

PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

Modification n°1 du PLUiH
Mémoire en réponse



Les observations du commissaire enquêteur



Les réponses relatives aux sujets évoqués dans le cadre de l'enquête publique sont organisées en deux volets :

- Les réponses générales regroupées en grandes thématiques et traitées au sein du mémoire en réponse ;
- Les réponses particulières portant sur des sujets précis qui sont à retrouver au sein de l'annexe 1 du mémoire en réponse.

Pour information, en réponse à l'avis de la MRAe, Dinan Agglomération a complété l'évaluation environnementale liée à la modification n°1 et disponible en annexe 2.

I. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Question du commissaire enquêteur

Dates des journaux ou le 2nd avis a été publié ?

Réponse de Dinan Agglomération

Le 2ND avis d'enquête publique a été publié le 22/09/2021 sur Ouest-France et le Télégramme.

Question du commissaire enquêteur

Dinan agglomération peut-il préciser l'affichage réalisé (nombre de communes ou ont été envoyés des affiches, nombre d'affiches distribuées, consignes éventuelles sur les lieux d'affichages)

Réponse de Dinan Agglomération

Les affiches ont été mises en place par les communes. 181 affiches ont été distribuées aux communes, réparties selon le tableau, joint en annexe.

Des affiches supplémentaires ont été distribuées aux communes qui le souhaitait (Lanvallay, St-Jacut de la mer, par exemple). Dinan Agglomération a réalisé l'affichage sur les lieux de permanences.

II. AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Questions du commissaire enquêteur

Par quelles modalités ces Habitations Légères de Loisirs (HLL) ne pourront pas être des habitations permanentes ?

Par quelles modalités seront « limitées les nuisances sonores éventuelles » (cf dernier paragraphe fiche M1) ?

Réponse de Dinan Agglomération

En zone Nt, le changement de destination d'hébergement touristique vers la destination logement est interdit. Le contrôle de ces changements de destination est une compétence du Maire.

Lors du dépôt des autorisations d'urbanisme, la compatibilité du projet avec son contexte environnant sera étudié.

III. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

1. Modification du règlement pour les zones NC (fiche M58). Carrière des Vaux . Carrière des Champs-Géraux



1.1 Projet de modification réglementaire du ressort d'une procédure de droit commun ou d'une révision

Une observation estime que compte tenu de l'importance des impacts et des lacunes de l'évaluation environnementale soulevées par la MRAe, une révision du PLUiH et non une simple modification s'impose.

Question du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage ?

Réponse de Dinan Agglomération

L'article 153-41 du Code de l'Urbanisme permet de modifier le règlement littéral du PLUiH. La modification n'a pas pour objet de reprendre l'évaluation environnementale.

1.2 Conformité d'installations au règlement

Bon nombre d'observations posent la question de la régularité de l'implantation de la centrale d'enrobés et de la centrale béton & usine parpaings Vvi à vis du règlement actuel ou seuls sont admis les constructions, les aménagements strictement nécessaires aux activités de carrière.

Questions du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage ?

Réponse de Dinan Agglomération

Voir page 7.

1.3 Activités et occupation du sol

Le changement relatif à « seuls sont admis les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements » « strictement nécessaires aux activités de carrière » par « en relation avec les activités de carrière selon le tableau » décrivant pour 9 carrières 6 activités dont 2 liées aux déchets inertes) et 4 installations (Atelier mécanique, centrale à béton, centrales d'enrobés, stockage d'hydrocarbures & station-service) admises, admises sous condition, interdites suscite une opposition quasi unanime.

L'observation C 046 (Foyers de Charité) pose la question : Ne devrait-il pas être mentionné les spécificités urbanistiques des zones Nc avec déclinaison des objectifs dont la limitation la nature des activités pouvant impacter gravement les équilibres.

Commentaires du commissaire enquêteur

Cette évolution importante suscite à juste titre interrogations et fortes inquiétudes des riverains.

Questions du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse argumentée du maître d'ouvrage du PLUiH ?

Réponse de Dinan Agglomération

Voir page 7.

1.4 Suppression des limites de hauteur, d'emprises au sol

Les riverains considèrent que ce sont des éléments de déréglementation et qu'une hauteur excessive impacte négativement le paysage et peut poser des problèmes d'ensoleillement aux riverains.

La création d'un moellon d'une hauteur qualifiée de 30 m (C016) devant certains riverains est perçue comme un mur rempart, une forte atteinte au paysage, un support de circulation comme l'accès à l'éventuelle future extension.

Commentaires du commissaire enquêteur

Ne pas mettre de limites peut être source de problème incontrôlé.

Le sujet de la hauteur pose question

Un changement d'installation pour un équipement récent maîtrisant mieux les pollutions peut avoir des équipements ayant un dispositif d'une hauteur supérieure à 9m. Une cheminée haute peut éventuellement contribuer à une meilleure dispersion.

Questions du Commissaire enquêteur

Quelle est la position du maître d'ouvrage du PLUIH sur ces sujets ?

La hauteur et la distance d'un moellon à une habitation sont-elles réglementées ?

Sinon serait-il pertinent de réglementer ?

Réponse de Dinan Agglomération

Voir page 7

1.5 Nuisances

Pratiquement tous les riverains se plaignent souvent fortement des nuisances :

- Odeurs dues à la centrale d'enrobés
- Bruits dus aux engins, dont les bip bip liés aux reculs, bruits de l'usine à parpaings (à partir de 5 à 6h)
- Poussières dues aux activités de la carrière
- Des moellons de grande hauteur
- Un paysage dévasté

Les Foyers de Charité (C 046) posent la question : Quel engagement Dinan Agglomération pourrait-il proposer pour limiter les nuisances entre les activités des carrières et les espaces habités ?

Commentaires du Commissaire enquêteur

L'exploitation des carrières, les centrales d'enrobés, les centrales à béton sont des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) gérées par une réglementation spécifique du ressort de l'Etat.

La carrière des Vaux a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter du 1^{er} avril 1999, d'un arrêté préfectoral du 14 mars 2006 qui semble il a été annulé.

La centrale d'enrobés a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter du 23 décembre 2011. Les centrales d'enrobés produisant plus de 1500T/j relèvent maintenant d'un enregistrement

Mémoire en réponse

(décret du 11 avril 2019), l'arrêté du 09 avril 2019 fixe les prescriptions générales pour les centrales d'enrobés.

La centrale à béton a fait l'objet d'une déclaration en date du 9 juillet 2018. Arrêté du 26/11/11 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations de fabrication de béton prêt à l'emploi, soumises à déclaration sous la rubrique n° 2518 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les arrêtés adressent plus ou moins la prévention de la pollution atmosphérique, la protection des ressources en eaux et des milieux aquatiques, la prévention des nuisances sonores et des vibrations, la prévention des risques technologiques, la surveillance de émissions et de leurs effets...

Questions du Commissaire enquêteur

Que peut faire le maître d'ouvrage du PLUIH face à ces nuisances ?

Dans le cadre des échanges du maître d'ouvrage du PLUIH avec les maîtres d'ouvrage des ICPE, en lien avec la DREAL en charge des contrôles, est-il possible que les mesures (bruit...) liées aux autosurveillances et une information sur des pics de nuisances (incidents...) soient accessibles aux riverains ou à un représentant de ceux-ci par exemple via la rubrique d'un site internet ?

Questions du commissaire enquêteur

Dans ce contexte, le maître d'ouvrage propose-t-il d'introduire des règles adressant les nuisances, les pollutions, les atteintes au paysage et globalement à l'environnement ?

Réponse de Dinan Agglomération

Voir page 7.

1.6 Nouvelles installations. Nouveau projet (Extension de carrière...)

Nouvelles installations

L'observation N 027 (Les Foyers de Charité) pose les questions suivantes :

Quelles mesures, limites ou enquêtes pourraient être inscrites dans le PLUIH pour les nouveaux projets ou leurs modifications ?

Les activités génèrent des nuisances olfactives (fumées et gaz liés à la fabrication d'enrobés) et impactent la qualité de l'air. Quelle analyse de gestion des traitements des fumées pourrait être associée au dossier avant l'approbation de ces projets nouveaux ?

Commentaires du commissaire enquêteur

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ont une gestion indépendante du PLUI. Elles font l'objet suivant leurs caractéristiques d'une déclaration, d'un enregistrement ou d'une autorisation d'exploitation délivrée par le Préfet après instruction du dossier par la DREAL. Les ICPE doivent respecter un arrêté de prescriptions générales pour les régimes déclaration et enregistrement, les prescriptions de l'arrêté préfectoral autorisant pour le régime d'autorisation.

Conditions pour le projet d'extension de la carrière des Vaux

Plusieurs observations expriment la position suivante « Le projet d'extension de la Carrière de Brandefert » ne devrait voir le jour qu'une fois faite la preuve de l'innocuité des activités actuelles du site au niveau sanitaire et environnemental.

Commentaires du commissaire enquêteur

Mémoire en réponse

La phase en amont du processus de déclaration de projet (extension de la carrière) impliquant une mise en conformité du PLUI est particulièrement propice à un état actualisé des lieux, à des actions diminuant substantiellement de façon permanente des nuisances, à des engagements bénéfiques pour l'environnement.

Question du commissaire enquêteur

Quels sont les objectifs, la stratégie du maître d'ouvrage du PLUIH dans la phase préalable à un éventuel processus de déclaration de projet d'extension de la carrière ?

Réponse de Dinan Agglomération

Voir page 7.

1.7 Évaluation environnementale

Questions du commissaire enquêteur

Étant donné les observations et les recommandations de la MRAe, la demande de riverains :

À quel moment et selon quelles modalités serait effectuée une évaluation environnementale ?

Réponse de Dinan Agglomération

Voir page 7.

1.8 Amendement ou suppression du projet de modification du règlement des zones Naturelles Carrières (Nc et Ncl)

Questions du commissaire enquêteur

En conclusion des éléments et réponses apportées aux points de ce chapitre, le maître d'ouvrage du PLUIH :

Supprimera-t-il le projet de modification du règlement des zones Naturelles Carrières (Nc et Ncl) fiche 58 ?

Sinon, quels amendements le maître d'ouvrage apportera-t-il à la fiche M58 ?

Réponse de Dinan Agglomération aux questions des points 1.2 au 1.8

Informations complémentaires de Dinan Agglomération : La carrière Les Vaux située à Corseul et St-Maudez souhaite s'étendre. Ce projet d'extension doit faire l'objet d'une procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLUIH, une procédure qui devra contenir notamment : une étude d'impact environnementale ; des modalités de concertation avec la population et une enquête publique spécifique sur les territoires de Corseul et de St Maudez. Par ailleurs, il est précisé que le lancement éventuel d'une procédure liée à un projet d'extension de carrière ne signifie pas son autorisation.

Ainsi, la présente procédure de modification n°1 n'a pas pour objet l'autorisation du projet d'extension de la carrière de Corseul/St-Maudez. Lors d'une procédure d'évolution du PLUIH pour permettre un projet lié à une carrière, Dinan Agglomération sera force de proposition pour réduire les impacts néfastes sur l'environnement et le cadre de vie.

Mémoire en réponse

La présente procédure de modification n°1, par son objet M58, vient apporter une cohérence entre le règlement littéral du PLUiH et les arrêtés préfectoraux d'exploitations des carrières en vigueur. **La présente modification ne vient pas autoriser de nouvelles activités au sein des carrières du territoire.** Il est également rappelé que les activités déjà présentes sur les sites de carrières ont été autorisées sur la base des anciens documents d'urbanisme (et non le PLUiH qui a été approuvé le 27/01/2020) et des arrêtés préfectoraux d'exploitation de carrière. Le projet de modification M-58 vient prendre en compte le Schéma Régional des Carrières notamment la Sous-mesure 21-1 : « favoriser les sites de carrières multi-activités, liés à la gestion des déchets du BTP (ISDI, plateformes de recyclage...) » et la Sous-mesure 12-1 : « Intégrer les activités industrielles de carrières dans les projets de territoires, sur le plan de l'aménagement, du cadre de vie, du paysage, en préservant une approche fonctionnelle. ».

Enfin, l'objet M58 rappelle que les Communes n'ont pas la compétence pour délivrer des autorisations d'exploitation d'une carrière. Cette compétence appartient au Préfet, qui par arrêté, autorise l'exploitation d'une carrière. Pour autant, cet arrêté préfectoral est signé en prenant en compte les dispositions énoncées dans le document d'urbanisme. **Le PLUiH est le document qui régit les autorisations d'urbanisme, il ne régit pas les autorisations environnementales.** Lors d'un projet de renouvellement de carrière, d'extension d'une carrière ou d'implantation de nouvelles activités relevant d'une ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) (relevant du régime d'une autorisation environnementale), l'entreprise demande l'autorisation environnementale au Préfet et les collectivités ainsi que la population sont consultées via notamment une enquête publique spécifique.

Décision de Dinan Agglomération : Considérant les éléments soulevés lors de l'enquête publique, Dinan Agglomération propose de modifier le tableau détaillant les activités interdites, admises ou admises sous conditions afin de :

- Maintenir dans le PLUiH, la liste des activités interdites. Les élus locaux ne souhaitent pas, à ce jour, ajouter de nouvelles activités sur les sites de carrières. La levée de ces interdictions sur une carrière nécessitera une procédure de révision générale du PLUiH ou une procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLUiH.
- Maintenir le fait que les activités strictement liées aux carrières doivent être autorisées puisqu'il s'agit d'activités stratégiques pour le territoire et non délocalisables.
- D'ajouter deux conditions concernant toutes les activités connexes aux carrières, à savoir :
 1. le respect des procédures et législations spécifiques à ces activités. A titre d'exemple, l'ajout d'une nouvelle Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nécessite une procédure spécifique au titre du Code de l'Environnement.
 2. Une concertation préalable obligatoire avec les communes concernées.

Par ailleurs, Dinan Agglomération propose d'ajouter une emprise au sol maximale, fixée à 10%.

En rouge : les modifications proposées par Dinan Agglomération suite à l'enquête publique :

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions

En zone Nc :

- Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements ~~strictement nécessaires aux~~ en relation avec les activités de carrière selon le tableau suivant :

Occupation du sol interdite. <i>Il s'agit des activités interdites sur les sites de carrières. La levée de ces interdictions nécessite une procédure de révision générale du PLUiH ou une procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLUiH.</i>	X	Occupation du sol admise. <i>Il s'agit des activités autorisées sur les sites de carrières. Ces activités sont déjà présentes sur le territoire et admises via les arrêtés préfectoraux en vigueur.</i>	V	Occupation du sol admise sous conditions. <i>La liste des conditions est détaillée en dessous du tableau.</i>	V*
--	---	---	---	---	----

COMMUNES	MEGRIT	CORSEUL/ST MAUDEZ	LA LANDEC	PLOUASNE	BRUSVILY	ST JOUAN DE L'ISLE	LANGUEDIAS	LE HINGLE	LES CHAMPS-GERAUX
Carrières	Quélaron	Les Vaux	Le Tertre Isaac	Vauruffier	Les Grandes Landes	Le Pont de l'Isle	La Touche / Le Houx	La Pyrie	Le Vaugré
Extraction	V	V	V	V	V	X	V*	X	V
Broyage, concassage, criblage, et autres produits minéraux naturels	V	V	V	V	V	X	X	X	V
Transit de matériaux minéraux	V	V	V	V	V	V	X	X	V
Négoce de matériaux minéraux	V	V	V	V	V	V	V*	V	V
Atelier mécanique	X	V	V	V	V	X	X	V	V
Centrales à Béton	X	V**	V**	V**	X	X	X	X	X
Centrales d'enrobés	V**	V**	V**	V**	X	X	X	X	V**
Stockage d'hydrocarbure et Station-service pour les véhicules	V	V	V	V	X	X	X	X	V
Accueil et transit de déchets inertes	V**	X	V**	V**	X	V**	V**	X	V**
Valorisation de déchets inertes (stockage, recyclage, etc...)	V**	X	V**	V**	X	X	X	X	V**

Mémoire en réponse

V* En ce qui concerne la zone Nc correspondant aux sites La Touche / Le Houx à Languédias, l'extraction pourra être autorisée uniquement pour des pierres de constructions ; le négoce de matériaux minéraux pourra être autorisé de manière limitée en quantité selon la nature des minéraux ; l'accueil et le transit de déchets inertes pourront être autorisés de manière limitée.



V Les activités connexes aux carrières pourront être admises sous conditions du respect des procédures et législations spécifiques à ces activités** (exemple : Enquête Publique liée à une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement sous le régime de l'autorisation) **et d'une concertation préalable avec les Communes concernées.**



En ce qui concerne la zone Nc correspondant au site du Rocher Jehan à Bobital, non cité dans le précédent tableau, seuls sont admis les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires aux activités de carrière.



Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.



Article 8 : Emprise au sol

En zone Nc :

L'emprise au sol **est limitée à 10% de l'emprise du terrain d'assiette du projet dans la zone.**

1.9 Réunion d'information ; Échanges

Beaucoup de riverains demandent une réunion d'information avec le maître d'ouvrage de la carrière de Vaux.

Quelques-uns réclament une démarche citoyenne, un débat.

Commentaire du commissaire enquêteur

Une réunion d'information paraît un minimum. Au delà du maître d'ouvrage de l'exploitation de la carrière, il conviendrait d'y associer les maîtres d'ouvrage de la centrale d'enrobés et de l'usine à parpaings.

Questions du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage du PLUIH ?

Réponse de Dinan Agglomération

Dinan Agglomération recommande fortement au maître d'ouvrage de la carrière et aux maîtres d'ouvrage de la centrale d'enrobés et de l'usine d'associer la population à leurs projets.

2. Règlement possibilités d'extension des habitations en zone A et N

M. GOLIVET (R DI 010, M 001) réitère la demande pour les constructions existantes à sous-destination de logement dont l'emprise au sol est supérieure à 180 m2 que la possibilité d'extension soit de 40 m2 au lieu de 20 m2 dans le zonage A. Il fait référence au PLU de PLOUER qui permettait en Nh 40m2 en

Mémoire en réponse

extension, 50m² en annexe et à une liste importante de parcelles avec des bâtis dépassant 200m². Pour lui + 20m² ne suffit pas pour un carport avec 2 véhicules accolés.

Commentaires du commissaire enquêteur

Cette demande concerne aussi la zone N bien qu'elle ne soit pas indiquée dans la demande.

Ayant échangé lors des permanences avec plusieurs Maires ou Adjointes à l'urbanisme, il semble que les élus soient très partagés sur ce sujet.

Question du commissaire enquêteur

La position du maître d'ouvrage est-elle définitive sur cet arbitrage ?

Si oui quel est ou sont les arguments principaux ?

Réponse de Dinan Agglomération

Avis défavorable. Les 20m² permettent de répondre à la majorité des situations. 40m² d'emprise au sol impliquerait la possibilité d'aménager de nombreux nouveaux logements en zones A et N (exemple de projet de 80m² surface de plancher via une extension de 40m² d'emprise au sol en R+1) ce qui est contraire aux orientations générales du PADD.

OAP 630-4 SAINT-ANDRE-DES-EAUX (observation RDI-016 C048) un collectif d'habitants, faisant référence à une pétition de 115 signatures vérifiées par un huissier, demande la suppression de l'OAP dont la principale raison est que le terrain est inondable, la liste des arguments étant :

- le terrain est inondable (photos et documents joints)
- le terrain est vierge, non viabilisé sans aucun VRD
- distant à environ 300m d'un site classé
- occupé illégalement par des constructions non mobiles et par des caravanes, camping-car contrairement au règlement d'urbanisme de la commune qui interdit le stationnement des caravanes et des camping-cars sur toute la commune

Questions du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse argumentée du maître d'ouvrage du PLUIH aux observations du collectif d'habitants ?

Dans le cas de figure du maintien de l'OAP, quelles sont les principales modalités dans l'OAP et/ou dans le permis d'aménager qui assurent :

- la bonne intégration dans l'environnement
- La maîtrise de l'opération

Réponse de Dinan Agglomération

Dinan Agglomération, compétent en matière de document d'urbanisme, ne peut répondre qu'aux questions relevant de sa compétence. En ce qui concerne les arguments du collectif contre le projet de Hameau Léger de St André des Eaux, il est apporté les éléments suivants :

- Le site n'est pas classé comme inondable à l'atlas départemental des zones inondables. L'atlas a été réalisé par l'Etat en 2003. L'aléa a utilisé la crue de référence de 1999 en ajoutant 20 cm.
- Le projet « hameau léger » nécessite des aménagements de VRD.

Mémoire en réponse

- *La proximité avec un monument historique ne rend pas la parcelle inconstructible, le projet devra se conformer à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *La police de l'urbanisme est une compétence du Maire de la Commune.*



Le projet d'OAP 630-4 vient répondre à la demande de la Commune de St-André-des-Eaux, d'accompagner et de maîtriser le projet de Hameau Léger.



OAP 630-4 SAINT-ANDRE-DES-EAUX Association du hameau léger fait observer que l'assiette de l'OAP n'est pas la bonne. Il faut exclure la longère ainsi que les terrains immédiatement attenants au Nord et au Sud (cf plan). L'espace commun ne sera pas mobile ou démontable. Il est inutile de mentionner qu'il accueillera des bureaux. Cet espace sera conçu à destination des habitants du hameau léger uniquement.



Question du commissaire enquêteur



Quelle est la réponse du maître d'ouvrage du PLUIH ?



Réponse de Dinan Agglomération

Avis favorable, l'étude du projet de Hameau Léger a soulevé la nécessité de modifier le projet d'OAP afin qu'il puisse correspondre au projet, les changements apportés concernent son périmètre en excluant la longère qui ne fait pas partie du projet et les orientations d'aménagement en précisant qu'un bâtiment, utilisé comme local commun, ne sera pas démontable, mais durable.

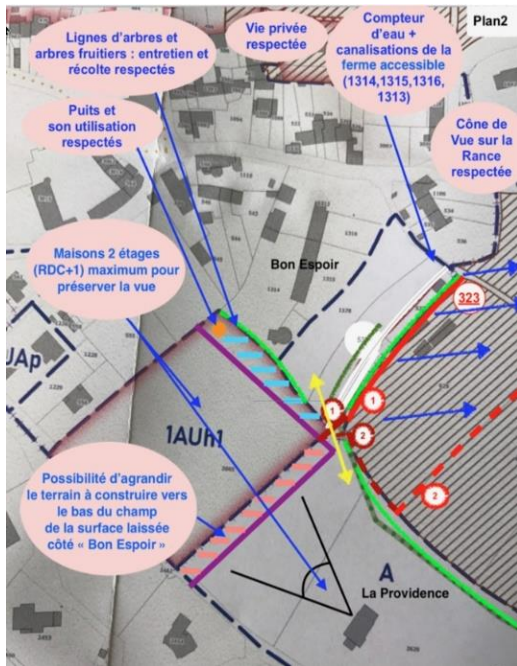
OAP 339-6 à TADEN (observation N028) Estime que l'OAP n° 339-6 à TADEN porte atteinte à leurs exploitations agricoles et à leurs 2 propriétés familiales connexes de façon inacceptables et disproportionnées. Ce qui suit a déjà été exprimé en 2019 avec certaines réponses non matérialisées :

1- AMÉNAGEMENT PRÉVU 1AUh1 sur la parcelle 2065 : accès au puits utilisé supprimé; demande une bande de terrain pour entretenir et récolter leurs arbres fruitiers. Opposé au lotissement élément de dépréciation de leur propriété en l'absence de restrictions explicites

2- AMÉNAGEMENT PRÉVU nommé « Haies et Talus protégés (art. L151-16) DÉSACCORD avec cette contrainte (localisation erronée...)

3- AMÉNAGEMENT PRÉVU nommé « Liaison Douce » (numéroté 323 sur la proposition du PLUI): Désaccord (problème d'accès pour leurs engins agricoles, les chemins actuels non utilisés, car pas entretenus, pas d'intérêt...)

Propositions (plan n°2 joint)



Sur la parcelle 2065 : Conserver une bande de terrain en bordure de la propriété Bon Espoir (hachurée en bleu) pour accès aux puits et aux arbres

Sur la nature des constructions 2065 : limitation à Rez de chaussée + 1 étage

Sur l'alignement d'arbres : pas de nouvel alignement sur les parcelles 538 ou 539 pour pouvoir cultiver et entretenir les arbres

Sur la liaison douce : proposons les tracés 1 (bordures 538 / 537 et 629) ou 2 (bordure des parcelles 629 et 628)(ne pas passer au milieu de nos parcelles 538 ou 539). Conserver un passage de la parcelle 2065 vers la parcelle 538 et 539 (flèche jaune sur le schéma).

Question du commissaire enquêteur

Quelles sont les réponses du maître d'ouvrage du PLUiH aux propositions faites ?

Réponse de Dinan Agglomération

Les remarques sont faites sur la base du projet de PLUiH arrêté de 2019. Le PLUiH applicable, dans son règlement graphique et ses orientations d'aménagement, avait fait l'objet de nombreuses modifications sur ce secteur suite à l'enquête publique initiale.

3. Emplacements réservés

ER 30 (6268m²) et ER 33 (899m²) à CORSEUL soit 7167 m² pour le stationnement. Un propriétaire de 2 parcelles d'un total de 5302 m² globalement fortement impactées conteste (N 017) l'intérêt de ces ER en faisant référence aux parkings existants à proximité.

Commentaires du commissaire enquêteur

CORSEUL d'après le dossier INSEE après une stagnation durant 26 ans entre 1982 et 2008, a augmenté sa population entre 2008 et 2018 de +216 habitants (soit +10,9 % en 10 ans). La surface de 7167 m² d'ER pour le stationnement dans une commune de 2191 habitants en 2018 paraît particulièrement élevée.

Questions du commissaire enquêteur

La surface globale de ces ER peut-elle être diminuée substantiellement ?

Sinon pourquoi ?

Réponse de Dinan Agglomération

La commune a décidé de classer le terrain cadastré AB006 en emplacement réservé pour anticiper les futures extensions des bâtiments communaux (salle polyvalente, groupe scolaire, salle de sports) regroupés à proximité. Extensions qui ne pourraient se faire que sur les parkings actuels, réduisant ainsi la capacité de stationnement de ces derniers. Par ailleurs, la commune ajoute qu'elle sera amenée à agrandir le cimetière et cela ne pourra se faire que sur la parcelle AB006. Enfin, il est observé qu'à l'occasion de certaines manifestations et du cumul des besoins de stationnement les parkings actuels peuvent s'avérer insuffisants et les usagers stationnent leurs véhicules sur la parcelle privée cadastrée M856, ce qui n'est pas acceptable La Commune est attentive à anticiper ses évolutions et ses besoins futures.

4. Secteur de Taille et de Capacité Limités (STECAL)

Mme FROSSARD PLUMAUGAT demande la création d'une STECAL pour des Habitations Légères de Loisirs (HLL) pour de la formation avec des logements autour du vivant et du comment construire.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le Projet est à approfondir avant de le soumettre aux élus.

Le SIG n'a pas trouvé de Ville Josse à Plumaugat (Ville Josse à Plouer)

Mme Séverine HUET au QUIOU (N020) demande que deux parcelles d'une surface totale de l'ordre de 2700 m2 actuellement classées en zone naturelle générale soient converties en zone naturelle liée à une activité touristique pour une activité d'hébergement insolite. Ce projet s'inscrit avec les activités du château de Hac, la proximité à 30 mètres de la voie verte, et des projets touristiques du secteur.

Réponse de Dinan Agglomération

L'enquête publique liée à la présente modification n°1 du PLUiH porte sur les objets présentés dans les notices de présentation. La prise en compte de nouveau projet de STECAL, non prévu dans le cadre de cette modification n°1, est juridiquement impossible.

Cependant, Dinan Agglomération s'est engagé à lancer une nouvelle procédure de modification pour l'année 2022. Ainsi, ces projets pourraient être étudiés dans le cadre de la prochaine procédure. Il est pour cela nécessaire d'obtenir un avis favorable de la commune. Dinan Agglomération ne souhaite pas étudier un projet touristique privé sans accord préalable de la commune concernée.

Question du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage du PLUI_H ?

Mme Suzanne LEBRETON, Maire de TRELIVAN (N 029) demande de création d'une STECAL sur la parcelle A724 (81m2) dans le but d'identifier la bâtisse potentiellement à rénover située dans l'angle entre deux maisons habitées et rénovées. Corps de maison de belle qualité architecturale

Questions du commissaire enquêteur

Ne s'agit-il pas plutôt d'un changement de destination si la surface visée est de 81 m2 ?

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage du PLUI_H ?

Réponse de Dinan Agglomération

Il ne s'agit pas d'un STECAL mais de l'identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La réponse est donc favorable.

7- Zone Nt(touristique) nuisances sonores

Les Foyers de charité (N 027) pose les questions suivantes : Dinan agglomération pourrait-il

- préciser les notions d'écotourisme et de respect de l'environnement,
- définir des critères adressant notamment les nuisances sonores pour les zones naturelles (Nt) afin de sauvegarder l'environnement naturel y compris en le préservant des nuisances sonores identifiables lors de l'analyse des projets et de leur compatibilité avec l'environnement préservé.

Questions du commissaire enquêteur

Quelles sont les réponses du maître d'ouvrage du PLUI_H à ces deux questions ?

Réponse de Dinan Agglomération

Les zones Nt nouvellement créées par le biais de la procédure de modification n°1 n'ont pas fait l'objet d'une étude sur l'impact sonores. Toutefois, l'étude des nouvelles zones Nt s'assure de la compatibilité des projets avec le contexte environnant.



8- Correction de zonage

Correction de zonage Npc en Nc

M. BEAUFORT (N 021), société Bretagne Granits La société Bretagne Granits est, d'une part, frappée par la marge des 35 mètres par rapport à la route départementale (voir paragraphe marge de recul RD) et, d'autre part, classée en zone PC ; ce qui ampute le site de toute évolution. Notre société est en développement et nous réinvestissons massivement sur le site . Nos effectifs sont passés de 12 personnes à 30 salariés à ce jour avec un objectif de 40. Elle souhaite lancer un dossier de réouverture de cette carrière. Une carrière, au-dessus de la nôtre, n'est pas classée « PC » alors qu'elle rejette directement ses eaux dans le cours d'eau du « Fenot ». L'autorisation préfectorale imposera le respect des règles environnementales notamment sur les rejets d'eaux rendant non nécessaire d'être classé en zone « PC ». De plus, certaines propriétés qui sont en dessous de notre carrière, donc plus proche de la zone de captage, ne sont pas en zone « PC ».

Le zonage d'une partie de la carrière (partie hachurée en rouge) n'est pas conforme à la réalité du terrain. Les photos montrent qu'il n'y a pas de bois et que la propriété longe le chemin. Ne comprends pas pourquoi cette zone est exclue de la carrière. Conclut que cette demande de modification est fondamentale et impérative pour l'avenir économique de la carrière.

M. Gérard BERAULT, Maire de HINGLE (C047) exprime la même demande sous la forme d'une régularisation du site de la Pyrie en NC avec suppression de l'appoint Pc car encadré u nord classement Nc au sud classement Nt

Question du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage du PLUIH sur la demande de correction Npc en Nc ?

Correction de zonage N en Nc, A en Nc ; EBC

M. BEAUFORT (N 021), société Bretagne Granits possède un bail sur une carrière (non exploitée à ce jour) appartenant à la Mairie de Brusvily avec le projet de réouvrir puisqu'elle possède un granit unique. Il Demande que les parcelles A0518, A0514, A741, A944 (classées en N avec EBC), A944, A0742 (classées en A avec 14%), soient zonées Nc comme les parcelles voisines qui ont une autorisation d'exploiter.

Question du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage du PLUIH ?

Réponse de Dinan Agglomération

Les projets de développement de la Sté Bretagne Granits au Hinglé ou Brusvily présentent quatre freins réglementaires auxquels Dinan Agglomération apporte les réponses suivantes (en gras)

*** la zone Nc(pc) liée à l'exploitation de la carrière aurait besoin d'être étendue**

*** les extensions de la zone Nc au Hinglé et à Brusvily se situent sur une zone N comprenant un Espace Boisé Classé (EBC)**

Mémoire en réponse

** le site du Hinglé est situé dans le périmètre du captage d'eau potable du Pont Ruffier ('pc" au PLUiH),*

** la marge de recul inconstructible liée à la RD 766 rend impossible les constructions au sein de cette marge*



Ces points de blocage ne peuvent être résolus dans le cadre de cette procédure. Il semble nécessaire que ce projet nécessite une procédure spécifique d'évolution du PLUiH corrélée à l'autorisation environnementale nécessaire pour l'entreprise : une Déclaration de Projet valant Mise en compatibilité du PLUiH.



Dinan Agglomération propose la tenue d'une réunion avec l'ensemble des acteurs concernés (Etat, Dinan Agglomération (Urbanisme, Environnement, Développement Economique), Commune du Hinglé, Commune de Brusvily, Bretagne Granits) afin d'étudier le projet et les suites à donner.



Correction de zonage de Nr en NI

C 010 demande la correction d'un zonage Nr en NI sur la commune de PLEVENON . Estime incohérent le tracé du zonage par rapport à la topographie environnante (indication orale), la classification sans "analyse scientifique" justifiant ce classement et estime qu'il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation.



Question du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse argumentée du maître d'ouvrage du PLUiH ?

Réponse de Dinan Agglomération

Cette demande ne peut être prise en compte juridiquement après une enquête publique. La modification de la zone Nr nécessite un avis favorable des services de l'Etat. Dinan Agglomération s'est engagé à modifier annuellement son PLUiH. Ce cas pourra donc être étudié lors de la prochaine procédure.

9- Îlot de biodiversité. Protection

M ; Bertrand ROLLAND (N 024) redemande la préservation du terrain AK 209 jouxtant le Parc de la Colonne, à SAINT-CAST-LE-GUILDON, considéré par les scientifiques comme « Un îlot remarquable de biodiversité associé à l'histoire de Saint-Cast » par son rattachement à la zone Nj du Parc de la Colonne comme l'avait recommandé la commission d'enquête sur le projet de PLUiH,. Il rappelle que le PADD impose de préserver les réservoirs de biodiversité et précise P. 22 qu'il convient de préserver et de favoriser la biodiversité en milieu urbanisé. Il fait référence à la candidature de la commune à l'Atlas de la Biodiversité intercommunale avec son objectif de création d'espaces protégés pour préserver les écosystèmes. Passer ainsi des écrits aux actes.

Question du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage du PLUiH ?

Réponse de Dinan Agglomération

Dinan Agglomération, en accord avec la Commune de St-Cast-le-Guildon, propose de reclasser la parcelle AK209 en zone Nj. Ce classement sera réalisé lors de la prochaine modification du PLUiH, lancée en 2022, afin de veiller à ce que cet objet puisse passer par l'ensemble des étapes de la procédure : concertation préalable ; avis des Personnes Publiques Associées, Enquête Publique, etc.

10- Servitudes

Servitude non aedificandi PLEVENON

M. Claudine BELLARD, précédente Maire (R MA 008) demande de surseoir pour l'une de supprimer pour l'autre la servitude non-aedificandi d'environ 4960 m2 sur la commune de PLEVENON (absence de projet, qualité patrimoniale des bâtiments environnants).

M. et Mme GTILLET (C045) demande que la servitude non aedificandi sur le site de l'ancienne école des sœurs accueillant le siège site du grand cap soit maintenue.

La suppression n'est motivée par aucune considération d'intérêt général. Cette modification impacte l'environnement général de cet ensemble immobilier remarquable.

La suppression de cette servitude non aedificandi serait inadaptée face à "une situation de non-droit" du lotissement communal voisin (parcelle 223 non construite dans les délais du cahier des charges, ER 207 créant un accès sur celle-ci alors que l'espace est déjà desservi par la voirie publique, problème de retour du lot non construit, contentieux...)

Questions du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage souhaite-t-il la supprimer ?

Si oui pourquoi ?

Peut-elle être réduite du côté des bâtiments ayant un caractère patrimonial ?

Réponse de Dinan Agglomération

Avis défavorable. La suppression de la zone non aedificandi est prévue pour permettre la réalisation d'un équipement de type terrain multisport, à l'initiative de la Commune. Un zonage « U équipement » peut être envisagé.

Marge de recul liée à une Route Départementale RD

M. BEAUFORT (N 021), société Bretagne Granits La société Bretagne Granits est frappée par la marge des 35 mètres par rapport à la route départementale (voir sur la société le paragraphe « Correction de zonage Npc en Nc ») ce qui ampute fortement l'évolution du site.

M. Gérard BERAULT maire de HINGLE (C 047) exprime la même demande, en indiquant oralement un accord du Conseil Départemental, avec un plan précisant les limites des marges de recul à supprimer de chaque côté de la RD

Marge de recul de la RD766 : carrefour de la Pyrie secteur des Granits

Demande la suppression de la marge de recul (secteur stratégique dans l'étude urbaine en cours)

3.1 Côté Est

Suppression de la marge à partir de la parcelle 693 jusqu'à la place de la gare

3.2 Côté Ouest

Suppression à l'identique de la zone urbanisée au nord du carrefour, lié au développement de la carrière de la Pyrie.

Question du commissaire enquêteur

Quelle est la réponse du maître d'ouvrage du PLUIH ?

Réponse de Dinan Agglomération

Il est juridiquement possible de modifier la marge de recul de 75m liée à la RD 766 par le biais d'un dossier de dérogation à la loi Barnier (loi initiatrice de ces marges). Ce dossier peut être inclus lors d'une procédure d'évolution du PLUiH.



11- Changement de destination habitation

Nombreuses demandes voir tableau des observations

Question du commissaire enquêteur

Les critères définis P. 316 (document 1.2 Justification des choix Projet de modification de droit commun n°1) seront-ils ceux appliqués aux nouvelles demandes ?



Réponse de Dinan Agglomération

Oui.



Demande du commissaire enquêteur

En cas de refus, indiquer dans le tableau des observations la raison principale.

M. Pascal LORRE (R DI 011) demande qu'un bâtiment agricole, semble-t-il sur l'exploitation de son père, puisse changer de destination dans le but d'une rénovation (arrêt du père exploitant planifié en 2023).

Un des critères (P. 316) est « pas de changement de destination dans les sièges en activité ».

Question du commissaire enquêteur

Qu'en est-il pour un membre de la famille ou pas, mais agriculteur qui demande cette possibilité de changement de destination pour une habitation sur un siège d'exploitation en activité ?



Réponse de Dinan Agglomération

Avis Favorable. La Commune de St Hélien confirme que l'exploitation sera reprise en 2023 par le fils de M. LORRE (attestation sur l'honneur de M. LORRE). Dans ces conditions, le changement de destination est autorisé dans le cadre d'une diversification de l'agriculture. Lors du permis de construire valant changement de destination, la CDPENAF sera amenée à donner un avis, ce qui permettra à la Chambre d'Agriculture d'étudier ce cas.

12- Autres

Projet de déviation PLANCOËT

M. Patrick DAVEU PLANCOËT (N009 secteur incluant la parcelle A119) demande des informations sur le projet de déviation

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette question est hors sujet de l'enquête, néanmoins si le maître d'ouvrage accepte de répondre :

Son secteur est-il éventuellement concerné, sachant qu'une préétude détermine un faisceau d'espace possible, pas une localisation précise ?

Si oui à quel horizon ?

Réponse de Dinan Agglomération

Les études relatives au projet de déviation de Plancoët sont en cours, le tracé définitif n'est pas connu