau de sollicitation de la Chambre d'agriculture en tant que personne publique associée et partenaire à la procédure d'élaboration de ce document.

Nous avons essentiellement été associés au seul comité de pilotage et, d'une manière très ponctuelle, à quelques autres instances.

A plusieurs reprises, nous avons exprimé notre souhait de pouvoir travailler plus étroitement avec les représentants de la collectivité (élus et techniciens), de pouvoir participer aux comités de suivi et organiser, quand cela pouvait être approprié, des réunions techniques spécifiques avec vos services et le bureau d'études.

Ces sollicitations sont restées sans réponse.

Notre demande était liée à notre volonté de pouvoir aboutir à un document permettant de mieux prendre en compte l'activité agricole et nous aurait, de plus, permis de formuler nos remarques plus en amont dans la procédure et non au moment de l'arrêt du projet.

L'examen du dossier porté à notre connaissance nous amène à formuler les réserves et recommandations suivantes.

Adresse de correspondance :
4 avenue du Chalutier Sans Pitié
BP 10540
22195 Plérin Cedex

02 96 79 22 22
chambres-agriculture-bretagne.fr

Concernant la modération de la consommation d'espace

▪ L'analyse de la consommation foncière passée

Le code de l'urbanisme demande au Plan local d'urbanisme d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années. Cette étape est très importante car les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain seront évalués par comparaison avec celle-ci.

Or Le PLUiH de Dinan Agglomération ne respecte pas ces dispositions du code de l'urbanisme.

En effet, la période de référence pour calculer la consommation foncière vécue est la période 2003-2012, ce qui ne correspond nullement aux dix dernières années.

Nous avons du mal à saisir les raisons qui ont amené la collectivité à choisir une période de référence qui ne réponde pas à la réglementation.

De plus, ce choix est d'autant plus difficile à comprendre que Dinan Agglomération semble avoir des données chiffrées bien plus récentes sur la consommation foncière. En effet, dans le chapitre 2.2 sur la justification de choix, la collectivité doit calculer la consommation vécue entre 2014 et 2018 (prise en compte de l'urbanisation postérieure à la date d'approbation du SCOT) et ces éléments y figurent bien.

Sur ce point, le document ne nous semble pas respecter l'article L 151-4 du code de l'urbanisme et il devra être revu pour prendre comme période de référence à minima la période 2007/2017.

▪ L'objectif de modération de la consommation pour l'habitat

Le SCOT du Pays de Dinan exprime un objectif de réduction de la consommation foncière de 50 %.

Sur la temporalité 2003/2012, sur le territoire de Dinan Agglomération, ont été artificialisés au total 785.7 hectares répartis de la manière suivante :

- 643 ha pour l'habitat, correspondant à une consommation de 64 ha/an
- 119 ha pour l'activité
- 24 ha pour les équipements

L'utilisation de cette période de référence ancienne ne permet pas de justifier réellement les efforts réalisés.

En effet, si on prend en compte les éléments présents dans le document de justification des choix, ceux-ci font état d'une consommation vécue de l'ordre de 45 ha pour l'habitat durant les 4 années 2014/2018 ce qui correspond à une consommation de l'ordre de 11 hectares par an, bien moindre comparée aux 64 ha consommés sur la période 2002/2013.

La prise en compte de l'intervalle 2007/2017 comme période de référence pour la consommation foncière (habitat, activité et équipement) va faire évoluer votre projet, notamment sur l'enveloppe des surfaces mobilisables pour l'habitat.

Nous vous demandons donc de revoir la période de référence et de faire évoluer votre document pour permettre une division par deux du rythme de la consommation foncière sur votre territoire (en se basant sur le nouveau calcul, demandé par la loi) dans le respect des activités agricoles en place, du SCOT du Pays de Dinan et de la réglementation.

▪ **L'objectif de modération de la consommation pour l'activité**

Sur la thématique activité, votre document ne définit pas d'objectifs clairs et mesurés de modération de la consommation. En effet, le PADD affiche simplement une volonté pour le développement économique « *de ne pas conduire à des impacts significatifs en matière de consommation d'espaces, notamment agricoles* ».

Or le code de l'urbanisme (art.151-4) demande aux collectivités de mettre en place des objectifs de modération de la consommation de l'espace et, à notre sens, cette préconisation s'applique aussi au foncier à vocation d'activité.

Votre document ne répond pas à cet objectif, le PLUi ne faisant que reprendre le potentiel maximal attribué par le SCOT en termes de consommation foncière, sans pour autant en justifier les besoins.

Ce potentiel non seulement ne démontre pas la volonté de modération, mais au contraire permet une consommation plus importante que celle connue dans la période précédente.

En effet, sur la période 2002/2013, la consommation d'espace pour les activités économiques s'élevait à 119 ha. Or votre document fait état d'un besoin estimé à 285 ha dans le PADD, dont environ 150 ha de secteurs d'extensions (AUy).

A cette enveloppe de 150 ha, il faut aussi ajouter les surfaces en densification qui sont évaluées à 82 ha dans votre document (page 52 justification des choix).

Or pour le développement économique, il aurait été pertinent d'avoir le recensement des surfaces disponibles (sur le même modèle que celui réalisé pour le repérage des dents creuses dans les enveloppes urbaines) afin d'évaluer le potentiel de surfaces pouvant être utilisées en densification dans les secteurs d'activités déjà existants, voire les secteurs qui pouvaient faire l'objet d'un travail de requalification. Ce travail est complètement absent de votre PLUi.

De plus, la méthode de calcul des enveloppes maximales doit, comme pour la partie habitat, prendre en compte la consommation vécue.

Or la consommation de foncier à vocation d'activité entre 2014 et 2018 n'est pas prise en compte, alors que la collectivité devrait avoir ces données.

Au vu de ces éléments, les possibilités d'urbanisation pour les zones d'activités sont donc contraires à la politique nationale d'effort de réduction de consommation de l'espace. Votre document permet de consommer bien plus que ce qui l'a été dans les dix dernières années et cela ne nous semble pas compatible avec la législation.

Nous sommes conscients que le développement économique est le socle d'un projet de territoire et que les élus se doivent de permettre l'implantation de nouvelles activités, mais en même temps, la protection du foncier agricole est fondamentale pour le maintien des activités agricoles.

Un juste équilibre entre développement économique et préservation des surfaces agricoles doit être trouvé.

Votre projet doit donc revoir fortement le foncier réservé à vocation économique.

▪ **Le PADD**

Nous voudrions également attirer votre attention sur le fait que le PADD, dans son écriture, ne nous semble pas retranscrire exactement la réalité des faits.

Dans l'objectif 2.3 « *Aboutir à un objectif de modération de la consommation d'espace* » (page 38), vous comparez la consommation prévue exclusivement pour l'habitat entre 2018 et 2032 de 32 ha/an avec celle vécue pour toute utilisation entre 2003/2012 qui est de 79 ha/an, en faisant croire à un objectif de modération bien plus important que celui réellement réalisé.

Ce chiffre de 32 ha/an doit être comparé avec celui de 64 ha/an réellement observé pour la partie habitat.

En conclusion, la prise en compte des réserves émises ci-dessus doit amener à modifier de manière substantielle votre projet pour aboutir à un projet avec un vrai objectif de sobriété foncière.

Sans ce changement, nous nous interrogeons sur la compatibilité de votre document avec la législation.

Concernant la stratégie d'accueil du territoire et le parti d'aménagement

▪ Les densités

Vos OAP des secteurs expriment des densités à attendre pour chaque secteur. Or vos densités sont exprimées en densité nette.

Cela doit être une erreur et la densité doit être exprimée en densité brute.

En effet, dans votre document justification des choix (chapitre 2.2 de la définition du scénario de développement) à l'étape 8, vous nous expliquez que « *Les besoins théoriques en site de projet de 2014 à 2032 sont exprimés jusqu'ici en net. Ces surfaces n'incluant donc pas les équipements, voiries, espaces paysagers... compris au sein des sites de projet. Ainsi, **en vue de la formalisation de résultats en surfaces de projet brutes** (incluant les différents aménagements liés à la création de nouveaux quartiers), une majoration de 20 % des surfaces en site de projet théoriques nets est proposée dans le cadre de la méthodologie du SCoT Cette majoration de 20 % des surfaces de projet théoriques pour passer de surfaces nettes en surfaces brutes permet de passer **de 420 hectares de surfaces de projet nettes à horizon 2014-2032 à 505 hectares de surfaces brutes de projets** ». La méthode de calcul de définition du scénario de développement continue par la suite.*

Les surfaces finales de 458 ha pour l'habitat sont donc des surfaces de projet brutes auxquelles il faudra alors appliquer une densité brute.

Pour être en compatibilité avec le SCOT et les différentes pièces de votre document, nous vous demandons donc de corriger les OAP et les autres parties du document pour définir les densités en densités brutes.

▪ Le parti d'aménagement

Votre PADD prévoit que pour « *produire sans consommer -, le PLUi-H doit adopter en matière de production de logements une politique volontariste : privilégier la densification au sein de l'enveloppe urbaine existante, utiliser les capacités de comblement des dents creuses et la réhabilitation des sites en friches plutôt que de favoriser l'étalement urbain... Ce renforcement des centralités conduit à privilégier une production de logements au plus près des services et aménités urbaines, le plus souvent localisés dans les centralités...* ».

Le chapitre 2.3 du PADD (promouvoir des formes urbaines qualitatives et requestionner la densité) préconise la diversification des types d'habitation, la mise en œuvre d'un gradient de densité, la volonté de mener une politique de renouvellement ambitieuse, etc.

Nous partageons ces objectifs qui, avec la mise en place des densités plus ambitieuses, représentent les moyens plus importants pour réduire l'impact sur les surfaces agricoles.

Mais en analysant toutes les pièces du document, nous n'avons pas retrouvé la mise en pratique de cette volonté politique.

Certes des secteurs en densification sont définis, mais leur urbanisation n'est pas priorisée et de même, les secteurs en extension (qui pour leur part sont très impactants sur l'activité agricole), sont en grande partie directement constructibles et aucun système de phasage pour prioriser les zones en densification, ne nous semble être en place.

Nous souhaitons donc que le document, dans ces pièces règlementaires et juridiquement opposables, puisse vraiment attester cette volonté des élus affichée au PADD.

▪ **Le potentiel pour les changements de destination**

Votre document fait état d'un nombre important de bâtiments repérés pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour se transformer en maison d'habitation (page 324 du document 1.2 Justification des choix).

Or dans votre projet, pour ce potentiel, vous avez appliqué un taux de renouvellement égal à 15 %. Nous n'avons pas d'éléments de justification concernant ce choix alors que celui-ci nous semble faible, notamment sur les communes avec une forte attractivité.

Nous vous demandons de rehausser ce taux ou, à défaut, d'en fournir sa justification.

En conclusion, la prise en compte de ces remarques permettra de mettre en place un document qui, en imposant un vrai travail voué à la densification de son urbanisation, permettra la prise en compte et le respect des exploitations agricoles.

Concernant les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

▪ **Remarques générales**

Votre document fait état d'un nombre très important de ces secteurs (environ 300 pour une surface approximative de 900 ha) et la justification de ceux-ci est faite dans une annexe spécifique au rapport de présentation.

Ces secteurs font l'objet de plusieurs réserves d'ordre général de notre part :

- Les STECAL doivent avoir un caractère « exceptionnel ». Or le nombre et surtout la surface ne semblent pas répondre à ce caractère. Nous tenons à préciser qu'il n'est pas souhaitable de zoner de manière très large en STECAL par précaution. Ces secteurs pourront évoluer sur la durée de vie du document.

- Le rapport de présentation justifie les différentes typologies de STECAL mises en place mais les secteurs individuellement ne sont pas justifiés. Le rapport ne fait que les lister et présenter leur localisation. Notamment les secteurs **Nt** correspondent, à priori pour la plupart, à des projets de création. Il est difficile d'en juger la pertinence sans justification.

Dans ce cadre, nous vous demandons de réduire de manière substantielle leur surface à la partie existante ou exclusivement à la partie devant accueillir les bâtiments. Nous tenons à préciser que ces secteurs pourront évoluer par la suite une fois le PLUih approuvé et leur projet mieux défini.

- Plusieurs de ces secteurs nous interpellent quant à leur localisation contiguë à la zone urbaine, et leur classement en STECAL ne nous semble pas justifié. Un classement en zone U paraît plus approprié. C'est le cas des STECAL **Nj**, secteurs en lien avec la présence de jardins ou parcs à préserver. Leur localisation en zone urbaine aurait plutôt justifié un classement en zone U jardin. Nous vous demandons d'opérer cette modification.

- Nous avons repéré plusieurs différences entre le rapport de présentation et les plans graphiques :

- plusieurs secteurs, bien que présents au plan de zonage, ne sont pas dans le rapport de présentation et sont dépourvus de fiche de présentation (environ une quarantaine) ;
- différences de zonages entre le rapport de présentation et le plan graphique.

Ces erreurs ne permettent pas d'en évaluer la pertinence. Il faudra donc corriger votre document.

▪ **STECAL Habitat**

Sur la commune de Pleudihen-sur-Rance, un STECAL Habitat a été créé pour la mise en place d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Nous avons été surpris par ce classement et ce pour plusieurs raisons :

- En premier lieu, aucune justification du besoin n'apparaît dans le dossier et nous avons du mal à comprendre ces besoins alors que plus de 400 ha sont disponibles pour la mise en place de l'habitat sur le territoire.
- Ce choix nous semble en contradiction avec le SCOT du Pays de Dinan qui, dans son PADD (page 51), confirmait la volonté de n'identifier aucun hameau nouveau intégré à l'environnement.
- Ce projet est en contradiction avec le projet d'accueil de la collectivité qui prévoit de densifier l'existant et renforcer les centralités.
- En dernier lieu, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite Loi Elan) du 23/11/2018 a supprimé la notion de HNIE du code de l'urbanisme.

Dans ces conditions je vous demande de déclasser ce secteur.

▪ **STECAL pour implantation de champs de panneaux photovoltaïques**

Sur la commune de Ruca, un STECAL pour implantation de champs de panneaux photovoltaïques a été créé.

Le rapport de présentation ne justifie pas le classement de ce secteur qui semble être sur des parcelles agricoles. La profession agricole est fortement opposée à l'implantation de champs photovoltaïques sur des parcelles agricoles, considérant que ce type d'équipement doit plutôt trouver place en toiture. La charte régionale pour le foncier de 2016 fait aussi état de l'interdiction d'implantation de ce type de projet. Il faut donc déclasser ce secteur en zone A et effacer le STECAL.

▪ **STECAL avec des possibilités de construction trop importantes**

Le STECAL, d'une manière générale, doit rendre possible le maintien d'une activité existant en secteurs agricole et naturel et permettre son développement sur place. Par contre, certains STECAL semblent donner des droits trop importants soit par rapport à leur taille qui est démesurée, soit par le potentiel de construction dans le règlement qui permet de construire des bâtiments jusqu'à 70 % de l'emprise foncière. La combinaison de ces deux facteurs pourrait amener à un développement démesuré des activités en place.

Leur emprise ou alors leur règlement doit évoluer

▪ **STECAL à reclasser en secteur Urbain**

Plusieurs STECAL interpellent quant à leur classement en zone N ou A. Certains sont localisés soit en secteur urbain, soit à proximité immédiate et ils ne répondent donc pas à la définition d'une activité en milieu rural.

Dans d'autres cas de figure, le STECAL prévoit l'implantation de nouvelles activités, ce qui à notre sens, ne doit être possible que sur les zones d'activités ou zonage urbain spécifique.

Le classement en STECAL de ces secteurs ne se justifie pas et ils devront être réintégrés dans les surfaces urbaines.

▪ **STECAL ayant un impact sur le parcellaire agricole**

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

Leur périmètre doit être revu.

Une liste en annexe fait état de secteurs pour lesquels nous ne sommes pas favorables et nous demandons des modifications (soit de zonage, soit de périmètre, soit leur suppression). Sans être exhaustives, elles sont à prendre en compte

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

▪ ***Evaluations des impacts***

Dans votre document, vous analysez les impacts des choix d'urbanisation sur les exploitations agricoles.

Dans le chapitre 2.2.4 du document des justifications des choix, vous déclarez que « *la sensibilité agricole aux projets de développement à vocation résidentielle et économique a fait l'objet d'une attention particulière et détaillée* ».

Nous partageons cet objectif qui est le socle pour permettre le maintien des activités agricoles existantes.

La définition des secteurs à urbaniser par les élus, selon votre document, devrait résulter du croisement des informations du diagnostic agricole avec la donnée de destination des sols au regard du Registre Parcellaire Graphique (RPG).

Un atlas de ces données est réalisé à échelle communale.

Or ce travail, pour répondre vraiment à l'objectif énoncé, aurait dû prendre en compte principalement le fonctionnement de l'exploitation impactée au regard de la parcelle classée en zone urbaine ou à urbaniser.

Il aurait fallu s'interroger par rapport à la distance au siège, sur la nature de l'activité (élevage ou pas, parcelle en herbe à proximité d'un élevage...) ou la présence d'un plan d'épandage...

En effet, si les impacts agricoles avaient été évalués sur ces bases, plusieurs secteurs constructibles n'auraient pas dû être classés en zone urbaine ou à urbaniser.

A titre d'exemple, on peut citer plusieurs secteurs qui selon les critères énoncés précédemment impactent fortement le fonctionnement des exploitations agricoles.

Dans le respect des exploitations agricoles en place, ces secteurs doivent être classés en zone A (cette liste n'est pas exhaustive) :

- Zone 1AUh1, sur la commune de Taden, bourg de TRELAT. Cette parcelle est exploitée par une exploitation en polyculture élevage. Elle se situe à proximité immédiate de la ferme (donc si urbanisée, contraintes pour les extensions futures des bâtiments agricoles) et est fondamentale pour la mise à l'herbe du troupeau. L'exploitation est aussi impactée sur d'autres surfaces ce qui est de nature à remettre en cause sa pérennité.
- Zone 1AUy1, sur la commune de Pleudihen-sur-Rance, secteur de Balluard. Cette extension impacte des parcelles directement accessibles aux animaux pour les exploitations qui sont localisées à proximité immédiate, et ainsi remettre en cause leur système d'exploitation.
- Zone 2AUh, sur la commune de Créhen, entre La Cour et La Touche. Ce secteur est exploité par l'exploitation agricole juste à proximité. Cette parcelle est fondamentale pour la mise à l'herbe du troupeau. De plus, l'exploitation est classée en zone NI qui lui interdit toute construction à destination agricole. Les deux secteurs (2AUh et NI) devront être reclassés en zone A.
- Sur plusieurs communes, nous avons constaté que de nombreux secteurs d'urbanisation sont localisés en extension alors que, dans l'enveloppe urbaine du bourg, des dents creuses sont classées en zone A. Ce type de modèle d'urbanisation est très impactant pour l'activité agricole. A titre d'exemple, on peut citer le cas du bourg de Plumaudan.

Dans un souci de respect des activités agricoles en place, nous vous demandons donc de classer en zone agricole ces secteurs cités et ceux qui pourraient se trouver dans le même cas de figure.

▪ **Classement des zones constructibles dans le périmètre des exploitations**

Certains secteurs U et AU se superposent à des périmètres d'exploitation.

Nous nous interrogeons sur le fait que ces secteurs puissent rester en zone urbaine ou à urbaniser alors que, de fait, ils ne sont pas constructibles et aucune nouvelle construction ne pourra y être édifiée.

Concernant le règlement écrit

Nous demandons la prise en compte des observations suivantes dans le règlement écrit.

▪ **Règlement afférant à la protection des éléments du bocage**

Concernant le règlement, nous sommes étonnés de l'écriture de ce paragraphe.

En effet, dans les dispositions générales, vous précisez que « *En cas d'autorisation d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et au sein du même système hydrographique, et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure* ».

Le code de l'urbanisme stipule qu'une déclaration préalable assortie de prescriptions doit être motivée et l'arrêté doit préciser les circonstances de droit et de fait qui motivent la décision. (Articles L 424-3 et A 424-3 du code de l'urbanisme).

Nous ne sommes donc pas favorables à la demande systématique des compensations dans un règlement, ce qui à notre avis, n'est pas légal.

Les demandes doivent être réellement étudiées au cas par cas pour les analyser, et les mesures compensatoires doivent également être motivées et adaptées à la demande.

Je tiens à préciser que la profession agricole est consciente de l'enjeu de la préservation du bocage sur les communes du département, mais nous ne pouvons pas accepter la mise en place de contraintes réglementaires systématiques qui ne prennent pas en compte la réalité du terrain.

Nous vous demandons donc de corriger votre règlement.

▪ **Logement de fonction, règlement zone A**

- Le 11 juin 2019, le Préfet des Côtes d'Armor, la Présidente de l'Association des Maires 22 et le Président de la Chambre d'agriculture ont signé la charte « Construire en zone agricole dans les Côtes d'Armor ». Ce document doit pouvoir s'appliquer sur tout le département.

Vous trouverez ce document en annexe du présent avis.

Il est souhaitable de faire évoluer votre texte pour prendre en compte les orientations, notamment sur les possibilités d'implantation du logement. Nous tenons à préciser que les règles données par cette charte sont très proches de celles que vous imposez avec votre projet de règlement et qu'il est souhaitable que la règle pour l'implantation de ces bâtiments soit homogène dans le département.

- Pour les activités équestres, vous prévoyez la possibilité d'édifier un logement de fonction. Par contre, les règles se référant à celui-ci sont différentes par rapport à celle du logement de fonction d'autres activités agricoles. Il est souhaitable d'avoir un traitement homogène et de soumettre la possibilité de construction du logement de fonction pour les centres équestres aux mêmes règles générales de la zone A (nécessité par rapport à l'activité, limitation du nombre...) comme pour les autres activités agricoles.

▪ **Dispositifs de production d'énergies renouvelables**

Dans la zone agricole, vous permettez, sous réserve, les dispositifs d'énergies renouvelables. Ces réserves concernent les usines de méthanisation et les trackers solaires.

En zone AI, ces équipements sont réalisables sous réserves, mais aucune réserve n'est inscrite dans le règlement.

La profession agricole ne souhaite pas que des parcs photovoltaïques au sol puissent s'implanter en secteurs agricoles et naturels.

Votre projet interdit-il ce type d'installation ?

Si tel n'est pas le cas, nous souhaitons que le règlement puisse évoluer en ce sens.

▪ **Règlement de la zone agricole littorale**

- Dans les communes littorales, dans les espaces proches du rivage, les évolutions pour les exploitations agricoles sont très contraintes.
Les extensions possibles pour les bâtiments agricoles sont limitées à 30 % de leur emprise.
Or le document « justification des choix » explique que ce seuil a été fixé en lien avec la jurisprudence (page 134). Très souvent, ces jurisprudences sont liées à des constructions de logement.
Nous souhaitons que ce taux maximal, qui n'est pas fixé dans la loi, n'apparaisse pas dans le règlement qui doit prévoir, au moins pour les bâtiments agricoles, des extensions « limitées », mais sans fixer de taux maximal.
- Le règlement de la zone AI ne prévoit pas explicitement, en dehors des espaces proches du rivage, la possibilité de construction d'un nouveau logement. Or selon nous, les évolutions récentes de la loi littoral introduites par la loi ELAN, ont fait évoluer les règles d'implantation pour les bâtiments agricoles en commune littorale. Ces logements, quand ils sont nécessaires aux activités agricoles, peuvent être autorisés (article L 121.10 du code de l'urbanisme). Il est souhaitable de l'afficher clairement dans le règlement.

▪ **Marges de recul le long des cours d'eau**

Dans les dispositions générales, votre règlement prévoit que les constructions nouvelles établies en bordure des cours d'eau identifiés aux documents graphiques devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir de la limite des berges. Vous introduisez des exceptions.

Il est souhaitable de citer aussi la dérogation pour d'éventuels bâtiments déjà existants en cas d'extension.

▪ **La prise en compte des vues remarquables**

Sur certaines communes, votre document répertorie des cônes de visibilité pour protéger les paysages. Ces éléments sont localisés dans l'espace rural et impactent des secteurs agricoles où des exploitations sont déjà installées.

Les dispositions générales du règlement spécifient que les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue devront préserver la percée ou transparence visuelle. (Dispositions générales). Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.

Nous nous interrogeons sur la portée et les impacts de ces prescriptions sur les bâtiments agricoles et ne souhaitons pas qu'elles puissent se traduire en une inconstructibilité sur les secteurs pour ces derniers.

Concernant le règlement graphique

Nous vous demandons la prise en compte des observations suivantes dans le règlement graphique.

▪ **Classement des exploitations agricoles**

Concernant le classement des exploitations agricoles, nous souhaitons que tous les bâtiments agricoles soient classés en zone A.

Pour ceux qui seraient en proximité d'un autre zonage (notamment N ou U/Au), il faudra vérifier que ce dernier ne vient pas se rapprocher des bâtiments agricoles ; le but étant de permettre à des exploitations agricoles déjà existantes de pouvoir évoluer.

Je vous demande donc de bien vérifier que cette approche soit appliquée dans le plan graphique de votre PLUi.

▪ **Report des éléments du bocage sur les plans graphiques (annexe2)**

Ces éléments sont préservés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

En consultant les documents graphiques, nous nous sommes rendu compte d'un nombre important d'anomalies sur les plans.

Certaines zones boisées, repérées et protégées au plan graphique, ne le sont pas en réalité sur le terrain et cela depuis bien longtemps.

Des linéaires de haies à conserver n'existent pas sur le terrain ou alors ils sont localisés avec un décalage important par rapport à la réalité.

Vous trouverez plusieurs cas répertoriés en annexe 2 du présent avis. Nous tenons à préciser que cette liste n'est pas exhaustive.

Nous vous demandons donc de corriger ces erreurs et il semble utile que le travail de vérification soit à nouveau réalisé sur la totalité des plans graphiques pour rectifier les autres anomalies.

▪ **Prise en compte de la protection de périmètre de captage d'eau**

Dans votre document, vous avez fait le choix de classer les surfaces (les périmètres rapprochés et immédiats) en zone Npc afin de traduire les prescriptions afférentes à la protection des captages ayant une incidence sur l'urbanisme. Ce classement n'est pas demandé par les arrêtés préfectoraux et il n'est pas appliqué de manière homogène sur le territoire.

Certaines exploitations, mais pas toutes, à l'intérieur de ce zonage ont été détournées et classées en zone A, ce qui de fait limite leur possibilité de construction. Pour celles que sont restées en zone Npc, le règlement interdit toutes constructions à destination agricole.

On peut citer, sans que cette liste soit exhaustive et à titre d'exemple :

- le périmètre sur la commune d'Evran où deux exploitations sont en zone Npc,
- le périmètre qui s'étend sur les commune entre Trélivan et Brusvily où des exploitations sont détournées alors que d'autres sont restées en zone Npc,
- les périmètres sur la commune de Pléven et Tréfumel où la limite Npc est collée aux bâtiments des exploitations agricoles, interdisant de fait toute extension possible pour ceux-ci.

Or les différents arrêtés préfectoraux prévoient des possibilités de construction pour les bâtiments agricoles et les sites agricoles existants.

Nous ne sommes donc pas d'accord avec ce choix et nous souhaitons que les périmètres rapprochés demeurent en zone agricole comme cela s'est toujours pratiqué dans le département. Nous vous demandons donc de prévoir un classement dans un secteur Apc pour ces parcelles ou, à défaut dans tous les secteurs Npc, le règlement devra être modifié pour permettre les constructions à destination agricole, dans le respect des arrêtés préfectoraux afférent à chaque périmètre de captage.

En conclusion, M. le Président, compte tenu de nos nombreuses remarques sur votre document, dont certaines posent un problème de légalité, nous ne pouvons pas donner un avis favorable à votre projet de PLUih.

Nous le réservons à la prise en compte de nos demandes et notamment à la réduction de la consommation de foncier agricole.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Didier LUCAS
Président



Annexe 1 : STECAL

Cette liste se réfère au document annexe au rapport de présentation. Sans être exhaustives, ces demandes sont à prendre en compte

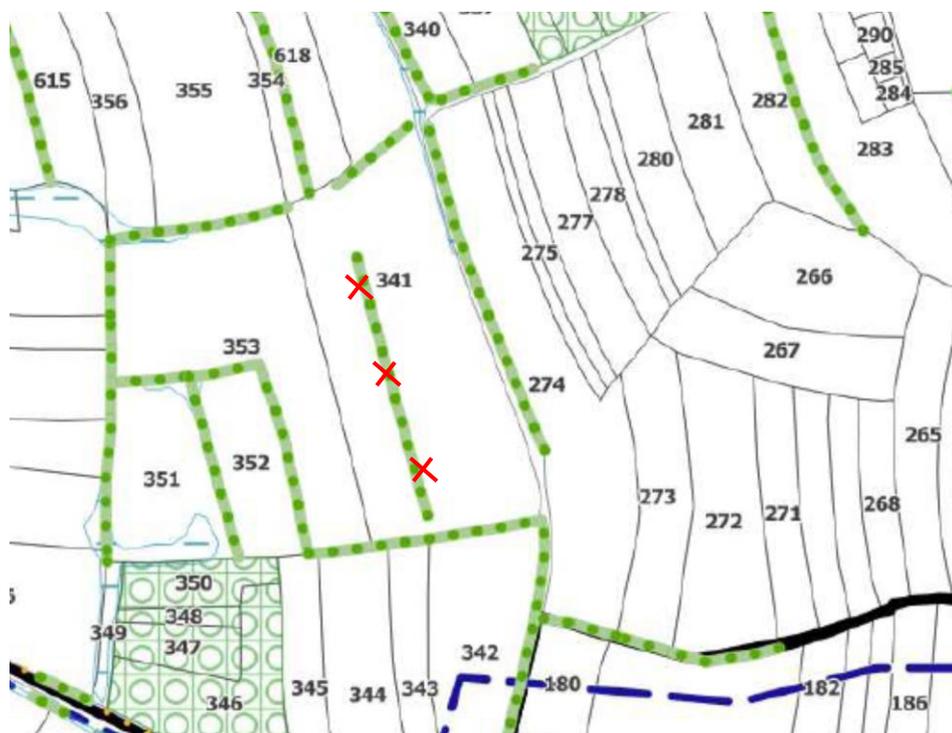
- Page 9, commune de PLOUASNE, le STECAL prévu pour accueillir une industrie de production de longrines et de parpaings : il faut réduire le secteur à une zone sensiblement moindre ou à défaut un reclassement en zone U devra être opéré ;
- Page 12, commune de PLUDUNO, le STECAL prévu pour accueillir un projet d'extension de l'activité doit être classé en secteur UY ;
- Page 19, commune d'AUCALEUC, le STECAL prévu pour accueillir une activité de stand de tir. Cette zone est localisée entre 2 zone AU et doit donc être classée en zone U ;
- Page 21, commune de TRELIVAN, le STECAL prévu pour l'agrandissement de l'entreprise OCAM a une surface trop importante (3 ha) et il impacte la zone agricole. Sa délimitation doit donc être revue ;
- Page 25, commune de PLELAN-LE-PETIT, le STECAL prévu pour l'entreprise Charlot jouxte une zone urbaine. Son reclassement en zone U doit être opéré ;
- Page 29, commune d'YVIGNAC-LA-TOUR, le STECAL mentionne des activités diverses telles que menuiserie, café et bâtiments non utilisés. La vocation de ce secteur n'est pas bien claire et laisse entendre que de nouvelles activités pourraient s'implanter. Si tel est le cas, un zonage en zone U est plus cohérent ;
- Page 33, commune de PLOREC-SUR-ARGUENON, STECAL zone artisanale de la commune. Ce STECAL s'apparente à une « zone d'activité ». Soit la commune veut le garder tel quel et alors il faudra prévoir un zonage Uy, ou alors il faudra réduire l'emprise pour sortir le lot libre et ne permettre que l'évolution de l'existant ;
- Page 36, commune de DINAN, le STECAL prévu pour les besoins d'aménagements de la jardinerie (4,2 ha) interpelle quant à sa localisation, entouré par des zones urbaines (Ue, Uca, Uap...). Il est plus approprié de le zoner en Uy ;
- Page 45, commune d'EVRAIN, le STECAL prévu juste en réserve foncière ne semble pas répondre à la logique du STECAL et de plus, il impacte la zone agricole. Sa délimitation doit donc être revue ;
- Page 54, commune de CREHEN, STECAL pour la station d'épuration de l'entreprise voisine. L'entreprise à proximité est classée en secteur AUyl et le classement de cet équipement en zone A n'est pas cohérent. Il faut reclasser le secteur en zone U ;
- Page 57, commune de PLEUDIHEN-SUR-RANCE. Le secteur est présenté comme une zone d'activité en dehors des espaces urbanisés, ce qui ne correspond pas à la vocation du STECAL. Ce secteur doit être déclassé ;
- Page 93, commune de BOBITAL. STECAL pour une exploitation de carrière qui a cessé son activité. Ce STECAL n'est pas pertinent car aucune activité n'est présente sur place. Déclasser tout le STECAL ;

- Page 98, commune de FREHEL, STECAL pour la carrière. Il faut réduire le secteur à une zone sensiblement moindre ou à défaut un reclassement en zone U devra être opéré ;
- Page 102, commune de GUENROC, STECAL pour implantation d'un nouveau cimetière. Aucune justification n'est présente dans le dossier et le projet impacte le secteur agricole. Déclassement du secteur ;
- Page 103, commune de SAINT-CARNE, STECAL pour implantation d'équipements communaux. Aucune justification n'est présente dans le dossier et le projet impacte le secteur agricole. Déclassement du secteur ;
- Page 111, commune de BOURSEUL, STECAL pour institut médico-éducatif. Ce périmètre empiète sans justification sur une parcelle agricole. Le périmètre doit être revu et limité ;
- Page 163, commune de CREHEN, STECAL pour EPHAD. Ce périmètre empiète sans justification sur une parcelle agricole. Le périmètre doit être revu et limité ;
- Page 166, commune de SAINT-MICHEL-DE-PLELAN, page 167 commune de PLESLIN-TRIGAVOU, page 168 commune de SAINT-CAST-LE-GUILDON, page 169 commune de FREHEL. Ces STECAL pour les activités de golf sont étendus sur toute la surface des équipements. Or la construction ne doit pas pouvoir s'effectuer sur toute la propriété. Il faut que les emprises de ces STECAL soient fortement réduites ;
- Page 176, commune de PLOREC-SUR-ARGUENON, STECAL pour camping municipal. Ce secteur est à proximité immédiate de la zone urbaine. Un classement en zone U est plus cohérent ;
- Page 178, commune de SAINT-MELOIR-DES-BOIS, STECAL pour création d'une activité d'hébergement. Aucune justification n'est présente dans le dossier. Un classement en secteur U nous semble plus approprié ;
- Page 179, commune du HINGLE, STECAL pour un projet touristique. L'emprise est trop importante et impacte une parcelle agricole. Le périmètre doit être limité ;
- Pages 195, commune de BOURSEUL, STECAL pour camping. L'emprise impacte les parcelles agricoles sans aucune justification. L'emprise doit être réduite ;
- Page 237, commune d'YVIGNAC-LA-TOUR, STECAL pour espace de loisirs. L'emprise impacte les parcelles agricoles sans aucune justification. L'emprise doit être réduite ;
- Page 266, commune de RUCA, STECAL pour implantation de champs de panneaux photovoltaïques. Comme évoqué dans le corpus de l'avis, déclassement du secteur ;
- Page 291, commune de PLEUDIHEN-SUR-RANCE, STECAL Habitat pour la mise en place d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Comme évoqué dans le corpus de l'avis, déclassement du secteur.

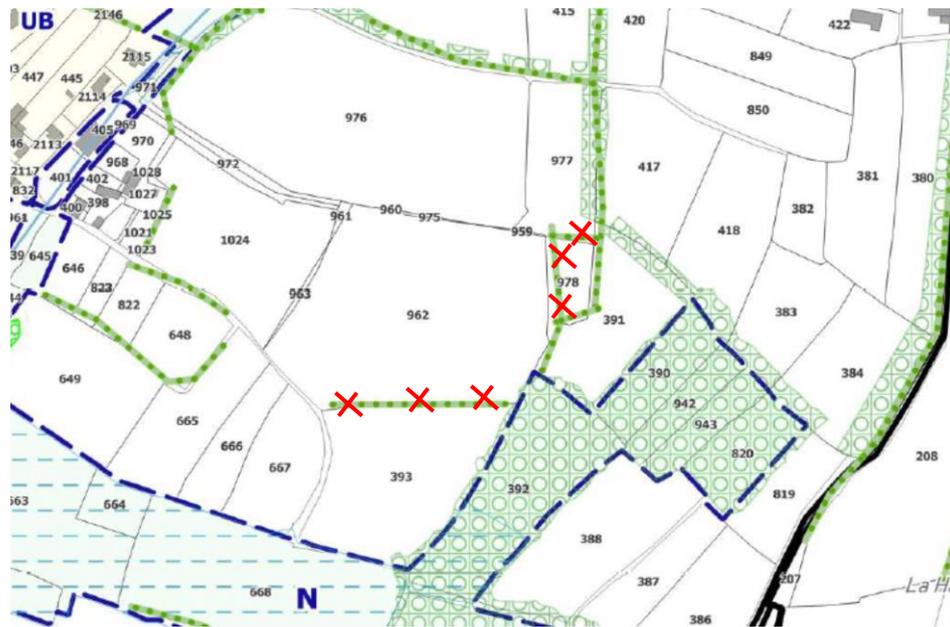
Annexe 2 : Règlement graphique, correction à apporter

Cette liste se réfère aux plans de zonage transmis. Sans être exhaustives, ces demandes de suppression sont à prendre en compte.

Plan 177 Saint-Hélen Ouest



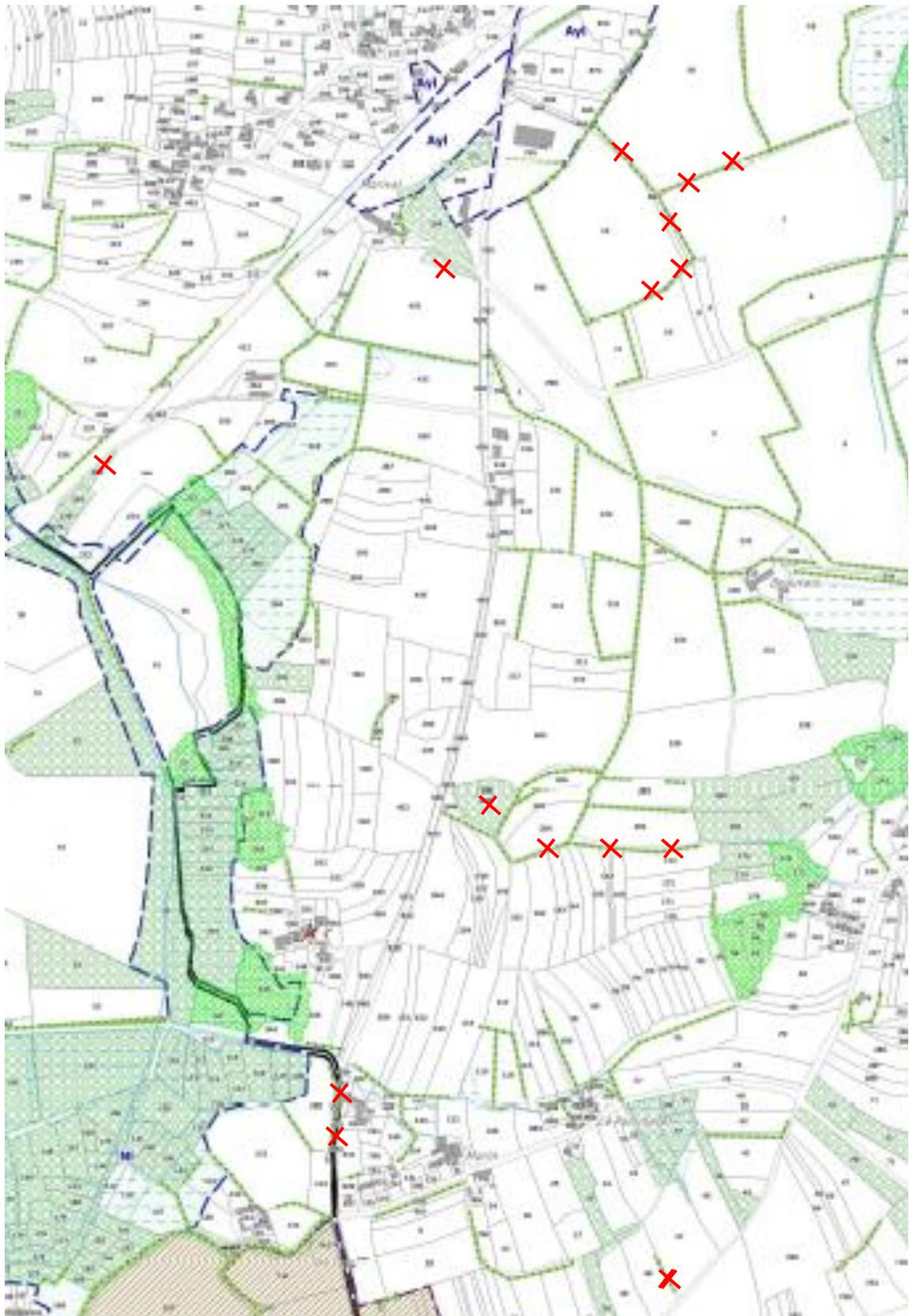
Plan 222 Trélivet Nord



Plan 165 Saint-Carné



Plan 112 Pleudihen-sur-Rance Ouest

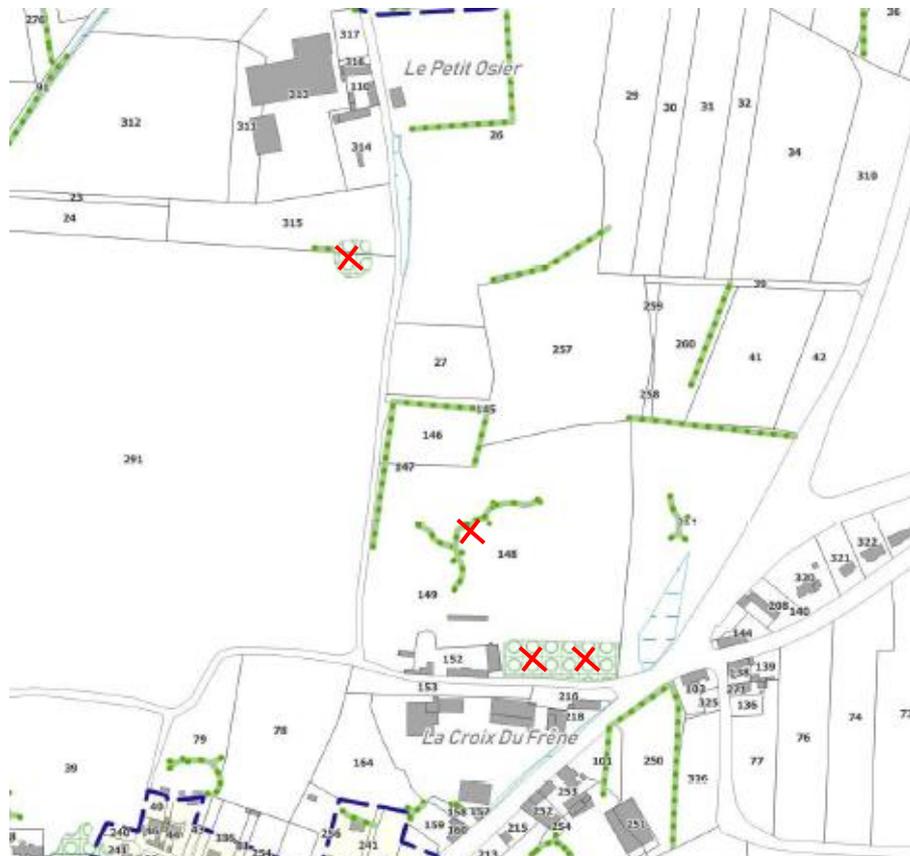


Plan 77 Lanvally Est

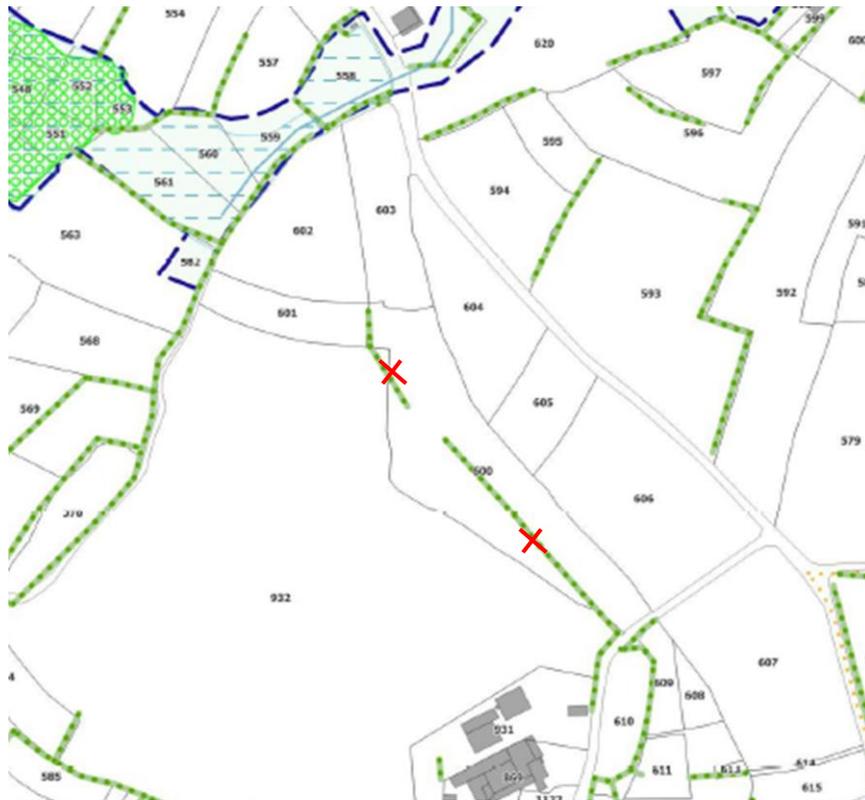




Plan 78 Lanvalley Nord



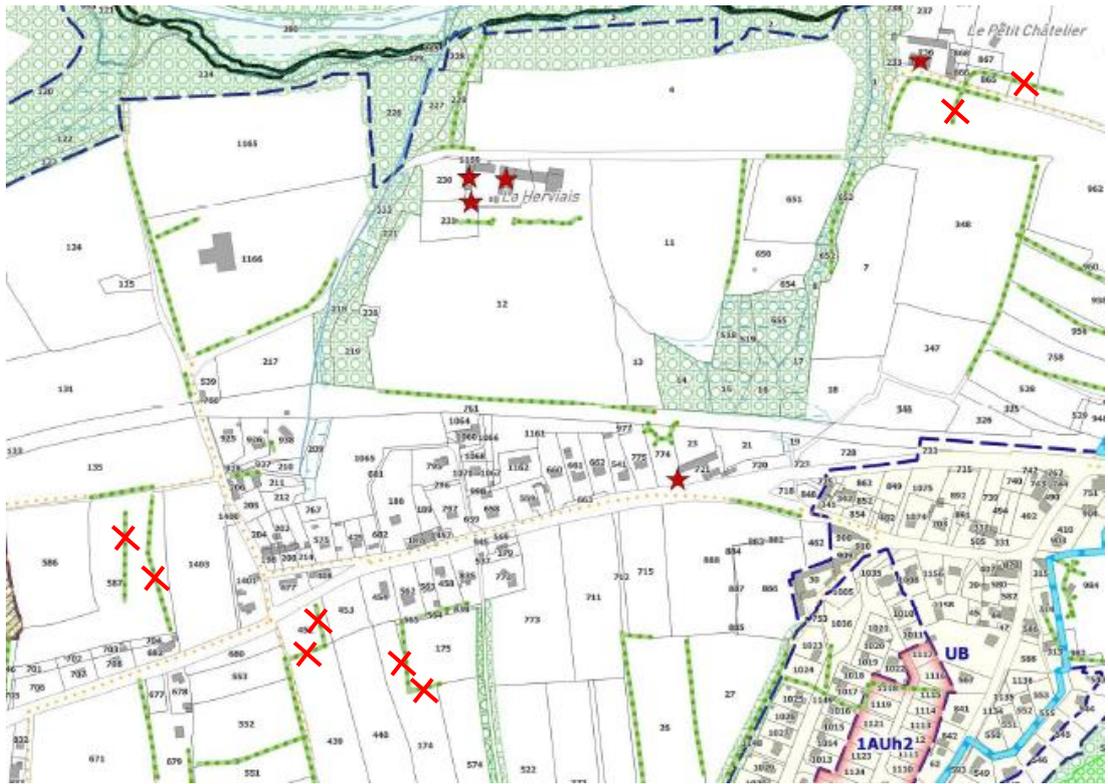
Plan 133 Plumaudan Sud



Plan 231 Yvignac-la-Tour Est



Plan 206 Saint-Samson-sur-Rance



Plan 124 Plouër-sur-Rance Nord





- la réflexion devra intégrer la logique de transmission de l'exploitation et de non-mitage du territoire agricole. Ainsi, le logement pourra être construit :

1) soit sur le site de l'exploitation :

- prioritairement, en réutilisant des bâtiments existants si cela est possible ;
- ou par construction à proximité immédiate des installations du site de l'exploitation (dans un périmètre de 50 m autour des bâtiments de l'exploitation) ;

2) soit en densification ou continuité immédiate (à moins de 10 m de la limite de propriété, sans séparation par une voie) d'un groupe d'habitations existant, situé à moins de 500 m par la route du site de l'exploitation, pour permettre la surveillance de celle-ci ;

3) le logement devra être positionné à plus de 100 m des exploitations voisines et ne devra pas entraver leurs possibilités d'extension ;

4) la taille de la parcelle dédiée au logement de l'exploitant sera conforme à la logique de gestion économe de l'espace (moins de 750 m²).

3.3 - Le projet concerne une activité d'accueil et d'agritourisme :

- l'orientation agritouristique de l'exploitation sera précisée en décrivant notamment les prestations et activités d'accueil (ou autres) développées ;
- l'hébergement d'accueil devra être aménagé sur le site de l'exploitation en valorisant les bâtiments existants. Un examen au cas par cas sera réalisé pour les projets particuliers (cabanes dans les arbres, hébergement de groupe important...).

Annexe : Règles de constructions pour le logement d'un exploitant

Proposition de traduction dans le règlement du PLU(i) :

La construction d'un logement de fonction peut être autorisée à condition :

- qu'elle soit destinée au logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, suivi des cultures spécialisées...);

- dans tous les cas, il sera recherché une proximité de l'habitation avec l'exploitation, tout en favorisant, autant que possible, le regroupement du bâti afin d'éviter un mitage et une dispersion de l'habitation.

Dans le cas général, l'habitation sera implantée à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 50 mètres des bâtiments d'exploitation.

A titre dérogatoire, une distance supérieure pourra être autorisée sans excéder 500 m par la route, si elle répond pleinement aux objectifs et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate d'un groupe d'habitations existant, et que la distance entre la limite de propriété n'excède pas 10 m sans séparation par une voie ;

- que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation et que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 750 m².

La Présidente
de l'Association des Maires
et présidents d'EPCI
des Côtes-d'Armor

Le Préfet
des Côtes-d'Armor

Le Président
de la Chambre d'agriculture
des Côtes-d'Armor

Armelle BOTHOREL

53 Boulevard Carnot
22000 SAINT-BRIEUC
Tél. 02 96 01 23 40
www.amf22.asso.fr

Yves LE BRETON

Place du Général-de-Gaulle - BP 2370
22023 SAINT-BRIEUC Cedex
Tél. 0 821 80 30 22 (0,12 €/mn)
www.cotes-darmor.gouv.fr

Didier LUCAS

Chambre d'agriculture de Bretagne
4 Av. du Chalutier sans pitié - BP 10540
22195 PLÉRIN Cedex
Tél. 02 96 79 22 22
www.chambres-agriculture-bretagne.com
www.agriculteurs22.com



La présente charte a pour but de préciser les règles d'implantation applicables aux constructions techniques agricoles (hangar, stabulation, ateliers hors sol) ainsi qu'au logement de l'exploitant.

Où et comment obtenir des informations sur les règles applicables ?

Avant d'engager les premières démarches, il vous sera utile de recueillir en mairie :

- les règles d'urbanisme applicables sur la commune : plan local d'urbanisme communal (PLU) ou intercommunal (PLUi), carte communale, règlement national d'urbanisme (RNU). S'il existe un document d'urbanisme, assurez-vous qu'il n'y a pas une modification ou une révision en cours ;
- les règles de constructibilité applicables au terrain (règlement de la zone agricole du PLU par exemple). Dans les communes littorales, il existe des règles spécifiques d'inconstructibilité (bande des 100 m à proximité du littoral, espaces proches du rivage...);
- les caractéristiques des accès et réseaux existants ;
- les servitudes, les risques naturels et technologiques, les protections liées aux sites et paysages, les espaces boisés classés (EBC), zones humides...

Vous pourrez également discuter de votre projet avec les élus locaux en charge de l'urbanisme, le service en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme et prendre contact avec l'architecte du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Côtes-d'Armor (CAUE).

Si vous avez un doute sur la faisabilité de votre projet, il est recommandé de faire une demande de certificat d'urbanisme opérationnel précisant la nature et les caractéristiques de votre projet.

Comment formuler sa demande ?

Vous trouverez le formulaire de demande d'autorisation d'urbanisme Cerfa correspondant à votre projet :

- en mairie où d'autres documents d'information peuvent aussi être disponibles (plaquette sur l'architecture locale, le paysage...);
- sur internet à l'adresse suivante: www.vosdroits.service-public.fr

Pour savoir à quelle autorisation d'urbanisme votre projet est soumis, et si le recours à un architecte est obligatoire, vous trouverez les réponses nécessaires « **Guide technique pour l'instruction des autorisations d'urbanisme - Installations agricoles** » téléchargeable sur le site : www.cotes-darmor.gouv.fr

(rubrique Politiques-publiques/Environnement/Installations-classees-agricoles/Textes-reglementaires)

Il vous est conseillé de joindre à votre demande une note explicative permettant de démontrer au service instructeur du permis de construire le besoin du bâtiment envisagé pour votre exploitation.

Votre projet doit démontrer un besoin pour l'exploitation agricole

En effet, le code de l'urbanisme limite les constructions en zone agricole aux « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » (Article R. 151-23 du code de l'urbanisme).

Il convient donc de définir les critères applicables pour les bâtiments agricoles et le logement de l'exploitant répondant à cette définition pour tout type d'exploitation agricole.

Trois conditions sont à remplir pour établir le lien et la nécessité du projet par rapport à l'exploitation agricole.

1 Le projet concerne une exploitation agricole

1.1 - Il convient de vérifier que le projet porte sur des activités répondant à la définition des activités agricoles.

Selon l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. [...] »

1.2 - L'activité agricole doit avoir un caractère professionnel et s'exercer dans le cadre d'une exploitation agricole, au sens de l'entreprise, ce qui sera démontré au moyen de l'une des pièces suivantes :

- attestation à jour d'assujettissement à l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA) démontrant la qualité d'exploitant agricole professionnel, à titre principal ou secondaire (NB : à titre principal seulement s'il s'agit d'un logement : voir 2.2) ;

- décision préfectorale d'attribution des aides à l'installation en agriculture pour une activité en cours de création ;
- avis de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) sur l'étude économique de viabilité pour les exploitants ne sollicitant pas les aides à l'installation.

2 Le projet est cohérent avec les moyens de production de l'exploitation

2.1 - Si le projet concerne un bâtiment technique pour les productions animales ou végétales (hangar, stabulation, bâtiment hors sol...):

Vous devez justifier de l'exploitation d'au moins une surface minimale d'assujettissement (SMA). Le projet devra par ailleurs être en rapport avec les moyens de production.

2.2 - Si le projet concerne le logement de l'exploitant :

- pour les exploitations en place, le caractère principal de l'activité agricole devra être démontré par le demandeur (justifier d'un revenu principal tiré de l'activité agricole) ;
- pour les projets d'installation, la demande de logement ne pourra intervenir que postérieurement à la mise en place effective de l'activité économique. La démonstration du caractère principal de l'activité pourra être apportée par l'installation validée pour les jeunes agriculteurs sollicitant les aides à l'installation. Pour les exploitants s'installant sans aides économiques, la démonstration du caractère principal de l'activité et sa viabilité économique devra être démontrée par la production d'une étude démontrant la pérennité économique du projet validée en commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) ;
- la pérennité de l'activité du demandeur devra être établie. En particulier, l'exploitant ne devra pas être à moins de cinq ans de l'âge minimum légal de départ en retraite à la date du dépôt de sa demande de permis de construire et devra présenter un projet agricole inscrit dans la durée (plus de cinq ans).

3 Le projet est nécessaire à l'exploitation

Cette nécessité peut être démontrée de la manière suivante :

3.1 - Le projet concerne un bâtiment technique (hangar, bâtiments d'élevage, ouvrages de stockage...):

- le bâtiment est en cohérence avec les besoins de l'exploitation. Il est important dans la demande de permis d'explicitier le projet, notamment lors de la création d'un site secondaire ou de la création d'une nouvelle exploitation dans la zone agricole ;
- sauf impossibilité liée à des motifs réglementaires (environnementaux, sanitaires, présence de tiers...), la construction formera un ensemble fonctionnel avec les bâtiments existants ou à créer lorsqu'il s'agit d'un nouveau site.

3.2 Le projet concerne le logement de l'exploitant :

- la nécessité d'une présence permanente et rapprochée du site de l'exploitation devra être justifiée par ses impératifs de fonctionnement (surveillance des animaux, suivi de cultures spéciales) ;
- la construction d'un nouveau logement devra être justifiée lorsqu'il en existe déjà un sur le site de l'exploitation. En particulier, cet ancien logement ne pourra pas être destiné à de l'hébergement de loisirs ou à un autre usage ;
- la création d'un logement sera possible dans la limite :
 - d'un seul logement pour les exploitations individuelles ;
 - d'un logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant l'implantation à deux logements par site d'élevage nécessitant une présence permanente et à un seul logement par site d'exploitation dans les autres cas ;

