

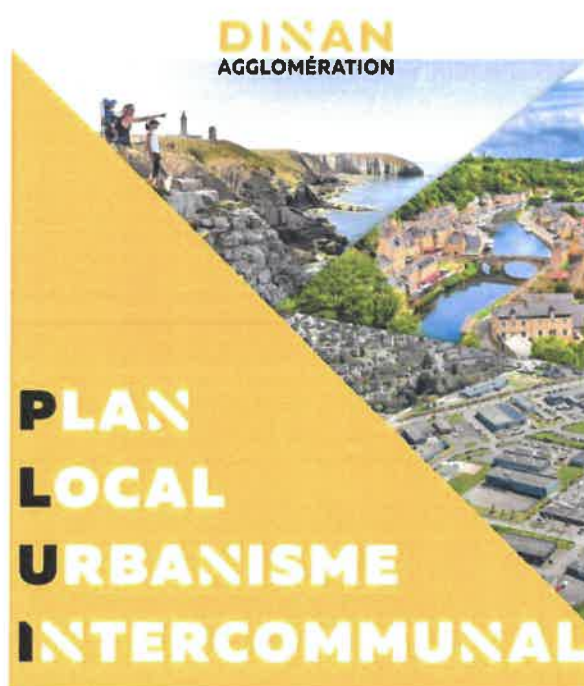
Département des Côtes d'Armor

Dinan Agglomération

Arrêté communautaire du 23 juillet 2019

Enquête publique

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



(12 août 2019- 20 septembre 2019)

Rapport

(Document n°1/5)

Le Commissaire Enquêteur
Marie-Jacqueline MARCHAND

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

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

1. Présentation et cadre réglementaire de l'enquête	4
1.1. Présentation de l'enquête.....	4
1.2. Cadre réglementaire de l'enquête	5
2. Composition du dossier	6
2.1. Le dossier administratif	6
2.2. Les pièces du dossier	6
3. Historique du projet et bilan de la concertation.....	8
3.1. Les données de cadrage	8
1) Historique de Dinan Agglomération : le territoire intercommunal	8
2) Le cadrage avec le SCoT, les documents de rang supérieur et la loi littoral.....	10
1. Le SCoT du Pays de Dinan, les autres plans et programmes.....	10
2. Les dispositions de la Loi littoral.....	13
3.2. Bilan de la concertation	15
1) Au plan de la communication.....	15
2) Au plan de la concertation.....	16
4. Présentation du projet soumis à l'enquête publique	18
4.1. Le Rapport de présentation	18
1) Diagnostic territorial thématique	18
1. Socio-démographie et habitat.....	18
2. Transports et déplacements.....	20
3. Economie et équipements	22
4. Agriculture	23
5. Foncier	25
6- Environnement.....	28
2) Evaluation environnementale	31
1. Articulation du PLUiH avec les autres plans et programmes	32
2. Explication des choix retenus pour l'élaboration du projet au regard des enjeux environnementaux	32
3. Evaluation des incidences du PADD et des dispositifs réglementaires sur l'environnement et mesures envisagées vis-à-vis des conséquences dommageables.....	33
4. Evaluation environnementale des sites de projet présentant des incidences notables pour l'environnement	35
5. Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000	35
6. Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLUiH	35
3) Synthèse sectorielle	35
1. Secteur littoral	35
2. Secteur Dinan.....	36
3. Secteur Rance.....	37
4. Secteur du Guinefort.....	38
5. Secteur d'Evran	39
6. Secteur Haute Rance	40
7. Secteur de Plélan	41
8. Secteur de Plancoët.....	41
4) Synthèse transversale	42
1. Présenter ce qui est en jeu pour DA	42
2. Présenter les objectifs de développement fédérateurs pour le projet communautaire.....	43
5) Annexes au Rapport de présentation	43
1. Atlas de la consommation foncière	43
2. Atlas des impacts agricoles.....	43
3. Atlas des gisements fonciers	43
4. Justification des choix STECAL.....	43
4.2. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	44
4.3. Le programme d'orientations et d'actions (valant PLH)	49
4.4. Les Orientations d'Aménagement et de programmation secteurs de projet (OAP)	51

4.4.1. Habitat et Territorialisation.....	51
4.4.2. Orientations générales d'aménagement.....	51
4.4.3. Entrées de ville.....	51
4.4.4. Secteurs de projet.....	52
4.5. Le règlement graphique et le règlement littéral	52
5. Avis des Personnes publiques associées (PPA), des personnes publiques consultées (PPC), de la CDPNAF, de la MRAe, sur le projet de PLUi.....	57
6. Délibérations municipales pour avis sur le projet de PLUi H	75
7. Organisation et déroulement de l'enquête	93
7.1. Organisation en amont de l'enquête et pendant l'enquête.....	93
1) Rencontres avec l'autorité organisatrice	93
1. Rencontre du 29 mai.....	93
2. Rencontre du 11 juin 2019	93
2) Rencontre avec la DDTM22	93
3) Rencontre avec la Chambre d'agriculture	94
4) Réunions de la commission d'enquête (CE).....	94
1. Réunion du 11 juin.....	94
2. Réunion du 4 juillet	94
3. Réunion du 12 août AM.....	94
4. Réunions en cours d'enquête.....	94
5. Echanges avec des maires de Dinan agglomération	94
7.2. Publicité de l'enquête	94
1) Avis officiels	95
2) Affichage.....	95
3) Presse locale, bulletins municipaux	95
4) Site internet et réseaux sociaux:.....	96
7.3 Accès au dossier et dépôt des observations	96
7.4. Déroulement de l'enquête	97
1) Déroulement des permanences	97
2) Bilan quantitatif des observations.....	99
1. Répartition selon les supports	99
2. Répartition thématique	100
3. Répartition spatiale.....	103
3) Bilan qualitatif, ambiance générale de l'enquête.....	104
4) Clôture de l'enquête.....	105
7.4. Phase postérieure à la clôture de l'enquête	105
1) Réunion de la commission d'enquête.....	105
1. Réunion du 27 septembre	105
2. Réunion du 3 octobre pour la préparation du procès verbal de synthèse	105
3. Réunion du 22 octobre pour la préparation des conclusions	105
4. Réunion du 8 novembre	105
2) Remise du Procès verbal de synthèse le 8 octobre.....	106
3) Mémoire en réponse de Dinan Agglomération.....	106
7.5 Visites terrain.....	107
8. Les observations du public.....	107

1. Présentation et cadre réglementaire de l'enquête

1.1. Présentation de l'enquête

Par lettre enregistrée le 5 avril 2019 au Tribunal Administratif de Rennes, Dinan Agglomération sollicite la désignation d'une Commission d'enquête en vue de procéder à une enquête ayant pour objet le Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH).

Le 10 mai 2019 le Tribunal administratif de Rennes désigne une commission d'enquête composée comme suit :

Présidente : Mme Marie-Jacqueline Marchand

Membres titulaires :

M. Philippe Bouguen

Mme Mathilde Coussemacq

Mme Josiane Guillaume

M. Joel Le Roux

M. Michel Lorant

M. Jean-Yves Morin

M. Hervé Nicol

Mme Sylvie Pulici-Esvant

En accord avec Dinan Agglomération il fut décidé d'organiser cette enquête publique du 12 aout 9h au 20 septembre 2019 17h, soit sur une durée de 40 jours consécutifs, avec 46 permanences réparties dans 10 communes.

Tableau des permanences

COMMUNE	JOURS ET HORAIRES DES PERMANENCES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Dinan (Siège) 6 permanences	LUNDI 12 AOUT 2019 de 9:00 à 12:00
	JEUDI 22 AOUT 2019 de 9:00 à 12:00
	MERCREDI 4 SEPTEMBRE 2019 de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 17:00
	SAMEDI 14 SEPTEMBRE 2019 de 9:00 à 12:00
	VENDREDI 20 SEPTEMBRE 2019 de 14:00 à 17:00
Matignon 6 permanences	LUNDI 12 AOUT 2019 de 9:00 à 12:00
	MERCREDI 28 AOUT 2019 de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 17:00
	JEUDI 5 SEPTEMBRE 2019 de 9:00 à 12:00
	MARDI 10 SEPTEMBRE 2019 de 14:00 à 17:00
	VENDREDI 20 SEPTEMBRE 2019 de 9:00 à 12:00
Saint Cast le Guildo 6 permanences	VENDREDI 16 AOUT 2019 de 9:00 à 12:00 et de 14:00 à 17:00
	MARDI 20 AOUT 2019 de 9:00 à 12:00
	SAMEDI 24 AOUT 2019 de 9:00 à 12:00
	JEUDI 29 AOUT 2019 de 14:00 à 17:00
	MERCREDI 18 SEPTEMBRE 2019 de 14:00 à 17:00
Corseul 4 permanences	MARDI 13 AOUT 2019 de 14:00 à 17:00
	SAMEDI 24 AOUT 2019 de 9:00 à 12:00

	LUNDI 2 SEPTEMBRE 2019 de 14:00 à 17:00
	JEUDI 19 SEPTEMBRE 2019 de 9:00 à 12:00
Caulnes 4 permanences	MARDI 13 AOUT 2019 de 9:00 à 12:00
	MERCREDI 28 AOUT 2019 de 14:00 à 17:00
	SAMEDI 14 SEPTEMBRE 2019 de 9:00 à 12:00
	VENDREDI 20 SEPTEMBRE 2019 de 9:00 à 12:00
Pleslin- Trigavou 4 permanences	LUNDI 12 AOUT 2019 de 9:00 à 12:00
	VENDREDI 16 AOUT 2019 de 14:00 à 17:00
	SAMEDI 7 SEPTEMBRE 2019 de 9:00 à 12:00
	LUNDI 16 SEPTEMBRE 2019 de 9:00 à 12:00
Pleudihen sur Rance 4 permanences	SAMEDI 17 AOUT 2019 de 9:00 à 12:00
	MERCREDI 28 AOUT 2019 de 9:00 à 12:00
	LUNDI 9 SEPTEMBRE 2019 de 14:00 à 17:00
	VENDREDI 20 SEPTEMBRE 2019 de 14:00 à 17:00
Plélan le Petit 4 permanences	MERCREDI 14 AOUT 2019 de 9:00 à 12:00
	MERCREDI 4 SEPTEMBRE 2019 de 14:00 à 17:00
	LUNDI 9 SEPTEMBRE 2019 de 14:00 à 17:00
	MERCREDI 18 SEPTEMBRE 2019 de 9:00 à 12:00
Evran 4 permanences	LUNDI 12 AOUT 2019 de 9:00 à 12:00
	MARDI 27 AOUT 2019 de 14:00 à 17:00
	SAMEDI 7 SEPTEMBRE 2019 de 9:00 à 12:00
	MERCREDI 18 SEPTEMBRE de 14:00 à 17:00
Brusvily 4 permanences	MARDI 13 AOUT 2019 de 14:00 à 17:00
	SAMEDI 31 AOUT 2019 de 9:00 à 12:00
	MARDI 10 SEPTEMBRE 2019 de 14:00 à 17:00
	JEUDI 19 SEPTEMBRE 2019 de 14:00 à 17:00

1.2. Cadre réglementaire de l'enquête

Le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 ;

Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 5216-5 ;

Le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 153-19 ;

L'arrêté préfectoral du 25 novembre 2016 portant la création de la Communauté d'Agglomération Dinan Agglomération, compétent(e) en matière d'aménagement de l'espace communautaire (schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale),

Le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé par le Syndicat Mixte du Pays de Dinan le 20 février 2014 ;

La délibération n° CA-2017-082 du 13 mars 2017 approuvant la prescription d'un PLUiH issu de la fusion des procédures d'élaboration des PLUiH prescrites par délibérations du Conseil Communautaire de Dinan Communauté, le 29 juin 2015, et du Conseil Communautaire de PLANCOET-PELAN, le 14 décembre 2015, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation et de collaboration avec les communes membres ;

La délibération n° CA 2017-355 du 18 décembre 2017 prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

La délibération n° CA 2018-742 du 17 décembre 2018 prenant acte du second débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

La délibération n°2019-055 du 25 mars 2019 approuvant le bilan de la concertation menée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et arrêtant le projet de PLUiH ;

La délibération communautaire du 22 juillet 2019 arrêtant une deuxième fois le projet de PLUiH ;

L'arrêté communautaire du 23 juillet 2019 organisant l'enquête.

2. Composition du dossier

Le dossier d'enquête mis à disposition du public comprend :

2.1. Le dossier administratif

1) le(s) registre(s) d'enquête

2) un dossier intitulé "0- pièces administratives propres à l'enquête" comprenant :

- une pochette à rabats avec :

- la délibération communautaire CA-2019-055 du 25/03/2019 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUiH.

- la délibération communautaire CA-2019-141 du 22/07/2019 arrêtant une deuxième fois le projet de PLUiH.

- L'arrêté communautaire AP-2019-113 du 23 juillet 2019 prescrivant l'enquête publique.

- l'avis d'enquête.

- la décision du TA du 10/05/2019 portant désignation des membres de la commission d'enquête

- Les attestations de Médialex de parution officielle dans Ouest-France et Le Télégramme pour le 27/07/2019 et le 17/08/2019 et un scan de ces parutions.

- une pochette à rabats avec les avis des PPA suivants :

- avis de la CDPENAF et annexes (11p)

- avis du département (23p)

- avis de la FAPEL22 (9p)

- avis de l'Etat (43p en tout avec avis, note technique et annexes)

- avis du SAGE Rance- Frémur (4p)

- avis de la chambre d'agriculture (23p) + brochure "construire en zone agri." (2p)

autres avis :

- avis de la CDNPS (2p)

- avis de L'AE (23p)

- avis CRHH (16p)

- une pochette à rabats comprenant :

- 1 cahier non paginé comprenant les délibérations municipales et parfois leurs annexes

- des annexes de délibérations municipales

2.2. Les pièces du dossier

Le projet de PLUI arrêté comporte :

Pièces du dossier	Nombre de pages
Le rapport de présentation – tome1- diagnostic territorial	
a) cahier socio-Démographie et habitat	112
b) cahier foncier	34
c) cahier économie et équipements	74
d) cahier transports et déplacements	67
e) cahier de l'agriculture	48
f) cahier environnement	267
g) cahier de synthèse	108
Le rapport de présentation – tome2	
1) justification des choix	373
2) Évaluation environnementale (dont résumé non technique)	99
3) Annexes au rapport de présentation (Atlas de la consommation foncière, atlas des impacts agricoles, atlas des gisements fonciers et justification des choix des STECAL)	290
Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)	80
Glossaire	5
Le programme d'orientations et d'actions (POA)	47
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	
1) Cahier habitat et territorialisation / orientations générales d'aménagement / entrées de ville	76
2) Cahier secteur de projets d'Aucaleuc à Plélan le Petit	Non paginé dans son intégralité
3) Cahier secteur de projets de Plestin-Trigavou à Yvignac la Tour	Non paginé
Le règlement littéral	211
Le règlement graphique	1 pochette par commune 232 plans au total

2.3 Les annexes

0) un cahier intitulé "6.0 pièces administratives" (206 p) comportant :

- la délibération de prescription du PLUI Plancoët-Plélan du 14/12/2015.
- la délibération de prescription du PLUI de Dinan Communauté du 29/06/2015 et les mesures de publicité qui lui sont liées.
- la délibération Dinan Communauté de transfert de compétence et gouvernance PLUI du 02/03/2015.
- la délibération communautaire CA-2017-082 de Dinan Agglomération du 13/03/2017 prescrivant l'élaboration de son PLUiH issu de la fusion des procédures d'élaboration des PLUI prescrites par Dinan Communauté le 29/06/2015 et Plancoët-Plélan le 16/12/2015 et fixant les modalités de la concertation.
- la délibération CA-2017-350 du 18/12/2017 prenant acte de la tenue de débats sur les orientations du PADD.
- la délibération CA 2018-742 du 17/12/2018 prenant acte de la tenue d'un second débat sur les orientations du PADD.

- un cahier (42 p), portant sur le bilan de la concertation ainsi qu'un cahier non paginé d'annexes du bilan de la concertation.

1) les SUP

- liste des SUP (30p)
- dossier d'arrêt des SUP au 22/07/2019 (13p)
- SUP par commune (dossier relié de 64p)
- plans regroupés par secteur (au total 138 plans de SUP)

2) droits de préemption

- 1 plan par secteur des périmètres de droit de préemption, soit 8 plans.

3) fiscalité : feuille "néant"

4) annexes sanitaires

- rapport (18p)
- capacités des STEP (4p)
- notice du zonage d'assainissement pluvial (63p) et plan de zonage Dinan
- un plan par secteur (soit 8 plans) des réseaux d'assainissement et eau potable

5) ZAC

- cahier de règlement des zac et zonage de zac
- 2 plans secteur de Dinan et la Rance

6) PUP : cahier de 22p

7) nuisances sonores

- plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome (3p)
- bruit recul de voies (3p)
- classement sonore des infrastructures de transports terrestres (10 cartes)
- 1 plan par secteur des nuisances sonores (soit 8 plans)

8) Régime forestier

- 1 plan par secteur des régimes forestiers (soit 8 plans)

9) risques PPRI et technologiques

- règlement de la révision du PPRI de Plancoët et St Lormel (43p)+1p erratum
- 1 plan de zonage PPRI
- porter à connaissance des risques technologiques liés à l'établissement VEGAM sur la commune de Trévron

10) loi Barnier : 1 cahier de 64p

11) Plan de Déplacement Communautaire : 1 cahier de 60p

12) Règlement local de publicité : 1 cahier de 69p

13) captage eau potable :

- cahier des périmètres de captage d'eau potable (106p)
- 1 plan des périmètres par secteur (soit 8 plans)

14) conventions EPF : 1 cahier de 264p

Une note en réponse aux principales remarques des PPA et des communes dans le cadre de la consultation officielle préalable à l'enquête publique (22p) a été ajoutée le 16/08/2019.

3. Historique du projet et bilan de la concertation

3.1. Les données de cadrage

1) Historique de Dinan Agglomération : le territoire intercommunal

La communauté d'agglomération a été créée au 1^{er} janvier 2017 par arrêté préfectoral du 25 novembre 2016. Elle est formée par la fusion des trois dernières intercommunalités qui

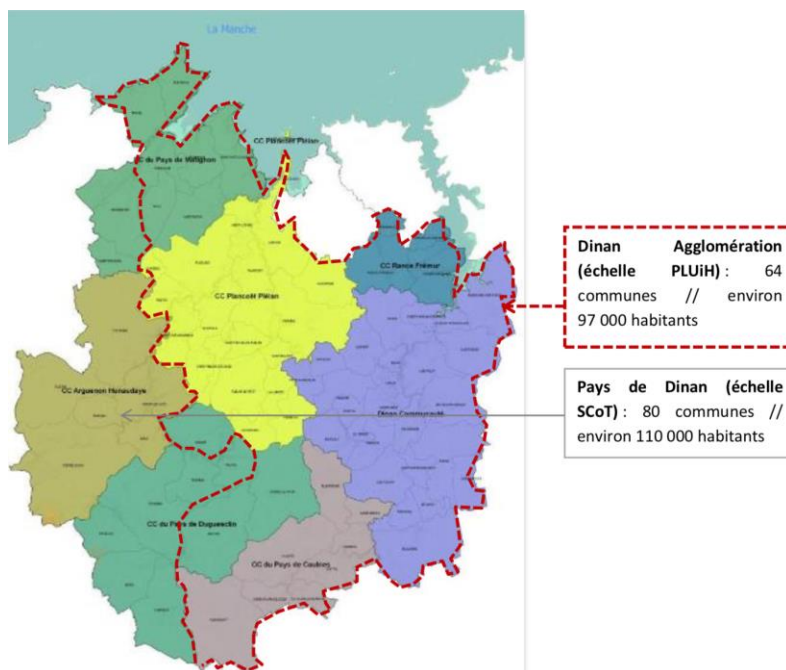
composaient encore le **Pays de Dinan** : l'ancienne communauté de communes du Pays de Caulnes, l'ancienne communauté de communes Plancoët-Plélan (déjà issue d'une précédente fusion) et l'ancienne Dinan communauté (déjà issue de plusieurs fusions successives) et étendue à des communes provenant d'autres communautés de communes qui ont été dissoutes : trois communes issues de l'ancienne communauté de communes du Pays de Du Guesclin (Broons, Mégrit et Yvignac-la-Tour), sept communes issues de l'ancienne communauté de communes du Pays de Matignon (Matignon, Fréhel, Pléboulle, Plévenon, Ruca, Saint-Cast-le-Guildo et Saint-Pôtan) et trois communes issues de l'ancienne communauté de communes Rance - Frémur (Langrolay-sur-Rance, Pleslin-Trigavou et Plouër-sur-Rance).

Dinan Agglomération exerce de nombreuses compétences (en lien avec les communes), dont l'aménagement de l'espace (urbanisme, foncier, transport et mobilité, voirie), le logement et la politique de l'habitat, le développement économique du territoire, la protection et la valorisation de l'environnement...

Depuis le 1^{er} Janvier 2018, Dinan Agglomération, propriétaire des réseaux publics d'eaux usées et des équipements d'épuration, a pour mission la collecte et le traitement des eaux usées domestiques et assimilées.

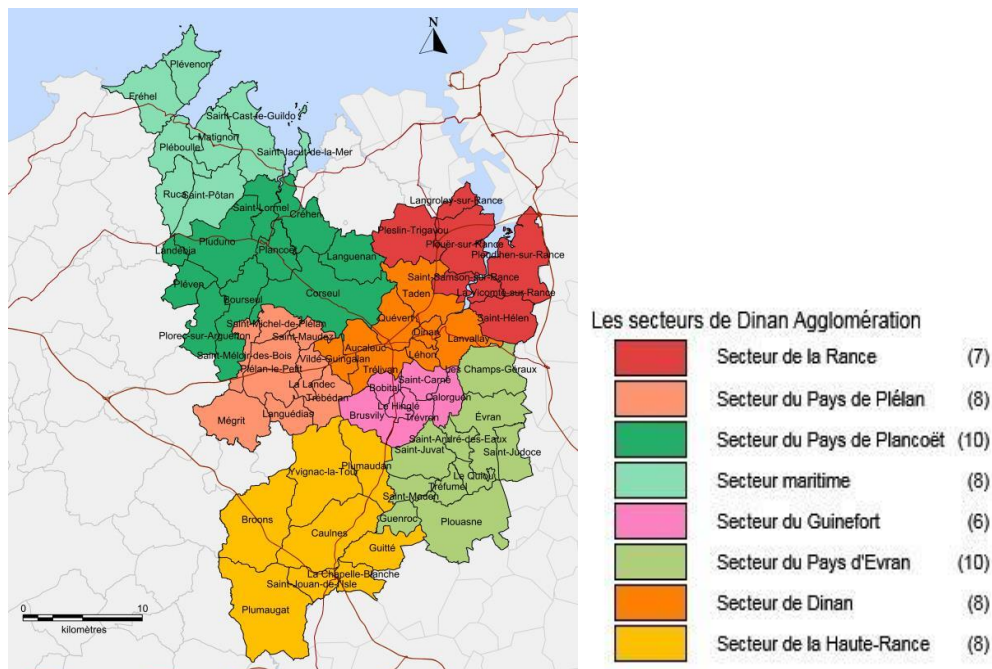
En 2018, Dinan Agglomération a lancé son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).
En 2015, Dinan Agglomération a été nommée « Territoire Zéro Déchets Zéro Gaspillage », participe au « Programme National de Prévention de Déchets 2014-2020 ».

Historique de Dinan Agglomération au regard des EPCI voisins



Dinan Agglomération est aujourd'hui constituée de 64 communes (après la fusion de Dinan et Léhon) réparties en 8 secteurs (correspondant aux bassins de vie). Elle regroupe 97000 habitants sur plus de 1070 km².

Répartition des communes de Dinan agglomération entre les 8 secteurs



Sur ces 64 communes 4 ne disposent d'aucun document d'urbanisme et relèvent du RNU, 9 autres sont soumises à une carte communale, 3 à un POS, toutes les autres sont dotées d'un PLU.

2) Le cadrage avec le SCoT, les documents de rang supérieur et la loi littoral

Le PLUiH doit respecter les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3 du code de l'urbanisme. Il doit être compatible avec les documents énumérés à l'article L131-4 (dans le cas présent essentiellement le SCoT, celui-ci étant lui-même "intégrateur" des documents de rang supérieur que sont les SDAGE, SAGE, charte PNR, PGRI, Plans départementaux de gestion des déchets... et devant prendre en compte le SRCE et le SRCAE).

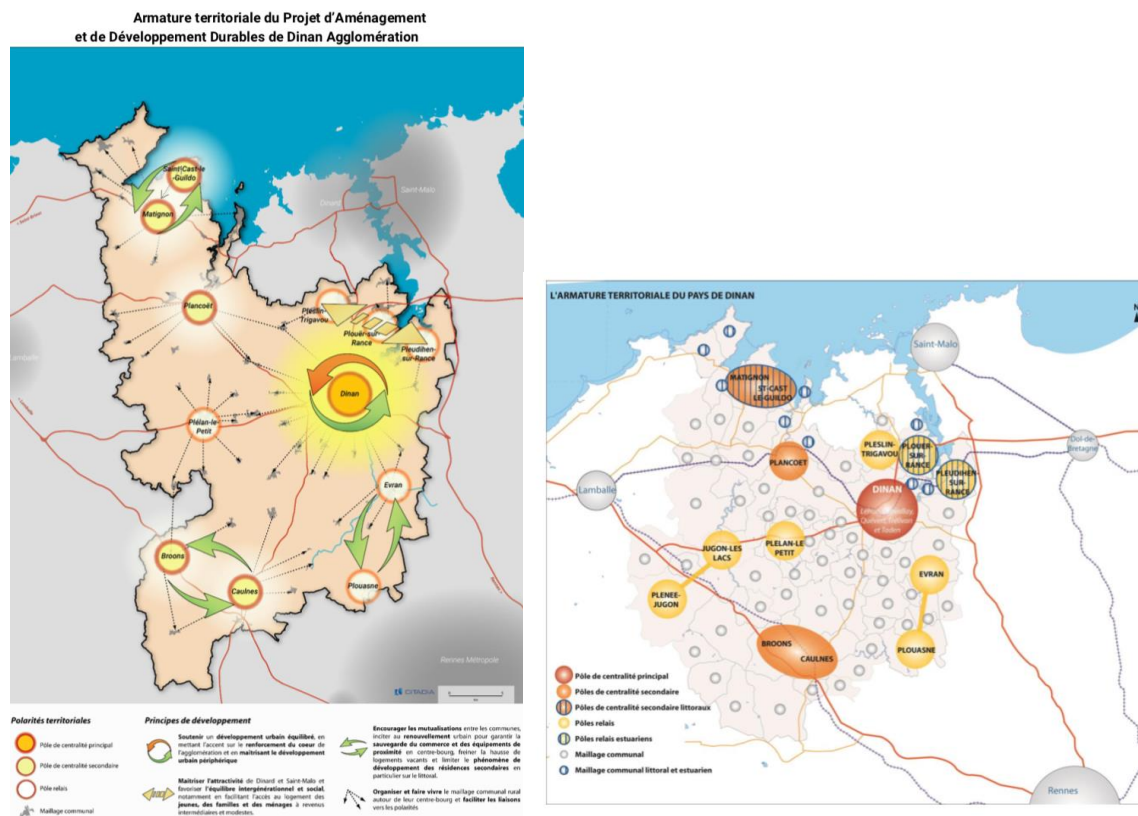
Les principales « Lois-cadres » en matière d'urbanisme sont bien entendu applicables au PLUiH, et notamment les lois SRU (13/12/2000), Grenelle I et II (03/08/2009 et 10/07/2010) et ALUR (13/10/2014)... jusqu'à la récente loi ELAN (23/11/2018) qui procède entre autres à des ajustements de la loi Littoral.

1. Le SCoT du Pays de Dinan, les autres plans et programmes

Le SCoT du Pays de Dinan, approuvé le 20 février 2014, va au-delà du territoire couvert par le PLUiH puisqu'il concerne 80 communes (en ajoutant donc Trémereuc au Nord qui est rattaché à la communauté de communes Côte d'Emeraude, et tout le long de la frange Est un grand nombre de communes relevant de la communauté d'agglomération de Lamballe).

L'armature territoriale du PLUiH s'appuie sur les polarités identifiées dans celle du SCoT.

Armature territoriale comparée du PLUiH et du SCoT



Le SCoT fait état sur la période 2014-2032 d'une *projection démographique* de l'ordre de 0,7% à 1,1% de croissance moyenne annuelle à l'échelle de son territoire. Il définit également des *objectifs de densité minimale moyenne à atteindre par commune selon l'armature territoriale* (de 30 logements/hectare pour le pôle principal de Dinan à 15 logements/hectare pour les plus petites communes). Il établit un *objectif de modération de la consommation d'espace*, en visant une diminution par 2 des surfaces pour la vocation habitat, et fixe une méthodologie détaillée de calcul des besoins fonciers par commune. Pour les espaces économiques, le besoin en foncier est réparti par intercommunalité.

Les principales données de cadrage issues du SCoT et applicables au projet de PLUiH sont rappelées ci-dessous.

Armature territoriale du SCoT et objectifs (démographie, densité, logements sociaux à programmer)			
Famille de communes	Taux d'accroissement démographique	Densité minimale moyenne nette	Taux minimal logements sociaux
<u>Pôle de centralité principal de Dinan</u> : Dinan, Lanvally, Quévert, Taden, Trélivan,	+ 0,76 %	30 logements/hectare	20 %

E1000085 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Rapport

<u>Pôles de centralité secondaires intérieurs</u> : Broons, Caulnes, Plancoët	+ 1,1 %	25 lgts/ha	20 %
<u>Pôles de centralité secondaires littoraux</u> : Matignon, Saint-Cast-le-Guildo	+ 0,70 %	25 lgts/ha	15 %
<u>Pôles relais intérieurs</u> : Plélan-le-Petit, Evran, Plouasne, Pleslin-Trigavou	+ 0,80 %	20 lgts/ha	15 %
<u>Pôles relais estuariens</u> : Pleudihen-sur-Rance, Plouër-sur-Rance	+ 0,70 %	20 lgts/ha	15 %
<u>Maillage communal</u> : Auceleuc, Bobital, Bourseul, Brusvily, Calorguen, Les Champs-Géraux, La-Chapelle-Blanche, Corseul, Créhen, Guenroc, Guitté, Le Hinglé, Landébia, La Landec, Langrolay-sur-Rance, Languédias, Languenan, Mégrit, Pléboulle, Fréhel, Pléven, Plévenon, Plorec-sur-Arguenon, Pluduno, Plumaudan, Plumaugat, Le Quiou, Ruca, Saint-André-des-Eaux, Saint-Carné, Saint-Helen, Saint-Jacut-de-la-Mer, Saint-Jouan-de-l'Isle, Saint-Judoce, Saint-Juvat, Saint-Lormel, Saint-Maden, Saint-Maudez, Saint-Méloir-des-Bois, Saint-Michel-de-Plélan, Saint-Potan, Saint-Samson-sur-Rance, Trébédan, Tréfumel, Trévron, La Vicomté-sur-Rance, Vildé-Guingalan, Yvignac-la-Tour.	+ 0,70%	15 lgts/ha	10 % mais seulement pour les communes dont la population dépasse ou approche les 1000 habitants en 2032
Objectif de réduction de la consommation foncière de moitié par rapport à celle de la période 1985-2005 : consommation maximale de 955 hectares, soit rythme d'artificialisation d'environ 47 ha/an à horizon 2032. Enveloppe foncière maximale intégrant le besoin en foncier nécessaire à l'habitat, aux équipements, au développement économique et aux infrastructures. <i>(rappel : le territoire du SCoT est plus large que celui du PLUiH).</i>			
Habitat : enveloppe foncière maximale de 650 hectares (territoire SCoT et non PLUiH) à ventiler à l'échelle de chaque commune au travers d'une méthodologie précise (en 12 points) de calcul du potentiel foncier en extension du tissu urbain. Objectif de diminution par 2 des surfaces consommées par rapport à la période de référence.			
Besoin en foncier économique réparti par intercommunalité (sur l'ensemble du territoire SCoT) : potentiel d'espace maximal alloué aux zones structurantes (320ha) et aux zones de proximité (61ha) intégrant la densification (82ha).			

Déclinaison des données de cadrage du SCoT vers le PLUiH

La stratégie de développement du projet de PLUiH s'appuie à la fois sur l'armature territoriale du SCoT pour l'identification des pôles mais également sur l'observation des phénomènes de développement à l'échelle des bassins de vie qui justifie le choix des 8 secteurs. Sa temporalité (année de référence 2018) est différente de celle du SCoT (année de référence 2013), mais l'échéance est la même, 2032.

La stratégie de développement résidentiel

Les calculs présentés au dossier du PLUiH s'appuient sur la méthodologie du SCoT de calcul des besoins de fonciers par commune et intègrent la consommation vécue sur la période « 2013-2017 ». Le calcul aboutit à un besoin théorique en foncier à vocation d'habitat estimé à 450 ha entre 2018 et 2032, soit en moyenne 32 ha /an contre 64 ha/an sur la période de référence. La mise en adéquation des densités applicables et des surfaces estimées en zones de projet aboutit alors à un nombre potentiel de 8100 logements, à compléter par le nombre de constructions nouvelles en dents creuses (1300 logements). La déclinaison annuelle de ces objectifs de construction de 9400 logements (dents creuses et sites de projet) induit une moyenne de 670 logements neufs/an.

La population totale en 2032 à l'échelle de Dinan Agglomération est estimée à 106 400 habitants (+ 13 830 habitants entre 2013 et 2032), correspondant à un taux de croissance annuel moyen de 0,73%/an, cohérent globalement avec les éléments prospectifs du SCoT. Calculés sur la base des 8 secteurs géographiques, les taux de croissance s'échelonnent entre 0,35% et 1,20% lorsqu'ils sont ramenés aux pôles du SCoT (cf Justification des choix p. 50).

La stratégie globale de développement économique est définie sur la base de l'armature territoriale du SCoT (pôle principal de Dinan, à conforter sur les communes de Lanvally, Taden et Quévert ; potentiels de développement sur l'axe de la RN12, au Sud-Ouest avec Auceleuc et Trélivan, et au Nord, ainsi que sur l'axe de la RD766 en direction de Caulnes).

Le SCoT affiche les objectifs suivants : privilégier la densification et la requalification des zones existantes, hiérarchiser les ZA autour de zones structurantes et de zones de proximité, maîtriser la consommation d'espace, privilégier un aménagement qualitatif des ZA et adopter une politique volontariste en matière de stratégie commerciale.

La déclinaison des éléments de cadrage du SCoT, au territoire du seul PLUiH, permet de retenir un potentiel de 285 hectares (extension et densification) pour le développement des ZA : 233 ha pour les zones structurantes (dont 151ha en extension et 82ha en densification) et 52 ha pour les zones de proximité.

En termes de compatibilité, le résumé joint au dossier d'évaluation environnementale met en évidence que le PLUiH répond aux exigences du SCoT en imposant des mesures sur :

- la qualité paysagère des zones d'activité (au sein du règlement et des OAP)
- la « ville des courtes distances » (création de liaisons douces dans les OAP, priorisation de l'urbanisation au sein des polarités regroupant les possibilités d'intermodalité)
- la gestion des eaux usées (prise en compte de l'état des stations avant urbanisation)
- la protection des captages
- la prise en compte et l'intégration du PPRi de l'Arguenon et des zones inondables
- la préservation de la Trame Verte et Bleue et des espaces remarquables.

Cette démonstration intègre l'analyse de compatibilité avec les autres plans et programmes que sont le SDAGE Loire-Bretagne, les SAGE Arguenon-Baie de la Fresnaye, Rance-Frémur-Baie de Beaussais, Baie de Saint-Brieuc, Bassins côtiers de la région de Dol-de-Bretagne, et Vilaine ainsi que le PGRI Loire-Bretagne et le PPRi de l'Arguenon sur les communes de Plancoët et Saint-Lormel.

Il y est également justifié de la prise en compte du SRCE et du SRCAE.

2. Les dispositions de la Loi littoral

La qualification de « commune littorale » au sens de la loi du 03/01/1986 et donc de l'article L321-2 du code de l'environnement concerne 13 communes du territoire : Créhen, Langrolay-sur-Rance, Matignon, Pléboulle, Fréhel, Pleudihen-sur-Rance, Plévenon, Plouër-sur-Rance, Saint-Cast-le-Guildo, Saint-Jacut-de-la-Mer, Saint-Lormel, Saint-Samson-sur-Rance et La Vicomté-sur-Rance.

Deux catégories de règles particulières sont applicables dans ces seules communes :

1. celles s'appliquant à tout le territoire des 13 communes : capacité d'accueil, coupures d'urbanisation et urbanisation en continuité
2. et celles concernant spécifiquement certains de leurs espaces : bande des 100 mètres, espaces proches du rivage, espaces remarquables, espaces boisés significatifs.

La détermination de la capacité d'accueil à l'échelle des 13 communes littorales, pour répondre notamment aux objectifs de *production de logements* fixés par le PLUiH, a pris en compte les capacités des STEP (difficultés mises en évidence à Pleudihen-sur-Rance et à

Saint-Cast-le-Guildo dans les annexes sanitaires), ainsi que les risques submersion et inondation (zonage et trame spécifiques et dispositions générales).

En termes d'*équipements*, l'objectif de maintien des activités existantes et de valorisation touristique du territoire permet d'admettre de nouvelles constructions, notamment dans les campings, dans une résidence de loisirs (village VVF de Saint Cast, zonage Ut) et dans un golf (celui de Fréhel zonage Ut) dans la mesure où ils sont localisés en continuité d'agglomération. Il n'est pas prévu d'extension de la capacité d'accueil à l'échelle du territoire. Ailleurs, seules les extensions limitées des bâtis existants (30%) sont admises si un zonage Ntl les concerne.

En termes de potentiel de *développement de zone d'activités*, 26,4 ha ont été identifiés pour répondre à l'objectif du PLUiH de proposer une nouvelle offre compte tenu du vieillissement du parc existant. 4,53 ha à vocation d'*équipements* ont par ailleurs été définis pour adapter l'offre à l'évolution de la population.

Il est précisé au dossier que l'analyse de la capacité d'accueil a également tenu compte des espaces remarquables (2587 ha définis, zonage spécifique), des EBC à mettre à jour, haies et arbres à repérer, de la nécessaire préservation des zones humides et de la bonne qualité des eaux de baignade, de la pérennisation des activités agricoles, conchyliques et aquacoles, du maintien et de la diversification des commerces et services. Les impératifs de la gestion de la ressource en eau, de la diminution des déchets, des déplacements et de la valorisation du patrimoine bâti ont également été pris en compte.

Les coupures d'urbanisation ont été définies dans le SCoT. Elles sont majoritairement retraduites dans le PLUiH avec un zonage d'inconstructibilité (zonage Nl, Nr ou Al) et des recommandations relatives à la mise en place d'Espaces Boisés Significatifs. Mais des adaptations limitées ont eu lieu pour certaines du fait des différences résultant de la méthodologie de définition des enveloppes urbaines et de leur déclinaison nécessairement plus précise à l'échelle parcellaire. Il a par contre été décidé de ne pas retenir en tant que telles 2 coupures d'urbanisation identifiées au SCoT (la voie verte à Saint-Samson-sur-Rance séparant la ZA du bourg ; et celle au Nord de Pleudihen-sur-Rance).

Les extensions de l'urbanisation doivent se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants. Les agglomérations repérées correspondent à celles définies et dûment listées dans le SCoT (17 au total). Le détournage urbain (interdistance de 50 mètres et caractéristiques bâties) répond à la même méthodologie que dans les communes non littorales. Pour les 7 villages identifiés par le SCoT, 5 d'entre eux permettent seulement les constructions en comblement de l'enveloppe urbaine (dents creuses et divisions parcellaires). Pour les 2 autres villages, La Hisse (Saint-Samson-sur-Rance) et La Carquois (Fréhel), localisés en dehors des EPR, les extensions possibles sont en lien avec celles prévues dans le SCoT et ne dépassent donc pas 1/3 de la superficie totale des besoins fonciers de la commune (extension prévue de 0,25 ha à Fréhel ; 1,4 ha à Saint-Samson-sur-Rance).

La bande des 100 mètres (à compter de la limite haute du rivage) est par principe inconstructible en dehors des espaces urbanisés. En dehors des espaces urbanisés, les secteurs correspondants sont classés en zone naturelle, sauf pour les activités conchyliques zonées en Ao. Il n'y est pas permis de nouvelles constructions, extensions de bâtis et changements de destination, sauf dans des cas bien spécifiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Au sein des espaces urbanisés, les limites de constructibilité (zones U) sont celles de l'urbanisation déjà constituée et elles sont calées sur le tracé de la bande des 100 mètres.

Les espaces proches du rivage font l'objet d'un repérage graphique au PLUiH. Leur tracé s'appuie sur celui formalisé dans le SCoT et tient compte de la combinaison de 3 critères : la distance par rapport au rivage, la nature de ces espaces et de l'existence d'une co-visibilité entre eux et le rivage. L'ensemble des secteurs admettant des droits à construire au sein de ces espaces est identifié. Des règles spécifiques s'y appliquent concernant les possibilités d'évolution. Dans les secteurs déjà urbanisés, les hauteurs maximales qui y sont admises, sont moins importantes qu'ailleurs. Dans les espaces non urbanisés, les extensions admises ne pourront aller au-delà de 30% de l'emprise au sol de la construction existante lors de l'approbation du PLUiH.

Les espaces remarquables ont été délimités en prenant en compte la cartographie produite par les services de l'Etat (PAC), les données de préfiguration du futur Parc Naturel Régional (fournies par Cœur Emeraude) et les habitats naturels désignés au titre de Natura 2000.

Les espaces boisés significatifs ont été pris en compte dans chacune des 13 communes en intégrant leur superficie relative (au regard de leur importance pour le reste de la trame boisée), leur localisation (proximité avec le littoral, co-visibilité depuis la mer), leurs caractéristiques (essences, état), l'intérêt paysager et/ou écologique, et leur type de gestion. Il a ainsi été décidé d'exclure notamment de la protection les peupleraies, et les boisements d'ores et déjà gérés durablement. Les cartes jointes au dossier détaillent pour chacune des 13 communes les évolutions par rapport aux documents d'urbanisme communaux existants (ajout, maintien et retrait du zonage EBC).

3.2. Bilan de la concertation

Par délibération du 13 mars 2017, le Conseil Communautaire de Dinan-Agglomération a défini, selon les prescriptions du Code de l'Urbanisme, les modalités de concertation à mener dans le cadre de l'élaboration de son PLUiH.

Cette concertation s'est organisée au travers d'actions de communication et d'échange visant à sensibiliser et à associer la population et les acteurs du territoire à la définition du projet.

1) Au plan de la communication,

La démarche du PLUiH a été annoncée et expliquée tout au long de la phase d'élaboration du projet en s'appuyant sur divers supports déclinés ci-après.

- Une exposition évolutive au siège de Dinan Agglomération et lors de chaque rencontre de concertation composée de 10 panneaux déclinant de manière pédagogique chaque étape de la démarche (diagnostic territorial, PADD, zonage et règlement). Les 3 panneaux consacrés au diagnostic territorial sur l'économie, les déplacements, la démographie, l'habitat, l'environnement et le patrimoine ont été exposés de manière itinérante dans chacune des communes du territoire.
- La création d'une page dédiée au PLUiH sur le site internet de Dinan Agglomération permettant de suivre les étapes de la procédure et donnant accès au téléchargement de divers documents liés. Certaines communes membres ont relayé ces informations sur leur propre site internet.
- La réalisation de 3 vidéos pédagogiques diffusées sur le site internet de Dinan, lors de 2 soirées cinés-débats et via les réseaux sociaux pour présenter la procédure du PLUiH, les enjeux et la traduction concrète du projet.

- La diffusion dans la presse locale, le magazine communautaire et les bulletins municipaux d'articles relatant les étapes de la démarche et les événements de la concertation. Plus de 80 articles ont ainsi été publiés notamment dans les 2 quotidiens régionaux : Ouest-France et le Télégramme.

2) Au plan de la concertation

Dinan Agglomération a engagé diverses actions visant à sensibiliser et à associer les habitants et tous les usagers à la procédure d'élaboration du PLUiH. Cette concertation s'est traduite concrètement par les actions suivantes.

- L'organisation de 2 soirées ciné-débat en octobre 2016 à Dinan et en octobre 2017 à Plancoët avec la projection de films vidéo pour lancer les débats sur les pratiques de l'urbanisme et le développement souhaité du territoire. Ces réunions ont mobilisé respectivement environ 195 et 100 participants.

- La possibilité de transmettre par courrier ou par mail à Dinan Agglomération ou à leur maire toutes remarques ou demandes sur le PLUiH. Ainsi, 301 courriers ou mails ont été reçus dont 90% portaient sur la constructibilité de parcelles privées. Dinan Agglomération a répondu à chaque demande en apportant, le cas échéant, des éléments de réponse ou en adressant une lettre type précisant notamment les objectifs du PLUiH et la possibilité d'émettre toute observation au moment de l'enquête publique.

- La mise à disposition de registres de concertation au siège de Dinan Agglomération et dans chaque commune membre pour recueillir toute observation du public. Sur ces registres, 40 commentaires ont été émis portant principalement sur la constructibilité de certaines parcelles. Si certaines remarques ont pu être prises en compte avant l'arrêt du PLUiH, les autres ont fait l'objet d'une lettre type de réponse comme pour les courriers reçus.

- L'organisation le 29 septembre 2017 d'un forum des acteurs locaux qui a réuni 21 participants représentant les divers secteurs d'activité du territoire. L'objectif de ce forum était de débattre sur les orientations du PADD et sur les perspectives d'évolution du territoire au regard de l'expérience de chacun.

- L'organisation en 2017 de 2 ateliers consacrés à la thématique Habitat avec la participation de divers intervenants (Etat, bailleurs sociaux, associations...). Ces ateliers ont réuni jusqu'à 19 participants. Ils ont été consacrés à la présentation du diagnostic « Habitat » au sein du territoire et conduit à une réflexion sur le traitement du parc existant et la production de logements sociaux. Le 14 juin 2018, le projet de programme d'actions a été présenté à ce même collectif.

- L'organisation en mai et septembre 2017 de 2 ateliers sur la thématique « Environnement » qui ont réuni successivement 7 et 17 participants représentant les partenaires de l'environnement (SAGE, associations environnementales, etc...) Le premier atelier a été dédié à une présentation de la trame bleue et de la trame verte avec une approche des objectifs et des priorités du projet du PLUiH pour ces thèmes. Le second a été consacré à la définition des grandes orientations du PADD au terme d'une réflexion menée sur les objectifs et priorités dans les milieux littoraux et estuariens, les espaces de nature en ville, les extensions urbaines, les zones humides, les têtes de bassin versant, les carrières.

- L'organisation de 25 réunions collectives dédiées aux agriculteurs pour une présentation du diagnostic agricole et échanger sur les problématiques liées au PLUiH (urbanisme, voisinage, pression de l'urbanisation etc...) Le dossier indique que ces réunions ont été réparties sur le territoire selon la localisation des exploitations mais ne donne aucune indication sur le taux de participation au vu des 900 exploitants recensés. Il est noté que chaque exploitant a reçu un questionnaire avec un plan parcellaire pour identifier les bâtiments existants, les logements de fonction et la présence de tiers.

- L'organisation dans chacun des 8 secteurs d'études prédéfinis au sein du territoire de Dinan Agglomération de 3 sessions de réunions publiques pour présenter et échanger à chacune des 3 grandes étapes de l'élaboration du projet, à savoir : la phase diagnostic en 2017, la phase PADD en 2018 et la phase traduction réglementaire en janvier et février 2019.

Environ 1100 personnes ont assisté à ces réunions conduites par le service urbanisme de Dinan Agglomération assisté du bureau d'études CITADIA pour le relevé des débats. Lors de ces réunions, de multiples points touchant différents domaines ont été abordés, qu'il s'agisse de l'habitat, du développement urbain, de l'économie, de la mobilité, de l'environnement et du cadre de vie, et de la procédure d'élaboration d'un PLUiH en elle-même. Selon les particularités du territoire, les débats ont pu porter sur des problématiques plus spécifiques à chaque secteur (densification, production de logements, constructibilité, agriculture, friches commerciales et industrielles).

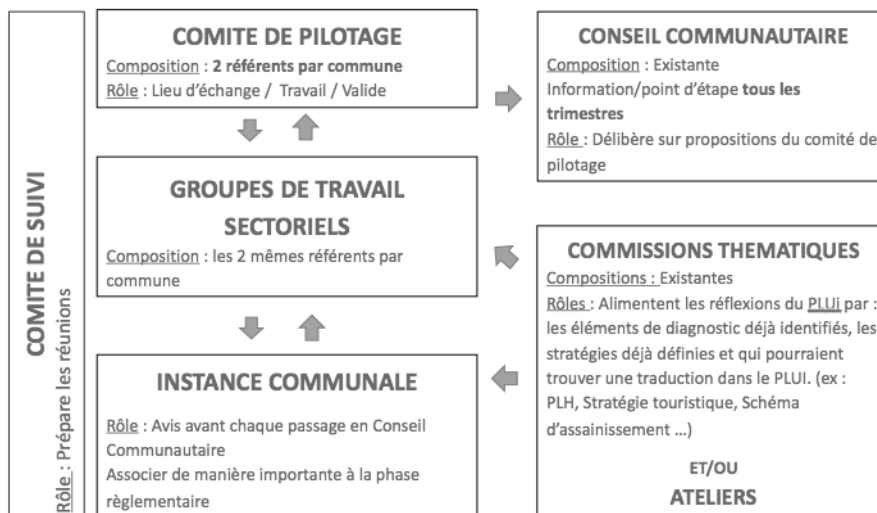
Si des réponses n'ont pas été apportées à des demandes liées à un intérêt individuel lors de ces débats, Dinan Agglomération s'est attaché pour les thèmes spécifiques ou de portée plus générale à expliquer les priorités du PLUiH au regard notamment des contraintes imposées par la loi et à justifier les choix proposés pour atteindre les objectifs fixés.

- La tenue de stands dédiés à l'information du public sur le PLUiH lors de 2 événements : « L'enfant dans la ville » le 10 et 11 juin 2017 et le salon de l'habitat à Dinan le 3 février 2018.

- La participation du Conseil de Développement du Pays de Dinan qui a créé un groupe de travail de 27 membres issus de la société civile pour apporter sa contribution au PLUiH sur 2 axes impactant directement le quotidien des habitants : la mobilité et la revalorisation des cœurs de bourgs.

Quant aux communes, elles ont été associées à toutes les phases d'élaboration du PLUiH à travers les instances mises en place (comité de suivi et comité de pilotage), pour conduire le projet. Dans leur démarche, ces instances se sont notamment appuyées sur la réflexion menée à l'échelle des 8 bassins de vie au sein des groupes de travail où chaque commune était représentée par 2 élus garantissant ainsi une certaine proximité avec les élus et les problématiques locales.

Gouvernance à l'échelle de Dinan agglomération



Ainsi, 49 communes sur 64 ont émis un avis favorable au projet de PLUiH avec, le plus souvent, des réserves ou remarques portant sur le zonage, les OAP, les changements de destination, le règlement graphique et littéral, les inventaires (zones humides, EBC, haies, petit patrimoine...). Plusieurs délibérations sont défavorables au projet au motif que leurs observations et remarques n'ont pas été prises en compte ou sont restées sans réponse.

Au vu des moyens de concertation et d'information mis en œuvre, Dinan Agglomération estime que la procédure d'élaboration du PLUiH a été conduite en toute transparence avec l'implication des habitants et des acteurs locaux et la prise en compte des remarques et contributions émises lors des diverses réunions et rencontres. Des tableaux de synthèse thématiques recensent les remarques de la population formulées lors des rencontres publiques et les réponses qui ont été apportées. Un tableau ventile les courriers reçus par thème de demandes formulées.

Ainsi, le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré dans sa séance du 25 mars 2019, a décidé d'approuver le bilan de la concertation afférente au Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat.

4. Présentation du projet soumis à l'enquête publique

4.1. Le Rapport de présentation

1) Diagnostic territorial thématique

1. Socio-démographie et habitat

Dinan Agglomération comptait près de 95000 habitants au 1^{er} janvier 2013 dont un tiers résident dans le seul secteur de Dinan. La dynamique démographique repose essentiellement sur le solde migratoire. Du fait de ses composantes littorale, urbaine et rurale, le territoire se caractérise par des dynamiques démographiques hétérogènes d'un secteur à un autre : la population a augmenté de 5% sur la période 2008-2013, plus fortement au centre et au Sud du territoire en particulier sur le secteur Pays de Plélan dont la population a crû de 8,3% contre 2,3% seulement sur la frange littorale. Le vieillissement démographique se poursuit. La part des soixante ans et plus est nettement plus importante dans le secteur maritime ainsi qu'au Sud dans le secteur de Haute Rance. Le desserrement des ménages est légèrement supérieur à la moyenne départementale : les ménages ont une taille moyenne de 2,21 personnes, ceux ayant les revenus les plus faibles sont concentrés sur les franges Ouest et Sud de l'agglomération.

La consommation foncière liée à l'habitat diverge fortement d'un secteur à un autre : 40% des 642 ha consommés sur la période 2003/2012 au niveau de l'ensemble du territoire l'ont été par le secteur de Dinan (155 ha pour 1000 habitants de plus) et par le secteur maritime (106 ha pour seulement 238 habitants supplémentaires). La construction annuelle de logements a fortement décru (1454 logements en 2006, 570 en 2011 mais seulement 354 en 2016) et n'a rempli que 65% des objectifs de construction fixés par le plan local de l'habitat (PLH) de l'ex CODI. Le rythme de construction de 433 logements par an en moyenne sur la période 2011-2016 est très inférieur à l'objectif du SCoT.

Le parc de logements est très majoritairement individuel, les logements construits durant la dernière décennie l'étaient encore à 81%, les logements en collectif sont concentrés à hauteur de 80% sur le secteur de Dinan. Les aménageurs observent depuis début 2016 une évolution

des modes de vie et des pratiques : une attention plus grande est portée aux déplacements, à la présence de services. Pour les constructions futures, la mise en œuvre de densités minimales de constructions de 25 ou 30 logements à l'hectare dans les pôles de centralité devraient permettre d'accroître la part de collectif.

Il y avait 58887 logements en 2015 sur l'ensemble du territoire, dont 75 % de résidences principales (+1,2% par rapport à 2009), 17 % de résidences secondaires (+ 0,2%) et 8 % de logements vacants (+ 3%), soit une structure similaire à celle du département. Les résidences secondaires (environ 10 000) se situent principalement dans la partie Nord du territoire dans 4 communes littorales (de 42 à 60% de résidences secondaires) et dans 13 autres communes en rétro-littoral (de 15 à 26%). Les logements vacants sont proportionnellement plus nombreux dans les communes rurales et plus particulièrement au sud du territoire, 35 communes comptent plus de 7% de vacance (seuil à enjeu). Le parc de logements est relativement dégradé car 60% des logements sont classés au cadastre comme étant de qualité ordinaire ou médiocre à très médiocre (5%), contre 46% en moyenne en Bretagne. Une politique de réhabilitation du parc ancien fragile est mise en œuvre par Dinan Agglomération et sera poursuivie dans le cadre du plan local de l'habitat. Plus de 70% des logements sont occupés par des propriétaires. Le locatif privé et HLM pèse davantage dans le secteur de Dinan et de Plancoët. Le parc social locatif est peu important (5,8% des résidences principales), ancien, de formes urbaines diversifiées, très concentré (40% sur la ville de Dinan), avec un ratio moyen de 3,8 demandes pour 1 logement.

Le PADD (p.33) prévoit « *une croissance globale annuelle de la population de l'ordre de 0,7% sur l'ensemble du territoire d'ici à l'horizon 2032, soit 13 000 à 15 000 habitants supplémentaires* ». Pour répondre à ce scénario de croissance démographique, il fixe un objectif de production de *670 logements par an jusqu'en 2032*.

A partir de cet objectif global, une répartition des besoins en construction de logements neufs a été établie par secteur et par commune. Elle prend en compte des hypothèses de desserrement des ménages (besoin de 186 logts par an), de remise sur le marché de logements vacants (20% pour les communes ayant un taux de vacance supérieur à 7%, soit 36 logts par an), de résidences principales devenant résidences secondaires (87 logts par an) et de logements issus du renouvellement urbain (100 logts par an). Il en résulte un point mort annuel théorique de 137 logements à bâtir par an. Dinan Agglomération a également identifié sur l'ensemble du territoire intercommunal 1112 bâtiments agricoles pouvant potentiellement changer de destination vers la vocation d'habitation.

Le *programme local de l'habitat* concerne l'ensemble des communes de l'agglomération. Il comprend un programme d'actions détaillé par commune et par secteur géographique. Il précise notamment pour chaque commune ou secteur le nombre et les types de logements à réaliser ainsi que le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser pour l'application du droit au logement.

Le PLH prévoit la production de 566 logements sociaux sur la période 2020/2025 dont 20% sur le secteur de Dinan et 15% sur les autres secteurs à l'exception de celui de Guinefort qui se voit prescrire un taux réduit à 7,2%.

Enfin, en matière d'accueil des gens du voyage, Dinan Agglomération dispose d'une aire d'accueil permanent à Quévert et d'une aire de rassemblement à Trélivan. Cependant, ces dernières années, seize communes ont dû faire face à des rassemblements imprévus.

De l'ensemble de ces éléments, il ressort des enjeux importants de besoins en logements nouveaux en général et en logements sociaux en particulier, de lutte contre la vacance et de

lutte contre la dégradation du parc de logements vieillissant, pour répondre à tous les parcours résidentiels et à la diversité des demandes, tout en maîtrisant la consommation foncière.

2. Transports et déplacements

Le territoire de Dinan Agglomération se situe à l'Est du département des Côtes d'Armor, il est le siège de flux de déplacements et de flux touristiques importants.

Des pôles extérieurs importants (Rennes, Dinard, Saint - Malo, Lamballe et Saint - Briec) ont un attrait non négligeable pour la population du territoire.

Un territoire multipolaire, des écarts de densité sur les différents secteurs de l'agglomération, la diversité des dynamiques communales et estivales, l'importance de la population captive et dépendante des transports collectifs (1/3 en moyenne, principalement au N/O et S/O), les flux d'actifs domicile-travail internes (Dinan premier pôle d'emploi local) et externes au territoire (Saint - Malo, Rennes et Lamballe), les flux scolaires, les flux touristiques ont une incidence sur les conditions de déplacement.

Dans les déplacements journaliers sur le territoire, la voiture particulière occupe encore une place prépondérante. Mais les *conditions de déplacements tous modes* sont possibles par des transports collectifs :

- * un bon réseau routier avec des voies routières rapides structurantes existe sur le territoire :

- la RN 12 le traverse dans sa partie Sud-Ouest,

- la RN 176 le traverse d'Est en Ouest en passant par Dinan,

- la RD 137 le borde à l'Est et permet de relier St Malo et Rennes via la RD794 depuis Dinan.

De plus, un réseau primaire qui maille le territoire (RD 786, RD 768, RD 766, RD 794 et RD 168) est complété par un réseau secondaire permettant des liaisons entre les polarités locales. Enfin par un réseau tertiaire permettant de desservir les communes entre elles.

- * un réseau ferroviaire régional constitué de la ligne Lamballe-Dol de Bretagne qui traverse le territoire d'Ouest en Est en passant par Dinan et de la ligne Paris-Brest qui passe au Sud-Ouest. En outre, à l'Est du territoire passe la ligne de Saint Malo à Rennes. Les voies ferroviaires desservent plusieurs pôles de l'agglomération.

- * un réseau de bus interurbain régional et communautaire (réseau Tibus des Côtes d'Armor et Illenoo d'Ille et Vilaine) dessert 37 communes par des lignes régulières. Toutefois, cette desserte est très variable en fonction des services mis en place sur chaque parcours. De plus des lignes régulières interurbaines convergeant vers Dinan semblent être en capacité de répondre aux principales demandes des habitants en termes de mobilités. Sur les autres secteurs (Broons-Caulnes, Haute-Rance, Evran, Guinefort, Plancoët, Plélan-le-Petit, Rance, Matignon) le service proposé est qualifié d'efficient et adapté aux déplacements domicile-travail.

- * des réseaux locaux : Dinan bus (mais la fréquence est souvent supérieure à l'heure et les lignes ne desservent pas l'ensemble du pôle aggloméré). Il existe aussi des initiatives locales de transport à la demande.

- * un réseau de pistes cyclables et piétonnes est déjà important. Des sites permettant les déplacements doux traversent le territoire et plusieurs communes ont déjà mis en place des pistes cyclables sécurisées. Il est aussi à noter, qu'un pourcentage non négligeable d'habitants demeure à moins de 5 mn en vélo d'un pôle de centralité ou à moins de 20 mn en vélo des principaux pôles.

- * des zones de covoiturage existent sur plusieurs pôles.

Le diagnostic des déplacements sur le territoire de Dinan agglomération met en exergue ses *atouts et ses faiblesses* :

- * des liaisons en bus attractives et régulières existe entre Dinan, Dinard, St Malo et Rennes ainsi que des lignes interurbaines, majoritairement utilisées par les scolaires, sur l'agglomération. Toutefois, l'offre reste inégale pour une desserte attractive entre les polarités du territoire,
- * une desserte ferroviaire du territoire permet d'assurer les liaisons vers les principaux pôles extérieurs. Toutefois, l'offre ferroviaire reste peu compétitive face à l'automobile.
- * un renforcement de la multi-modalité en gare SNCF de Dinan est en cours. Néanmoins, cette intermodalité est sous-exploitée pour les autres gares TER,
- * des liaisons douces sont développées principalement à vocation touristique. Cependant, il est noté un manque d'aménagements doux suffisants et une topographie pas toujours favorable à la pratique de ces modes de déplacements. Néanmoins, un potentiel d'utilisateurs de ces modes doux et quelques initiatives positives favorisent ces pratiques,
- * des aires de covoiturages ont été créées dans différents pôles. Leur développement permettrait d'optimiser davantage l'utilisation de la voiture particulière,
- * de nombreuses initiatives locales proposent de nouveaux services à la mobilité durable (électromobilité, éco-mobilité, transports divers pour certains publics...). Cependant, le manque de valorisation de ces initiatives locales, palliant une carence d'offre de transport collectif, ne permet pas encore de diminuer significativement l'utilisation de la voiture individuelle.

Au niveau des transports collectifs, des améliorations sont à apporter

- * augmentation du nombre de dessertes et rénovation de la ligne ferroviaire Lamballe / Dinan / Dol de Bretagne avec création en parallèle de pôles d'échanges multimodaux au niveau des gares,
- * meilleure attractivité des réseaux urbains en augmentant les cadences et en desservant les équipements et services sur le pôle principal et aussi depuis les autres polarités de l'agglomération. Cette meilleure desserte devra aussi intégrer la saisonnalité des flux dans l'évolution des réseaux de transports locaux et interurbains

Le plan des déplacements doit tenir compte des offres de mobilité futures afin qu'elles puissent répondre à des enjeux d'accessibilité et de desserte des Pôles. Il doit aussi prendre en compte l'afflux touristique sur les communes littorales, celles de l'estuaire de la Rance et sur Dinan, de même que l'attraction des pôles extérieurs au territoire que sont : Rennes, Dinard, Saint - Malo, Lamballe et Saint - Brieuc.

D'autre part, certains axes dans les villes sont actuellement surchargés. Afin de fluidifier le trafic dans les principales polarités, des projets de contournement routiers sont à mettre en œuvre (Dinan, Caulnes, Plancoët). Ces projets devraient aussi permettre d'optimiser la place pour les autres moyens de déplacements et également de sécuriser les déplacements doux (piétons, cyclistes) par un aménagement des itinéraires cyclables le long des voies de circulation.

Enfin, l'agglomération encourage des alternatives à l'utilisation de la voiture particulière (développement du covoiturage, déploiement de l'électromobilité). Ses enjeux sont l'amplification du covoiturage, l'accompagnement des initiatives locales répondant aux besoins des déplacements et le développement de l'intermodalité en intégrant la mobilité douce à la chaîne des déplacements.

3. Economie et équipements

Le territoire de Dinan Agglomération se caractérise par une *dynamique de l'emploi endogène* (avec Dinan, pôle moteur) et une influence croissante des pôles extérieurs.

Le territoire comportait 9102 établissements actifs au 1^{er} janvier 2014, dont 72% de micro-entreprises sans salarié et seulement 4% d'entreprises de plus de dix salariés concentrées à 40% sur Dinan, Taden et Quévert.

En 2013, 31908 emplois étaient recensés sur le territoire intercommunal contre 27094 en 1999, soit une progression annuelle de 1,18% nettement supérieure à celle du département (+0,85%). Les franges Sud et Ouest sont en perte d'emplois. Plus de la moitié des emplois sont concentrés sur six communes (Dinan, Quévert, Taden, Plancoët, Broons et Pleudihen-sur-Rance). Cette concentration de l'emploi est corrélée à celle des principaux axes routiers structurant l'agglomération.

Les 42 *zones d'activités économiques* (ZAE) que comporte le territoire en 2017 se sont logiquement développées le long de ces axes structurants et en particulier sur la RN 176 Lamballe/Dinan/Saint-Malo, dans les communes de Quévert, Taden, Trélivan, Vildé-Guingalan et Lanvallay. Ces cinq communes ont mobilisé à elles seules plus de 45% des 526 hectares viabilisés et occupés de ZAE de Dinan Agglomération en 2017.

Dinan Agglomération comptait 77 emplois pour 100 actifs occupés résidant dans le territoire en 2013 contre 79 en 1999. Le secteur de Dinan ainsi que les communes de Matignon, Broons et Plancoët sont les seules à offrir plus d'emplois que d'actifs, affirmant leur rôle de polarité de bassin de vie (indicateur de concentration d'emplois, ICE). La progression des emplois est moins rapide que celle de la population, signe d'une résidentialisation sur l'ensemble du territoire.

Sur les 40430 actifs résidant en 2013 sur le territoire dont un quart sur le seul secteur de Dinan (cf cahier économie et équipement p. 31), 18452, soit 45%, travaillent à l'extérieur de leur commune de résidence, 22% sur la ville de Dinan ; 4500 d'entre eux vont travailler sur les pôles de Saint-Malo et Dinard, de Rennes et de Lamballe. A l'inverse, les flux entrants d'actifs travaillant dans une commune de Dinan Agglomération mais résidant à l'extérieur du territoire ne représentent que 2000 actifs.

En 2013, 31908 emplois sont recensés sur le territoire de Dinan Agglomération (cf cahier économie et équipements page 7). 74 % sont des emplois du secteur tertiaire (dont 34% pour l'administration, l'enseignement et la santé et 40% pour le commerce les transports et les services). L'industrie ne mobilise que 13% des emplois, la construction 8% et l'agriculture seulement 5%.

Le territoire comporte 13 *zones d'aménagement commercial* (ZACOM) accueillant notamment les hypermarchés. Elles sont situées principalement sur le secteur de Dinan (qui regroupe près de 40% des commerces), ainsi qu'à Broons, Plancoët, Matignon et Plouër-sur-Rance. Mais les petits supermarchés souffrent d'une faible représentation à l'échelle communale. Le tissu commercial de proximité tend à se déliter progressivement, notamment dans les petites communes.

Les emplois agricoles se situent majoritairement dans les communes des franges Est et Sud du territoire, tandis que le secteur industriel est concentré sur les secteurs de Plancoët et de Dinan.

S'agissant des *équipements*, la base permanente des équipements de l'INSEE recense 3220 équipements, services et commerces en 2015 et met en évidence une organisation hiérarchisée du territoire en termes de service à la population. :

- 75% des équipements de proximité (29 équipements différents) de type école maternelle, pharmacie, boulangerie sont présents dans l'ensemble des communes du territoire,
- Les équipements intermédiaires (31 équipements différents) de type collège, supermarché, Trésor public se concentrent principalement sur Dinan et ses communes limitrophes,
- Les équipements supérieurs (35 équipements différents) de type lycée, maternité, hypermarché se trouvent à 60% à Dinan et à 40% dans 24 autres communes.

Le développement de l'activité économique a entraîné la *consommation de 119 ha sur la période 2003-2012*, principalement au sein et en extension des ZAE existantes. Les disponibilités foncières dans ces zones d'activités restent importantes et représentaient en 2016 une surface potentielle de 185 ha dont 119 ha dans les réserves foncières inscrites dans les plans locaux d'urbanisme en vigueur. Cependant ce sont les communes les moins attractives, celles dont le développement économique a été le plus faible durant la période 2003-2012, qui disposent d'importantes réserves foncières inscrites dans leur PLU.

Le projet de Dinan Agglomération prévoit de renforcer la spécialisation des zones d'activités dont certaines sont à la fois industrielle, artisanale et commerciale, ce qui les rend peu lisibles en termes d'organisation du développement économique du territoire et est source de conflits d'usage. Il prévoit également d'améliorer leur insertion environnementale et urbaine.

A partir des éléments de cadrage issus du SCoT, une *surface maximale de 285 ha est allouée* par le projet de PLUI pour le développement des zones d'activités sur l'ensemble du territoire, par densification et par extension des ZAE existantes. Ce potentiel est réparti entre les zones dites de proximité pour 52 ha et les zones structurantes pour 233 ha (dont 82 ha en renouvellement/densification et 151 ha en extension).

4. Agriculture

1) Les exploitations agricoles

La surface agricole utile (SAU) des exploitations agricoles représente 63% du territoire de Dinan Agglomération.

Entre 1998 et 2016, toutes les communes du territoire de Dinan Agglomération ont vu leur nombre de sièges d'exploitation diminuer de manière très importante : 960 en 2016 /3 000 en 1988. Cette situation est particulièrement notable dans le secteur de Dinan et les communes limitrophes, à cause de l'urbanisation marquée de ce secteur et de la réalisation de la RN 174 qui a consommé du foncier et fragilisé les exploitations proches du tracé.

Entre 2000 et 2010, la taille moyenne des exploitations a augmenté de 40 %, aujourd'hui, la surface moyenne d'une exploitation est de 62 ha contre une moyenne départementale de 54 ha (RGA 2010).

La densité des exploitations (répartition au km² des exploitations agricoles) est plus faible que la moyenne départementale (1,7 siège/2,1) mais plus dense dans la deuxième couronne de Dinan.

Le choix dans la constitution juridique des exploitations est maintenant plus orienté vers des formes sociétaires (63% en 2015) aux dépens des formes individuelles, celles-ci étant devenues au fil du temps minoritaires.

2) Les productions des exploitations

Il n'y a pas de spécificité évidente concernant l'activité agricole sur le territoire de Dinan Agglomération. Cependant, l'agriculture est tournée principalement sur l'élevage. En effet, les

trois quarts des exploitations sont concernés par cette activité. La présence des élevages bovins est prépondérante : plus de 50 % des exploitations, réparties sur l'ensemble du territoire, avec notamment un modèle intensif sur le Nord-Est. Les élevages porcins sont particulièrement denses sur le secteur Nord-Ouest et le long de la RN 12. Les exploitations avicoles présentent une certaine densité au Sud et à L'Est du territoire (cf. cartes). Ces éléments conduisent à une réflexion sur la gestion des déchets et les sources potentielles d'énergie.

Les communes de Dinan Agglomération sont concernées par plusieurs Appellations d'Origine Contrôlées ou Protégées (AOC/AOP, IGP) : eau de vie, pommeau, cidre, prés-salés, volailles, coquille Saint Jacques (cf. cartes).

L'agriculture biologique représente environ 5 % des exploitations (40 exploitations) dans des productions assez différenciées.

L'agriculture sur le territoire est en voie de diversification selon les statistiques 2015 (cf. carte) :

- vente directe au consommateur de produits agricoles (43 exploitations), transformés (18 exploitations) ou non (fruits, légumes, viande...)
- activités d'accueil à la ferme (18 exploitations)
- diversification vers une production énergétique (11 exploitations, méthanisation, exploitation du bois...)

3) L'emploi agricole

L'activité agricole constitue un poids économique important dans le territoire et y génère plus de 2 000 emplois directs (11,5% du département). Les 960 exploitations génèrent environ 4 800 emplois dans la filière agricole et agroalimentaire.

Les chefs d'exploitation sont concernés par le phénomène du vieillissement de la population, à l'image du territoire de Dinan Agglomération, les plus de 55 ans représentant 31 %.

Le territoire est marqué par une dynamique de l'installation. En effet, 204 nouvelles immatriculations MSA, pour 288 départs, ont eu lieu entre 2010 et 2015, soit un taux de renouvellement de 71%.

4) Le foncier, support de l'activité agricole

La part du territoire agricole représente en moyenne 63% de la superficie totale.

Le parcellaire est relativement dispersé par rapport au siège d'exploitation (cf. carte) avec des impacts sur la circulation des engins agricoles, des conflits d'usage.

5) Les enjeux du PLUiH en matière d'agriculture

Il convient de concilier :

- *la préservation de l'activité agricole et le développement du territoire.*

L'enjeu est de rationaliser et limiter la consommation de foncier agricole en travaillant sur la densité, les formes urbaines et tous les éléments qui permettent de réduire la consommation de surface agricole.

- *la préservation de l'activité agricole et la fonctionnalité du territoire*

Le PLUi doit prendre en compte l'organisation du parcellaire, tout particulièrement pour les exploitations situées en bordure des zones d'urbanisation. Il doit intégrer la question des déplacements agricoles dans les réflexions et notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (ne pas couper les parcours et les accès au parcellaire pâturable, prendre en

compte les risques de conflits d'usage), préserver les sièges existants et la possibilité d'implantations nouvelles, encadrer l'évolution des constructions non agricoles en espace rural.

- agriculture et biodiversité

Le PLUiH doit trouver un équilibre entre la protection du bocage à des fins paysagères, de biodiversité et environnementales et l'évolution du territoire et des exploitations agricoles (choix de la trame ou du zonage, zones humides).

Il doit permettre l'implantation d'unités de méthanisation et de bâtiments nécessaires à la filière bois (cf. règlement graphique et littéral).

Le PLUiH doit assurer la poursuite de politiques territoriales déjà engagées : reconquête de la qualité de l'eau, politique d'action foncière, entretien zones humides, compensation en cas de perte de foncier...

6) Agricultures de Dinan Agglomération, les futurs possibles

Un groupe d'agriculteurs et d'élus s'est réuni avec comme objectif de se projeter dans un avenir à moyen terme afin d'imaginer les futurs possibles pour les agricultures du territoire. 4 scénarios sont proposés : continuité, agriculture contractualisée, fermes firmes, agricultures territorialisées (considéré comme le plus souhaitable).

La synthèse du futur possible peut se résumer comme suit :

- les politiques agricoles poussent à la diversification sur de petites surfaces agricoles,
- nécessité de formation pour suivre les évolutions techniques,
- les exploitations sont spécialisées et le territoire reste tourné vers l'élevage,
- les prairies naturelles de fonds de vallée sont délaissées et deviennent des friches,
- différents types d'agricultures se développent sur le territoire.

5. Foncier

Le diagnostic foncier rappelle en premier lieu les dispositions du SCOT et la méthodologie établie pour calculer le besoin en foncier en extension du tissu urbain. A cet effet, un calcul par commune et famille de communes du besoin théorique en foncier est réalisé en prenant en compte différents paramètres (augmentation de la population, nombre de logements nécessaires, desserrement des ménages, logements vacants et remis sur le marché). Dans une seconde étape, un travail collaboratif est fait avec les communes pour une estimation plus précise du besoin en foncier notamment par un recensement des dents creuses avec application d'un taux de rétention de 50% et déduction également de la consommation foncière vécue à compter de la date d'opposabilité du SCoT (13 mars 2017).

Pour le PLUiH de Dinan Agglomération, le calcul de la consommation d'espace pour l'habitat s'est appuyé sur une base de données du cadastre (MAJICS) renseignant sur la date de première construction d'une parcelle, à destination d'habitat. Ces données ont été analysées à travers divers éléments dont la vérification sur la réalité de la construction et son emprise sur la parcelle, en veillant à ce que l'intégration des infrastructures liées à ces constructions soit bien prise en compte pour un calcul des densités en brut et non en net.

Par comparaison ortho photographique 2003 et 2012, une évaluation de la consommation du foncier a ainsi été faite en distinguant la destination de la construction ou de l'installation pour chaque espace consommé (habitat, activités économiques, équipements), et le mode de développement associé (enveloppes urbaines, extension de bourgs ou de villages).

1) Analyse de la consommation foncière de 2003 à 2012

Pendant la période considérée, ce sont près de 786 ha qui ont été artificialisés, soit une moyenne de 78,5 ha/an. Les 786 ha consommés se répartissent comme suit :

- 643 ha à destination de l'habitat, soit 82% de la consommation globale d'espace, dont 40% sur les secteurs de Dinan et maritime.
- 119 ha pour les activités économiques représentant 15% de la consommation ;
- 24 ha à vocation d'équipements, soit 3%, principalement sur le secteur littoral.

De ce diagnostic, il ressort que la consommation foncière est fortement liée aux grands axes pour les secteurs de Caulnes-Broons desservie par la RN 12 (axe Rennes-Saint Brieuc) et de Dinan-Plélan avec la RN 176 (axe Saint-Malo-Saint Brieuc), ainsi qu'aux pôles d'emploi comme sur le secteur de Plancoët.

Dans le domaine de l'habitat, cette analyse met aussi en évidence des disparités entre les secteurs : les secteurs périurbains comme Plélan et Guinefort ont consommé beaucoup d'espace au regard de leur population (coût moins cher des terrains et développement de ces territoires en mode d'extension pavillonnaire peu dense) ; grâce à un bassin de vie bien structuré sur le secteur de Plancoët et une politique singulière de développement de l'habitat sur le secteur d'Evran-Plouasne (réhabilitation d'anciennes habitations, changements de destinations entre autres), la consommation foncière est en adéquation avec le poids démographique de chacun de ces secteurs.

Au travers de ce constat, il est souligné que les politiques de développement menées par les communes n'ont pas été tout à fait adaptées à l'armature territoriale et ont pu concourir à l'affaiblissement des polarités existantes (dilution de l'offre et des services), d'où la nécessité de mettre en cohérence des politiques de centralités et de développement résidentiel par le PLUiH.

Avec 88% de foncier dédié à l'habitat, le secteur littoral se révèle être aussi fortement consommateur d'espace au vu de la population y résidant. En revanche et malgré le caractère très attractif en résidentiel du secteur estuarien de la Rance, la consommation foncière reste modérée (de l'ordre de 78%), en raison d'une politique de développement mesurée menée par les communes concernées.

A l'échelle de l'agglomération, le secteur de DINAN a consommé moins d'espace que le poids de sa population de par les contraintes géographiques et d'urbanisme, inhérentes à la ville centre.

Dans le domaine économique et sur le seul pôle de Dinan, la consommation foncière est évaluée à 57,6 ha, soit 48% des espaces dédiés aux activités et 38% concernent les communes périphériques de Dinan, à savoir : Taden, Trélivan et Lanvallay.

Dans le domaine des équipements, le secteur littoral est le plus concerné avec 9,5 ha, soit 40% de la consommation foncière. Suivent les secteurs de Plancoët (4,15 ha), et Dinan avec 3,4 ha. Pour ce diagnostic foncier, l'ensemble des données est répertorié par commune et par secteur dans des tableaux et illustré par des histogrammes. Le cahier foncier décrit également par diverses photos et illustrations les différents modèles d'urbanisation rencontrés, le type de bâti et des exemples concrets de densification observés dans les communes du territoire.

2) Les objectifs de modération de la consommation d'espace pour l'habitat

Dans l'esprit du Grenelle de l'environnement, en conformité avec le CU, la lutte contre l'étalement urbain, prégnant sur le territoire de Dinan Agglomération, est affichée comme un élément majeur du projet de PLUiH.

Le SCOT, approuvé en 2014, établit un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espaces à vocation d'habitat par rapport à la période vécue. Au titre du diagnostic foncier du PLUiH, la période de référence retenue s'étale entre 2003 et 2012. Le SCOT demande également que pour chaque document d'urbanisme un recensement des dents creuses, dont la définition est clairement précisée, soit réalisé pour calculer le potentiel d'accueil résidentiel.

Afin de déterminer ce potentiel foncier en dents creuses, une méthodologie commune de définition des enveloppes urbaines a d'abord été mise en place. Cette méthodologie s'appuie sur des éléments factuels d'occupation du sol et s'est traduite par un tracé des contours de la zone urbaine au regard du cadastre et de l'identification des zones bâties par des cercles de 25 m autour de chaque bâti (interdistance de 50 m entre les bâtiments). Cette méthode a permis de réduire de nombreux fonds de jardins et parcelles non bâties au sein des zones urbaines.

Le tracé des enveloppes urbaines a ainsi permis d'identifier des dents creuses, lesquelles ont été soumises à validation au cas par cas en fonction des contraintes des sites (zones humides, boisements, topographie...).

Dans sa démarche d'identification des surfaces potentiellement densifiables, Dinan Agglomération a également intégré, en complément des dents creuses et comme le suggère le SCOT, les cœurs d'îlots et les parcelles considérées comme sous occupées.

De ce diagnostic, il ressort un bilan des capacités de densification du territoire estimé à 128 ha à l'échelle du PLUiH. En appliquant à l'ensemble de ce potentiel le taux de rétention 50% prévu par le SCOT pour les dents creuses afin de tenir compte des difficultés rencontrées dans la mobilisation de ces espaces, la surface effective retenue pour le PLUiH est de 64 ha. De nombreuses dents creuses portant sur des surfaces significatives en zone U font l'objet d'OAP et n'entrent donc pas dans les 64 ha retenus au titre des « dents creuses ».

Ainsi, au terme de la méthodologie de calcul appliqué, le besoin théorique en foncier à vocation d'habitat est *estimé à 450 ha entre 2018 et 2032, soit en moyenne 32 ha /an* contre 64 ha/an sur la période de référence retenue pour cette analyse (2003-2012). Ce calcul prend en compte de nombreux éléments axés notamment sur l'estimation du potentiel de logements constructibles au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses), et divers paramètres tels que la croissance démographique, le nombre logements à construire en tenant compte de la vacance, du desserrement des ménages.

Le potentiel densifiable identifié est estimé à 128ha soit 64 ha mobilisable pour l'urbanisation en densification à l'échelle du PLUiH. Il se répartit comme suit dans chaque secteur :

- 5,93 ha sur le secteur de Caulnes avec des disparités intercommunales en lien avec les structures urbaines;
- 6,56 ha sur le secteur de Dinan localisés en grande partie sur Léhon (commune désormais fusionnée avec Dinan qui présente un tissu urbain moins dense que Dinan) ;
- 6,68 ha sur le secteur d'Évrans dont 1,6 ha sur la seule commune de Tréfumel qui présente un tissu urbain très distendu ;
- 4,34 ha sur le secteur de Guinefort en lien avec le potentiel densifiable des hameaux ;
- 14,95 ha sur le secteur de Matignon dont près la moitié sur St Cast Le Guildo (6,38 ha) où le tissu urbain est très lâche comme à St Jacut de la Mer (2,33 ha) ;

- 12,33 ha sur le secteur de Plancoët en lien avec les possibilités de densification ouverte des hameaux ;
- 5,20 ha sur le secteur de Plélan dont 2,04 ha sur la seule commune de Plélan le Petit en lien avec l'armature urbaine du bourg;
- 7,92 ha sur le secteur de la Rance dont 4,02 ha sur la seule commune de Pleslin-Trigavou, les autres communes étant impactées par leur structure même et le nombre restreint de villages densifiables.

3) La consommation foncière dédiée à l'activité économique

Le SCOT ne fixe pas pour les activités économiques un principe strict de diminution de la consommation foncière comme pour l'habitat mais affiche les principes suivants :

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

A l'échelle du PLUiH, Dinan Agglomération fixe à 285 ha le potentiel alloué à l'activité économique dont 233 ha dédiés au développement et à la densification des 13 zones d'activités structurantes et 52 ha pour les zones de proximité.

Sur les 233 ha alloués aux zones structurantes, 81,5 ha concernent le potentiel de densification et 151,5 ha concernent le potentiel d'expansion.

Selon la localisation et les logiques économiques liées à ces activités, les zones concernées ont fait l'objet d'un classement particulier avec un indice spécifique pour préciser la vocation de la zone.

6- Environnement

Les diagnostics ont été réalisés en 2016 et 2017 à partir de l'état initial de l'environnement du SCOT.

1) Le cadre physique et climatique

Climat semi-océanique avec évolution probable vers plus de tempêtes et sécheresse et impact sur les cours d'eau. Le *réseau hydrographique*, l'Arguenon, la Rance, le Frémur (bassin hydrographique de Loire-Bretagne) dessine le *relief*. Le sol et le sous-sol représentent une ressource locale (carrières) utilisée dans l'architecture traditionnelle mais générant des impacts paysagers, environnementaux sur les milieux écologiques et les espèces, des nuisances et l'anticipation de reconversion (cf Schéma départemental des carrières des Côtes d'Armor). Phénomène d'érosion sur la façade littorale et l'envasement des estuaires.

2) Les paysages diversifiés

Des villes et villages en promontoire, le long des axes routiers et sur les flancs de colline.

Les atouts : Des paysages remarquables (la façade littorale, le plateau agricole et vallées de l'arrière-pays, le plateau boisé et bocage breton, l'estuaire de la Rance, la vallée de la Rance).

Les faiblesses : Le développement de l'urbanisation le long des axes routiers principaux (mitage, enclaves agricoles au sein des espaces urbains) et la surfréquentation du littoral, évolution de l'agriculture au profit des prairies temporaires, réduction du réseau bocager.

Les enjeux majeurs : La préservation et la valorisation de paysages identitaires : littoral, plaines agricoles, boisements, maintien et restauration du bocage, valorisation paysagère et touristique, désenvasement de la Rance... La maîtrise de la consommation d'espace et la pérennité de l'agriculture gestionnaire des paysages.

3) Patrimoine et ambiance urbaine

Les atouts : Un riche patrimoine remarquable (nombreux MH et sites classés ou inscrits, SPR de Dinan, des Espaces Naturels Sensibles), vernaculaire, sur la côte littorale et l'estuaire de la Rance et dans les territoires ruraux de l'arrière-pays.

Les faiblesses : déclin de l'architecture traditionnelle (moins d'utilisation de granit et de falun, fermeture progressive des différentes carrières), détérioration du patrimoine bâti non entretenu, bâtiments agricoles abandonnés (silos, hangars), espaces verts publics peu développés dans les bourgs, entrées de ville et zones d'activités sans intégration paysagère (conurbation, mitage par une urbanisation linéaire, filaire), enclaves naturelles ou agricoles, modification des franges urbaines, les interfaces ville-campagne.

Les enjeux majeurs : préservation et mise en valeur du patrimoine naturel, archéologique et architectural, identitaire du territoire, développement urbain de qualité au service du cadre de vie et de l'image territoriale (aménagement des entrées de ville, maintien de la qualité architecturale et patrimoniale en front de mer, maîtrise du paysage littoral, maintien et requalification des enclaves vertes ou agricoles, traitement qualitatif des zones d'activités, la nature en ville, élaboration d'un Règlement Local de Publicité Intercommunal).

4) Milieux naturels et continuités écologiques

Les atouts : trame agro-naturelle riche et diversifiée (réseau bocager, espaces boisés, réseau hydrographique dense (vastes continuités écologiques, Trame Verte et Bleue (TVB identifiée au SRCE et SCoT), 5 sites Natura 2000 (ZPS et ZSC), des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (17 ZNIEFF de type 1 et 6 de type 2) et 11 sites Espaces Naturels Sensibles (ENS), arrêté de Protection de Biotope sur Saint-Jacut de la Mer (Archipel des Hébihens), 3 936 ha de zones humides....

Les faiblesses : Déclin de la biodiversité et des fonctionnalités, disparition progressive du bocage et des prairies, fragmentation des continuités écologiques liée à l'urbanisation et aux infrastructures routières, impact de la diminution de la quantité et de la qualité de la ressource en eau sur la faune et la flore.

Les enjeux majeurs : préservation et mise en valeur des habitats naturels locaux en lien avec les activités humaines (TVB, préservation des éléments d'intérêt écologique, des landes de la façade littorale, maintien d'une connectivité suffisante des différentes trames).

5) Gestion de la ressource en eau

Les outils utilisés pour la gestion de l'eau : Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE) créé en 1996, révisé en 2009 (intègre la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), les orientations du Grenelle de l'Environnement) et en 2015 (2016-2021) actuellement en vigueur. Cinq Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGEs), d'initiative locale, mettent en œuvre le SDAGE (le SAGE Arguenon, Baie de la Fresnaye à l'Est, le SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais à l'Ouest, le SAGE Baie de Saint-Brieuc sur la partie littorale des communes de Fréhel et Plévenon, le SAGE des bassins côtiers de la région de Dol-de-Bretagne, le SAGE Vilaine, présent sur une faible surface du territoire. Ils précisent des dispositions pour les documents d'urbanisme pour concilier les activités humaines et économiques avec les objectifs liés à l'eau et la protection des écosystèmes aquatiques (limiter l'imperméabilisation des sols, préserver le bocage et les zones humides, mettre en adéquation les projets de développement urbain et les capacités de collecte et de traitement des eaux usées).

La qualité des masses d'eau

Le SDAGE a fixé un bon état de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques pour 2016-2021 voire 2027, objectifs fixés par la Directive Cadre Européenne. Une cartographie de l'état des eaux de surface en 2013 montre : un état des cours d'eau moyen à médiocre (à l'exception du Guinefort qui présente un bon état écologique), un état moyen à médiocre des plans d'eau,

estuaire et eaux côtières, un état médiocre de l'eau au niveau de la retenue de Rophémel qui alimente en eau potable le bassin rennais, un état moyen pour la retenue de l'Arguenon, principale ressource du territoire, un bon état pour la masse d'eau estuarienne et littorale « Rance-Fresnaye ».

L'Agence de l'Eau affiche un état chimique médiocre des *eaux souterraines* (nitrates). L'Agence Régionale de la Santé en Bretagne observe une excellente qualité des eaux de baignade en mer sur la quasi-totalité (mais la *pêche à pied* est souvent déconseillée). Concernant les *eaux conchylicoles*, l'ensemble des zones professionnelles de production et de reparcage de coquillages vivants fait l'objet d'un classement sanitaire défini par arrêté préfectoral.

Les besoins d'alimentation d'eau potable à l'horizon 2030 ont été étudiés par Le Conseil Départemental, le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) et l'Agence de l'Eau : une ressource bien présente sur le territoire (captages des eaux superficielles et quelques captages souterrains) de qualité satisfaisante et suffisante pour les prochaines années, mais tendue en étiage quinquennal (changement climatique à prendre en considération). A terme, réaliser des travaux pour prendre en compte les besoins et le nombre d'habitants, le type et la saisonnalité des besoins, l'état des réseaux et les interconnexions.

L'assainissement des eaux usées se structure autour du collectif et du non collectif.

Compétence intercommunale depuis le 1^{er} Janvier 2018. 58 stations d'épuration traitent les effluents du territoire, la Rance (pourtant classé en zone sensible à l'eutrophisation) constitue le milieu récepteur d'un grand nombre de ces stations. Souvent, les habitations en milieu rural sont reliées à un système d'assainissement non collectif (ANC).

Les tendances d'évolutions climatiques, économiques et démographiques induisent de nouveaux enjeux au niveau des captages d'eau potable, de la qualité des eaux de baignade, de la conformité des stations d'épuration, de la gestion des eaux pluviales.

6) Risques et nuisances

Le risque d'inondation constitue le principal risque naturel du territoire (rivières et littoral) induit par la réduction du bocage et est aggravé par le changement climatique : Atlas de Zones Inondables (AZI) de l'Arguenon (2004) et de la Rance (2003). De nombreux cas d'inondation ont été observés (Léhon, Lanvallay, Plancoët). Mettre en place des actions préventives. Les risques littoraux sont de 2 types : l'érosion du littoral (côtes à falaises et sableuses), la submersion marine dans les estuaires et les zones littorales. 4 communes ont fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle pour submersion marine : Fréhel, Saint-Cast-Le-Guildo, Matignon et Plancoët. Le PPRi-sm de l'Arguenon à Plancoët et Saint-Lormel doit être pris en compte dans le PLUiH. Risques susceptibles d'être aggravés avec le réchauffement climatique.

D'autres risques naturels sont abordés : les risques de mouvements de terrain (Saint-Cast-Le-Guildo), les risques d'effondrements des cavités avérés pour plusieurs communes, le risque de retrait-anti gonflement des argiles (moyen) sur les secteurs de fonds de vallées sur la Rance, faible risque sismique, risque radon (catégorie 2) sur pratiquement tout le territoire, risque majeur des tempêtes, les landes sont les plus exposées aux risques de feux de forêts.

Le territoire est peu soumis aux risques technologiques : aucun site SEVESO mais 353 établissements classés ICPE agro-alimentaire et élevage avec 4 sites particulièrement à risque (Trévron, Broons, Créhen, Vildé-Guingalan), risque de rupture de plusieurs barrages, risque Transport Matières dangereuses (RN176, RN12, axe ferroviaire reliant Lamballe à Rennes, les axes de plusieurs canalisations de gaz).

Deux types de nuisances impactent la santé et le cadre de vie : les nuisances sonores ponctuelles, (axes routiers, ferroviaires, transport aérien) risquent d'être aggravées par l'urbanisation, sites et sols susceptibles d'être pollués dont 596 sites BASIAS (aucun site

BASOL).

L'enjeu majeur consiste pour chaque cas à anticiper les divers risques.

7) Gestion des déchets

En 2015, Dinan Agglomération a été nommée « Territoire Zéro Déchets Zéro Gaspillage » Elle participe au « Programme National de Prévention de Déchets 2014-2020 » et intègre les Plans de prévention et de gestion des déchets non dangereux et des déchets du BTP dans les Côtes-d'Armor.

Le territoire est relativement bien équipé en matière de gestion des déchets (mais fortement producteur de déchets) : 10 déchetteries dont une plateforme végétale, une usine d'incinération des déchets, une plateforme de gestion des algues vertes, présence d'un taux de recyclage relativement élevé. Dans l'avenir il est prévu d'améliorer la valorisation des déchets variés et de développer l'usine de traitements des algues.

8) Energie / Climat / Mobilités durables

Les impacts du réchauffement climatique sur le territoire de Dinan Agglomération sont analysés dans le dossier

Le bilan énergétique et climatique du territoire est présenté. Le Conseil Départemental des Côtes d'Armor a élaboré un Plan Climat Energie Territorial (PCET) qui doit être compatible avec le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de Bretagne. En complément, en 2018, Dinan Agglomération a lancé son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui comportera un diagnostic, une stratégie et des actions concernant le volet urbanisme et s'imposeront de fait aux prochaines démarches de planification territoriale.

L'analyse des émissions de Gaz à Effets de Serre est proposée (poids prépondérant de l'agriculture puis des transports et enfin de l'urbanisation). Le PLUiH peut proposer une politique durable portant sur les secteurs du bâti (rénovation thermique, formes urbaines plus efficaces), des déplacements (périurbanisation, déplacements domicile/travail, transports collectifs, covoiturage, liaisons douces, aménagement multimodal des gares), l'encouragement au développement des énergies renouvelables en lien avec les caractéristiques paysagères et économiques du territoire (hydraulique, solaire, valorisation de la biomasse, éolien, exploitation d'énergies géothermiques basse température, cogénération)

2) Evaluation environnementale

Préambule (résumé non technique) :

L'état initial de l'environnement a établi un diagnostic des atouts et faiblesses du territoire et a permis de déterminer les enjeux majeurs pour le PLUiH.

Le processus d'évaluation a débuté en 2016 dès le lancement de l'élaboration du PLUiH. Le rapport final d'évaluation produit à l'issue de ce processus analyse successivement :

- L'articulation du PLUiH avec les autres plans et programmes ;
- L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre au PLUiH et présentation des mesures pour éviter, réduire et compenser ses conséquences dommageables ;
- Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et les incidences de l'adoption du schéma sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ;
- Le dispositif de suivi du PLUiH.

Par ailleurs l'analyse thématique du PLUiH s'appuie sur 5 thèmes environnementaux recouvrant l'ensemble des composantes de l'environnement :

- Trame Verte et Bleue et consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- Paysage, patrimoine et cadre de vie ;

- Climat et énergie ;
- Risques, nuisances et pollutions ;
- Gestion de l'eau et des déchets.

Le projet du PLUiH prend en compte les incidences négatives attendues et ne devrait pas avoir d'incidences notables sur l'environnement. Par ailleurs, il contribue sur certains points à améliorer l'environnement et la qualité de vie des habitants.

Les données retenues pour définir les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement sur le territoire d'étude sont les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue, les zones humides et les cours d'eau recensés, les périmètres de protection de captage, les secteurs à risque (zones PPRI, Atlas des Zones Inondables).

Les sites Natura 2000 du territoire ont principalement fait l'objet d'un zonage Nr ou N sur les parties naturelles des sites, il apparaît que le projet de PLUiH n'a pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000 du « Cap d'Erquy-Cap Fréhel », « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard », « Iles de la Colombière, de la Nellière et des Haches » et « Estuaire de la Rance ».

1. Articulation du PLUiH avec les autres plans et programmes

Tableau comparatif des objectifs/orientations de chaque document cadre et leur traduction dans le PLUiH

Après analyse :

** Documents avec lesquels le PLUiH doit être compatible :*

- Le PLUiH permet de répondre aux attentes du SCoT du Pays de Dinan (qualité paysagère des zones d'activités, ville des courtes distances, gestion des eaux usées, protection des captages, PPRI/zones de crues, TVB, espaces remarquables) ;
- Il est compatible avec les dispositions du SDAGE, des SAGEs (protection des cours d'eau, préservation des zones inondables, protection des ZH, protection du bocage, limitation des pollutions liées à l'assainissement) et le PGRI ;
- Il reprend les dispositions du PPRI (adopté en 2017) en limitant toute urbanisation au sein des zones rouges et en reprenant les modalités réglementaires en zones bleues.

** Documents que le PLUiH doit prendre en compte :*

- Il reprend et affine les éléments du SRCE dont la délimitation a été réalisée à une échelle plus large. Il hiérarchise les milieux selon leur intérêt pour la biodiversité en fonction des données locales ;
- Il répond aux objectifs du SRCAE en :
 - Permettant le développement des énergies renouvelables,
 - Inscrivant les principes énergétiques et climatiques dans les futures zones de projet,
 - Cherchant à limiter les déplacements motorisés par le développement des liaisons douces et le rapprochement des zones d'habitat aux zones d'emplois, de services, de commerces ou encore d'équipements ...
- Préservant les principaux puits carbonés du territoire (espaces naturels, zones humides, haies)

2. Explication des choix retenus pour l'élaboration du projet au regard des enjeux environnementaux

Le diagnostic environnemental du territoire a permis de dégager un scénario tendanciel « fil de l'eau » en l'absence de la mise en œuvre du PLUiH, thématique et territorialisé sur la base des unités paysagères et d'identifier 10 enjeux majeurs hiérarchisés, prenant en compte la transversalité, la santé publique, la biodiversité et les habitats :

- Préservation et valorisation de la diversité de paysages identitaires : littoral, plaines agricoles, vallées, boisements...en constante mutation liée à l'urbanisation et aux pratiques agricoles ;

- Maîtrise de la consommation d'espace et pérennité de l'agriculture gestionnaire des paysages ;
- Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel, archéologique et architectural (identité et attractivité du territoire) ;
- Garantie d'un développement urbain de qualité au service du cadre de vie et de l'image territoriale ;
- Préservation et mise en valeur de la richesse des habitats naturels locaux en lien avec les activités humaines qui leur sont associés ;
- Maîtrise de la qualité des eaux et de son usage qui y sont liés (développement des activités, qualité de vie) ;
- Anticipation des risques naturels et technologiques, notamment les risques liés à l'eau (changement climatique) ;
- Diminution de la production de déchets à court, moyen et long termes et renforcement de leur valorisation matière et organique ;
- Poursuite de la production d'énergies renouvelables (en lien avec les caractéristiques du territoire) ;
- Réduction de la précarité énergétique des ménages (mobilité et habitat) ;

Ces enjeux majeurs ont constitué le fil conducteur de la démarche d'évaluation environnementale du PLUiH dont l'objectif est d'y répondre de manière territorialisée, adaptée, proportionnée.

3. Evaluation des incidences du PADD et des dispositifs réglementaires sur l'environnement et mesures envisagées vis-à-vis des conséquences dommageables.

L'analyse s'appuie sur une liste de questions qui se veut exhaustive au regard des enjeux environnementaux. Elle développe les incidences thématiques négatives pressenties qui subsistent et les mesures ERC proposées.

1) En matière de consommation d'espaces agricoles et naturels/TVB

- Les réservoirs de biodiversité doivent faire l'objet d'une protection adaptée à l'occupation du sol et de prescriptions réglementaires (zonage N et Nr) facilitant leur gestion. Il est attendu une préservation à moyen et long terme de ces espaces d'intérêt.
- Les principaux cours d'eau et leurs affluents doivent être protégés (zonage N aux abords limitant au maximum les nouvelles constructions ou aménagements de proximité, marge de recul, maintien de la végétation), mais des liaisons douces traversant les cours d'eau (ER dédiés) entraînent un risque d'incidence négative sur les milieux aquatiques.
- Les zones humides (ZH) sont identifiées dans les inventaires communaux sur tout le territoire. Le règlement graphique inscrit une trame spécifique et les règles qui l'accompagnent. Les ZH au bord des cours d'eau ont un zonage N. L'évitement des ZH dans les projets d'urbanisation limite le besoin de compensation en phase opérationnelle. Mais tous les sites de projet n'ont pas été expertisés.
- Les milieux naturels hors TVB, participant aux continuités écologiques, notamment ceux liés au bocage sont préservés (loi paysage). Des mesures de compensation portent sur le maillage des haies.
- L'armature urbaine et le maintien des fonctionnalités écologiques : les extensions urbaines se situent essentiellement au sein des polarités existantes et le projet prévoit une réduction significative de la consommation du foncier. Les risques sont limités.
- Les risques liés au développement agricole auront un impact limité voir nul sur la TVB.

2) Paysage, patrimoine et cadre de vie

- Les principaux paysages emblématiques de vallées et littoraux font l'objet d'une préservation ou d'une protection (zonage N et dispositions réglementaires, prescriptions

graphiques, mesures ERC, délimitation des espaces remarquables et des espaces proches du rivage, EBC, coupures d'urbanisation, cônes de vue à préserver).

- Les paysages agricoles et forestiers font l'objet de dispositions réglementaires de préservation et de protection.
- Le patrimoine monumental et vernaculaire à valeur identitaire et touristique est préservé et mis en valeur dans la réglementation.
- L'intégration du tissu urbain, des nouvelles constructions et des zones à vocation économique dans leur environnement paysager est prévue dans la réglementation (transition ville-campagne, entrées de ville, zonage Uap, zonage Nj, règlement de chaque OAP, préservation de la végétation et objectif de « nature en ville »).

3) *Gestion de l'eau et des déchets*

- Le PLUiH vise à limiter la consommation d'eau potable (OAP, mesures incitatives).
- Le PLUiH dispose de mesures d'évitement de pollution de l'environnement suffisantes pour limiter les risques liés à la gestion des eaux usées (STEP aux capacités suffisantes), de réduction des eaux parasites et pluviales (infiltration à la parcelle, réduction de l'artificialisation des sols, règlement OAP, préservation des haies et des structures naturelles). L'étude des haies anti-érosives sera à compléter sur les communes manquantes. Les incidences sont limitées voire nulles.
- Le PLUiH s'inscrit dans une démarche de valorisation des déchets (ramassage et accès aux centres de stockage).
- La réalisation d'un Schéma directeur intercommunal des eaux pluviales est à étudier.

4) *Nuisances, risques et pollution*

- Le risque inondation est intégré, le zonage reprend les dispositions du PPRi. Néanmoins les constructions au sein des zones inondables connues sont autorisées, mais pas les logements.
- Les incidences des nuisances sonores connues (infrastructures routières) et à venir (zones à urbaniser) sont limitées (marge de recul, vitesse de circulation réduite, OAP « entrée de ville »).
- Il est attendu une réduction des émissions de polluants induisant une amélioration de la qualité de l'air à terme (OAP, création de liaisons douces et développement des maillages piétons et cyclables, ER dédiés, covoiturage, Plan de déplacements communautaire, énergies renouvelables). En matière de mobilité, le document d'urbanisme s'inscrit dans l'objectif de développement des modes alternatifs à la voiture en favorisant indirectement les transports en commun. Ces dispositifs contribuent de manière significative à la diminution des consommations et des émissions liées aux transports.
- Le PLUiH anticipe le réchauffement climatique. (inondations, risques liés aux aléas retrait-gonflement, effet chaleur en période estivale).

5) *Climat, énergie*

Le PLUiH s'inscrit dans une démarche d'incitation à l'usage des énergies renouvelables, encourage les modes doux, lève les freins à l'isolation par l'extérieur et encourage ainsi les rénovations thermiques performantes, l'exemplarité énergétique. Par ailleurs, avec un taux de renouvellement urbain relativement important, le projet urbain favorise indirectement l'amélioration thermique du territoire puisqu'il est attendu des formes urbaines plus compactes (logements mitoyens, à étage et collectifs) et donc plus performantes énergétiquement. Ce dispositif d'amélioration est complété par une armature urbaine rapprochant les lieux de vie (services, équipements, commerces de proximité, ...) des zones résidentielles par le renforcement des centralités du territoire.

La réalisation prochaine du PCAET de l'Agglomération devrait permettre de compléter les dispositions en faveur de la transition énergétique.

4. Evaluation environnementale des sites de projet présentant des incidences notables pour l'environnement

(Analyse spatialisée des incidences du PLUiH)

La prise en compte en amont des sensibilités environnementales permet de limiter fortement les incidences du projet sur l'environnement.

Tableau des mesures ERC en fonction des enjeux.

Tableau des incidences et des mesures ERC en fonction des sites de projet.

Il existe des incidences résiduelles du projet sur certains milieux liées principalement à la création d'emplacements réservés ou des risques de destruction de la trame boisée sur des secteurs de projet. Par leur localisation et/ou leur destination, une grande partie d'entre eux devraient être réalisés en tenant compte des sensibilité environnementales (loi Littoral, sites Natura 2000, liaisons douces en vue de la valorisation de sites s'inscrivant dans une démarche de respect de l'intégrité de ces milieux ...).

5. Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000

Le territoire de Dinan Agglomération compte 5 sites Natura 2000, situés sur la partie littorale et l'estuaire de la Rance (description et cartographie). L'analyse de la prise en compte du site s'appuie en premier lieu sur le zonage appliqué sur les sites Natura 2000 (tableau de répartition des surfaces par zonage pour les sites ZSC et ZPS, les principaux zonages sont Nr et N, Nl pour le littoral) .

En préservant largement la trame boisée via un classement en EBC, les cours d'eau par une marge de recul, les zones humides par un tramage et les haies notamment anti-érosives, le projet de PLUiH limite fortement les incidences sur les sites Natura 2000 du territoire.

De plus, le PLUiH a porté une vigilance forte sur la prise en compte des capacités d'assainissement dans l'ouverture à l'urbanisation, limitant les risques de pollution des milieux récepteurs. Il limite également le recours à l'assainissement non collectif.

Ainsi, il apparaît que le projet de PLUiH n'a pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000 du « Cap d'Erquy-Cap Fréhel », « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard », « « Iles de la Colombière, de la Nellière et des Haches » et « Estuaire de la Rance ».

6. Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLUiH

Le code de l'urbanisme impose au PLUiH de procéder à une analyse des résultats de son application 9 ans au plus après son approbation.

Des indicateurs ont été retenus en fonction de leur pertinence par rapport aux principales orientations du PLUiH.

3) Synthèse sectorielle

1. Secteur littoral

Ce secteur comprend 8 communes : Matignon, Pléboulle, Fréhel, Plévenon, Saint-Cast-le-Guildo, Saint-Jacut-de-la-Mer, Ruca et Saint-Pôtan, pour 10 400 habitants, soit 11% de la population intercommunale. Au sein de Dinan Agglomération, il correspond au secteur littoral, avec une frange littorale disposant de son propre bassin de vie et de paysages remarquables marqués par le balnéotourisme. Ce littoral est concerné par les risques naturels (érosion et submersion marine).

C'est un secteur particulièrement riche sur le plan patrimonial : 2 sites Natura 2000, 16 ZNIEFF, 13 sites classés et inscrits, 14 monuments historiques.

L'économie est portée par le tourisme et l'accueil saisonnier. Matignon constituant le pôle d'emploi et de services (identifié dans le SCoT comme pôle de centralité secondaire au même titre que Saint-Cast-le-Guildo) présente une dynamique économique ($ICE > 1$) et apparaît attractive avec des gains d'emplois mais une fuite des actifs. En dehors de ces 2 principales polarités territoriales, c'est un secteur qui doit faire face à son relatif isolement et à une forte consommation d'espace agricole et naturel du fait du développement résidentiel ($ICE < 1$). Près d'un actif sur deux travaille sur sa commune de résidence, il y a assez peu de flux vers Dinan.

L'augmentation de population y est essentiellement due au solde migratoire. L'indice de jeunesse (0,38) et la taille des ménages (2,03) sont les plus faibles du territoire intercommunal. Par contre, le revenu fiscal y est le plus élevé, et le taux de logement social le plus bas. On y compte près de 50% de résidences secondaires. Les prix de l'immobilier sont pour la plupart des communes élevés.

On y trouve une bonne densité d'équipements par habitant (50 pour 1000).

40% des habitants dépendent des transports en commun, particulièrement la population âgée. 4 lignes principales relient le secteur aux polarités extérieures à Dinan Agglomération.

En termes d'enjeux, le PLUiH doit contribuer à la recherche d'un équilibre générationnel, via une offre diversifiée en typologie de logements, à la maîtrise du développement résidentiel, à l'accompagnement de l'offre en services aux personnes dépendantes.

La valorisation du patrimoine naturel et bâti, la gestion des risques et nuisances et le développement des modes de déplacement doux sont aussi des enjeux importants qu'on retrouve dans les autres secteurs couverts par le PLUiH.

2. Secteur Dinan

Ce secteur comprend sept communes et regroupe 30% de la population intercommunale.

La ville centre de Dinan est en déprise résidentielle, le nombre d'actifs habitant sur la commune a diminué de 400 entre 1999 et 2013. Elle concentre les ménages modestes (13% de logements locatifs sociaux, soit 40% du parc LLS de l'ensemble de l'agglomération), les personnes vivant seules constituent 40% des ménages et la ville est confrontée au vieillissement de sa population avec un indice de jeunesse en baisse constante (0,70). Elle présente un taux de vacance de logements de 10%. A l'opposé, les communes périphériques ont des habitants ayant un revenu fiscal élevé et le taux de vacance est inférieur à 5%.

La ville de Dinan reste cependant le moteur économique car elle fournit 24% des emplois de l'ensemble de l'intercommunalité, avec une progression de 900 emplois entre 1999 et 2013.

Le secteur de Dinan constitue une polarité économique centrale pour le territoire qui doit faire face au dilatement périphérique avec pour conséquences une consommation d'espace qui s'est organisée principalement en extension sur les communes voisines, à raison de 156 ha consommés entre 2003 et 2012 pour la demande résidentielle et 58 ha pour l'activité économique, soit au total 216 ha dont 90% en extension du tissu urbain et au sein des principaux hameaux et villages du secteur. A contrario, moins d'un hectare a été consommé sur la même période pour le renouvellement urbain dans la ville de Dinan.

Le secteur de Dinan se caractérise également par de fortes mobilités avec une offre de transports en commun diversifiée (train, 9 lignes de Tibus départemental, réseau urbain DinanBus, TAD - transport en commun à la demande) et un axe routier structurant (RN176) permettant une bonne accessibilité routière. Un pôle d'échange multimodal est en cours de développement au niveau de la gare de Dinan pour connecter ces différents modes de transport.

En matière environnementale et patrimoniale, l'étalement urbain a abouti à la formation d'enclaves agricoles et naturelles. Les entrées de ville et les franges urbaines sont porteuses d'enjeux paysagers à traiter. La vallée de la Rance est un site classé/inscrit et bénéficie d'une protection site Natura 2000. Le secteur de Dinan abrite également trois ZNIEFF, plus de 80 monuments historiques et le cœur de la ville de Dinan fait l'objet d'un classement site sauvegardé (SPR).

Enfin, le secteur est impacté par le risque mouvements de terrains et la vallée de la Rance comporte des zones inondables inventoriées dans un atlas.

Il en résulte pour le secteur de Dinan des enjeux de maîtrise et d'orientation du développement résidentiel pour réduire les déséquilibres générationnels, d'accompagnement de l'offre de services aux personnes dépendantes, d'amélioration de la desserte des principaux pôles du secteur (via une extension du réseau DinanBus vers les communes limitrophes, une restructuration du transport en commun à la demande (TAD) et une meilleure intermodalité), de valorisation du patrimoine naturel et bâti ainsi que de gestion des risques et des nuisances.

3. Secteur Rance

Le secteur de la Rance est composé de 7 communes dont 5 sont dans la frange littorale de l'estuaire de la Rance. Ce secteur a connu une faible évolution de la population les 5 dernières années (0,5%) après une période de forte croissance entre 1999 et 2008. Il représente environ 15% de la population intercommunale et se caractérise par un indice de jeunesse relativement élevé puisqu'il est de l'ordre de 1,05 contre 0,70 en moyenne sur l'ensemble du territoire. La taille moyenne des ménages reste également importante et s'établit à 2,4 personnes par ménage dont une majorité de couples avec enfants. Elle est supérieure à la moyenne observée à l'échelle de Dinan Agglomération qui est de 2,21 personnes par ménage et identique à la moyenne nationale.

Avec l'estuaire de la Rance et ses atouts paysagers, ce secteur offre un cadre de vie privilégié et constitue un territoire très attractif en résidentiel mais accompagné souvent d'une fuite d'actifs malgré des gains d'emplois comme à Pleudihen sur Rance. Les communes situées en bordure de la Rance sont très prisées et habitées par une majorité de cadres ou de personnes disposant de revenus élevés. Près d'un quart des actifs exercent leurs activités sur Dinard ou dans la région malouine.

Dans cette frange littorale estuarienne de la Rance, les résidences secondaires représentent plus de 15% du parc existant. L'attractivité de ce secteur se traduit par un marché du logement tendu, un faible taux de vacance (moins de 5%) et un coût de l'immobilier élevé et similaire à celui observé sur le littoral maritime. Sur les communes de Pleudihen sur Rance, de Plouer sur Rance et la Vicomté sur Rance, les prix de l'immobilier sont compris entre 1500 et 2200€/m².

Sur la période 2003-2012, 82,5 ha ont été consommés principalement sur 2 pôles urbains : 64,7 ha pour l'habitat (dont la moitié sur Plouer sur Rance et Pleslin-Trigavou), 16,4 ha pour les activités (dont 87% sur les communes de Pleslin, Pleudihen et Plouër) et 1,4 ha pour les équipements. Malgré la forte attractivité de ce secteur, la consommation foncière reste modérée en raison d'une politique mesurée menée par les communes.

Au plan économique, les 2 pôles estuariens que sont Pleudihen sur Rance et Plouer sur Rance sont considérés comme des lieux de développement économique intéressant de par leur positionnement entre Dinan et St Malo. Ces 2 pôles avec le pôle relais intérieur de Pleslin-

Trigavou concentrent les principales activités. Pleudihen sur Rance, idéalement desservi par un échangeur sur le RN 137 reliant Rennes à St Malo, concentre l'essentiel des activités et est la seule commune de ce bassin de vie à voir son Indicateur de Concentration d'Emploi (ICE) augmenter en disposant de plus d'emplois que d'actifs. Seule la commune de Plouer sur Rance dispose d'une zone dédiée aux activités commerciale.

Au plan des transports, ce secteur est à la jonction de 2 axes routiers structurants : RN 176 (St Brieuc à Dol de Bretagne), et la RD 766 (Dinan-Dinard) et des principales agglomérations. Pour le secteur Est, la RN 137 (Rennes-St Malo) permet également une bonne accessibilité routière à ce territoire. Pour les transports collectifs, le secteur est desservi par 2 haltes ferroviaires (St Samson et Pleudihen), pour 2 allers-retours par jour sur la ligne Dinan - Rennes et 3 lignes départementales de bus traversant toutes les communes. Pour ce secteur, 29% des habitants et essentiellement des personnes âgées sont captifs des transports en commun (voire plus de 30% à Pleudihen).

Sur le plan environnemental, l'estuaire de la Rance est protégé par un classement en site Natura 2000. Ce secteur compte également plusieurs zones ZNIEFF dont l'anse de Pleudihen, le polder de la Ville Ger et toute la partie estuarienne de la Rance.

Pour ce bassin de vie, les principaux enjeux qui se dégagent portent sur la maîtrise du développement résidentiel au regard de la forte attractivité de ce territoire tout en favorisant l'accueil des jeunes ménages par une offre diversifiée en logements de type 2 et 3, la sauvegarde des commerces de proximité en centre bourg, une amélioration des conditions de circulation en mode doux en lien avec la voie verte, le maintien et le renforcement du maillage écologique remarquable au sein de ce territoire, la valorisation du patrimoine naturel exceptionnel et du bâti, la gestion des risques évolutifs liés notamment au changement climatique.

4. Secteur du Guinefort

Le secteur de Guinefort, secteur rural proche de l'agglomération urbaine de Dinan, est situé au centre du territoire et se compose de 6 communes : Bobital, Brusvily, Saint-Carné, Calorguen, Le Hinglé et Trévron. Il accueille 5 415 habitants, soit 6 % de la population de Dinan Agglomération. Il se caractérise par un bassin de vie rural aux dynamiques résidentielles périurbaines.

** Secteur rural au développement résidentiel conséquent et caractérisé par des dynamiques résidentielles périurbaines qui se traduisent par:*

- une forte évolution de la population depuis 1999 (1,5 % de TCAM) avec un nombre moyen de logements neufs de 25 par an pour la période 2008-2016.
- un indice de jeunesse très élevé en 1999 (1,48), revenu à l'équilibre en 2013 (1,05), supérieur à la moyenne intercommunale (0,70), accompagné d'une taille de ménages qui reste important à l'échelle intercommunale.
- un rythme de construction soutenu.
- 4 % de logements locatifs sociaux, en faveur du logement individuel (98 %)
- logique résidentielle traduite par un ICE faible (0,23), en baisse depuis 1999 sur l'ensemble du secteur : faible gain d'actifs et d'emplois, Trévron présente une attractivité résidentielle mais une baisse des emplois.
- une majorité d'employés, dont moins de 10 % travaillent sur leur commune de résidence.

** Secteur de proximité en proie au phénomène de dilatation de l'aire urbaine dinannaise :*

Il en ressort une très faible densité commerciale (moins d'un commerce pour 1000 hab.) induisant une dépendance commerciale et aux équipements de gamme intermédiaire à Dinan. Aucun commerce n'est présent sur les communes de Trévron, Le Hinglé et Saint-Carné pour une population globale de 2500 habitants, malgré une croissance démographique.

** Consommation d'espace*

56 ha consommés par le développement résidentiel entre 2002 et 2013, dont près de la moitié sur Bobital et Brusvily. Une surface de 2,5 ha a été consommée par l'activité.

** Un besoin d'optimisation de connexion avec la ville centre :*

- 33 % des habitants captifs des transports en commun, particulièrement la population âgée
- 1 ligne régulière Tibus reliant Dinan à Montauban et 1 en transport à la demande entre Dinan et Broons

L'évolution de ce secteur rural composé de communes de petite taille, mais qui connaissent un développement de population soutenu, suscite des choix pour l'avenir concernant :

- l'implantation des équipements structurants prenant en compte les bassins de vie (notion de centralité),
- la priorisation ou non du développement des communes pourvues d'équipements,
- la pérennisation des commerces et équipements de centre-bourg,
- le renforcement des commerces de proximité en lien, toutefois, avec l'échelle de population des communes concernées,
- les relations avec le secteur de Dinan,
- la politique de développement urbain qui doit respecter les paysages ruraux et les milieux écologiques ordinaires

5. Secteur d'Evran

Le secteur est composé de 10 communes qui regroupent 6 972 habitants soit 7 % de la population de Dinan Agglomération. Il est caractérisé par une évolution progressive de la population depuis 1990 (+ 1,2 % en 2013) due au solde migratoire, une taille des ménages relativement élevée (2,33), un revenu fiscal moyen plutôt faible au regard de celui du territoire intercommunal. L'indice jeunesse (0,90 en 2013) reste constant.

** Au niveau économique*, c'est un secteur rural marqué par l'agriculture, même si le nombre de sièges d'exploitation diminue. Excepté, les communes d'Evran, Le Quiou et Saint-André des Eaux, la plupart des communes du secteur d'Evran connaissent une baisse des emplois et même une déprise économique sur Guenroc. On note un ICE faible pour l'ensemble du secteur (0,32) et en baisse depuis 1999 sur les pôles de proximité (Evran/Plouasne). Mais ce secteur garde une attractivité résidentielle due à sa position géographique en frange de deux polarités économiques : Dinan et Rennes Métropole. On observe une faible densité commerciale en dehors d'Evran et Plouasne. Le bassin de vie de proximité est soumis à l'influence des grands pôles et l'implantation des commerces en périphérie des villes entraîne le risque de vacance commerciale au centre des bourgs.

** Au niveau de l'habitat* : Le taux de vacance des logements s'avère moyen sur la plupart des communes (entre 6 et 9 %), mais plus élevé sur la commune de Plouasne (>12%). La population présente une faible mobilité résidentielle : ¾ des résidents ont emménagé depuis plus de 5 ans. L'état des lieux de l'habitat souligne un parc de logements ancien induisant des performances techniques médiocres et 4 % de LLS en faveur de logements individuels (98%).

** Au niveau de la consommation de foncier*, les deux pôles de proximité Evran et Plouasne concentrent pratiquement la moitié du foncier consommé pour le développement résidentiel entre 2002 et 2013 (43 ha).

** En ce qui concerne les transports en commun (TC)*, une ligne départementale Illenoo structurante reliant Dinan et Rennes dessert Evran et une seule ligne régulière interurbaine

(ligne 7 Dinard-Rennes) dessert les communes de ce secteur. 30 % de captifs potentiels des TC sont des personnes de plus de 65 ans. Le secteur d'Evran, entre Dinan et Rennes Métropole, comme d'autres secteurs ruraux, est dépendant de la voiture individuelle en dehors du pôle de proximité d'Evran, alors qu'une majorité d'actifs travaille sur les pôles internes ou Rennes Métropole.

Il existe un risque d'inondation au niveau de la Rance et du canal d'Ille et Rance.

Il en découle des problématiques liées à l'attractivité de ce secteur rural du sud de Dinan Agglomération, dont le parc de logements vieillissant a besoin de rénovation, alors que le revenu des ménages est peu élevé ; à la fuite des actifs ; au maintien des équipements et commerces de proximité et centres bourgs ; à la protection des paysages ruraux et milieux écologiques ; à la valorisation du patrimoine naturel et bâti.

6. Secteur Haute Rance

Ce secteur regroupe 8 communes et accueille 10610 habitants soit 11% de la population intercommunale, en évolution progressive depuis 1999 (TCAM de 1,5%), secteur en rajeunissement, avec une taille de ménage relativement élevée (2,3) sans baisse notable depuis 15 ans, un taux de vacance des logements à 14,2% le plus fort taux du territoire. Cette situation est à mettre en lien avec la proximité de la RN12, l'arrivée de familles et l'importance de l'apport migratoire. Ce secteur est peuplé d'une population relativement modeste, il faudra veiller à ne pas laisser se développer une paupérisation.

Ce territoire se situe au niveau de la 2^{ème} couronne rennaise. Il est porté par 2 pôles de proximité, Broons et Caulnes, qui constituent des pôles de d'équipements et de services, à la recherche d'une complémentarité, Caulnes pôle de proximité, Broons, pôle d'emploi. Ces communes sont moins attirées par Dinan au regard de leur positionnement le long de la RN 12 Rennes- St Brieuc qui polarise une partie du sud du territoire. Les franges les plus au Sud Est de Dinan agglomération sont clairement sous l'influence de bassins de vie d'Ille et Vilaine, en lien avec les déplacements quotidiens nombreux des habitants du territoire orientés vers la métropole rennaise. A l'exception de Broons, toutes les communes sont dans une logique résidentielle (ICE<1 et faible) induisant d'importants flux domicile travail.

La consommation de foncier est dédiée essentiellement à l'habitat (70ha entre 2002 et 2013) au sein des pôles de proximité (la moitié sur Broons et Caulnes) et 10ha pour l'activité économique dont 5ha sur Broons. Un faible rythme de construction, mais un prix immobilier et foncier particulièrement attractif (le plus faible du territoire) permet d'attirer les jeunes et les familles, mais induisent aussi par ailleurs une forte dépendance à la voiture, générateur d'étalement urbain.

Le secteur de Haute Rance se caractérise également par de fortes mobilités avec une offre de transports en commun diversifiée (train 2 haltes avec 5 à 6 trajets, 1 lignes régulière Tibus, 1 TAD - transport en commun à la demande) et 2 axes routiers structurants (RN12 et D766) permettant une bonne accessibilité routière.

C'est un secteur aux milieux écologiques ordinaires d'intérêt : mosaïques de boisement, bocage et vallées.

Il en résulte pour le secteur de Haute Rance des enjeux de coordination de l'organisation et du développement de l'offre d'équipements et de l'offre commerciale, l'amélioration de l'accessibilité des gares de Broons et Caulnes, le développement de liaisons douces de proximité, la valorisation du patrimoine naturel et bâti, la sauvegarde du commerce de centre bourg.

7. Secteur de Plélan

Ce secteur regroupe 8 communes et accueille 5169 habitants soit 5% de la population intercommunale. Il présente une évolution de la population particulièrement élevée depuis 1999 (+ 1,6% en 2013, soit le plus élevé du territoire) due principalement au solde migratoire. La taille des ménages est aussi relativement élevée (2,40). Malgré l'attractivité du secteur la population est en voie de vieillissement.

Le parc de logement est ancien induisant des performances thermiques médiocres et la part du logement social est très faible (2% de LLS). Le taux de logement vacants est élevé sur les communes en frange Sud-Ouest (Mégrit et Languédias >12%).

Le nombre d'actifs augmente depuis 1999, composé majoritairement d'employés et de professions intermédiaires qui travaillent sur les pôles de Dinan ou Lamballe, voire St Brieuc. Ce secteur rural en proie à la fracture territoriale devient un secteur résidentiel de proximité structuré par Plélan (ICE<1). 5 communes (2082 habitants) soit 40% de la population du secteur ne disposent pas de commerce.

Le secteur de Plélan se caractérise également par une faible offre de transports en commun : 1 TAD (transport en commun à la demande) et 1 axe routier structurant (RN176) permettent une bonne accessibilité routière mais créent une coupure au sein du secteur (effet ciseau).

La consommation d'espace est essentiellement à vocation résidentielle (44 ha entre 2002 et 2013) dont 63 % sur Plélan et Mégrit. 4,28 ha ont été consommés par l'activité économique, pour l'essentiel sur la commune de La Landec (zone artisanale de Beauvent).

La vallée de l'Arguenon est sujette à un risque d'inondation (AZI).

Il en résulte pour le secteur du Pays de Plélan des enjeux de diversification du parc de logements pour s'adapter à l'évolution démographique, de développement des offres de transport vers le secteur de Dinan et de Plélan, de sauvegarde des commerces dans les centres bourgs et de maîtrise du développement résidentiel.

8. Secteur de Plancoët

Le secteur de Plancoët regroupe dix communes : Plancoët, Créhen, Saint-Lormel, Pluduno, Landébia, Pléven, Plorec sur Arguenon, Bourseul, Corseul et Languenan. Il accueille 13652 habitants, soit 14% de la population intercommunale avec un tassement de la croissance démographique depuis dix ans, un indice de jeunesse en baisse et une taille des ménages relativement élevée.

Le secteur comporte un pôle urbain (Plancoët), deux communes littorales (Créhen et Saint-Lormel) et des communes rurales. Le cadre de vie y est remarquable. Cependant, on note un phénomène important de vacance dans les logements de Plancoët et Créhen. La façade littorale se situe sur les rives de l'Arguenon. Ailleurs le territoire présente des plaines agricoles, des vallées de cours d'eau et un plateau boisé. A noter des risques d'inondation dans la vallée de l'Arguenon.

Le développement économique et résidentiel est surtout porté par Plancoët et Créhen. Des pôles d'équipements et de services intermédiaires sont implantés sur Plancoët/Pluduno. Ailleurs, ce sont des pôles d'équipements et de services de proximité. Plancoët et Créhen sont des communes attractives avec un gain d'activités. Cependant, une fuite des actifs y est constatée. Sur Pluduno et Corseul le gain d'actifs et d'emploi est faible. Sur le reste du secteur on note une attractivité résidentielle mais une baisse des emplois et même à l'Ouest une

déprise économique et résidentielle. Il faut aussi noter que le développement économique et résidentiel entre Plancoët et Pluduno est particulièrement grand consommateur d'espace (90 ha y ont été consommés pour le développement résidentiel et 17,3 ha pour l'activité entre 2002 et 2013).

Les déplacements sur le secteur demandent à être optimisés. Le territoire est traversé d'Ouest en Est par la voie ferrée St Briec-Dol de Bretagne. Trois gares sont situées sur le secteur. De même, plusieurs routes départementales traversent le territoire. Une aire de covoiturage est implantée à Corseul. En outre, à l'est, le tracé de la route départementale n°2 est proche du territoire et au Sud se trouve la nationale n°176. Une ligne régulière de bus emprunte le RD n°794 qui traverse le territoire du Sud-Est au Nord-Ouest. Néanmoins, l'offre ferroviaire et de transports collectifs est peu compétitive face à l'automobile.

Plancoët dispose d'une offre d'emplois, de services et d'un poids démographique important, ce qui lui confère un bassin de vie propre, élargi aux communes proches. D'une manière générale Plancoët, Créhen et les communes littorales connaissent un développement économique constant. Par contre, sur le secteur, pour les autres communes on note un phénomène global et progressif de résidentialisation avec des flux domicile-travail et même un attrait vers l'extérieur du territoire de l'agglomération (Dinan, Saint-Brieuc et Lamballe).

4) Synthèse transversale

Cette synthèse transversale a un double objectif :

1. Présenter ce qui est en jeu pour DA

1.1. L'adaptation aux évolutions sociodémographiques : politique globale en faveur de l'habitat aidé, offrir un cadre de vie propice à l'équilibre et à la cohésion, garantir une meilleure adaptation de l'offre de logements (volume et typologie), favoriser la mixité et la diversité, adapter et requalifier le parc de logements existant.

1.2. Une politique de mutualisation entre communes et polarités territoriales : poursuivre des coopérations au sein de l'armature territoriale afin de réduire le décalage entre une évolution démographique croissante et des communes souvent faiblement équipées, améliorer la desserte en transports collectifs afin d'endiguer le recours systématique à la voiture personnelle et minimiser l'empreinte des déplacements sur l'environnement, assurer une desserte de proximité performante, développer l'inter modalité.

1.3. La recherche d'un développement économique équilibré : maintenir un pan important de l'activité économique locale à des fins d'animation territoriale et de développement endogène, freiner la périphérisation des commerces pour favoriser un aménagement commercial du territoire qualitatif un urbanisme de proximité et la sauvegarde de l'identité des centres bourgs. Ces principes doivent permettre une revitalisation et une animation des centres bourgs, une clarification et une lisibilité des sites d'implantation commerciale, une organisation structurante du territoire et un développement des activités économiques compatibles avec la stratégie du SCoT.

1.4. L'ambition d'un territoire au développement durable et à l'identité affirmée : préserver et renforcer le maillage écologique du territoire dans une logique transversale (enjeux écologiques, paysagers, patrimoniaux, économiques et sociaux de la TVB). Cela suppose de valoriser le cadre de vie et l'attractivité touristique, le patrimoine bâti et le développement de la nature en ville, d'intégrer les risques et nuisances, de valoriser les ressources locales et les potentiels d'énergies renouvelables (politique d'habitat et de mobilité).

1.5. Un maillage multipolaire à organiser : organiser et hiérarchiser l'armature urbaine, mieux répartir les équipements, les services et les activités, structurer la politique d'aménagement du territoire, conforter le rôle moteur et stratégique pivot du pôle de Dinan, affirmer le poids et la vocation des pôles de DA tout en assurant un équilibre du développement urbain. Faire du PLUiH un outil adapté aux spécificités locales tout en assurant une cohérence globale du développement territorial de DA.

2. Présenter les objectifs de développement fédérateurs pour le projet communautaire

2.1. Des principes de développement structurants à l'échelle des bassins de vie :

Le projet devra renforcer dans l'organisation territoriale le rôle majeur des communes faisant partie de la polarité centrale du SCoT (logements et accueil des populations, équipements et qualité de vie, activités et offre d'emplois). L'émergence des centralités, des pôles de vie (bassins de vie) répond à un objectif de développement équilibré du territoire, de moindre consommation de foncier, de limitation des déplacements, d'amélioration du cadre de vie de proximité, de rapprochement entre habitat et lieux de vie, d'animation urbaine des communes et de leurs bourgs.

2.2. Vers le projet de territoire : le développement multipolaire

Structurer les futures zones à urbaniser, améliorer le cadre de vie des habitants, réduire la consommation de foncier et limiter les déplacements. Ces objectifs se retrouvent dans les 3 axes du PADD, et sont déclinés dans les OAP, le POA : articuler environnement, habitat, économie et urbanisme.

5) Annexes au Rapport de présentation

1. Atlas de la consommation foncière

Carte par secteur de la surface consommée sur la période 2003-2012 par type d'usage (habitat, zone d'activités, équipements, carrières) et par localisation (secteur, commune).

2. Atlas des impacts agricoles

Carte par commune de variables représentatives de l'activité agricole : sièges d'exploitation, sites secondaires, périmètres des sièges d'exploitation, nature de l'occupation des sols (cultures, prairies...). Ces variables sont mises en parallèle avec les zonages du PLUiH : zones 1AU et 2AU, secteurs d'OAP.

Un tableau de synthèse croise, sur l'ensemble du territoire de Dinan Agglomération, les zonages avec le type d'occupation des sols.

3. Atlas des gisements fonciers

Carte par commune des zones U et des potentialités de dents creuses avec leur superficie totale.

4. Justification des choix STECAL

Les STECAL constituent, en dehors des dispositions générales du CU des possibilités d'évolution du bâti existant et de nouvelles constructions en secteur agricoles et naturels.

Sur la base des photographies aériennes de cette annexe au rapport de présentation, la CE recense 271 STECAL à vocation économique et 1 STECAL habitat. Ces secteurs sont justifiés par la volonté politique de pérenniser des activités isolées autres qu'agricoles et qui font partie intégrante du tissu économique local, en leur donnant des possibilités d'évolution si elles le souhaitent.

Une réglementation spécifique est proposée pour chaque destination de STECAL. Des sous destinations permettent de prendre en compte la situation géographique du STECAL au regard de la loi littoral (notées "l") où aucune nouvelle construction n'est admise, seules les extensions de 30% de l'emprise au sol du bâti à la date d'approbation du PLUI sont autorisées.

Dinan Agglomération annonce :

- 43 zones Ay : espaces voués au développement d'activités économiques des secteurs secondaire et tertiaire, cependant 44 photos aériennes de zones Ay sont ensuite présentées.
- 18 zones Ayl, cependant 17 photos aériennes suivent dont 2 du même site,
- 9 zones Ace : espaces en lien avec la présence de centres équestres, avec 9 photos aériennes
- 7 zones Acel, avec 6 photos aériennes,
- 3 zones Ao : en lien avec les activités agricoles et conchylicoles avec 3 photos aériennes,
- 14 zones Nc : relatives à la présence de carrières exploitées, avec cependant 13 photos aériennes,
- 1 zone Ncl suivie d'une photo aérienne,
- 55 zones Ne : relatives à la présence d'équipement d'intérêt collectif (lagunes, cimetières, station dépuraton, extension d'équipements communaux, clinique, traitement des ordures ménagères, stations d'épuration, etc.) cependant 46 photos aériennes de zones Ne sont ensuite présentées dont 3 notées Ne(p),
- des zones Nel suivies de 20 photos aériennes de zones Nel,
- des zones Ng : espaces en lien avec la présence de golfs sur le territoire, avec 2 photos aériennes,
- des zones Ngl avec 2 photos aériennes,
- une zone Ngv : relative aux aires d'accueil des gens du voyage,
- 29 zones Nt : espaces voués à accueillir des activités en lien avec le tourisme, cependant 24 photos aériennes de zones Nt sont ensuite présentées,
- 22 zones Ntl, cependant 20 photos aériennes de zones Nt sont ensuite présentées,
- des zones Nlo : zones en lien avec des activités de loisirs avec 23 photos aériennes,
- des zones Nj : espaces en lien avec la présence de jardins pour une surface totale de 4,48 ha, avec 20 photos aériennes,
- 2 zones Nes relatives à l'implantation de champs de panneaux photovoltaïques avec photos aériennes,
- "la" zone Npl en lien avec les activités portuaires avec photos aériennes,
- 27 zones Nca : en lien avec la présence de cales avec cependant 17 photos aériennes.
- 1 STECAL habitat se réfère à un hameau nouveau intégré à l'environnement, nommé Nhn qui s'inscrit dans la continuité d'un espace équestre de taille conséquente qui constitue une véritable lieu de vie. Il s'étend sur une surface totale de 4,48 ha. Pas de photo aérienne.

4.2. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Suite à l'analyse et au diagnostic de son territoire, Dinan Agglomération a défini des choix d'orientations ou d'actions d'aménagement, dans une démarche fédérative à l'échelle d'un territoire intercommunal de 64 communes comptant près de 100 000 habitants, aux spécificités complémentaires.

Ce PADD comporte 3 axes fondateurs :

Axe 1. *Pour un territoire structuré* : affirmer la place de Dinan Agglomération dans le territoire régional et renforcer son attractivité résidentielle au service d'un développement démographique équilibré en préservant son identité et son cadre paysager, patrimonial et

naturel (cf. carte de l'armature territoriale, des différentes polarités et des principes de développement) ; garantir à Dinan son rôle de pôle de vie au service du territoire (services, équipements structurants) en maîtrisant le développement périphérique et le maillage communal en adéquation avec les dispositions de la loi Littoral ;

Axe 2. Pour un territoire animé : poursuivre la stratégie d'accueil du territoire, accompagner le développement pour un territoire à vivre (capitaliser et valoriser l'environnement exceptionnel de la frange littorale tout au long de l'année), assurer une gestion durable des ressources et des risques et anticiper les impacts du changement climatique ;

Axe 3. 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.

Ces 3 axes se déclinent en 7 orientations cadres :

A la fin de chaque Orientation une synthèse des objectifs et des orientations est proposée.

Orientation 1 : Renforcer l'attractivité de Dinan Agglomération (Protéger les richesses en les valorisant)

1. *Capitaliser sur les richesses environnementales du territoire* : TVB composée de réservoirs de biodiversité (milieux littoraux, espaces boisés, cours d'eau) et de corridors écologiques (réseaux de haies et de boisement denses, zones humides) d'intérêt majeur à préserver dans les projets d'aménagement et d'urbanisation (démarche ERC) et dans les milieux urbanisés (renforcement de la nature en ville, ceinture verte) ;
2. *Accompagner les évolutions des paysages emblématiques et ordinaires* : préserver et valoriser les vues remarquables sur les paysages emblématiques du territoire (littoral, Rance, patrimoine architectural), les arbres remarquables, le maillage bocager, les vallées, berges et végétation de ripisylve, anticiper la cessation d'activité des carrières d'extraction et valoriser d'anciens sites ;
3. *Asseoir le développement urbain sur la qualité paysagère* : promouvoir le développement d'une ruralité moderne, maîtriser le développement urbain des bourgs de caractère avec enjeux patrimoniaux, développer la nature en ville, valoriser les lisières urbaines et entrées de ville, coupures d'urbanisation, respecter le patrimoine architectural et archéologique ;
4. *Considérer le tourisme comme un objectif de développement autant qu'un cadre de valorisation pour le territoire* : 2 portes d'entrée principales (Le Cap Frehel et Dinan), des axes structurants (la Côte d'Emeraude et la vallée de la Rance), le tourisme patrimonial et vert (maillage de villages patrimoniaux et sites naturels et archéologiques remarquables), valoriser les sites touristiques, développer les transports, les mobilités touristiques et les liaisons douces, pour mettre en réseau les sites touristiques.

Une carte de l'armature écologique et paysagère du territoire fait valoir les éléments de la TVB comme atouts à mettre en valeur ainsi que les sites touristiques à préserver et valoriser pour renforcer leur attractivité touristique.

Orientation 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire (Accueillir avec une consommation de foncier modérée)

1. *Conforter l'équilibre territorial* : scénario démographique de +0,7% par an sur l'ensemble du territoire (a minima, maintien de la population dans chaque commune), soit + 13000 à 15000 personnes d'ici 2032 ce qui nécessite une construction de 670

- logements neufs par an* en limitant l'étalement urbain et en fixant des priorités spatiales d'urbanisation ;
2. *Au sein des communes, renforcer la place des centralités* : produire sans consommer, en densifiant au sein de l'enveloppe urbaine existante, au plus près des services urbains existants, en répondant aux exigences du parcours résidentiel des ménages,
 3. *Promouvoir des formes urbaines qualitatives et requestionner la densité* : densités nettes différenciées (entre 15 et 30 logements/ha en moyenne à l'échelle de la commune) en fonction de la place dans l'armature urbaine avec une diversification des formes urbaines en fonction de l'environnement urbain et paysager, favoriser le renouvellement urbain (dents creuses, friches résidentielles, économiques ou agricoles), respecter des principes de développement urbain en extension différenciée selon les typologies urbaines (bourgs/villages), assurer une modération de la consommation d'espace à vocation d'habitat (450ha entre 2018 et 2032, soit 32ha/an contre 79 ha/an, à vocation résidentielle, entre 2003 et 2012) ;
 4. *Favoriser un territoire des courtes distances* : améliorer les déplacements de proximité, améliorer l'accessibilité des centres bourgs, développer les liaisons douces et les sécuriser, conforter et rationaliser le niveau d'équipement ;
 5. *Engager le parc bâti dans une transition énergétique et numérique* : encourager les principes de construction en faveur d'une performance énergétique et améliorer celle du bâti existant, renforcer la desserte numérique du territoire ;

Orientation 3 : Accompagner le développement pour un territoire à vivre

(Stratégie communautaire en matière d'économie, d'équipements, de mobilités)

1. *Favoriser l'entrepreneuriat sur Dinan Agglomération* : renforcer l'économie présente, mettre en œuvre un schéma de développement économique afin de conforter les entreprises locales (ou des relocalisations, développement endogène) et accueillir de nouvelles entreprises (développement exogène) sans impacts significatifs sur la consommation d'espace, soutenir l'économie sociale et solidaire, favoriser la croissance de l'emploi durable et diversifié sur le territoire en s'appuyant sur l'armature urbaine (pôle central, pôles secondaires, pôles relais, maillage communal) ;
2. *Hiérarchiser les zones d'activités dans une logique de clarification de la stratégie communautaire* : concilier développement périphérique et développement des centres villes, zones de trame structurante (activités les plus significatives) stratégiques à l'échelle du territoire et dont l'enveloppe foncière est définie au regard de l'armature urbaine, zones d'équilibre (importante à l'échelle de leur bassin de vie) destinées à accueillir de nouvelles entreprises (artisanales) et à se développer en extension limitée, zone de trame de proximité (animation des bourgs) en valorisant les terrains libres dans les enveloppes urbaines afin d'optimiser le foncier existant, autres espaces économiques en milieu rural (avec une consommation d'espace maîtrisée), dans les bourgs ;
3. *Inscrire le développement économique dans un cadre de consommation d'espace maîtrisé* : besoin de foncier estimé à 285ha répartis sur les 3 trames, requalification des friches pour de nouveaux aménagements urbains et développement limité d'entreprises isolées, améliorer la qualité urbaine, architecturale, énergétique et paysagère des zones d'activités existantes ;
4. *Garantir un développement commercial qualitatif et diversifié* : renforcer et protéger les services de proximité au profit des centralités en limitant l'implantation des commerces périphériques dans les zones d'activités (hors ZACom), définition des

- centralités commerciales, espaces intermédiaires, zones de développement commercial,
5. *Valoriser l'agriculture en tant qu'activité économique structurante* : pérenniser les outils de production agricole et encourager leur diversification y compris dans une optique de transition énergétique, mettre en valeur les activités maritimes et littorales (pêche côtière, activités conchylicoles) en préservant l'accessibilité à la mer et en garantissant la qualité des eaux, optimiser le développement de la plaisance et la gestion des différents usages portuaires ;
 6. *S'engager vers un développement des transports et de la multi modalité favorisant les déplacements communautaires* : répondre à la diversité des besoins sur un territoire aux spécificités différenciées et assurer une desserte optimale du territoire ; conforter et valoriser l'accessibilité et la desserte interne en particulier entre Dinan et les pôles d'emploi et la desserte vers Saint-Malo, Rennes et Lamballe (transports collectifs adaptés aux typologies des pôles, offre de transport complémentaire) ; conforter les pôles gare et développer la multimodalité (Dinan, PEM ; Plancoët et Caulnes PEM secondaires ; valorisation des gares/haltes du territoire), déploiement d'un panel d'offre de mobilité complémentaires (covoiturage) ; améliorer le réseau structurant du territoire (hiérarchisation plus lisible de l'organisation des infrastructures routières, fluidifier les accès à Dinan, traiter les entrées de ville, traversée des bourgs/centres villes)

Orientation 4 : Assurer une gestion durable des ressources et des risques

(Participer à la transition énergétique et tendre vers une économie circulaire)

1. *Maîtriser la ressource en eau dans tous ses usages* : la consommation humaine (favoriser les économies en eau et sécuriser les captages), la gestion des eaux usées en adéquation avec le développement du territoire, la gestion des eaux pluviales et de ruissellement (limiter l'imperméabilisation, reconquête de la qualité des eaux sur le territoire) ;
2. *Limiter la production de déchets et valoriser la ressource* : poursuivre les efforts de limitation des déchets et de performance de la collecte, développer les valorisations « matière » et « organique » des déchets pour tendre vers une économie circulaire (méthanisation, emploi de matériaux renouvelables et recyclables),
3. *Développer les filières d'énergies renouvelables (EnR) comme ressources locales* : faciliter l'installation de dispositifs d'EnR dans le respect des spécificités paysagères et architecturales, renforcer la filière biomasse, méthanisation et filière bois-énergie, valoriser le potentiel énergétique solaire, encourager les projets éoliens dans les secteurs favorables ;
4. *Garantir un cadre de vie de qualité en préservant les biens et la population face aux risques, nuisances et pollutions* : prise en compte des risques (dont inondations par submersion marine et débordement des cours d'eau) et anticiper leur évolution, traiter en amont les risques par une gestion maîtrisée des eaux pluviales et des ruissellements, prendre en compte les risques technologiques, nuisance et pollutions dans le développement urbain établissements à risques industriels, rupture de barrage, pollution des sols, TMD, nuisances sonores, interface zones d'habitat/zones d'activités, pollution de l'air).

Orientation 5 : Répartir la production de logements en limitant l'étalement urbain

(PLUiH effectif sur une durée de 12 ans avec un pas de temps de 14 ans (2018-2032)).

Intègre la politique de l'habitat (PLUiH) et fait office de PLH (pour une durée de 6 ans), soit la production de logements et la réorganisation et la réhabilitation du parc en s'appuyant sur un découpage sectoriel, avec comme objectifs de favoriser les centres villes et de promouvoir une politique économe du foncier (Programme d'orientations et d'actions, POA).

1. *Adopter une stratégie de répartition territoriale adaptée* : mobiliser les potentiels existants au sein des enveloppes urbaines et construire 670 logements neufs par an sur la période 2018-2032, répartition territoriale par secteur et par commune (logements neufs et renouvellement urbain en fonction des scénarii de croissance démographique (cf POA et OAP), stratégie foncière en cohérence avec les objectifs du SCoT de lutte contre l'étalement urbain (cf orientation 2 du PADD, stratégie mise en œuvre par le POA et les OAP)
2. *Permettre et favoriser les parcours résidentiels choisis* : répondre aux besoins pour assurer un parcours résidentiel complet, accession propriété/location, part de logements sociaux, typologie de logements, impératif de développement durable, maîtrise des prix et maîtrise foncière (en particulier sur le secteur littoral, développer les résidences principales /contenir les résidences secondaires), utiliser les différents outils disponibles (règlement, zonage, OAP, servitudes, ER...)

Orientation 6 : Développer l'attractivité du parc de logements existant

1. *Recréer les conditions d'attractivité en répondant aux attentes en matière de qualité de logement et de cadre de vie* : favoriser la production de logements dans le bâti existant (logements vacants, changement de destination) mais parc assez dégradé et taux de vacance important pour des raisons différentes, en particulier dans le sud (réflexion sectorisée), stratégie d'intervention (dimension énergétique et réhabilitation thermique, accessibilité, confort, cadre de vie..) en réponse à des exigences légales et réglementaires, en cohérence avec le PCAET ;
2. *Lutter contre la dégradation du parc de logements existant* : inciter à réhabiliter plutôt que contraindre, priorités aux centralités mais étendre le dispositif aux espaces ruraux ou littoraux en tenant compte des spécificités des différents secteurs, accompagnement des propriétaires, double objectif patrimonial, architectural et social, politique qui intègre la réhabilitation du parc social avec les bailleurs sociaux pour adapter l'offre à la demande (mutations démographiques, évolution des typologies de logements, traitement de la vacance), engager et structurer le dispositif de lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées (« boîte à outils » entre DA et les communes dans le cadre du POA) ;

Orientation 7 : Garantir un logement adapté pour tous

1. *Définir des objectifs de production sociale ambitieux et repartis sur le territoire* : forte demande locative sociale (70% de la population éligible, 60% du parc social dans le secteur de Dinan, 3,8 demandes pour 1 logement avec des écarts selon les secteurs, en particulier forte tension sur le secteur littoral, forte demande de personnes âgées nécessitant de revoir l'accessibilité des logements, nombreux logements à étiquette énergétique mauvaise), objectifs de production sociale supérieurs à ceux du SCoT et vecteur de mixité sociale (cf OAP), variables selon les secteurs (19,5% à Dinan, limité à 7,2% dans le secteur de Guinefort, 15% ailleurs, 16% en moyenne), précisions sur la nature et le financement des logements sociaux, les locatifs (PLUS, PLAI, PLS) et accession (PSLA), objectif à atteindre d'attribuer les logements sociaux à 40% des

ménages les plus modestes, adapter la prise en charge des besoins sociaux sur chaque secteur ;

2. *Prendre en compte les publics spécifiques* : éviter toute concentration de situations de pauvreté, s'associer aux dispositifs pilotés par le département et le Plan départemental d'actions en faveur du logement et l'hébergement des personnes défavorisées (2017) qui édicte des publics cibles et 5 axes de travail sur la période 2017-2022, chiffrage précisé dans le POA, sont concernés également les personnes en situation de faible autonomie (seniors, handicapés moteurs) et les gens du voyage.

Une carte de synthèse présente les principales orientations en matière d'habitat, avec les enjeux spécifiques au secteur littoral et aux secteurs ruraux au sud, et le rappel des différents pôles identifiés par le SCoT avec les enjeux correspondants.

4.3. Le programme d'orientations et d'actions (valant PLH)

Ce programme est essentiellement centré sur le plan local de l'habitat. Il comporte quinze actions qui font chacune l'objet d'une fiche précisant le contexte, les orientations du PADD dont découle l'action, les objectifs poursuivis et les sous-actions à mener pour atteindre les objectifs fixés, le calendrier de mise en œuvre et le coût, les indicateurs d'évaluation.

L'action 1 organise le pilotage et l'animation de la politique locale de l'habitat en relation et en soutien des communes, des opérateurs HLM et des associations.

L'action 2 vise à créer une « maison de l'habitat » qui constituera un guichet unique pour déployer les politiques de l'habitat sur l'ensemble du territoire à destination des particuliers, des professionnels et des élus (Ch.2 du PADD).

Les actions 3, 4, 8, 10 à 13 qui font l'objet d'objectifs quantitatifs sont regroupées dans le tableau suivant :

Action	Objectifs Par année de 2020 à 2025	Total 2020-2025
II. Prioriser l'intervention sur le tissu existant		
3. Impulser une dynamique de requalification du bâti des centres (Ch. 5, 6 et 7 du PADD)	20 logements vacants réhabilités accompagnés	120
4. Requalifier globalement le bâti existant (Ch. 5, 6 et 7 du PADD) Lutter contre la vacance et l'habitat indigne. Réhabiliter les logements. Redynamiser les centres bourgs		
- Lutte contre l'habitat indigne	5 nouvelles situations accompagnées (NSA) + 2 situations résolues (SR)	30 NSA + 12 SR
- Lutte contre la précarité énergétique	120 dossiers	720 dossiers
- Logements conventionnés	10 dossiers	60 dossiers

IV. Engager la transition du parc social		
8. Garantir une offre d'habitat diversifiée et financièrement accessible (ch.5, 6, 7 du PADD)	Plancher de 10 logements PSLA agréés (prêt social location accession)	60 PSLA agréés
V. Répondre aux besoins spécifiques		
10. Répondre aux obligations d'accueil des gens du voyage (ch. 7 du PADD)	En conformité avec le SDAHGV. 2 PLAI-A* agréés (prêts locatifs aidés d'intégration - adaptés)	12 PLAI-A* agréés
11. Diversifier l'offre à destination des seniors et personnes en situation de handicap (ch.5, 6, 7 du PADD)	70 dossiers (Anah et hors Anah)	420 dossiers
12. Développer des solutions d'hébergement de type "SAS" entre logement autonome et pensions de famille (ch 7 du PADD).	Favoriser la fluidité des parcours résidentiels pour les personnes en situation de précarité 2 PLAI-A* agréés (mutualisé avec l'objectif 10)	12 PLAI-A* agréés
13. Développer l'offre à destination des jeunes (ch 7 du PADD).	100 à 120 logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la période	

Les actions 5, 6, 7 visent à promouvoir la qualité dans le neuf. Elles concernent respectivement la mise en œuvre d'une politique foncière permettant la réalisation des objectifs de production de logements du PLUiH (ch. 2, 5, 6 du PADD) avec un objectif de 659 logements/an dont 103 logements sociaux sur l'ensemble de la période du PLUI-H, le renforcement de la qualité par des expérimentations et par l'innovation (ch. 2 du PADD), la définition d'une stratégie globale pour le parc social (ch.5, 6, 7 du PADD) avec une ventilation par produits à arbitrer avec les partenaires concernés.

L'action 9 a pour objet la mise en œuvre du programme de travail de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) dans le but d'élaborer une politique de peuplement et d'attribution de logements favorisant la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération, visant également l'accessibilité du parc social au jeune public (ch. 5, 6, 7 du PADD).

L'action 14 (ch. 7 du PADD) vise à l'intégration de Dinan Agglomération au plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). En lien avec les actions 10 et 12.

L'action 15 (ch. 7 du PADD) vise à mieux connaître et à mieux répondre aux besoins des travailleurs saisonniers.

Enfin, le programme d'orientations et d'actions fixe des objectifs de production globale de logements locatifs sociaux pour la période 2018-2032 du PLUiH (1466 logements) et pour la période 2020-2025 du PLH (628 logements), par secteur, par commune, par armature territoriale (pôle) et par opération d'aménagement et de programmation (OAP).

4.4. Les Orientations d'Aménagement et de programmation secteurs de projet (OAP)

Conformément à l'article L151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. Dans le document spécifique à ce sujet dans le dossier du PLUiH de Dinan Agglomération, les OAP sont regroupées sous les 4 intitulés suivants.

4.4.1. Habitat et Territorialisation

En accord avec la définition des objectifs par armature territoriale et par secteur, chaque commune se voit définir des objectifs de construction neuve en tenant compte des scénarii de croissance démographique pour chaque secteur, des grands objectifs de production de logements et de logements sociaux. Ces objectifs sont fixés sur la base des surfaces identifiées en zone urbaine avec OAP, en dents creuses, en zone à urbaniser à court et long terme. Le total est soumis à une exigence de densité définie dans le PADD.

Des fiches territorialisées, pour chaque type de pôle, dans l'armature territoriale, commune par commune, mettent ainsi en évidence :

- les données de cadrage 2013 : population, nombre de ménages, logements vacants si nombre supérieur à 7% du parc immobilier ;
- les objectifs de production du PLUiH à 14 ans (2018-2032) : surfaces concernées, volume de logements, densité nette moyenne de constructions neuves (allant de 15 à 30 logements/hectare selon le secteur et le type de commune), le taux minimal de logements sociaux (de l'ordre de 15% sauf pour le secteur de Dinan : 19,5%, et le secteur de Guinefort : 7,2%);
- les enjeux : rappel des principes en matière d'aménagement du territoire et d'habitat pour chaque famille de communes de l'armature territoriale (pôle de centralité principal de Dinan, pôles de centralité secondaires intérieurs ou littoraux, pôles relais estuariens et intérieurs, communes du maillage communal).

4.4.2. Orientations générales d'aménagement

Cette partie du dossier s'attache à fournir un support de discussions entre les porteurs de projet, la commune et les habitants afin d'aboutir à un projet d'aménagement partagé et répondant aux enjeux spécifiques liés au secteur et à la commune. Les thèmes mis en évidence sont :

- les formes urbaines et espaces publics des quartiers d'habitat : densité du bâti, mixité des typologies de logement, orientation et mitoyenneté, aménagement des espaces publics, lisières urbaines ;
- desserte et circulation : structuration de la trame viaire, aménagement des modes doux, gestion des stationnements ;
- la gestion durable des quartiers d'habitat : déchets, gestion des eaux pluviales, énergie et isolation, protection et gestion du patrimoine naturel ;
- aménagement des extérieurs et clôtures.

4.4.3. Entrées de ville

Cette OAP thématique vise à permettre d'anticiper les évolutions des franges urbaines et secteurs d'entrées de ville et de bourg en précisant les attentes en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère. 7 secteurs stratégiques sont ciblés et cartographiés (à

Saint-Cast-le-Guildo, Saint-Jacut-de-la-Mer, Plancoët, Broons, ainsi qu'à Lanvallay, Taden, Quévert et Léhon en continuum urbain de Dinan) et les principes ci-après sont détaillés et illustrés :

- a) assurer un traitement qualitatif des franges urbaines
- b) améliorer la sécurité des secteurs d'entrée de ville
- c) préserver les éléments végétaux et naturels existants
- d) préserver les éléments bâtis à caractère patrimonial existants
- e) réaliser des aménagements paysagers aux abords de la voirie
- f) maintenir et valoriser les cônes de vue d'intérêt
- g) harmoniser la hauteur des constructions
- h) conserver/retrouver l'alignement bâti
- i) préserver les espaces habités des nuisances
- j) employer des matériaux et techniques de construction en accord avec le contexte urbain et architectural environnant
- k) encourager la qualité paysagère des zones d'activités en entrée de ville.

4.4.4. Secteurs de projet

Dans ces secteurs, dûment délimités au règlement graphique, les orientations visent à donner, en plus des règles induites par le zonage, des principes d'aménagement sur l'occupation de l'espace, les accès et dessertes, la prise en compte des contraintes paysagères et environnementales...

Ces OAP Secteurs de projet sont regroupées en 3 catégories :

*Secteurs de projets 1AUy (zones d'activités en extension)

Cette catégorie regroupe elle-même 5 sous-catégories correspondant aux OAP sectorielles suivantes :

- ° 6 zones d'activités avec orientations spécifiques à Caulnes, Corseul, Pleslin-Trigavou, Plouasne, Quévert et Saint-Jacut-de-la-Mer
- ° 6 secteurs d'extension dédiés à des entreprises existantes à Broons, Créhen, Plélan-le-petit, Pleudihen-sur-Rance (2), Saint-Pôtan
- ° 6 extensions de zones d'activités structurantes à Broons, Evran, Plancoët-Pluduno (2 secteurs pour extension et création), Pleudihen-sur-Rance et Saint-Jouan-de-l'Isle
- ° 3 extensions de zones d'activités de proximité à Créhen, Trélivan et Saint-Carné
- ° 2 extensions de zones à vocation commerciale à Plouër-sur-Rance et Quévert.

* Secteurs de projets 1AUe (zones à urbaniser à vocation d'équipement)

14 secteurs sont délimités dans ce but à Broon, Calorguen, Caulnes, Corseul, Maignon, Plancoët, Plélan-le-Petit, Pleslin-Trigavou, Plumaudan, Saint-Carné, Saint-Samson-sur-Rance, Trélivan, Plouër-sur-Rance (2).

* Secteurs de projets des communes (zones très majoritairement à vocation habitat) : 264 secteurs sont repérés et décrits, commune par commune, dans les deux documents intitulés « OAP secteurs de projets ».

4.5. Le règlement graphique et le règlement littéral

1) La traduction réglementaire du PADD.

Les conclusions du diagnostic sur lequel s'appuie le PADD mettent en exergue différents enjeux identifiés sur le territoire de Dinan Agglomération qui se traduisent dans les zones et les objectifs des zones :

- En matière de développement économique : nécessité de hiérarchiser les pôles dans ce domaine sur l'ensemble du territoire, renforcer les centralités et favoriser le maintien et la localisation des activités en centre bourg, hiérarchiser les zones d'activités, définir la consommation d'espaces pour le développement de ces activités, permettre leur diversification, conforter l'activité agricole,
- En lien avec l'environnement : préserver et valoriser les paysages emblématiques et patrimoniaux locaux, préserver la trame verte et bleue, dynamiser l'activité touristique autour des paysages et du patrimoine, prendre en compte la richesse écologique des milieux avec la restauration des différents corridors, préserver les réseaux hydrauliques, protéger la ressource en eau, intégrer les dispositions de la loi Littoral...,
- En matière d'habitat : tenir compte des phénomènes sociologiques, densifier et améliorer la qualité des nouveaux projets à vocation d'habitat, promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace, diversifier l'offre de logements, renouveler le parc ancien...,
- En matière de dynamique urbaine : limiter la consommation d'espace pour les constructions nouvelles, augmenter la densité des logements dans les nouveaux projets à vocation d'habitat, utiliser le potentiel foncier au sein des enveloppes urbaines, consolider l'offre en équipement.

L'objectif est de définir un nouvel équilibre territorial : positionnement de Dinan agglomération vis-à-vis des territoires voisins, équilibre sur le territoire entre ville centre et périphéries, équilibre entre littoral et rétro-littoral, entre polarité et ruralité et la recherche d'un cadre de vie de qualité. D'autre part, la diversité des réalités bâties rencontrées sur le territoire de l'agglomération implique une réponse adaptée aux situations locales.

2) Les choix de zonage du PLUiH.

De ce fait, en tenant compte de ces différents constats *le découpage du zonage* sur le territoire de Dinan Agglomération, aussi fin que possible, est plus précis que les PLU actuels de chaque commune du territoire. La répartition des zonages à l'échelle du PLUi montre que les zones agricoles représentent 76% de la surface du territoire de l'agglomération (81 600 ha), les zones naturelles 18% (19 218 ha), les zones urbaines 5% (5467 ha) et enfin les zones à urbaniser 1% (669 ha). Une cartographie de cette répartition est proposée par secteur (Justification des choix p. 222 et suivantes).

Le principe adopté pour le règlement de chaque zonage, à partir des quatre dénominations principales que sont les zones U, AU, A et N, est un sous zonage détaillé, avec un règlement adapté à la typologie et aux évolutions souhaitées (Justification des choix p. 235 et suivantes) :

- Pour les zones U, il est pris en compte des zones mixtes (13) à vocation principale habitat et d'autres destinations compatibles et d'autres zones spécialisées, ayant des vocations spécifiques (9),
- Pour les zones AU (1AU et 2AU), la vocation du secteur,
- Pour les zones A, une distinction est faite selon la position de la commune par rapport au littoral. De même, une distinction complémentaire est réalisée en fonction des activités exercées ou possibles sur le site, des STECALs sont identifiés,
- Pour les zones N, une distinction est faite également selon la position de la commune par rapport au littoral. Ces zones N comportent aussi en plus une distinction fonction de leur destination spécifique. Des STECAL sont identifiés (zone Nc, Nes, Ng, Ngy, Nlo, Nt) pour une superficie de 643 ha et dans les communes littorales (zones Ncl, Nel, Ngl, Njh, Ntl) pour une superficie de 210 ha.

Zones U, Zones urbaines à vocation mixte ou spécialisée.

Zones déjà urbanisées ou possédant les équipements publics de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Ces zones sont divisées en zones urbaines mixtes (UA, UB,...) et en zones urbaines spécialisées (UY,...).

Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes :

- Zone UA : zone correspondant aux centres urbains traditionnels marqués par une urbanisation dense,
- Zone UAp : zone correspondant aux tissus urbains denses ayant une valeur patrimoniale,
- Zone UB : zone correspondant aux tissus des faubourgs présentant des formes urbaines et alignements hétéroclites,
- Zones UBd1, UBd2, UBd3 : zones urbaines de Dinan. Ces zones ne se distinguent que par les règles de hauteurs et de gabarits des constructions,
- Zone UBdc : zone urbaine de Dinan caractérisée par la présence de grand ensembles collectifs,
- Zone UCa : zone urbaine composée d'un tissu à dominante pavillonnaire. Les règles applicables à cette zone visent à permettre la densification,
- Zone UCb : zone urbaine composée d'un tissu à dominante pavillonnaire,
- Zone UCsd : zone urbaine des Sables d'Or les Pins à Fréhel,
- Zone UCsc : zone urbaine de Saint Cast le Guildo en front de mer,
- Zone UZ : zone urbaine concernée par une procédure ZAC localisée sur le quartier de l'Europe à Dinan,
- Zone Upro : zone urbaine concernée par la présence d'une OAP valant règlement.

Dispositions applicables aux zones urbaines spécifiques :

- Zones Uy1, Uy2, Uy3, Uy4 : zones urbaines à vocation d'activités artisanales et industrielles (structurantes, artisanales importantes et petites industries, services aux entreprises sur Dinan, artisanat et commerces de détail dans le périmètre de centralité),
- Zone Uyc : zone urbaine à vocation commerciale (ZACoM du SCoT),
- Zone Uya : zone spécifique liée à l'aérodrome de Trélivan,
- Zone Ue : zone urbaine accueillant les équipements d'intérêt collectif,
- Zone Ut : zone urbaine à vocation d'activités et hébergement touristiques,
- Zone Up : zone urbaine liée à une vocation portuaire

Zones 1AU, zones à urbaniser.

Ces secteurs sont destinés à être ouverts à l'urbanisation car ils disposent de voies de communication et de réseaux suffisants pour desservir des constructions nouvelles. Ils comportent différents types de zonages 1AU. Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent l'urbanisation future des sites concernés. Ce sont les :

- Zones 1AUh1, 1AUh2, 1AUhp : zone à vocation d'habitat (différenciation par la hauteur),
- Zone 1AUe : zone à vocation d'implantation de nouveaux équipements (encadrée par une OAP),
- Zones 1AUy1, 1AUy2, 1AUy3, 1AUy4 : zones à vocation économique ; réservées à l'accueil d'activités économiques : soit en extension d'activités existantes structurantes (1AUy1), artisanales et petites industries (1AUy2), sur l'agglomération

de Dinan (1AUy3), soit en nouvelle implantation d'artisanat, de commerce de détail, et d'activité de service avec accueil de la clientèle (au sein de périmètres de centralité),

- Zone 1AUyc : zone à vocation commerciale (potentiel d'extension des ZACoM) destinée à accueillir de l'artisanat et des commerces de détail aux surfaces de vente de plus de 300m² ainsi que des restaurants et hôtels, encadrés par des OAP,
- Zone 1AUt : zone en lien avec l'extension de complexes touristiques (camping,..), encadrée par des OAP.

Zones 2AU, zones à urbaniser à long terme

Ces zones sont réservées pour une urbanisation éventuelle dans un avenir plus lointain après révision ou modification du PLUiH. Elles sont définies par les zonages suivants :

- Zone 2AUh : zone à vocation d'habitat,
- Zone 2AUe : zone à vocation d'équipement,
- Zone 2AUy : zone à vocation d'activités,
- Zone 2AUt : zone à vocation touristique.

Zones A, zones agricoles

« Zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » a. R 151-18 du CU

Dispositions générales applicables à ces zones :

- Zone A : zone liée à l'activité agricole en général avec possibilité de construction, extension, aménagement liée à cette activité, changements de destination dans le cadre du règlement possibilité de STECAL,
- Zone Aa : zone agricole inconstructible préservée dans le but de permettre la réalisation de projet d'intérêt général,
- Zone Ay : zone agricole liée aux activités économiques isolées, correspond aux STECALs, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires implantés en zone agricole,
- Zone Ace : zone agricole liée à une activité hippique avec possibilité de constructions et aménagements liés à ces activités.

Dispositions spécifiques applicables aux communes littorales :

- Zone Al : dans cette zone les dispositions de la zone A classique sont applicables sauf les constructions d'annexes aux habitations qui ne sont pas admises,
- Zone Ao : zone liée aux activités conchyliques et aquicoles,
- Zone Ayl : zone agricole liée aux activités isolées, STECAL, permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire implantés en zone agricole. Cependant, seules les extensions limitées du bâti existant y sont admises,
- Zone Acel : zone agricole liée à une activité hippique avec possibilité de bâtir des immeubles liés à ces activités. Cependant, seules les extensions limitées du bâti existant y sont admises.

Zones N, zones naturelles

Ces zones sont des secteurs de la commune à protéger du fait de la qualité des milieux, des sites, des paysages,...Des secteurs peuvent aussi être classés en zone N soit parce qu'ils comportent une exploitation forestière, soit pour préserver ou restaurer des ressources naturelles, soit par la nécessité de prévenir des risques notamment d'expansion des crues.

Dispositions générales applicables à ces zones :

- Zone N : zone naturelle générale. Dans cette zone sont admises les constructions et aménagements liés aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'une extension limitée et le changement de destination des bâtiments existants, possibilité de STECALs.
- Zone Nf : zone naturelle liée aux exploitations sylvicoles,
- Zone Npc : zone naturelle liées aux captages d'eau,
- Zone Nc : zone naturelle liée à l'exploitation des carrières (STECAL). Le règlement permet les aménagements et constructions nécessaires à cette activité,
- Zone Ne : zone naturelle liée à la présence d'équipements,
- Zone Ng : zone naturelle comportant un golf. Sur cette zone, seuls les aménagements en lien avec l'activité sont permis,
- Zone Ngv : zone naturelle liée à une aire d'accueil des gens du voyage (STECAL),
- Zone Nt : zone naturelle liée à une activité touristique (STECAL). Au sein de cette zone sont autorisées les nouvelles constructions nécessaires au tourisme,
- Zone Nlo : zone naturelle liée à des espaces de loisirs (STECAL). Certains aménagements ou constructions y sont autorisés,
- Zone Nj : zone naturelle liée à des espaces de nature en ville à préserver (STECAL). Seuls des aménagements légers y sont admis,
- Zone Nes : zone naturelle liée à l'implantation de dispositifs visant à produire de l'énergie solaire.

Dispositions spécifiques applicables aux communes littorales :

- Zone Nl : zone naturelle située sur des communes soumises à la loi littoral. Sur ces zones, le règlement de la zone N classique s'applique. Toutefois, la construction d'annexes aux habitations n'est pas admise,
- Zone Nm : zone naturelle liée au domaine maritime. Seuls les installations et aménagements en lien avec la navigation y sont admis,
- Zone Nr : zone naturelle liée aux espaces remarquables (CU) délimitant les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques,
- Zone Npl : zone naturelle liée à une vocation portuaire. Sur cette zone sont admises les constructions et activités nécessitant la présence immédiate de l'eau,
- Zone Nca : zone naturelle correspondant aux cales de mise à l'eau existantes (possibilité de travaux de réfection), STECAL,
- Zone Nel : zone naturelle liée à la présence d'équipements sur une commune soumise à la loi littoral. Des extensions limitées de bâtiments et des aménagements légers liés aux équipements sont possibles, STECAL,
- Zone Ntl : zone naturelle liée à une activité touristique sur une commune soumise à la loi littoral. Des extensions limitées de bâtiments et des aménagements légers liés à l'activité touristique sont possibles, STECAL,
- Zone Ncl : zone naturelle liée à l'exploitation de carrières sur une commune soumise à la loi littoral. Des extensions limitées de bâtiments et des aménagements légers liés aux carrières sont possibles, STECAL,
- Zone Ngl : zone naturelle liée à la présence d'un golf sur une commune soumise à la loi littoral. Des extensions limitées de bâtiments et des aménagements légers liés au golf sont possibles, STECAL,

- Zone Nhnne : zone naturelle liée à la présence d'un hameau nouveau intégré à l'environnement proposé sur la commune de Pleudihen sur Rance.

3) Le règlement littéral

Il est nécessaire de préciser pour toutes les zones les détails du règlement des sous-zones.

Le nouveau règlement du zonage précise les éléments admis dans chaque zone. Il traite des différents aspects en lien avec la constructibilité des terrains (vocations admises ou interdites, règles d'implantation, hauteurs des constructions...). Il est structuré en trois chapitres et 12 articles, présentant la règle générale et les dispositions particulières :

- Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités et articles 1, 2, 3 (délimite ce qui est interdit, soumis à des conditions particulières, mixité sociale et/ou fonctionnelle),
- Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et articles 4 à 10 pour définir la forme urbaine et l'insertion architecturale urbaine, paysagère et environnementale afin de façonner l'ambiance urbaine (implantation par rapport aux emprises, aux limites séparatives, hauteur maximale, aspect extérieur et abords, emprise au sol, espaces libres et plantations, stationnement),
- Chapitre 3 : Equipements et réseaux et articles 11 et 12 assurent la viabilisation des terrains (voirie et accès, réseaux).

4) Les règles associées aux prescriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, le règlement graphique comporte un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application des différents articles du CU qui se traduisent par des règles spécifiques.

- Éléments de protection du patrimoine : 546 arbres remarquables, 37 cônes de visibilité, 4 cônes de vue inconstructibles, 650 bâtiments remarquables, 5693 km linéaires de haies, 419 éléments de petits patrimoines, 1654 kms cheminements doux à créer ou conserver, bandes paysagères, espaces proches du rivage, 8678 ha espaces boisés classés (EBC), limites des zones humides.
- Éléments de programmation urbaine : 1112 bâtiments agricoles recensés au titre de changements de destination vers l'habitat, linéaires de préservation de l'habitat (secteur de l'Aublette), interdictions de changements de destination pour les hôtels et restaurants (9), servitude de mixité sociale (ER), alignements ligne de référence, lignes de référence du gabarit, 13,8 kms de linéaires commerciaux, les périmètres de centralité commerciale, les périmètres de gel, les emplacements réservés (ER), les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP), les zones de présomption de prescription archéologique, les secteurs soumis à des risques naturels, les zones non aedificandi.

Tous ces éléments sont justifiés, une synthèse quantitative et une cartographie par secteur sont proposées.

5. Avis des Personnes publiques associées (PPA), des personnes publiques consultées (PPC), de la CDPNAF, de la MRAe, sur le projet de PLUi

Sur la base des informations fournies par Dinan Agglomération les personnes publiques associées (PPA) suivantes ont été consultées :

Liste des PPA consultés au titre de l' Article L153-16

Etat, DDTM, Conseil Régional, Conseil Départemental, CCI des Côtes d'Armor, Chambre des Métiers
Chambre d'Agriculture des Côtes d'Armor, Section régionale de conchyliculture (commune littorale)

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH)
Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

Liste des PPA au titre de l'Article L153-17

CC SAINT-MEEN-MONTAUBAN
CC BRETAGNE ROMANTIQUE
RENNES METROPOLE
CC COTES D'EMERAUDE
SAINT-MALO AGGLOMERATION
LAMBALLE TERRE ET MER
LOUDEAC COMMUNAUTE

Liste des PPA au titre de l'Article R153-6

Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée
Centre national de la propriété forestière

Liste des PPA au titre de l'Article L132-12

FAPEL 22

Liste des PPA au titre de l'Article R104-19

MRAe
SAGE région de Dol
SAGE Rance-Frémur
SAGE Arguenon-Baie de la Fresnaye
SAGE Baie de St Brieuc
SAGE Vilaine
Bassin côtier Dol de Bretagne
Conseil de développement

Les avis reçus dans les délais sont résumés pour l'essentiel de leur contenu dans le tableau ci dessous.

Identité de l'organisme (Date réception de l'avis)	Résumé de l'objet de l'avis émis sur le projet
MRAe	<i>Rappel des enjeux environnementaux</i> identifiés comme prioritaire : - 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, <i>Synthèse des remarques et recommandations de l'Ae:</i> - l'état initial de l'environnement n'apparaît pas suffisamment détaillé sur plusieurs thématiques (la qualité des cours d'eau, la trame verte et bleue...) pour permettre une prise en compte pertinente de celui-ci par le projet de PLUiH en particulier dans les secteurs ouverts à l'urbanisme et des STECAL. Le compléter. - pas de scénario alternatif au projet (hypothèse de croissance, niveau d'urbanisation, alternative extension/densification). Présenter des alternatives et démontrer que le projet de PLUiH est la solution la plus pertinente du point de vue de l'environnement <i>Avis détaillé</i> <u>Rappel du contexte du territoire</u> <u>Présentation du projet de PLUi-H de Dinan Agglomération :</u> Incohérences de valeurs démographiques entre différents documents (RP et PADD) L'Ae note que le PLUi-H définit un objectif supérieur de 50 % à la moyenne annuelle de production de logements de la période 2011-2016. Le PLUi-H, bien que présentant une consommation réduite par rapport au scénario « fil de l'eau » du Scot, aggrave la

	pression instaurée sur les milieux naturels, agricoles et la trame verte et bleue. <u>Qualité du dossier</u> Améliorer le RP et ses cartographies par les dynamiques territoriales à une échelle plus large. Faire du RNT un tome indépendant et synthétique. L'état initial de l'environnement n'est pas assez détaillé et ne contient pas d'éléments concernant les secteurs ouverts à l'urbanisation et les STECAL. Carences : absence de scénarios, insuffisance de l'analyse des incidences, absences de mesures compensatoires, pertinence non évaluée des indicateurs de suivi. <i>L'Ae recommande</i> de le compléter à l'échelle globale et à l'échelle des zones à urbaniser pour déterminer les incidences de l'urbanisation par rapport aux thématiques majeures du territoire ; d'étudier des alternatives à la consommation foncière ; d'étudier de manière quantitative et qualitative les incidences sur l'environnement et la santé humaine du PLUiH (effets indirects et cumulés) et monter la démarche ERC au delà des OAP et de définir des mesures compensatoires; de définir les indicateurs de suivi et s'engager sur les moyens de ce suivi. L'Ae ne peut se prononcer sur la prise en compte de plusieurs thématiques par le PLUiH (TVB, incidences locales des STECAL et des OAP) <u>Hypothèses et choix pour la construction du projet démographique :</u> <i>Remarques :</i> L'hypothèse d'accroissement démographique n'est pas explicitée ; L'identification des dents creuses et leur taux de non-mobilisation (50%, contrairement aux orientations du SCoT) ne sont pas justifiés ; Le taux de justification de maintien de logements vacants n'est pas justifié ; Les densités sont nettes et non brutes et ne traduisent pas la réalité ; L'Ae s'interroge sur la consommation foncière projetée car très éloignée de la consommation entre 2013 et 2018 ; Des erreurs dans le calcul ; <i>L'Ae recommande</i> à DA de justifier son projet démographique et les hypothèses d'aménagement qui en découlent, par une analyse suffisamment argumentée et en tenant compte des spécificités territoriales ; de revoir les éléments de calcul du projet démographique et corriger les erreurs ; <u>Volet économique :</u> 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. L'Ae considère que cette consommation d'espace est excessive (objectif national, artificialisation zéro). <i>L'Ae recommande</i> à DA d'argumenter les ouvertures à l'urbanisation liées au développement économique, voire de les réduire, et de montrer comment il a pris en compte les friches industrielles dans son projet. <u>Constructions en zones A et N et STECAL :</u> <i>Remarques :</i> Nombreux lotissements ou extensions urbaines en zone A. Incidences potentielles non étudiées. Choix non pertinent. Les surfaces concernées par les 300 STECAL, environ 950 ha au total (100 en zone A et 850 en zone N supposées inconstructibles), paraissent démesurées à l'échelle du territoire. Leur incidence n'a pas été évaluée en termes d'aménagement et d'artificialisation des sols. L'Ae considère que ce volet du projet peut conduire à un étalement masqué contraire aux objectifs nationaux de sobriété de consommation foncière et aux orientations du PADD. <i>L'Ae recommande</i> 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 PLUiH, et d'en évaluer les impacts potentiels sur l'environnement <u>Modération de la consommation foncière :</u> Les densités de logements s'échelonnent de 15 à 30 logements/ha. Ces valeurs paraissent toutefois faibles pour réduire significativement les incidences du projet sur
--	---

	l'environnement. Notamment, avec 30 logements/ha, la densité utilisée pour la centralité de Dinan est faible. Une densité plus élevée concorderait en outre avec l'objectif du PADD d'y aménager un pôle multimodal. Le projet prévoit une consommation d'espace de près de 840 hectares (habitat, volet économique et équipements) qui paraît démesurée au regard de l'objectif de zéro artificialisation nette prévue dans le plan biodiversité de 2018. <i>L'Ae recommande</i> 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. <u>Prise en compte de l'environnement dans les OAP</u> Concernant les OAP définies dans le PLUiH, 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 PLUiH <u>Biodiversité et Trame Verte et Bleue</u> 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. <i>L'Ae recommande</i> de compléter le glossaire, de joindre un document cartographique permettant de visualiser la nature des parcelles destinées à l'urbanisation. <u>Natura 2000</u> Le territoire comporte des sites Natura 2000. L'évaluation des incidences du PLUi-h sur le réseau Natura 2000 consiste essentiellement en une vérification de l'absence de recouvrement entre urbanisation nouvelle et périmètres des sites. Les effets directs et indirects (distants) possibles comme, par exemple, les incidences de la pollution des eaux (baie algues vertes) et ne sont pas analysés. Il n'y a pas vraiment d'étude paysagère. En l'état, ces éléments ne satisfont pas aux exigences de l'évaluation environnementale des incidences Natura 2000. <i>L'Ae ne peut se prononcer</i> sur la bonne prise en compte des sites Natura 2000 et des éléments paysagers. <u>Ressource en eau potable</u> Les apports d'eau potable sont assurés principalement par la retenue de l'Arguenon. La production totale d'eau potable pour l'ensemble de la structure du territoire est de 15 millions 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. Le dossier ne prend pas en compte les déficits en période d'étiage. Le RP ne présente pas une carte des synthèses des périmètres de protection autour des captages. Seule l'estimation des besoins en eau potable des habitants (4,5 millions de m³) est calculée, les autres besoins (activité économique, agricole et présence de touristes et résidents secondaires) sont mentionnés mais ne sont pas estimés. L'Ae recommande de démontrer la capacité du milieu à faire face à l'augmentation de la population et de l'activité économique. L'évaluation doit aussi porter sur les impacts des prélèvements : ils ne sont pas identifiés eaux usées. Dinan agglomération compte 58 stations d'épuration pour 44 000 habitants desservis. La Rance qui constitue le principal milieu récepteur d'un grand nombre de ces stations a été classée en zone sensible à l'eutrophisation en 1999. L'EPCI indique que celle-ci est accentuée par un mauvais traitement des eaux usées dans les stations d'épuration, cinq stations présentent des surcharges hydrauliques, notamment la station de Pleudihen sur Rance. De plus, Dinan Agglomération compte un nombre important de systèmes d'assainissements non collectif (environ 20 000). Plus de 50 % des dispositifs sont non conformes (68 % pour les communes proches du littoral et jusqu'à 80 % sur Caulnes). Ces installations peuvent être une source de pollution notable des milieux, dans un contexte de sensibilité à l'eutrophisation et leur incidence peut être amplifiée par les ouvertures à l'urbanisation prévues (1AU, 2 AU ou STECAL).
--	--

	<i>L'Ae regrette</i> une absence d'analyse sur ce thème. <i>L'Ae recommande</i> de caractériser l'incidence des rejets urbains sur les milieux récepteurs, d'ajouter les mesures prévues et de démontrer qu'elles sont compatibles avec les objectifs du SDAGE, de fixer des critères et indicateurs de suivi. <u>Eaux pluviales</u> 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. <i>En l'état actuel, le dossier ne permet pas de garantir une gestion qualitative des eaux pluviales au niveau de la façade littorale, au regard de l'artificialisation du sol et à proximité de la Rance.</i> <u>Qualité de l'air</u> La qualité de l'air sur le territoire est présumée satisfaisante dans l'ensemble, Il s'agit d'un enjeu peu développé dans le dossier. <i>L'Ae s'interroge</i> sur les capacités du projet à réduire la part modale de la voiture avec le développement de 300 STECALs et une densité de logements à l'hectare plutôt faible. <u>Risque d'inondation et de submersion :</u> L'Ae constate que le dossier ne présente aucune analyse précise des constructions dans les zones inondables. Ce devrait être examiné dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Suite au risque de submersion par la rupture de l'un des 5 barrages du territoire, l'Ae invite la collectivité compétente à préciser le nombre de logements et d'habitants exposés et les réflexions menées pour réduire ces effectifs. <u>Mobilité :</u> Le transport est le 2ème secteur le plus énergivore avec 32% des consommations énergétiques totales sur le territoire, dont 55% proviennent des déplacements quotidiens des personnes. L'absence d'adoption concordante du PLUiH et du plan climat air énergie territoire (PCAET), en cours d'élaboration, complique fortement l'appréciation de l'articulation entre urbanisme et mobilité. <i>L'Ae recommande</i> 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. <i>L'Ae note l'absence</i> de mesures concrètes dans le PLUiH, notamment sur l'amélioration des liaisons de transports collectifs, la rénovation de lignes ferroviaires, le déploiement de pôles d'échanges multimodaux pourtant annoncées dans le projet. <i>L'Ae s'interroge</i> sur la cohérence entre les projets routiers et la volonté du PLUi H de favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture.
Chambre d'Agriculture (3 juillet 2019)	Regret d'une concertation insuffisante dans la phase d'élaboration du projet. Compte tenu des nombreuses remarques résumées ci-après dont certaines posent un problème de légalité, la Chambre d'Agriculture ne peut donner un avis favorable au projet de PLUiH. Cet avis est réservé à la prise en compte des demandes formulées et notamment à la réduction de la consommation de foncier agricole. Synthèse des remarques : 1 - Modération de la consommation d'espace <u>- L'analyse de la consommation foncière passée : Période de référence ne répond pas au CU.</u> Le code de l'urbanisme prévoit une analyse au cours des dix dernières années. La consommation foncière retenue dans le rapport concerne 2003-2012. Il convient de revoir le document pour prendre comme période de référence la période 2007/2017. <u>- L'objectif de modération de la consommation pour l'habitat (objectif du SCoT : réduction de 50%)</u> Il faut revoir la période de référence : (2007/2017) et faire évoluer le document pour permettre une division par deux du rythme de la consommation foncière (habitat, activités, équipement) sur le territoire dans le respect des activités agricoles, du SCoT et de la réglementation. <u>- L'objectif de modération de la consommation pour l'activité économique</u>

	Le document ne définit pas d'objectifs clairs et mesurés de modération de la consommation. La méthode de calcul des enveloppes maximales doit, comme pour la partie habitat, prendre en compte la consommation vécue. Les possibilités d'urbanisation pour les zones d'activités sont contraires à la politique nationale d'effort de réduction de consommation de l'espace. Le projet permet de consommer plus que ce qui l'a été dans les 10 dernières années. Le projet doit donc revoir fortement le foncier réservé à vocation économique. <u>- Le PADD (objectif 2.3)</u> La prise en compte des réserves émises ci-dessus doit amener à modifier de manière substantielle le projet pour aboutir à un projet avec un vrai objectif de sobriété foncière. Interrogation sur la compatibilité du projet avec la législation. 2- Concernant la stratégie d'accueil du territoire et le parti d'engagement <u>- Les densités</u> Les densités exprimées dans les OAP des secteurs sont indiquées en densités nettes (cf Justification des choix). Le calcul en brut conduit à une majoration de 20% des surfaces soit 505ha de surfaces brutes au lieu de 420ha. Pour être en compatibilité avec le SCOT et les différentes pièces du document, il convient de corriger les OAP et les autres parties du document pour définir les densités en densités brutes. <u>- Le parti d'aménagement</u> Le rapport doit, dans ses pièces réglementaires et juridiquement opposables, attester de la volonté des élus, exprimée dans le PADD, de prioriser l'urbanisation en densification au sein de l'enveloppe urbaine existante, le comblement des dents creuses, la réhabilitation des sites en friches plutôt que de favoriser l'étalement urbain. Proposer un système de phasage. Il faut relever le taux de renouvellement retenu (15 %) des bâtiments repérés pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ou le justifier (cf Justification des choix). 3 - Concernant les STECAL (300 pour une surface d'environ 900ha). Or les STECAL doivent avoir un caractère « exceptionnel ». <u>- Remarques générales</u> Il est demandé de réduire de manière substantielle leur surface à la partie existante ou exclusivement à la partie devant accueillir les bâtiments. Le classement en zone U de certains secteurs paraît plus approprié (notamment STECAL Nj) Plusieurs différences apparaissent entre le rapport de présentation et les plans graphiques <u>- STECAL Habitat</u> Le STECAL Habitat créée pour la mise en place d'un hameau nouveau intégré à l'environnement sur la commune de Pleudihen-sur-Rance doit être déclassé (contraire au SCOT, au PADD, loi Elan). <u>- STECAL pour l'implantation de champs de panneaux photovoltaïques</u> Le secteur prévu sur la commune de Ruca doit être reclassé en zone A (contraire à la charte pour le foncier de 2016). <u>- STECAL avec des possibilités de construction trop importantes</u> (droits trop importants, jusqu'à 70% de l'emprise, taille démesurée). Leur emprise ou leur règlement doit évoluer <u>- STECAL à reclasser en secteur urbain (classé en N ou A)</u> Plusieurs STECAL se situant en secteur urbain ou à proximité ne satisfont pas à la définition d'une activité en milieu rural. Le classement en STECAL pour l'implantation de nouvelles activités n'est pas justifié. Ces STECAL devront être réintégrés dans les surfaces urbaines. <u>- STECAL ayant un impact sur le parcellaire agricole</u> Leur périmètre doit être revu quand il déborde sur le parcellaire agricole contigu. Une liste plus complète des observations concernant les STECAL figure en annexe 1 de l'avis émis.
--	--

	4 – Concernant la prise en compte des impacts en matière de choix d'urbanisation sur les activités agricoles <u>- Evaluation des impacts</u> Croiser le diagnostic agricole avec le Registre Parcellaire Graphique (RGP) Il convient de prendre en compte le fonctionnement de l'exploitation impactée au regard de la parcelle classée en zone urbaine ou à urbaniser (distance au siège, nature de l'activité, présence d'un plan d'épandage...). Selon ces critères, certains secteurs sont à classer en zone A : - zone 1AUh1, sur la commune de Taden, bourg de Trélat - zone 1AUy1, sur la commune de Pleudihen-sur-Rance, secteur de Balluard - zone 2AUh, sur la commune de Créhen, entre la Cour et La Touche - sur plusieurs communes, des secteurs d'urbanisation sont localisés en extension alors que, dans l'enveloppe urbaine du bourg, des dents creuses sont classées en zone A (exemple : bourg de Plumaudan). <u>- Classement des zones constructibles dans le périmètre des exploitations</u> Le zonage est à revoir pour certains secteurs U et AU qui se superposent à des périmètres d'exploitation. 5 - Concernant le règlement écrit <u>- Règlement afférant à la protection des éléments du bocage</u> Il convient de corriger le règlement qui prévoit la demande systématique de compensations en cas d'arrachage de haies. (contraire au CU) <u>- Logement de fonction, règlement zone A</u> Le texte doit être revu, de façon à être identique à celui instauré par la charte « Construire en zone agricole dans les Côtes d'Armor ». La construction de logement de fonction pour les activités équestres doit être soumise aux mêmes règles que les autres activités agricoles. <u>- Dispositifs de production d'énergies renouvelables</u> Il convient de clarifier le règlement sur l'implantation de parcs photovoltaïques au sol en secteurs naturels et agricoles. La profession ne le souhaite pas. <u>- Règlement de la zone agricole littorale</u> Le règlement ne doit pas faire apparaître de taux maximal concernant les extensions possibles pour les bâtiments agricoles dans les espaces proches du rivage. Le taux de 30 % prévu dans le projet doit être remplacé par des extensions «limitées ». Le règlement doit autoriser la construction de logements nécessaires aux activités agricoles dans les zones Al (Loi Elan). <u>- Marges de recul le long des cours d'eau</u> Le règlement doit être complété concernant la dérogation pour d'éventuels bâtiments existants en cas d'extension. - La prise en compte des vues remarquables (cônes de visibilité) Les prescriptions prévues par le règlement ne doivent pas se traduire en une inconstructibilité, sur les secteurs concernés par les cônes de visibilité, pour les bâtiments agricoles 6 - Concernant le règlement graphique <u>- Classement des exploitations agricoles</u> Souhait : Tous les bâtiments agricoles classés en A. Pour les bâtiments agricoles proches d'un autre zonage que le A, il faut vérifier que ce zonage n'empêche pas les exploitations agricoles de pouvoir évoluer. <u>- Report des éléments du bocage sur les plans graphiques</u> Le détail figure dans l'annexe 2 de l'avis. Plusieurs anomalies ont été constatées sur les plans. Ces erreurs doivent être corrigées et une vérification complète sur la totalité des plans graphiques doit être réalisée. <u>- Prise en compte de la protection de périmètre de captage d'eau</u> Il est demandé que les périmètres rapprochés demeurent en zone agricole comme pratiqué dans le département. Il faut prévoir un classement dans un secteur Apc pour ces parcelles ou, à défaut dans tous les secteurs Npc ; le règlement doit être modifié pour permettre les constructions à destination agricole.
--	---

CDPENAF	La commission a émis 2 types d'avis sur : - les dispositions du règlement du PLUiH - les STECAL 1) Dispositions relatives au projet de règlement du PLUiH de DINAN AGGLOMERATION La commission considère que : - les dispositions du projet de règlement encadrant les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation en zone agricole et naturelle précisent les zones d'implantation et les conditions de hauteur et d'emprise - les dispositions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone En conséquence de quoi, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité. 2) STECAL La commission a eu un avis à émettre sur 316 STECAL : 272 identifiés par DINAN AGGLOMERATION dans le document de synthèse annexé au rapport de présentation du PLUiH et 45 (en réalité 44) présents dans le règlement graphique du PLUiH, mais non répertoriés dans l'annexe au rapport de présentation, suite à un inventaire complémentaire établi par LA DDTM 22. LA CDPENAF fait remarquer que plusieurs typologies de secteurs n'ont pas été considérées comme des STECAL au sens de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, notamment concernant les secteurs : - Ao (aquacole et conchylicole) qui ne permettent pas la construction - Ne (stations d'épuration); - Nca (cales) qui ne permettent pas la construction. Elle souligne que de nombreux secteurs, limitrophes ou inclus dans la zone urbaine, doivent trouver une identification adaptée à ce contexte. Elle observe enfin que de nombreux secteurs méritent de voir leur périmètre réduit pour s'adapter aux bâtiments ou au projet identifié. Compte tenu de ces observations, la CDPENAF a émis un avis pour chaque STECAL identifié par la collectivité et pour chaque STECAL identifié par la CDPENAF. La synthèse de ces avis fait état de 163 avis défavorables, 63 favorables sous réserve de modifications, les autres STECAL ayant reçu un avis favorable.
Etat	Rappel des objectifs du PADD : renforcement de l'attractivité de DA, limitation de l'étalement urbain, revitalisation des centres bourgs. Projet fondé sur les hypothèses démographiques du SCoT. Il fait apparaître un besoin de ressources foncières pour répondre à l'agrandissement d'entreprises et à l'accueil de population supplémentaires. Rappel de la DM du 13 mars 2017 qui prescrit le PLUiH et recense ses principaux objectifs. 1. Projet de territoire et stratégie de développement à l'horizon 2032 (PADD et RP). <u>Projet quantifié :</u> - Accroissement de population entre 13000 et 15000 habitants, taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 0,7%. - Construction annuelle de 670 logements neufs. Consommation foncière habitat de 450ha entre 2018 et 2032

	- Consommation foncière activités de 285ha et consommation foncière équipement de 28 ha entre 2018 et 2032. <u>Méthode de construction du projet:</u> Le projet doit être cohérent avec le SCoT. Il applique la méthode SCoT en 19 étapes, complexe à l'échelle de l'EPCI et de 8 secteurs en croisant l'armature territoriale du SCoT, ce qui n'est pas nécessairement compatible avec le SCoT. Pour autant <i>les résultats en termes de surface d'urbanisation ne sont pas supérieurs à celle prévue par le SCoT.</i> <u>Remarques sur les critères retenus dans la méthode :</u> Les variables à intégrer dans la méthode sont de la responsabilité de DA : - le taux de desserrement des ménages (plafonné à -0,5%) et la projection de leur taille (inférieure à 1,85 dans certains secteurs) n'apparaît pas réaliste ; - la remise sur le marché de 20% des logements vacants quand le taux de vacance est supérieur à 7% pourrait être amélioré ; - le passage des densités nettes aux densités brutes (+20% pour les équipements) pourrait être plus nuancé ; - le taux de renouvellement urbain intégrant les changements de destination (+0,15%) qui aboutit à un nombre théorique de 100 logements /an aurait pu être différencié ; l'objectif de revitalisation des centres-bourgs aurait mérité d'être traduit réglementairement. <i>La méthode de construction rendue complexe par le changement d'échelle territoriale mériterait des précisions sur les possibilités de mettre en œuvre le PADD au niveau de la gestion économe du foncier et de la revitalisation des centres bourgs.</i> 2. Modération de la consommation d'espace et compatibilité avec le SCoT <u>Consommation de foncier habitat</u> (PADD, p.38, 32ha/an, comparé à 79ha/an entre 2003 et 2012). Observations : La période de référence ne respecte pas le CU (2009-2019) et est antérieure à l'approbation du SCoT qui fixe comme objectif de réduire la consommation de foncier de 50%. Cela fragilise la sécurité juridique du projet. La consommation foncière de 79ha/an est prévisionnelle. La consommation réelle a été de 64 ha/an. <i>L'objectif du PADD de consommation de foncier est donc conforme au SCoT (diviser la consommation par 2) mais sur une période de référence non conforme au CU.</i> La consommation d'espace n'est pas présentée par secteurs, ce qui aurait eu le mérite d'affirmer la cohérence avec l'armature territoriale. La volonté de prioriser la densification au sein de l'enveloppe urbaine en zone U n'est pas transcrite réglementairement. Il n'existe pas de système de phasage de l'urbanisation priorisant l'enveloppe urbaine. Il n'y a pas de mécanismes permettant d'échelonner l'urbanisation des zones 1AUh et 2AUh à l'échelle du territoire. <u>Consommation de foncier économique</u> (PADD, p.48, 285ha dont 146ha en extension, dont 69ha en 1AUy et 76ha en 2AUy, et 139ha en densification, répartis différemment selon les zones, en ajoutant la requalification des friches et le développement limité d'entreprises isolées). Observations : Le SCoT ne fixe pas de principe strict de diminution de consommation au foncier économique. Justifier que les surfaces prévues dans le SCoT et reprises dans le PLUiH modèrent effectivement la consommation de foncier. Consommation 2003-2012= 119 ha. Même problème de période de référence par rapport au CU. L'estimation de la consommation de 285ha revient à mobiliser sur la base de besoins économiques hypothétiques non confirmés par la logique résidentielle du territoire (cf RP volet économie et équipement). Dans le SCoT : répartition du foncier économique en 2 trames ; Dans le PLUiH, répartition en 3 trames (« zone d'équilibre ayant un statut intermédiaire sur Maignon et Evran). Pb de compatibilité avec le SCoT. Quantification des réserves foncières économiques incomplète et minorée : aux 285ha il faut ajouter le développement limité d'entreprises isolées (55ha Ay et 20ha en Ayl), Pas de recensement des friches d'activités et de leur potentiel de reconversion qu'il faut prendre en compte dans une logique de sobriété foncière (contrairement à l'objectif du PADD).
--	--

	Incohérences entre des OAP sectorielles (1AUy) et les superficies des zonages affectés aux activités économiques. (ex : OAP Pleslin-Trivagou, Saint Jouan de l'Isle, Créhen). <i>Prioriser la restructuration et la densification de l'existant. Totaliser l'ensemble des surfaces et adapter le zonage 1AUy et 2AUy pour permettre une urbanisation hiérarchisée en fonction des besoins effectifs.</i> <u>Consommation de foncier équipement</u> : (RP : 24ha entre 2003 et 2012 ; prévision de consommation entre 2018 et 2032 : 28ha en AUe dont 11ha en 1AUe et 17ha en 2AUe). Cette projection n'inclut pas les 128 ha de STECAL Nel (21ha) et Ne (107ha) <i>Apporter des précisions sur l'objectif de modération de la consommation foncière équipement.</i> <u>Capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis</u> (cf CU : permettre de déterminer la part du développement de l'habitat en renouvellement urbain afin de limiter l'étalement urbain). Demande du SCoT (DOO p.16) : recensement exhaustif des dents creuses en ha, cœurs d'îlots, fonds de parcelles. Le PLUiH reprend cette vision extensive. Mais des critères d'exclusion des gisements fonciers ont été appliqués de façon différenciée d'un secteur ou d'une commune à l'autre (absence d'homogénéité du recensement). Taux de rétention foncière de 50% (taux maxi fixé par le SCoT) sans taux différenciés et sans justification. <i>Justifier le choix de rétention dans le RP</i> comme l'exige le SCoT. <u>Application des densités minimales fixées par le SCoT par type de communes</u>. Ces densités « nettes » sont retranscrites dans le PADD pour chaque niveau de l'armature urbaine (entre 15 et 30 logements/ha). Cela semble respecté dans les OAP (sondage sur les 400 OAP). Ces objectifs de densités auraient pu être majorés pour répondre aux objectifs du PADD. 3. Le programme local de l'habitat de DA <u>Quantification, répartition et segmentation de l'offre nouvelle de logements.</u> Le choix de la période 2003/2012 comme base d'analyse de la consommation foncière n'est pas réglementaire. Il ne permet pas d'apprécier les dynamiques récentes à l'œuvre sur le territoire (et les premiers effets du SCoT) et il engendre probablement une surestimation des droits à consommer du foncier et par voie de conséquence l'objectif de production de logements (= objectifs de consommation foncière x densités prévues par le SCoT). <u>Quantification de l'offre nouvelle de logements</u> Le scénario de croissance démographique (+0,7%/an) paraît cohérent au regard des tendances observées ces dernières années. La production de 670 logements qui se base sur un potentiel foncier ne doit pas être considérée comme un objectif mais comme un potentiel maximum à calibrer après une analyse des dynamiques observées entre 2010 et 2015 et en réponse à un besoin localisé et caractérisé. Il y a un risque que le surdimensionnement des objectifs de production provoque une augmentation du nombre de logements vacants. La production de logements doit être envisagée dans le cadre d'une répartition entre constructions neuves en extension, renouvellement et évolution du taux de vacance. Mais aucun outil de suivi n'a été défini pour apprécier la limitation de la production en extension urbaine. La thématique des résidences secondaires est traitée succinctement. Il manque des objectifs chiffrés pour évaluer l'impact des politiques de l'agglomération qui semble vouloir maîtriser l'évolution de ce parc. <i>La collectivité devra mettre en place un outil de suivi qui permettra d'ajuster la programmation de logements et les ouvertures à l'urbanisation aux besoins réels, en surveillant la vacance et le taux de croissance démographique.</i> <u>Répartition de l'offre nouvelle de logements</u> (au niveau des communes et des secteurs) La majorité de la production de logements est prévue sur le pôle de centralité de Dinan et sur les communes littorales, avec un objectif de 80 à 85% de logements neufs et de 15 à 20% de renouvellement urbain et réduction de la vacance, ce qui est cohérent avec l'armature territoriale. Des incohérences chiffrées entre les différents documents ne permettent pas une lecture claire (OAP, tableaux de répartition) Il manque des indicateurs sur la part en extension urbaine et en renouvellement urbain
--	--

	des logements programmés sur chaque commune. Pour les communes de moins de 1000 habitants, un outil de suivi et de gestion de l'enveloppe unique sera nécessaire pour répartir équitablement et en fonction des besoins les logements sur chaque commune. La production de 536 logements par an en extension urbaine, proche du besoin de 510 logements par an observé sur la période 2010/2015, risque de générer de la vacance ou de ne pas intervenir en renouvellement. <u>Segmentation et logement social</u> La collectivité souhaite produire 103 logements sociaux par an et a une stratégie globale ambitieuse pour répondre aux besoins des ménages les plus fragiles : définition de nouvelles formes d'hébergements temporaires, production plus importante de petits logements. Une répartition plus fine par type de logements (neuf, densification, PLAI, PLUS, PLS, etc.) permettrait d'apprécier les enjeux de mixité sociale en fonction des secteurs du territoire. La production de logements sociaux de la commune nouvelle de Dinan devra être ajustée en cas de passage en territoire SRU (seuil de 15 000 habitants). <u>Placement du parc ancien au cœur du PLH.</u> Différents outils en vue de cet objectif. Le PLUiH prévoit le soutien des communes en ingénierie pour monter des projets de redynamisation des centres-villes et des centres-bourgs. Il prévoit également une restructuration lourde du parc HLM avec des objectifs de démolition et de reconstruction pour une offre plus adaptée à la demande et aux ressources des publics fragiles et réfléchit à un outil de lutte contre l'habitat indigne.. Il y a lieu de répartir la production quantitative (20% en tissu urbain et 80% en extension, parcs publics et parcs privés, démolition et reconstruction, produits PLAI, PLS et PSLA) et de quantifier la production qualitative sur le logement ancien (résorption de la vacance, changements de destinations, conventionnement ANAH propriétaires bailleurs et occupants, copropriétés), L'action sur le parc HLM est un outil au service de la qualité urbaine et de la qualité de vie des habitants. <u>Stratégie foncière, renouvellement urbain et lutte contre la vacance</u> L'objectif de limitation de l'étalement urbain ne sera pas atteint dans la mesure où la production de 535 logements neufs en extension (80% de 670 logements) pour 32 ha ne permet d'afficher qu'une densité de 20 logements à l'hectare ce qui encourage la production de logements individuels. <i>Une étude des possibilités de mobilisation du foncier dans les enveloppes urbaines permettrait d'avoir une vision claire de ce qui peut être consommé sur la période du PLUiH.</i> Les ouvertures à l'urbanisation devront faire l'objet d'une évaluation préalable de l'évolution réelle de la population et du rapport entre production en centre et en périphérie. Prévoir une ouverture des zones 2AU sous condition de l'examen d'indicateurs d'évolution démographique et de besoin. Il est prévu que la <i>lutte contre la vacance</i> passe par des moyens incitatifs et coercitifs : une aide financière pour 20 logements par an situés en centres-villes et centres-bourgs et la mise en œuvre envisagée d'une taxe sur les logements vacants. Les objectifs du PLUiH sont à clarifier : 20 logts/an dans le POA ou 33 logts/an en sortie de vacance sur la base de 5% de la production annuelle de logements. Dinan agglomération génère environ 80 logements vacants supplémentaires par an du fait la production de logements qui répond à la demande qualitative. La production ambitieuse de 670 logements neufs par an devrait continuer à produire plus de vacance que de résorption envisagée en raison de l'abandon de logements anciens. Pour éviter cette évolution, il y a lieu de renforcer les aides et les financements vers des biens à réhabiliter, à démolir et à renouveler. <u>Accession à la propriété</u> Plusieurs types d'aide et de soutien sont prévus pour favoriser le parcours résidentiel. Cependant il manque un chiffrage par poste et il n'y a pas de « modulation majorante » des aides pour favoriser l'investissement dans le tissu urbain existant et limiter l'étalement urbain. <u>Les besoins des populations spécifiques</u> Le public et les besoins des <i>personnes vieillissantes ou en situation de handicap</i> sont
--	--

	clairement identifiés mais peu de solutions concrètes sont définies dans le PLUiH. L'évolution démographique est à l'augmentation des plus 60 ans et doit conduire à favoriser la production de T3 et en réduisant l'offre en centres-bourgs et de T5 en extension. Plusieurs mesures sont prévues en faveur de l'accès au logement des <i>jeunes</i> : coordination de l'ensemble des acteurs concernés, plateforme de l'offre, développements de petits collectifs, de résidences pour étudiants et jeunes. En préalable, il faudra évaluer les besoins en logements pour cette catégorie de population. En matière de soutien des <i>personnes défavorisées</i>, Dinan Agglomération qualifie et quantifie son intervention avec des objectifs clairs et prévoit des moyens et des aides en adéquation avec sa politique, à l'exception des 12 PLAI-A prévus sur 6 ans qui semblent insuffisants. Conformément au schéma départemental d'accueil et d'hébergement des <i>gens du voyage</i>, le PLUi-H prévoit l'ouverture d'aires de petites capacités répondant aux besoins de sédentarisation des familles, ainsi qu'un nouveau terrain pour l'accueil des grands passages. En lien avec le SDAHGV. <u>Dimension environnementale du projet</u> Intérêt du dispositif de l'OPAH et PIG. Mais seulement 1% du parc évolue chaque année. Il serait souhaitable de mettre en place des mécanismes financiers incitatifs pour favoriser la production de bâtiments passifs et des rénovations importantes, afin d'atteindre les objectifs fixés au niveau national. <u>Pilotage, animation et suivi du PLH</u> Un comité de suivi assurera, en liaison avec différentes instances (usagers, associations, communes, CIL), le suivi annuel et une évaluation en continu du PLH. Une maison de l'habitat assurera la communication auprès du public et des professionnels. Un outil concret de pilotage est prévu pour recalibrer les besoins de logements en fonction des évolutions observées. Il est souhaitable d'intégrer dans cet outil le suivi des ouvertures à l'urbanisation <u>Budget prévisionnel</u> Les montants importants consacrés au programme d'actions du volet habitat (9,8M€ dont 3,2M€ pour la production de logements dans le tissu urbain et 2,4M€ pour la transition du parc social, 2,7M€ pour les publics spécifiques) démontrent l'implication de l'agglomération. Cependant, il faudrait conditionner plus clairement les aides à des constructions ou à des réhabilitations en cœur de ville. Prévoir un bilan annuel. <u>Eléments à intégrer au PLUiH pour permettre une meilleure opérationnalité</u> - Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à une évaluation de l'augmentation de la population, du rapport entre production en centres et en périphéries et du besoin qualitatif de rénovation des centres. - Prévoir un outil d'observation pour adapter la production de logements aux besoins réels et retenir l'évolution de la vacance par secteur comme indicateur de surproduction. - Prévoir un bilan annuel permettant d'apprécier le taux de logements en extension et de logements en renouvellement afin de respecter l'équilibre 80% / 20 4. Analyse des STECAL - Justification : les projets de STECAL s'étendent sur plus de 900ha, ce qui, d'une manière générale, ne répond pas au caractère exceptionnel des STECAL. De plus, ces surfaces ne sont pas intégrées dans les projections de la thématique foncière du PLUiH. Il serait souhaitable que les projets soient mieux justifiés et plus précis. - Périmètre : Les délimitations des STECAL ne sont pas assez précises et généralement les surfaces sont trop grandes (particulièrement pour les zones Ay(1), Ne et Nt(1)). Elles devraient se limiter à l'emprise des bâtiments existants ou prévus - Localisation : de nombreux secteurs ne se justifient pas en STECAL: revoir la pertinence de certains STECAL entourés ou contigus de zones U (contraires au CU) et favoriser la cohérence du zonage, notamment pour les lagunes, les jardins, les cales, les stations d'épuration situées dans les communes littorales, les projets de panneaux photovoltaïques. Leur reclassement en A, N ou U est suggéré. - Règlement : Pour les STECAL situés en communes littorales, il faut supprimer de l'article 4 du règlement écrit la phrase "<i>les constructions nouvelles [...]</i>" puisque ne sont autorisées que les extensions limitées dans les communes littorales (cf règlement
--	---

	littéral du PLUiH) - Il existe des différences entre le règlement graphique et la justification des choix de STECAL (annexes du rapport de présentation) qui nuisent à l'étude et à la compréhension de l'ensemble des STECALs. - il n'est pas certain que le STECAL Nhnie puisse bénéficier des mesures transitoires permises par la loi ELAN. 5. La prise en compte de la protection de l'environnement Le PLUiH de Dinan Agglomération, compte tenu du territoire qu'il couvre doit également être un instrument de protection de l'environnement dans toutes ses dimensions : <u>Zones humides :</u> L'ensemble du territoire de DA fait partie du SDAGE du bassin Loire-Bretagne (2015). Le PADD doit rappeler que les orientations et les dispositions du SDAGE, comme la réglementation nationale, prévoient que la préservation des zones humides constitue le principe et que leur dégradation doit rester l'exception. <i>Compléter l'inventaire des ZH. Revoir la rédaction du règlement dans le sens d'une préservation optimale des ZH et leurs fonctionnalités. Informer la CLE de tout projet qui pourrait être envisagé en zone humide.</i> <u>Protection des cours d'eau</u> Un inventaire des cours d'eau a été réalisé sur l'ensemble du territoire, il est reporté sur les documents graphiques avec inscription de marges de recul de 10 mètres. Le règlement littéral complète cette inscription. <i>Une cartographie détaillée des différentes zones humides et cours d'eau devra être jointe en annexe du PLUiH.</i> <u>Eaux pluviales</u> Afin d'encadrer les nouveaux projets d'aménagement et prévoir les principes d'une gestion plus intégrée des eaux pluviales, le <i>PLUi doit inscrire dans son PADD et dans son règlement des dispositions plus prescriptives :</i> - Des solutions alternatives favorisant l'infiltration et la rétention in situ seront étudiées afin de réduire au maximum la création de réseaux pluviales et d'ouvrages de régulation conséquents et consommateurs d'espace, - Des sondages pédologiques et de test d'infiltration répartis sur l'ensemble des secteurs de projet seront réalisés afin de déterminer la faisabilité d'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles, Si l'étude conclut à la possibilité d'une infiltration, la gestion à la parcelle par infiltration sera retenue. Dans le cas contraire, cette gestion pourra être mutualisée sur l'espace public, que ce soit dans des noues ou des espaces verts positionnés en creux. <u>Aménagements portuaires</u> Le PADD n'aborde pas la problématique des aires de carénage. Il serait utile de <i>disposer de l'inventaire de l'ensemble des sites accueillant des bateaux de plaisance et des pratiques de carénage des plaisanciers.</i> <u>Eaux usées</u> Le projet de PLUiH n'analyse pas les capacités d'accueil et la conformité des systèmes d'assainissement collectifs existant au regard de l'urbanisation future. 4 installations, qui n'existent plus depuis plusieurs années, sont reprises dans l'inventaire. <u>Sensibilité du milieu récepteur vis-à-vis de l'ANC</u> Il conviendrait que le PLUiH développe une <i>stratégie foncière pour permettre l'extension des équipements existants</i> ou la réalisation de nouveaux équipements. <u>La recherche de cohésion avec le projet de parc naturel régional « Vallée de la Rance-côte d'Emeraude »</u> Le projet de parc naturel régional (PNR) « Vallée de la Rance-Côte d'Emeraude » est en cours d'élaboration. Le périmètre projeté pour le PNR comprend une partie importante du territoire de DA. Les enjeux partagés entre le PNR et le PLUiH de DA notamment sur les thématiques de gestion du foncier et de l'urbanisme, impose une concertation entre DA et la structure en charge du projet de PNR. 6. Analyse de la conformité aux dispositions de la loi littoral <i>Le projet de PLUiH fait apparaître plusieurs illégalités qui conduisent à fragiliser juridiquement le document.</i>
--	--

	<u>Règlement des zones A et N :</u> Pour une meilleure lisibilité, rappeler l'interdiction de toute construction, extension, changement de destination dans les espaces non urbanisés ; Ne pas classer ces espaces de la bande des 100 m dans des zonages le permettant (AL ou NL notamment) ; Rappeler que les constructions d'équipements collectifs et mises aux normes d'exploitation ne peuvent être admises qu'hors bande des 100 m et hors espaces remarquables. Les équipements collectifs ne peuvent être admis en discontinuité d'urbanisation. <u>Bande des 100 mètres :</u> en AO seules les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau sont admises (vente directe et restauration non admises dans les changements de destination pour la diversification de l'activité). Certains secteurs en espaces non urbanisés ont à tort un zonage permettant les extensions/changements de destination (cf. STECAL) : à Fréhel du Ntl sur anciens bâtiments carrière du Routin ; à Saint-Cast du Nel sur la STEP à la pointe de l'isle et Ngl sur le golf ; à Saint-Jacut Uca sur boulevard des dunes/le Biord, Up sur Rougeret, Ut et Ue à la Manchette, Uy Ville Neuve ; à Plouër du Nel sur le centre nautique et la capitainerie. <u>Espaces remarquables ou caractéristiques (ERC) :</u> règlement à revoir pour tenir compte de la liste des aménagements légers autorisés modifiée par décret du 21/05/19. Absence de zonage en mer et de logique aux zonages différents en estuaires (Nr, Nl, Nm). Nécessité d'identifier en ERC tous les estuaires et les parties maritimes des communes jusqu'à l'estran, et au-delà un zonage spécifique (DPM) est à prévoir. <i>Le pastillage quasi systématique en Nl des constructions existantes au sein des ERC est illégal. Constructions à maintenir en Nr (dont le règlement autorise uniquement les aménagements de constructions existantes, sans extension ni changement de destination).</i> Certains secteurs, pourtant identifiés par l'Etat en ERC, ont été déclassés : - Langrolay : tous les ERC sont classés en Al ou Nl - Plouër : château de la Rigourdaïs et son parc en Ntl et Nl - Pleudihen : à l'ouest de Mordreuc, du Nl au lieu de Nr - Saint-Jacut : îlot des Hébihens en Nl et Nm et le Rougeret en UP + Nl - Saint-Cast : plage des Mielles en Nm, Les 4 Vaux et la pointe de la Garde en Nl, 2 emplacements réservés (n°255 et 257) non admis en Nr à supprimer - Plévenon : 3 emplacements réservés pour créer du stationnement (228, 229 et 231) doivent être justifiés au regard des conditions strictes de l'art.121-5. - Fréhel: camping du Pont de l'Etang à zoner entièrement en ERC et pas seulement sa partie en bande des 100 m. Parcelle 38 en face en Nr et non Nl. <u>Extension en continuité des agglomérations et villages</u> <i>Le PLUiH identifie des villages qui n'avaient pas été identifiés en tant que tels par le SCoT, donc non compatible avec le ScoT sur ce point pour les secteurs UB suivants : à Plouër, La Rusais, Le Bouillon, La Chiennais ; à La Vicomté, le Livet ; à Pleudihen, la chapelle de Mordreuc.</i> <i>D'autres secteurs, classés en zone constructible, ne sont pas en continuité des agglomérations et des villages : à Saint-Samson, la zone d'activités ; à Saint-Jacut, le camping de la Manchette, la ZA de la Ville Neuve, les zones U au sud du Biord ; à Saint-Cast, les zones U secteur de la Chapelle/ rue du Paradis / Pen Guen, camping et projet d'extension 2AUt secteur de la Chapelle, et ZA des Hautes Landes.</i> Attention au règlement zones Al à propos des constructions nécessaires à la transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles dès lors que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions ne sont pas admises en discontinuité de l'urbanisation. Des dérogations s'appliquent seulement aux constructions nécessaires aux activités agricoles. Activités de diversification ne peuvent se réaliser que par réutilisation de bâtiments existants. Et les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne peuvent être admis en discontinuité. <u>Espaces proches du rivage :</u> les extensions d'urbanisation prévues en EPR (zone U ou AU) ne sont pas justifiées au RP. Elles doivent être justifiées au regard de critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. A la Vicomté/Saint-Samson : EPR délimités jusqu'à limite sud des communes alors que la limite transversale de la mer est à l'écluse du Châtelier. Pas de bande des 100 m ni
--	---

	EPR sur la partie estuarienne des communes. A Plévenon, Château Serein, le trait des EPR s'arrête dans le vide. <u>Coupures d'urbanisation</u> : pas de règlement spécifique associé, certaines se trouvent en AL/NL alors que des constructions ne peuvent y être admises. <u>Observations diverses</u> : page 35 du règlement, le PLUiH ne peut juridiquement créer de nouvelles catégories de constructions ou destinations. Des zonages difficilement compréhensibles et méritant d'être réinterrogés : secteur AL dans une zone N, sous-secteur N dans une zone A (Alp à Port à la Duc à Pléboulle au sein NR, idem à St Germain/Matignon ou à Pleudihen) ; pas de règlement associé à NF sur certains boisements, positionnement de la zone 2AUh à la sortie Ouest du bourg de Langrolay. <u>Zone Nhnne - espace en lien avec la présence d'un hameau nouveau intégré à l'environnement</u> - à Pleudihen : proposé comme seul et unique STECAL habitat du PLUiH, il n'est pas compatible avec le SCoT dont le PADD dispose qu'il n'identifie aucun HNIE et proscrit le développement urbain ponctuel. Et la loi ELAN a supprimé la notion d'HNIE et prévu dans ses dispositions transitoires la possibilité de les mettre en œuvre seulement dans les cas de révision, modification ou mise en compatibilité des PLU. Aussi, bien qu'inscrit au document de planification en vigueur, cette proposition peut constituer pour le PLUiH un risque juridique (appréciation du juge). 7. Règlement littéral et graphique <u>Le règlement littéral</u> - La construction d'annexes à l'habitation en zone A : la distance maximum de 30 m par rapport à l'habitation principale est un peu grande), - La notion de zone d'habitation : cette notion un peu floue serait à remplacer par la notion d'unité foncière avec un nombre limité d'annexes, - Le changement de destination des bâtiments : il n'y a pas lieu de faire une distinction ou d'établir des règles spécifiques pour l'activité agricole. En outre dans le texte, il conviendrait de reprendre la formulation de la loi ELAN, - Les abris pour animaux : les services de l'Etat sont contre la construction de tels abris. Si des abris sont nécessaires, ils préfèrent que soit défini un STECAL, - Les aménagements et constructions sur la zone Ao : il y a lieu de mentionner « en dehors de la bande des 100m pour tout ce qui ne nécessite pas la proximité immédiate de l'eau, - Les constructions en zone Alp : il y a lieu de mentionner une surface maximale plafond et de veiller à ne pas créer de nouveaux logements. Le règlement graphique - Une vérification de cohérence entre règlement graphique et le rapport de présentation est à réaliser. - Dans les communes littorales il conviendra de faire apparaître la bande des 100 m et de réaliser le zonage en mer. <u>Annexe à l'avis technique</u> 1. Les STECAL 167 STECAL ont fait l'objet d'une appréciation défavorable en l'état. 93 pour zonage en STECAL inapproprié, 4 pour incohérence entre le règlement graphique et le règlement littéral, 66 pour surface trop importante, 6 pour manque de justification. L'ensemble de cet avis détaillé figure en annexe du rapport établi par la commission d'enquête. 2. Le règlement écrit : architecture, patrimoine et archéologie ; la cartographie <u>Règlement écrit</u> (p. 11): Le recensement (zonage Uap) n'est pas exhaustif ; Le modifier pour mieux prendre en compte le bâti remarquable ; préciser la matériaux à utiliser pour les extensions; étendre les dispositions à du bâti ancien ponctuel; revoir la rédaction concernant les performances énergétiques et environnementales (isolation thermique par l'extérieur), les clôtures. <u>Cartographie</u> : inscrire le périmètre du SPR. <u>Préciser l'articulation entre le PSMV et le PLUiH</u> <u>Zones de protection du patrimoine archéologique</u> : mieux les répertorier par commune ; les numéroter pour les distinguer selon leur nature (conditions de saisine en fonction de la prise en compte du code du patrimoine, du code de l'urbanisme, du code
--	---

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

	- <i>Zones humides</i> : demande de différencier dans le document les zones qui ont fait l'objet d'un complément d'inventaire et où l'absence de ZH a été vérifiée, de celles où cela reste à vérifier (compléments pas tous réalisés sur les zones U et AU). Intégrer les inventaires des ZH de Trévron et Guenroc. - <i>Cours d'eau</i> : compléments des inventaires des cours d'eau en cours de réalisation : les intégrer dans le document au fur et à mesure de leur validation. - Infiltration des eaux pluviales : Proposition d'une nouvelle rédaction (texte de la CLE) pour inciter à l'infiltration des eaux pluviales plutôt que d'obliger dans les nouveaux aménagements à diriger seulement les eaux pluviales vers le réseau existant. - Proposition de rajouter un tableau indiquant les dates de réalisation, méthodes et existence d'une validation par les CLE pour tous les inventaires des ZH, cours d'eau et dispositifs anti-érosifs (inventaires très différents suivant les communes). - Proposition de rajouter un tableau pour indiquer quelles communes sont dotées de schémas directeurs d'assainissement des eaux usées ou pluviales. - Plusieurs erreurs de calage des dispositifs anti-érosifs sur le règlement graphique. - Absence du libellé « cours d'eau » dans la légende du règlement graphique
Conseil départemental	Projet cohérent avec les politiques du CD. 1. Demandes de précisions et modifications dans la rédaction pour le domaine routier (déviation de Plancoët), les marges de recul, les accès sur les routes classées à grande circulation, les opérations routières inscrites au Schéma départemental d'Aménagement Routier, S.D.A.R. : - déviation Nord-Est de Plancoët, (précisions en annexe concernant le PADD, règlement littéral avec propositions de rédaction, le règlement graphique des communes et les OAP secteurs de projets avec précisions d'ER) ; giratoire de La Millière, des Maisons neuves et de la Madeleine (ER, revoir les tracés) ; secteur « Les vaux » et zone 1Auh1 « promenade du petit Bily » et secteur La Pichardais (supprimer une partie de l'EBC, revoir le zonage) ; secteur de « Le Frêne », (rendre inconstructible). ; - l'implantation des éoliennes le long du réseau routier départemental (règlement) 2. Les ports départementaux : suite aux échanges, classement des cales, maintien d'une zone Up à Crêhen et au Guildo, classement en Upro du terre plein des Vallets à Saint Cast. Satisfaisant. Concernant les aménagements sur le port de Saint Cast, les modifications apportées ne donnent aucune garantie sur la possibilité de construire des bâtiments et nouveaux équipements nécessaires au bon fonctionnement et développement du port. Le zonage Npl du terre-plein de Cannevez reste encore top restrictif. La zone Upro du port de Saint Cast n'apparaît pas dans le règlement de l'OAP. Le CD pourrait demander une révision partielle. 3. La protection des milieux naturels PDIPR bien reportés. Actualiser. Zones de préemption établies au titre des Espaces Naturels Sensibles : erreur de dénomination dans les documents annexes. Le classement de certains EBC situés en milieux naturels peut être en contradiction avec un objectif de renaturation et reconquête paysagère d'espaces. Privilégier le classement en Eléments de paysage.
CDNPS	La commission départementale de la nature, des paysages et des sites, réunie le 12/07/19, a émis un avis favorable sur le classement des EBC dans le PLUiH sous réserve du respect des prescriptions suivantes : - la question de l'intérêt ou pas de classer les peupleraies en EBC sera évoquée en conseil communautaire ou, au moins, leur déclassement sera justifié, - remarques à prendre en compte : <u>A Plévenon</u> : plan à mettre à jour et EBC identifiés dans le PLU en vigueur à rétablir en tant que tels en l'absence de justification de leur suppression, ainsi que ceux de la Lande du Cap essentiels pendant l'exploitation de la carrière. <u>À Saint-Lormel</u> : rétablir l'EBC supprimé (un plan simple de gestion – PSG - n'est pas un motif d'exclusion). <u>A Matignon</u> : les EBC supprimés au seul motif de l'existence d'un plan de gestion et le boisement au sud-Est du bourg doivent être classés en EBC. <u>A Crêhen</u> : rétablir l'EBC déclassé (PSG) et, sauf justification contraire, celui proche de l'usine Laïta.

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

6. Délibérations municipales pour avis sur le projet de PLUi H

Conformément au Code de l'Urbanisme, les Communes ont été invitées à se prononcer sur le projet de PLUiH arrêté par le Conseil Communautaire le 25 mars 2019. Par bassins de vie prédéfinis dans le dossier, le vote des communes se répartit selon le tableau présenté ci-après.

Secteurs	Avis favorables	Avis défavorables	Abstention	Tacite /hors délai
MATIGNON (8 communes)	5	2	0	1
DINAN (7 communes)	5	2	0	0
RANCE (8 communes)	6	1	0	1
GUINEFORT (6 communes)	2	4	0	0
HAUTE RANCE (7 communes)	7	0	0	0
PLELAN (8 communes)	8	0	0	0
PLANCOET (10 communes)	6	1	1	2
EVRAIN (10 communes)	10	0	0	0
Total	49	10	1	4

Sur les 64 communes de Dinan Agglomération, on note que 49 d'entre elles, soit 76,6%, sont favorables au projet et 10 communes (15,8%), ont émis un avis défavorable. Sur le seul secteur de Guinefort, 4 communes se sont prononcées contre le projet estimant que leurs observations et demandes n'avaient pas été prises en compte. Sur les secteurs de la Haute Rance et d'Evran, toutes les communes ont délibéré avec un avis favorable.

Les avis favorables sont, pour la plupart, assortis de nombreuses observations, remarques ou réserves, signalant des erreurs ou demandant des modifications sur des points précis déclinés dans chacune des délibérations avec, le plus souvent, des plans pour expliquer ou justifier leurs remarques.

<u>Secteur de Dinan</u>	
<u>Communes - Avis</u>	<u>Observations</u>
<u>Dinan</u> Avis favorable du 04 juin avec observations (29 pour, 15 contre, 2 abstentions)	1) OAP : Demande de revoir à la baisse la densité de logements dans les trois OAP 050-5 (motif : projet de déviation traversant la zone à urbaniser + secteur de forme urbaine de type résidentiel), 050-6 (motif : l'une des deux voies d'accès est privée ce qui pose un problème d'accès), 050-9 (motif : topographie pentue limitant la constructibilité au Nord. Pour ces 3 OAP il est demandé d'appliquer une densité moindre tout en respectant l'objectif fixé en compensant par une hausse de la densité sur d'autres OAP telle que l'OAP 050-7. 2) Haies protégées : Dans le secteur de la Cochais (<i>classé en 2AUh</i>) la présence de haies protégées rendra impossible de construire sur ce secteur. Le maintien de ces haies sera à amender après étude de la zone.

	3) <i>Modifications de zonages :</i> 1) Il est demandé de classer en UCa les secteurs du Haut Clair, de la Ville aux oiseaux et de Clermont situés dans le tissu urbain de Léhon, de façon à autoriser des constructions dans les grandes propriétés et dans les dents creuses. Cette demande permettrait de densifier des quartiers dans lesquels les réseaux et les servitudes existent. 2) Délimitation de la zone d'aménagement commercial « Le Coulebart » / « Le Moulin de Cassepot » à Léhon : demande de classement des parcelles AY 121 et 118 en zone Uyc (<i>zonés en 2AUh dans le PLUiH</i>) afin de rester dans l'esprit du SCoT en matière d'aménagement des zones commerciales.
Lanvallay Avis défavorable du 28 juin (14 contre, 6 pour, 4 abstentions)	Le CM a émis un avis défavorable au projet et a notifié à DA l'ensemble des remarques émises par la commission d'urbanisme de Lanvallay dans une note jointe à la délibération. Celle-ci comporte une synthèse des questions et observations de ladite commission et comporte 7 annexes développant les problématiques soulevées. La synthèse rappelle que la commune de Lanvallay s'est fortement impliquée et de manière constructive dans le processus et qu'elle souscrit pleinement à l'objectif de réduction de consommation foncière et reconnaît l'ambition du PLUi sur ce point. Elle estime que la <i>question du zonage s'est globalement bien passée avec des allers et retours efficaces entre la Commune et l'Agglomération.</i> La commission précise que le problème vient du <i>règlement</i> dont la mise en œuvre entraînera des difficultés. Elle regrette des éléments de méthode : fin de non-recevoir pour envisager des variantes dans les règles afin de prendre en compte certaines particularités, adoption d'éléments en comité de pilotage sans réel éclairage sur les problématiques et enjeux et absence d'audit des PLU en vigueur pour y déceler et reprendre certains éléments positifs. Les observations portent sur les points suivants : <i>1) Corriger les erreurs sur les plans</i> <i>Emplacements réservés (ER) à rajouter avec précision de largeur quand c'est nécessaire et à redessiner avec plus de précision selon les indications données dans le tableau récapitulatif des ER joint en annexe 2.</i> - ER rue des Chevrins sur OAP 2 à ajouter pour aménagement du carrefour (annexe 2) parcelle AK81 - ER 94 à déplacer sur la parcelle AD207 car impossibilité technique sur la AD 36 (annexe 3) - ER 91 à déplacer vers le Nord du terrain sur la parcelle 374 B 1158 (annexe 4) - ER 98 à déplacer Les clos des Ormeaux-Tressaint (annexe 5) - ER100 à prolonger jusqu'au chemin communal. Chemin existant à officialiser Tressaint (annexe 6) - ER 101 à prolonger jusqu'au chemin communal. Chemin existant à officialiser Tressaint (annexe 7) - ER 106 (rue Anne) prolonger jusqu'au carrefour (annexe 8) <i>Revoir les limites entre St Solen et St Helen (annexe 9)</i> <i>Supprimer la zone « Nature en ville » à St Solen (annexe 9)</i> La parcelle 329 A 1622 est une parcelle constructible en centre bourg qui doit le rester (annexe 10) Garantir, au-delà des vérifications de la commission d'urbanisme, la <i>fiabilité et précisions des traits entre surfaces constructibles et non constructibles.</i> <i>2) Modifications à apporter sur les plans</i> 1 Murs à préserver à repérer (Suivant un plan qui sera fourni par la commune de Lanvallay pendant l'enquête publique) notamment Saint Piat. 2 Problème de lisibilité des légendes paysage et espaces boisés classés. On ne s'y retrouve pas avec les motifs des plans. (Surtout en consultation à l'écran) (annexe 11) 3 Revoir le dessin de la zone UY3 COMAPECHE, suivre le parcellaire et voir si la parcelle AI 121 doit être en UY3 ou UY 1 suite au rachat des bâtiments par Loc Maria Biscuits (annexe 12). 4 Parcelle 374 B 1110 devrait être non constructible (annexe 13). 5 Parcelle 374 A 385 route d'Evran en zone A doit passer en U (annexe 14).

3) *Modifications à apporter sur les OAP*

- Indiquer les numéros d'OAP sur le plan.
- OAP 1 : inclure la parcelle AD467 dans la zone 1AUh1 comme indiqué dans les OAP (annexe 15).
- OAP 2 : supprimer le front urbain (annexe 16).
- OAP 3 : seulement 2 logements sociaux à prévoir au lieu de 3 (annexe 17).
- OAP 5 : 30 logements à prévoir au lieu de 32 (annexe 18).
- OAP 6 : 118-6 30 logements et non 33, et supprimer la légende urbaine (annexe 19).
- OAP 8 : nombre de logements à passer à 45 au lieu de 57 (trop de densité pour St Solen) (annexe 20).
- OAP 10 : rajouter la légende « murs à conserver » (annexe 21)

4) *Observations sur le règlement*

- Intégrer au lexique les acronymes utilisés dans le règlement.
- Préciser dans le lexique si les abris de jardin font partie des annexes (annexe 22).
- Le lexique serait plus facile à trouver s'il était en fin de document plutôt qu'en page 26.
- P21 tableau : Concernant les locaux pour les 2 roues préciser que cela s'applique aux habitations collectives (annexe 23).
- P30 : Rédiger un article autorisant l'installation d'habitat provisoire pour la durée du chantier de sa maison principale.
- Quand il est noté « Se référer aux dispositions générales du règlement » préciser la page de renvoi pour faciliter la lecture /annexe 24

5) *Contradictions entre le PADD et le règlement*

- p18 du PADD : "Capitaliser sur les richesses environnementales du territoire".
- Le relevé de la trame bocagère existante sur la commune de Lanvallay n'a pas été reporté sur les documents graphiques du PLUi (annexe 25).
- Le repérage des zones humides est peu lisible (simples traits sans contours précis qui créent un flou pour un porteur de projet (annexe 27).
- p25 et 26 du PADD : « Garantir un développement urbain respectueux du patrimoine architectural et archéologique » (annexe 28).
- Contradiction forte sur le bâti ancien avec la possibilité de démolir en totalité un bâti ancien d'intérêt patrimonial « en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble » (p12 du règlement).
- p34 du PADD : « Promouvoir des formes urbaines qualitatives » (annexe 29).
- A l'exemple des clôtures, ce souhait est contredit par le règlement qui édicte des règles parfois très contraignantes et parfois très floues, sans approche globale de l'espace urbain (annexe 30). Proposition d'une réglementation alternative au choix des communes.
- p39 du PADD : « Engager le parc bâti dans une transition énergétique et numérique » (annexe 31).
- Or le règlement interdit de toute forme d'habitat léger/novateur et sobre en énergie destiné à l'habitation principale. Proposition d'une définition plus claire de l'habitat léger (annexe 32).

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

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

7) *Problématiques dans la structure du règlement*

	- manque de lisibilité globale du règlement et difficulté à se repérer dans les tableaux indiquant les occupations interdites ou admises (annexe 38). - Pas de synthèse en début d'article expliquant les principaux objectifs et enjeux (Annexe 34) - Paragraphes où la deuxième phrase contredit la première (exemple p 62-article 6 pour la hauteur des constructions) - Absence de hiérarchisation des règles et des contraintes (annexe 34) sur les limites, (annexe 36) sur l'aspect extérieur des constructions. - Termes flous comme par exemple « aspect tôle », p67. En conclusion Le document dans sa version actuelle porte le risque d'une approche essentiellement juridique et administrative bloquant une évolution harmonieuse de l'urbanisation de nos communes. Le grand nombre d'articles sujets à interprétation pose les problèmes suivants : - Absence de cohérence dans le temps et risque de clientélisme, - Différences de traitement et risque de recours, - Difficulté pour les porteurs de projet d'interpréter la réglementation et frein à la construction et au dynamisme du territoire, - Difficulté pour un particulier à utiliser le règlement du fait de sa complexité avec le risque de réalisation de travaux sans demande.
<u>Taden</u> Avis favorable du 19 juin avec observations (11 pour, 6 contre, 2 abstentions)	1) OAP 339-1 : Demande la sortie de terrains intégrés par erreur dans son contour, selon le plan présenté avec la remarque. 2) Suppression de l'emplacement réservé n°316 (<i>pas de justification en appui</i>). 3) Cartographie du parc d'Avaugour situé sur les communes de Taden et de Quevert : propose une nouvelle cartographie plus optimale pour ce parc qui est classé en EBC dans le PLUi ce qui pourrait freiner la réhabilitation environnementale de milieux en cours de boisement, telles les landes humides qui doivent être conservées à l'état de strate herbacée voire arbustive (un plan est joint). 4) Demande de retranscription d'un espace réservé sur la parcelle D1339 au bénéfice de la commune, rue Guérault.
<u>Quevert</u> Avis favorable du 28 mai avec observations (unanimité)	1) Rectifier les bénéficiaires des emplacements suivants : « Dinan Agglomération » au lieu de « communes » pour les parcelles 241,243 et 234. « Etat » au lieu de « Département » pour les parcelles 235,236 et 237. 2) Ajouter l'opération en cours du secteur Sainte-Anne « Falidor » (plan joint) en tant qu'OAP dans le futur document d'urbanisme. 3) Enlever les deux parties hachurées de la parcelle AT246 de la ZACOM en zone 1AUyc car elles ont été confondues graphiquement et interprétées par erreur comme étant des zones humides, alors qu'il s'agit de deux zones de remblais. 4) Modifier le zonage de l'OAP recouvrant les parcelles 163 à 169 Impasse Vildé Goélo qui est 1AUh1 sur le règlement graphique et UCa sur la fiche descriptive. La commune souhaite un zonage UCa (<i>l'OAP se situe au milieu d'un zonage UCa</i>). 5) Remplacer le nom de l'OAP 259-6 « Cour de Vildé » par « Route de Dinan ». 6) Intégrer l'ensemble de la parcelle B18 au STECAL Nt touristique qui appartient à l'hôtel « La Québécoise » avec les parcelles 2097 à 2100 (<i>la parcelle B18 est plus grande que l'ensemble des autres parcelles du STECAL</i>). 7) Zoner la parcelle AR210 pour la réserver à un usage exclusif de stationnement (parking LIDL) afin de préserver l'habitat existant autour de la parcelle des nuisances sonores (livraison, quai, ...) 8) Ajouter les parcelles 370, 362, 134, 133, 379, 380, 381, 382, 363 et 366 dans le <i>périmètre de centralité du centre-bourg</i>.

	9) Ajouter graphiquement au linéaire de préservation de l'habitat le côté Est de la rue Auguste Pavie des parcelles n°1 à 178, ainsi que les parcelles 63 et 65 de la résidence du Bois Joly. Les parcelles 136, 137, 138 et 140 du côté ouest sont exclues du linéaire de préservation de l'habitat. 10) fascicule OAP page 18 : mettre < 7% à la place de 78 pour être conforme à la définition des données de cadrage de la page 16, car la commune est à moins de 7% de logements vacants. 11) Ajouter 3 bâtiments à la liste de bâtiments agricoles pouvant changer de destination et les repérer sur le plan graphique : à Beausoleil (parcelle 518), à La Fosse (parcelle A1166) et à La Coudraie (parcelle D1161). Des plans parcellaires et des photos sont joints.
<u>Trélivan</u> Avis favorable du 04 juillet avec observations (11 pour, 1 contre, 6 abstentions)	1) <i>Prend note des engagements pris par DA dans sa note du 19 juin :</i> 1. Modification du contour de la zone AUh1 et de l'OAP 364-3 en réduisant son emprise à l'Est d'environ 1400m2 et en l'augmentant à l'ouest d'environ 2000m2. 2. Suppression de l'OAP densité n°364-4 et modification du contour de la zone 1AUe au sud en remplacement de la zone 1AUh1 (augmentation de 1400m2). 3. Modification de l'OAP 364-5 en diminuant le nombre de LLS à 25%, soit 4 logements, et en affirmant la volonté commune d'éviter une voie traversante entre la route de Broons et l'impasse des Lys. 4. Modification de l'OAP 364-6 en augmentant le nombre de LLS à 25%, soit 5 logements. 5. Ajout d'une OAP pour la parcelle cadastrée C2152 classée en zone UCa en reprenant l'OAP du PLU actuel. 2) Souhaite que les deux OAP 364-5 et 364-6 soient à 20% de LLS, soit 4 logements. 3) Mise en place du périmètre de centralité, y compris le plateau de l'Aublette. 4) Développement de l'aérodrome. 5) « Le terrain pour l'opération Ages et Vie devra être pris en compte et modifié en fonction du besoin. ».
<u>Aucaleuc</u> Avis défavorable du 09 mai (unanimité)	Considère que les remarques formulées dans le cadre du débat du PADD ainsi que pour l'établissement des différents zonages communaux n'ont pas été prises en compte.
<u>Vildé Guingalan</u> Avis favorable du 20 juin avec observations (unanimité)	1) Mettre la parcelle cadastrée B675 en zone N pour la partie parc paysagé et en zone UCa pour le local technique (La Petite Croix) 2) Reculer la limite de la zone Uh dans le secteur de Coavou pour autoriser les extensions au niveau des parcelles cadastrées B337 et 338. 3) Passer la parcelle B1483 en zone Ub au lieu-dit Boculé. 4) Maintenir l'emplacement réservé numéro 23 au lieu-dit Coavou. 5) Supprimer le cône de vue devant la parcelle cadastrée A1791. 6) Ajouter les cheminements existants ou à venir route de Dinan, rue du Pont des Vignes et rue de la Borgnette. 7) Mettre les parcelles B666 (terrain d'entraînement de foot) et B1179 en zone 2AU pour le projet d'aménagement d'une zone de loisirs. 8) Supprimer l'espace boisé sur la parcelle B1594 car elle n'est pas boisée. 9) Supprimer le cône de visibilité rue de la Commanderie à visée patrimoniale et « non inconstructible ». 10) Intégrer les parcelles B673, 678, 679, 1323, 1321 et 1117 en zone 2AUy et non en zone A

	(erreur graphique du document, parcelles de DA). 11) Mettre en zone 2AUh la parcelle B565 située rue de la Vallée. 12) Mettre en zone Ub les parcelles A419 et 420 au lieu-dit Coavou et créer une OAP car ces terrains ne peuvent pas être cultivés en raison de l'impossibilité d'accès des tracteurs à ces parcelles.
<u>Secteur littoral</u>	
<u>Fréhel</u> Avis favorable du 06 juin (unanimité)	1) Zones humides pas toujours bien délimitées. Certaines absentes ou peu visibles. 2) Zonage UA sur Sables d'Or les Pins pas judicieux au niveau de la rue des acacias (ne prend pas en compte les bandes paysagères). Zonage spécifique UAsd à mettre. 3) Vigilance sur le zonage du camping municipal. Le zonage Nr s'impose certes mais la collectivité n'acceptera pas une diminution de l'emprise de cet atout touristique majeur. 4) Ajouter un cheminement doux permettant de relier le bourg de Fréhel à la chapelle Saint-Sébastien. 5) Clôtures : dans le règlement écrit, se limiter à hauteur maximale sur voies publiques. Devra être en harmonie avec l'environnement et le bâti et les matériaux pouvant être utilisés sont à consigner dans un registre de recommandations à remettre au pétitionnaire lors du dépôt de son dossier en mairie.
<u>Matignon</u> Avis favorable du 28 mai (unanimité)	1) Sur les OAP : - OAP 143-1 : modifier le zonage de la partie Sud du secteur sud, mettre en 2AUh plutôt qu'en 1AUh tout en ayant la possibilité d'implanter un réseau pour évacuation EP. - OAP 143-3 : dans le doc OAP, supprimer le trait jaune situé sur une partie des terrains AD 11, 14, et 432. L'OAP concerne seulement les terrains AD 463 et 464. Sur les plans, supprimer la mention des OAP sur les 3 parcelles. 2) Dans le règlement : - page 19 : la RD 786 n'est pas mentionnée dans les RD concernées par la marge de recul. - pages 194 et suivantes : le sous-secteur Nf n'apparaît pas dans le règlement des zones N spécifiques aux communes littorales, alors qu'il est présent sur le règlement graphique.
<u>Pléboulle</u> Avis n'apparaissant pas au dossier car considéré comme tacite (parvenu hors délai). Néanmoins, avis exprimé le 26/06/19 à l'unanimité approuvant le projet avec prise en compte des observations. Délibération transmise au cours de l'enquête, à prendre comme observation.	1) Sur le bourg : - Classer la parcelle ZA 135 en zone Ue au lieu de Al. - Laisser en Ucb au lieu de Al les parcelles ZO 139, 221, 219, 220, 197 et 193 à la Ville Vra afin de conserver un linéaire compatible avec la loi Littoral. - Classer les parcelles ZO 225 et 226, en cours de construction, en UCa au lieu de 1AUh2. Réduire la superficie de la parcelle ZO 215 classée en 2AUh et transporter cette surface sur ZL 173 (3 249 m2), voire déborder sur la n°25. 2) Sur la partie de Montbran : - Classer en Ue les parcelles communales ZN 8, 9, 11, 15 qui accueillent la grande fête et foire de Montbran pour pouvoir notamment y refaire des nouveaux sanitaires. - Laisser en UCa au lieu de Al les parcelles ZNN 175, 176, 177, 155, 154, 94 et partie de la 147 rue de la Fresnaye afin de créer un linéaire compatible avec la loi Littoral. - Laisser en UA au lieu de Al les parcelles Z N 111 et 115 en partie, près du Tertre, afin de créer un linéaire compatible avec la loi Littoral. - Laisser en Ucb au lieu de Al les parcelles ZL 212, 213, 215, 216, 217, 163, 162, 218, 219, 176, 175, 165, 177, et 178 afin de créer un linéaire compatible avec la loi Littoral. - Classer la parcelle ZL 173 en zone 1AUh2 au lieu de Al (voir étendre la zone sur la parcelle ZL 25 si surface constructible encore disponible)
<u>Plévenon</u> Avis favorable du 29 mai (unanimité)	Modifier le schéma de l'OAP 201-3 (rue de la Ville Hingant) : la parcelle 5 doit être englobée dans ce schéma en particulier pour la voirie et les réseaux.

E1000085 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Rapport

<u>Ruca</u> Avis défavorable du 1er juillet (« à une large majorité »)	Comprend la préservation de l'espace agricole, mais estime les règles retenues trop restrictives et inadaptées à la dynamique de développement de la commune (+21% de population de 2006 à 2016)
<u>Saint-Cast-le-Guildo</u> Avis favorable sous réserves du 12 juin (12 voix pour, 9 contre)	1) <i>Erreurs matérielles :</i> - zonages Uap : rajout zone Uap rue Rioust des Villes Audrains, place Beaucorps et rue Ribault. - UA : secteur Les Mielles et Centre Bourg à classer en UA. - AL : modification Etang de Beaulieu (suppression périmètre de protection et rattacher à Al les parcelles 159A, 195, 617, 618, 751, 753, 752, 579, 385, 585. - OAP n°282-1 : modifier périmètre, rajouter cône de vue inconstructible et modifier le nombre de logements à 3 minimum. - OAP 282-2 : créer un seul accès au sud du secteur et modification de la superficie à 0,52 ha pour un nombre de logements de 7 minimum. - OAP 282-3 : supprimer l'accès à sens unique qui n'est pas réalisable. - OAP 282-5 : accès à modifier, créer accès au sud moins dangereux, LLS à 0%. - OAP 282-16 : 8 logements minimum. - OAP 282-17 : permis d'aménager accordé le 28/03/19. - Zonage AU : parcelles 159 B 2569, 1011, 1010, 680 à classer en 1AUh projet communal (achat terrains validé par CM). - Zonage port : périmètre zone UP à redéfinir, périmètre NCA/ cale 4 Vaulx. - Règlement Npl : pages 194 à 198 à repréciser, ajouter constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. - Règlement Upro : page 38, rajouter le port de Saint-Cast. - Règlement UCsc : exclure les dispositions particulières relatives aux annexes. - ER 252 : à compléter « création route du port » sur les parcelles AC 150, 151, 304 et 305. - ER 23 au PLU manquante au PLUi. - Linéaires commerciaux : parcelle AI 305 au droit, et autour du zonage UY4. - Divers : intégrer le PAC « submersion marine de 2013 + 2019, prescriptions graphiques à revoir (pas clair) ; intégrer inventaire patrimoine ; modifier coupure d'urbanisation au nord de la parcelle 159B rue de St Eniguet. 2) <i>Modifications :</i> - Zone Ntl : camping de Galinée, parcelles 159C 502, 503, 811 et totalité 689 à intégrer dans la zone Ntl. Parcelles 159C 604 à sortir de Ntl et à passer en Al. - Zone 2AUh : suppression de la zone Nj boulevard d Penthivière à rattacher à 2AUh. - Zone 2AUh Le Vallon, classer parcelle AI40 en Nj avec bassin d'orage. - Zone 2AUh : parcelle B n°665, rue du moulin d'Anne à classer en zone 1AUh, projet d'une résidence séniors à court terme (OAP à voir). - EBC : supprimer partiellement celui de la parcelle 159C 799 (allée du camping carrossable). - EBC : supprimer partiellement sur les parcelles 159A 754, 755, 510. 3) <i>Suggestions :</i> - Règlement : p.68 panneaux à énergie solaire s'ils sont intégrés au plan de la toiture... leur ton doit être proche de la couverture... et supprimer la notion de bâtiment annexe. - Règlement : p 69, les façades de teinte blanche sont interdites « sauf communes littorales », les façades commerciales peuvent être colorées « en cohérence avec l'environnement immédiat afin de préserver le paysage urbain ». 4) <i>Ajouts :</i> 1. OAP 282-7 : modification du nombre de logements minimum : 11 logements (25 lgts/ha). 2. OAP Densité 282-12 rue des Has Sud 2 : modification de zonage : 1AUh2 (règles de hauteur en EPR, 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faîtage).
<u>Saint-Jacut-de-la-Mer</u> Avis défavorable	Demande les modifications suivantes :

E1000085 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Rapport

du 23 mai (unanimité)	1) <i>Pour le règlement graphique</i> • Dans la bande des 100m en zone naturelle, revenir au zonage du PLU de 2016. Le zonage prête à confusion : il faut enlever le pastillage Nr/Nl. • Limite de la zone urbanisée/zone naturelle. La Commune avait spécifié que la limite suive au plus près du bâti, ce qui n'est plus toujours le cas. Il faut revenir au tracé du PLU 2016. • Non inscription d'un nombre de cheminements doux à créer ou à conserver. Il faut les inscrire. • Ajout d'une zone Ue pour permettre la création à long terme d'un cimetière dans le sud de la presqu'île. • Aire de camping-car existante : extension et création d'un nouvel accès. 2) <i>Pour le règlement écrit:</i> • Limiter la hauteur des constructions à 10,50m au faîtage et 6,50 m à l'égout, sur toute la commune.
<u>Saint-Pôtan</u> Avis favorable du 25 juin	<i>Sur les OAP :</i> ⬆ OAP 323-2 : modification du nombre de logements minimum avec un passage de 4 à 5. ⬆ OAP 323-3 : modification du nombre de logements minimum avec un passage de 12 à 15. ⬆ Lieu-dit : inversion entre le positionnement du Prémorvan et de la Ville-es-Gants
<u>Secteur de Plélan-Le-Petit</u>	
<u>Languédias</u> Avis favorable du 21mai (Unanimité)	<i>Modification de zonage :</i> • Les parcelles A428 ; A430 ; A431 et A432 seront à prendre en zone NT. • La parcelle B382 sera à intégrer en zone UCA.
<u>La Landec</u> Avis favorable du 24 mai (Unanimité)	Pas d'observation ni de réserves.
<u>Mégrit</u> Avis favorable du 20 mai	Les remarques opérées par la commission ont été prises en compte dans le projet arrêté.
<u>Plélan-Le-Petit</u> Avis favorable du 30 avril (Unanimité)	Pas d'observation ni de réserves.
<u>Trébédan</u> Avis favorable du 14 mai (Unanimité)	Observations pour 3 propriétaires pour inscription de terrains en « zones habitats légers ». La ère création de zonage Nhl (Naturelle, habitat légers) ne pourra intervenir que lors de la 1 modification du PLUi Parcelles concernées : • Section A : 1038-1037-1036-1039-1040 et 1041 • Section B : 426-427-727.
<u>Saint Maudez</u> Avis favorable du 15 mai (Unanimité)	Pas d'observation ni de réserves.
<u>Saint Méloir des Bois</u> Avis favorable du 23 mai (8 voix pour, 1 contre)	Pas d'observation ni de réserves.

<u>Saint Michel de Plélan</u> Avis favorable du 25 juin (Unanimité)	1) Parcelle B708 à répartir en 2AUH et 1AUH. 2) Parcelles B1038-B1039-B1040 à réintégrer en UCa suite construction en cours. 3) Supprimer le caractère des bâtiments remarquables sauf pour parcelles B838 et B328. 4) Zone UA pour le cœur de bourg. 5) Parcelles concernées par le critère changement de destination : • La vallée Commune : A260 • L'Hôtel Rieux : A66 et A61, • Le Marre Girault : C577, • Peignehele : C340-C394-C351, • La Hautière : C100, • Quingueux : D360.
<u>Secteur Haute Rance</u>	
<u>Broons</u> Avis favorable du 11 juin (11voix pour-10 voix contre-1abstention)	1) Retirer les parcelles 186,128,110,11,112,283,211,115 à 118 du périmètre de gel de l'ancien collège Jean Monnet. 2) Inscrire la parcelle 136 à Bellevue en zone AUh1. 3) Inscrire la parcelle 143 en face du camping en zone Ut car elle fait partie de l'aire de loisirs de la Planchette. 4) Etendre la zone Ue du terrain des sports Le Chalet à la pointe (terrain VTT). 5) Positionner les voies douces récemment créées. 6) Inscrire la partie des étangs de la parcelle 51 (Delahaye) en Nlo. 7) Inscrire la parcelle 138 (Guichard) en Nlo. 8) Revoir en général les zones N par rapport au PLU de Broons. 9) Inscrire la halte SNCF de Broons comme un pôle multimodal gare secondaire. 10) Classer le lavoir de Pédenhouet comme d'intérêt patrimonial. 11) Limiter le linéaire commercial à la Place Du Guesclin et à la rue de la Croix Plate tel que présenté sur le plan ci-dessus.
<u>Caulnes</u> Avis favorable du 13 juin	1) Secteur La Roptais page 15 du règlement du PPRI joindre en annexe l'Atlas des zones inondables de la Rance. 2) Plan de zonage partie Est : étendre la zone inondable carte du PLUi par rapport à l'Atlas. 3) Le bâtiment à la Mercerie ne figure pas sur le plan « Est », mettre une étoile sur la parcelle B782. 4) Centre bourg : étendre les linéaires commerciaux comme indiqué en annexe 3 5) Rue de Dinan faire figurer le cimetière actuel. 6) Rue d'Yvignac faire figurer sur le plan l'arbre remarquable répertorié par la MCE, parcelle G290. 7) Faire figurer sur les plans papier les sièges d'exploitations agricoles existants.
<u>Guitté</u> Avis favorable assorti de réserves du 20 juin (Unanimité)	1) 44 observations sur les haies. 2) A1146 les Touches bâti remarquable sur étable. 3) Vérifier que le magasin Proxi (B791,1046,790) est situé en zone de centralité. Parcelle A310 (Duffros) à classer en zone humide.
<u>La Chapelle Blanche</u> Avis favorable du 13 juin (Unanimité)	1) 16 observations sur les haies. 2) Proposition de changement de destination • bâtiment parcelle C119, • bâtiment parcelle A403,
<u>Plumaudan</u> Avis favorable avec réserves	1) zonage • Zones U : zone Uca rue de Trébédan mettre la parcelle AB81 en non constructible, • Zonage UCa à revoir rue de Dinan, aligner B740 avec B1104 et B904 • Zones AU hameau de l'Epine il faut UC pour D14 et D15, la parcelle D48 reste en 2AUh,

E1000085 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Rapport

	• Zones 2AUe sur parcelle AB81 est à agrandir jusqu'à la voirie, • Zone N, demande de conserver zone Nel à Kergueniac et rue de Trébédan (Nlo sur plan) 2) EBC les parcelles A354 et A356 ont été déboisées. 3) Demande suppression élément de patrimoine à protéger rue du stade (AB438, 639, 441, 437 et 434). 4) Demande de supprimer le repérage de 122 haies. 5) Demande d'ajouter la haie au Breil parcelle B1376 du GAEC Delaroche, 6) OAP n°239-4 demande de classer la parcelle AB81 dans l'OAP. Sur le plan elle est en 2AUe.
<u>Plumaugat</u> Avis favorable du 19 juin	1) observations sur les haies bocagères, le travail de la commission communale de 2016 n'a pas été repris. 2) souligne un point négatif concernant la distance à respecter concernant l'implantation des annexes lors d'une nouvelle construction. 3) zones humides non répertoriées dans certains secteurs.
<u>Saint Jouan de l'Isle</u> Avis favorable du 14 juin (unanimité)	1) 69 observations sur les haies. 2) Inscrire en tant que maison remarquable la maison située parcelle B646 et B247. 3) 5 inscriptions au petit patrimoine protégé. 4) Inscrire en tant que cheminement doux 2 tracés partant de Caulnes.
<u>Yvignac La Tour</u> Avis favorable du 27 juin (unanimité)	Pas d'observations ni de réserves.
<u>Secteur de Plancoët</u>	
<u>Bourseul</u> Le CM, vu les calculs erronés de surfaces constructibles potentielles, décide à l'unanimité de ne pas émettre d'avis sur le PLUi. CM du 27 juin 2019	-demande de rajouter trois bâtiments en pierres pouvant faire l'objet d'un permis de construire ou d'un changement de destination sur les parcelles ZS n°122 (lieu-dit « les pruniers »), ZI n°62 (lieu-dit « la Landelle ») et ZN n°25 (lieu-dit « la Vieux Ville »).
<u>Corseul</u> Avis favorable à l'unanimité du CM en date du 05 juin 2019	-il faut compléter le zonage archéologique de la commune, -le linéaire commercial doit être affiné, -la parcelle M n°1058 devrait être en zone « N archéologique », -la parcelle ZY n°10 n'est pas boisée, -la parcelle ZY n°27 est boisée, -souhait de création de zones d'aménagement différé sur l'ensemble des zones 2AU, -le zonage de la carrière de Brandefort au lieu-dit « les Vaux » devra être examiné dans une prochaine modification du PLUi.
<u>Créhen</u> Avis favorable du CM en date du 27 juin 2019	-demande que la partie Sud-Est de la parcelle ZA35 (hors périmètre de l'espace boisé classé) au lieu-dit «Le Grand Pré » soit classé en zone AL, -demande que le périmètre de centralité du bourg soit modifié au niveau du fait de l'installation d'un cabinet médical, d'un cabinet de kinésithérapie et d'une crêperie rue du Sacré Cœur, -le CM ne s'oppose pas à la demande de Mr METZ concernant la restauration du moulin de Ménéguen et l'implantation d'une fabrique du XVIIIème à la jonction des parcelles Z n°38 et ZI n°43, -le CM demande que soit pris en compte le courrier du 18/01/2019 concernant la suppression des haies bocagères non justifiées, -le CM demande des précisions sur les activités qui pourraient être développées et sur les possibilités de démolir des bâtiments et d'en construire de nouveaux sur les terrains de l'ancien site du centre d'insémination (CIA) au lieu-dit « Les Verts Sapins ».

E1000085 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Rapport

<u>Languenan</u> Avis favorable : 11 Avis défavorable : 1 CM du 20 juin 2019	-la parcelle A n°614 est partiellement classée en zone humide alors que la commune à pour projet d'y construire un lotissement communal, -sur la parcelle A n°1776 au lieu-dit « La Courtoisie » il est possible de faire deux lots au lieu des trois prévus, -sur les parcelles A n°1769, n°1770, n°1647, n° 1771, n° 1772, et n°1649 au lieu-dit « Le Chesnay » des constructions existent. Le CM demande de remettre les fonds de ces parcelles en zone constructible, -sur la parcelle A n°129, rue de la Motte, il est possible de faire deux lots au lieu des trois prévus,
<u>Plancoët</u> Avis favorable du 18 juin (unanimité)	1) Le CM demande que le périmètre de centralité du bourg s'étende jusqu'au point P. 2) La parcelle ZD n°135, rue de la fontaine Saint Malo, est classée partiellement en zone UB. Cependant le tracé de la limite de la zone UB en fond de propriété ne permet plus de diviser le terrain et de construire une habitation. Le CM demande de reculer cette limite de 11m au minimum pour permettre la construction future et en même temps de s'aligner sur les limites des terrains voisins.
<u>Plorec sur Arguenon</u> Avis défavorable du 18 juin (unanimité)	1) Sur le secteur du Biot, dans le bourg, le CM est contre le classement en zone A de 4 parcelles car d'une part elles sont inexploitable et que les parcelles autour sont classées en zone U et que d'autre part, une maison est déjà construite et la viabilisation et la voirie réalisées. 2) Le CM est contre la diminution de la surface en Ay de la zone artisanale communale « la Millière ». De 7180 m² elle passe à 2000m² ce qui est trop peu pour l'installation d'une entreprise. Le lot est viabilisé et des demandes d'implantation d'entreprises existent. 3) Les zones Ay situées aux lieux-dits « la Ville Briand, Route de la Ringandais et la Ville Hatte » n'apparaissent plus sur le PLUi. Le CM estime qu'elles sont nécessaires à l'exercice de l'artisanat. 4) Pour la zone Ay de « La Ville Briand » le CM demande le changement d'orientation de la zone sans en modifier la surface afin de la fixer en partie sur la parcelle ZN n°126, le long de la voie communale, où passent les réseaux.
<u>Pluduno</u> Avis favorable du 23 mai	1) la parcelle ZM n°327 rue du stade est à mettre intégralement en zone EBC à protéger. 2) sur les parcelles suivantes le changement de destination vers l'habitation est à réaliser comme suit : • La parcelle ZXn°221 au lieu-dit « la Chaudrais » est à étoiler, • Il faut supprimer l'étoile sur la parcelle ZXn°197 au lieu-dit « la Chaudrais » est à supprimer (bâtiment déjà rénové), • Il faut supprimer l'étoile sur la parcelle ZX n°109 au lieu-dit « le Violay » ; le bâtiment est au milieu d'un élevage, • Sur la parcelle ZO n°178, au lieu-dit « la Goupillère », le bâtiment adossé à la route est à étoiler, • La parcelle YC n°103 au lieu-dit « Le Plessix Tréhen » est à étoiler. 3) aux lieux-dits «le Bois Feuillet », « Saint Père » et rue du bois Es Fenes, les haies représentées sur les documents graphiques du PLUi n'existent pas. Il faut donc les supprimer.
<u>Saint Lormel</u> Avis favorable du 24 mai 2019 (unanimité)	Une seule observation concerne la loi littoral et les restrictions qu'elle impose en matière d'urbanisme.
<u>Landébia</u> Accord tacite	
<u>Pleven</u> Accord tacite	
<u>Secteur du Pays d'Evran</u>	
<u>Evran</u> Avis favorable du 20 juin	1) Zone 1 Auh1 : erreur sur le contour de cette zone entre la route de la Fontaine et le chemin du Champ Berthelot au niveau de la parcelle F 1085. La zone Auh1 de cette parcelle doit être diminuée pour que la limite de cette zone Auh1 soit dans l'alignement des parcelles limitrophes

E1000085 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Rapport

(15 voix pour-3 voix contre)	(F 0184, 1105...). 2) OAP - OAP Pont PERRIN / retirer le fonds de jardin parcelle n° G 808, le propriétaire n'est pas vendeur. - OAP Libération : retirer les parcelles n° AB 726 et 727 du périmètre de l'OAP, propriétaire non vendeur. 3) Emplacements réservés : retirer parcelles n° AB 0016 et 0690. 4) Inclure l'inventaire des haies et dispositifs anti-érosions sur les cartes en prenant en compte les données du service Environnement. 5) Prendre en compte la mise à jour en 2019 de l'inventaire des cours d'eau. 6) Idem pour l'inventaire des arbres remarquables effectués en 2019. 7) Changement de destination : ajout d'un bâti sur la parcelle I 1388 au lieu-dit le Bois Tison. 8) EBC : plusieurs parcelles sont à retirer du classement EBC et à inscrire en classement « Loi Paysage ». Voir le détail en annexe de la DM d'Evran du 20 juin 2019
<u>Guenroc</u> Avis favorable du 24 mai (unanimité)	1) Souhait d'urbaniser la zone 1AUh2 par opérations successives. 2) Intégrer au secteur constructible une partie de la parcelle cadastrée section A 217
<u>Les Champs Géraux</u> Avis favorable du 2 avril	1) Classement de la partie urbanisée du village de Fautrel en zone U (concerne quelques parcelles situées entre la zone Uy et la zone Nh du PLU actuel). 2) Le siège d'exploitation agricole à proximité n'existe plus.
<u>Le Quiou</u> Avis favorable du 11 juin (unanimité)	modifications : - Parcelle A 466 de Mme Goupil Marie-Jeanne à mettre en zone 1AUh2. - Parcelles A 70 et A 727 de Mme Boixière à mettre en zone N. - Parcelles A 693 et A 812 de M. Saudrais Roger à mettre en zone N. - Parcelles situées autour du Château du HAC , appartenant à M. Julien Marc A 572, 573, 574, 575, 578, 579, 580, 581, 584, 630, 631, 632, 633, 634, 714, 826, 829, 836, 856, 857, 858, 876, 879, 880, 882, 912 à mettre en zone UT - Parcelles situées au Bas Tréveleuc appartenant à M ; Mme Mesnage René : A 619, 619, 620, 621, 622, 638 à mettre en zones UT et NT. - Parcelle A 747 appartenant à Mme Brassier Hélène à mettre en zone UT.
<u>Plouasne</u> Avis favorable du 19 juin (5 voix pour-1 voix contre-10 abstentions)	1) Intégrer au périmètre urbain la parcelle n° 79 (zone Uca). 2) Intégrer au PLUi les cours d'eau après validation du recensement. 3) Connaissance et présentation du tracé du contournement de Dinan dans la partie sud et des voies desservant cette partie du territoire.
<u>Saint André des Eaux</u> Avis favorable du 27 juin	1) Changement de zonage : - au Hambout : inclure en zone Ucb les parcelles A 1074 et A 1076. - au Placis : inclure en zone Uca la parcelle A 1936. - au bourg – Placis : changer le zonage des parcelles A 2016-A2017 en zone Uca, suite aux nouvelles constructions. 2) Mettre en zonage aménagement différé la parcelle AB 833.
<u>Saint Judoce</u> Avis favorable du 23 mai (unanimité)	Déplore le refus de DA de retenir la possibilité d'un assainissement collectif sur la zone 1 AUh2 et 2AUh sur le secteur du Châtel.
<u>Saint Juvat</u> Avis favorable du 26 juin (unanimité)	1) Réserves : - reprendre la cartographie en vigueur concernant les ZH. - corriger la cartographie concernant les cours d'eau et les haies. 2) Observations : - omission d'une zone Nt au niveau de la Mélaudais (projet installation mobil-homes). - ajuster la limite entre les zones Nlo et Nt au niveau de l'étang et du camping municipaux. - revoir les possibilités de hauteur de haies (1,80m au lieu de 1,50m) – zones Ucb et UAp. - revoir l'obligation en zone Uap de doubler d'une haie le dispositif de claire-voie

	surmontant le muret.
<u>Saint Maden</u> Avis favorable du 20 juin (unanimité)	<i>Réserves :</i> - recensement des haies et des boisements non réalisé par la commune. - la carte actuelle n'est pas actualisée.
<u>Tréfumel</u> Avis favorable du 18 juin (unanimité)	1) <i>Réserves :</i> - correction des erreurs matérielles. - route de Le Quiou : inclure les parcelles B 701 et 702 dans le périmètre de centralité commerciale, s'agissant à ce jour de l'emplacement d'un commerce. - lieu-dit La Ville David : rajout zone Nt pour les parcelles A 763,765,769,770,773,776. - rue le Liez : extension zone Ub des parcelles B 473, 474, 475, 476 sur la partie Nord. - lieu-dit Rouget : enlever la haie protégée indiquée sur les parcelles A 525, B 828, B 917, B 918. 2) <i>changement de destination habitat sur une sélection de bâtiments :</i> - Rue de la roche : parcelles A 421, A 780 - La Ville Es Mercier : parcelles B 508, B509, B 689 - La Perchais : parcelle B 376 - Route de le Quiou-Les Marblots : parcelle B 149 - La Sélande : parcelle B 338, B 342 - Route d St Juvat-Le Rouget : parcelle B442 - La rue au Comte : parcelle B 685 - Rue de l'Echaussée : parcelles A 198, A 199 , A 200
<u>Secteur du Guinefort</u>	
<u>Bobital</u> Avis défavorable du 14 mai (unanimité)	1) <i>Observation générale :</i> demandes formulées non prises en compte. 2) <i>zonage :</i> - Remettre le zonage NC de la carrière du « Rocher Jehan » au Pigeon Blanc comme dans le PLU actuel. - Rétablir le zonage des parcelles, près de la carrière, en section B n° 11 de M. Guillard et section B n° 12 de M. Bothrel. 3) Dans le même secteur, erreur sur la parcelle en section B n° 694 de 1854 m² de M. Renoir, classée en « bois classés », alors qu'aucun arbre n'existe. Souhait que cette parcelle soit constructible. 4) <i>Souhait que les terrains suivants soient constructibles :</i> - Section A n° 1387, 2838 m², M. Duponcel, situé au Rocher Commun, en fond de parcelle - Section B n° 651, 7038 m², M. Petitbon et section B 1346, 4219 m² Mme Lorre Jeannette - Section B n° 224 en façade, Mme Michel. Pour un lotissement d'une quinzaine de maisons. - Souhait d'étude du projet de M. Barada, au village de la Durantais, section A 1152, 6247 m² et section A n° 100, 3940 m². - Le CM ne demande pas plus d'ha, mais un équilibre entre la zone 1AUh2 car tous ces terrains sont à proximité du bourg, les plus éloignés à 600 m du centre bourg. Nous pensons qu'il serait bon de réfléchir sur le terrain de 4 Ha classé en 2 Auh, qui n'est pas à vendre pour obtenir satisfaction de part et d'autre. Le terrain de 4Ha est exploité par le dernier agriculteur de la commune qui sera en retraite dans 10 ans. Souhait d'attendre le prochain PLUi pour le lui retirer. 5) Le propriétaire de la parcelle section A n° 1277 : 4365 m² (SA CAROUSSEL) situé en ZA à la Croix Gicquel a une proposition d'achat pour une installation d'une entreprise. DA a donné un avis défavorable sauf si c'est l'entreprise existante située près du terrain qui l'achète. Décision inacceptable car celle-ci pourra ensuite la revendre à une autre entreprise !
<u>Brusvily</u> Avis favorable du 13 juin (5voix pour, 9 abstentions)	Demande que les parcelles C 915 et C 917 actuellement en zone urbaine soient maintenues en ZU.

E1000085 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Rapport

<u>Calorguen</u> Avis favorable du 11 juin (11 voix pour, 1 absention)	Souhait que les études concernant le traitement de l'assainissement collectif aboutissent rapidement.
<u>Le Hinglé</u> Avis défavorable du 14 juin	1) Nombreuses observations et demande de modifications de zonage non prises en compte. 2) Incohérence de classification dans le projet d'arrêté du PLUiH qui ressemble dans certains secteurs, davantage à une association de PLU communaux qu'un véritable PLUi. 3) Zonage non adapté à la situation de la commune notamment pour des zones urbanisées sur 2 ou plusieurs communes. Dans le secteur du vieux bourg, certains terrains situés au centre d'une zone urbanisée ne sont pas fléchés dans la zone constructible. 4) Malgré la demande, le périmètre de centralité ne correspond pas à la réalité « urbaine » des granits, à modifier. 5) Marge de recul par rapport à la RD 766 dans le secteur des granits non cohérente au regard des habitats existants
<u>Saint Carné</u> Avis défavorable du 7 mai (unanimité)	1) Périmètre de centralité à revoir pour intégrer le cimetière, le local technique, les parcelles près de l'école ainsi que l'emplacement du futur cabinet d'infirmiers. 2) Constructibilité d'un fond de terrains pour 2 maisons non prise en compte au hameau des Loges, malgré demande à DA (parcelles B796 et B797), idem au hameau des Villots pour la parcelle C758 en partie. 3) ZA : selon DA, 2 parcelles sont classées en zone humide, ce qui empêche l'attribution de 3 ha à la commune pour la ZA. Pour lever le doute, une étude a été demandée par St Carné pour ces parcelles, non réalisée par DA. Demande de la commune d'attribuer les 3 ha pour la ZA avec notamment la prise en compte des parcelles A521, A522 et A850
<u>Trévron</u> Avis défavorable du 24 mai (unanimité)	Observation générale : demandes formulées par la commune non prises en compte. PLU actuel rectifié.
<u>Secteur de la Rance</u>	
<u>St Samson/Rance</u> Avis favorable du 13 juin (unanimité)	1) <i>Documents graphiques</i> : pas très lisible pour trouver le zonage. 2) <i>Reculs départementaux</i> : les documents ne les font pas apparaître clairement. 3) <i>OAP 1-rue de la Halte</i> (plan 1) • Redéfinir la zone telle qu'elle apparaissait sur l'OAP et non comme sur le PLUiH • Supprimer « conserver les arbres au schéma en lisière nord-est du secteur » car ils n'existent pas • Supprimer « haies à réaliser à l'est du secteur » • Délimiter la zone de recul le long de la départementale, cet espace offre la possibilité de créer une liaison douce 4) <i>OAP domaine de la Hisse (plan 2)</i> • Supprimer la haie matérialisée sur le document PLUiH car elle n'existe plus parcelle A1118, 1119 et 1115. 5) <i>Espace proche du Rivage</i> • La proposition faite par la commission d'urbanisme n'a pas été prise compte. • Redéfinir les limites telles que proposées en suivant la départementale jusqu'à la route de Plouer sur Rance au niveau de la parcelle A955 (à hauteur du Châtelier Guitrel (plan 3)). 6) <i>Loi ELAN</i> Le conseil municipal regrette le choix de Dinan Agglomération de ne pas avoir tenu compte de la loi ELAN récemment votée permettant d'urbaniser des « dents creuses » dans des ensembles déjà urbanisés Pour cela une modification simplifiée du SCOT, suivie d'une autre du Plu étaient nécessaires. Dinan Agglomération n'a pas eu la volonté de lancer la procédure jugée trop lourde pour l'associer à celle du PLUiH. Cette possibilité d'urbanisation des dents creuses ne pourra être permise que jusqu'au 31 décembre 2021. Les Conseils municipaux devront engager cette

	procédure aussitôt le PLUi voté (via Dinan Agglomération).
<u>Saint Helen</u> Avis favorable du 20 juin (unanimité)	1) Demande extension de centralité sur l'ensemble de la zone 2AUh (face au cimetière). 2) Suppression de la zone EBC située en haut de la rue du Tertre. (un plan est joint avec les modifications demandées)
<u>Langrolay sur Rance</u> Avis favorable du 17 juin (unanimité)	1) <i>Remarques sur le classement/zonage</i> - Le moulin des Rochettes ne figure pas sur la carte ; Faut-il un STECAL pour envisager sa réhabilitation ? - STECAL pour la tour des Rochettes ? - STECAL pour les anciennes fermes de la Herviais ? - Zonage pour la Malouinière (mise en A1 actuellement). - Prévoir un zonage pour créer un stationnement près de la lagune. - Reculer le zonage U sur parcelle 226-223-222,-221, pas EBC. - Lotissement des Thermes : intégrer les plans du projet d'aménagement modifié. Etendre le périmètre de centralité commercial à l'ensemble du nouveau lotissement. - Changement de destination demandé pour la ferme de la Rouaudais. - Que veut dire petit patrimoine à protéger (conséquences) ? Rajouter les croix de la Ville Daniou. - En quoi y a-t-il un patrimoine à protéger à la Ville es Rats et au bout de la Ville Daniou ? 2) <i>Les Espaces Boisés Classés</i> - Remarque générale : il faut enlever les EBC de l'ensemble des voiries et sous les lignes BT-MT-HT pour pouvoir entretenir (cabane Cholet- route de Morlet- Fond du terrain de foot- Départementale St Buc- parcelle B 89 P n'est pas un EBC mais un verger Zone 2 AUh2-Rue de la Ville Chevalier parcelles B862,222,221-Sapinière à la Ville es Rats- peupleraie au bois Malinge-Bout de la Ville Daniou à droite du chemin. - Qu'est-ce que le patrimoine paysager ? cela ne semble pas cohérent, d'autant qu'à certains endroits, tout est en culture. 3) <i>Divers</i> - le GR 34 ne figure pas du Roué vers Morlet. - Le terrain de foot, le petit parc, la piste bicross, la route de la salle polyvalente ne figurent pas sur le plan (elles figuraient précédemment). - Manquent les rues autour du parking du cimetière. - Un poulailler n'existe plus brûlé), déconstruit mais sans autorisation de démolir. - Route du Roué n'existe pas le plan (jamais régularisé). - Supprimer le cheminement entre les moulins et la falaise. - Manque au nord de la Bénatais le trait bleu de zonage. 4) <i>Questions hors cartographie</i> - Faut-il une fiche, OAP pour la Bénatais ? - Aurons-nous le droit de préemption DPU simple sur toutes les zones U car nous souhaitons le conserver. - Il y a une incohérence entre le zonage 2AUh sur la carte (qui est bon) et la fiche OAP qui le classe en 1AUh2. - Dissocier sur la carte l'OAP 103-1 et 103-3 sur la carte de zonage.
<u>Plouer sur Rance</u> Avis favorable du 25 juin (4 abstentions)	1) Demande à ce que la limite Sud de la zone Ub du Village du Bouillon soit modifié conformément à l'annexe présentée en séance. 2) <i>OAP</i> - Sollicite la prise compte de l'OAP relative à la zone 1AUh1, située dans le secteur de la Rouxelais, en correspondance avec le document graphique du PLUiH, et sur la base de l'OAP présentée en séance. - Demande à ce que cette OAP soit également étendue à l'emplacement réservé nécessaire à la création d'un accès donnant rue de la Rance au sud

	• Demande la modification de l'OAP relative au lieu-dit la Ville au Bault. • Demande que l'OAP du PLUiH soit revue pour intégrer l'ensemble des « secteurs de projets » présents sur la commune, en actualisant le nombre de logements projetés (y compris les logements sociaux), sur les OAP. 3) Sollicite Dinan Agglomération afin que soit engagé un travail de définition de la notion de logements « abordables » pour permettre une meilleure opérationnalité des projets en lien avec les différents partenaires et opérateurs (EPFR, bailleurs sociaux...) et d'autoriser MM les maires et GODET à prendre part à la définition de cette typologie de logements au sein des services de l'EPCI. Ce travail devra également prendre en compte les enjeux liés à la production de logements performants énergétiquement. 4) Préconise que les dispositions relatives au bassin de gestion des eaux pluviales, prévu aux abords de la zone 2AUh au sud du bourg soit reprise dans le document final, et que l'emprise de cet équipement soit réajustée en conséquence. 5) Sollicite la mise en place d'un zonage spécifique, de type AUe, permettant un aménagement et une extension adaptée de l'actuelle aire de covoiturage sise La Croix Corbin (annexe soumise en séance). 6) Souhaite que soient précisés les contours des zones humides identifiées, notamment aux abords des sites de projets, dans une optique de plus grande protection de ces dernières. 7) Souhaite que soit précisé y compris graphiquement, les modalités d'application de l'inconstructibilité dans la bande des 100 m du rivage, sur les communes littorales, dans la mesure où ces dispositions apparaissent particulièrement impactantes pour les propriétaires concernés. 8) demande que soit vérifié la correspondance de la numérotation des emplacements réservés repéré graphiquement.
<u>Pleslin Trigavou</u> Avis favorable du 4juillet	1) <i>Changement de destination : bâtiments à étoiler</i> • Pallué : 382 B 338, 382 B 1599, 382 B 1600, 382 B1606, 382 B197 • La Mare Denier : B 284, B 286, B 289, B 331 • Le Bois Méen : B 19 • La ville Ochedais - la Ville Trietz : 382 B 83, 382 B 237, 8 121, B 126 • La ville Piquant : B 2070 • La ville au Beau/ la ville Tassetz : 382 B 465, B 458, B 1899 • la Bréhaudais : B 482, 493 et 2166 • La Rochette : 382 A 834, 382 A 712, A 710 • Pleumagat : 382 A 1076 • La Pierre Blanche, le Vaugerier : C 728 • Cordel, la Vieux Ville : C 682, C 683 et C 690 • Plaisance : C518 • La ville au Beau : C739 • Lavilie es Prevost : C757/ C 333, C 345, C 344 • La Bitais : C 904, C 664 • Le Parc : 382 AV 10 • La Ville Neuve : AT 36 et 37 • Bel Orient : C 865 et 866 • La Chantelouas : C94, C 912, C 114 et 115 • La Poissonnais : C232/ C 237, C 245 • Le Bois Ruffier : B 1813 • La Herviais : B 133, B 134, B 147 • Le Domaine : B 1828 • Launay : AP 1 et 8 • La Détourbe : AP 84, AP 102 • La Gourlais : AO 108, AO 109 • La Grignardais : A077 • La Penezais : A1933 • La Lyonnais : A 2063 • La Gorandière : A59

- La Peltrie :A324
- Le Gray : A 174, A 1100
- La Gorandière, le Chesnay et le Bas Chesnay : 382 A 62,382 A 89,382 A 1012, 382 A 1054
- La Ville Tréguier : 382 B 1485 et 130

2) *Emplacements réservés*

- n°148 : à supprimer chemin de Fourgette
- n°150 : MODIFIER POSITION-Création d'un sentier piéton dans le secteur de l'échangeur de la Grignardais
- n°152 : MODIFIER POSITION -Aménagement de la VC 15 chemin de la Ménardière
- n°156 : A COMPLETER - Création d'un sentier piéton dans le secteur de la Gorandière Joignant le Vieux Moulin
- n°160 : Fusionner avec le n°166- l seul ER comme au PL Création d'un sentier piéton reliant les secteurs de la Pilotais au Pont des Ecouailles en bordure du ruisseau du Frémur
- n° 164 : EMPRISE A MODIFIER- Emplacement futur cimetière Pleslin
- n°166 : Fusionner avec le n°160-l seul ER comme au PLU- Création d'un sentier piéton reliant les secteurs de la
- Pilotais au Pont des Ecouailles en bordure du ruisseau du Frémur
- n°168 : MODIFIER POSITION Chemin Piétonnier entre le pont des écouailles et la chapelle des Vaux
- n°176 : A SUPPRIMER Aménagement et rectification du chemin reliant le secteur du Châtelet à la zone d'activités de la Jossais, située en bordure de la RD2
- n°179 : A COMPLETER- Nouveau parking rue des Mégalithes et élargissement de voie communale existante
- (AL 129)

3) *À numéroté*

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

4) *Anomalies de certaines limites de parcelles, à corriger*

- 382B2290 : La nouvelle limite doit border le bâtiment existant
- 382B2427 : Conserver la limite constructible actuelle au Sud-Est du terrain
- 382B1586 : Supprimer la zone N
- 382B1597, 382B2042/ 2040 : Conserver la limite actuelle sur la partie Nord des terrains
- 382AS6, 195, 174, 142 382AR138 et 136 : Conserver la limite actuelle sur la partie Sud des terrains
- AT 75 et alentours : Indiquer la zone N par rapport au ruisseau existant
- 382 AS 169 : Rétablir la limite constructible à l'Ouest du terrain
- 382 AS 83 et alentours : Prendre en compte la zone humide
- AC 67 et alentours : conserver la limite actuelle sur la partie Sud et Ouest des terrains
- A2400 : la voie verte est en zone N et non en zone A
- A667 Conserver la limite actuelle sur la partie Est du terrain
- AK396 : La limite doit prendre en compte la maison neuve sur la partie Sud
- AK160 : Conserver la limite actuelle sur la partie Est du terrain
- AB110/111,112/113 et 122 : Conserver les limites de la zone N actuelle
- AK82 : Supprimer la zone N qui n'existe pas à Sud du terrain
- AI79 : Reporter le secteur EBC tout en le réduisant

	5) <i>Orientations d'Aménagement</i> • 190-A1 Rue Léon Pépin : Erreur emplacement de la sortie future • 190-A2 Cana : Modifier : - l'adresse du secteur « Cana » au lieu du « Pigeon Blanc » - Superficie à diminuer en tenant compte que le bassin de rétention des eaux pluviales sera calibré en prenant la zone 2AUH en amont. - Nombre de logements minimum : à revoir - Logements locatifs sociaux minimum : 15% au lieu de 20 % - Réaliser une seule liaison douce entre le secteur et la vallée de l'Adria - Rajouter : - Permettre l'accès aux fonds des jardins voisins situés à l'Ouest - Préserver les zones humides en limite de l'Adria - Réaliser un bassin de rétention en limite de l'Adria, tout en intégrant dans la composition l'ensemble du quartier, à savoir la zone 1AUH1 et la zone 2AUH - Sécuriser les entrées/sorties du quartier • 190-A3 La Fontenaie : - Les prescriptions sont trop contraignantes et donc à revoir - Ne pas imposer une voirie intérieure, ni de logements sociaux - Nombre de logements minimum : à revoir et pourquoi pas 8 ! • 190-A4 La Grabotais : Modifier : Logements sociaux minimum : 15% au lieu de 20 % - Nombre de logements minimum : Recalculer en fonction des arbres à préserver Rajouter : - intégrer dans le plan de composition la préservation des arbres de qualité - La réflexion sur la gestion des eaux pluviales devra se faire en cohérence avec le Schéma Directeur des Eaux Fluviales de la commune • 190-A5 La Grabotais Modifier : 5 logements minimum au lieu de 7 Rajouter : Terrain surplombé par une ligne haute tension • 190-A7 Les Chais Modifier : 25 logements minimum au lieu de 20 Logements sociaux minimum : 20% au lieu de 15 % • 190-A8 La Rouxière Modifier : 6 logements minimum au lieu de 9 (PA en cours !) • 190-B2 La Ville Even : Modifier : Logements sociaux minimum : 20% au lieu de 15 %
<u>La Vicomté sur Rance</u> Avis tacite	
<u>Ploudihen sur Rance</u> Avis défavorable du 20 juin (15 voix contre, 6 abstentions)	1) Interrogation sur l'interprétation parfois excessive de la législation. Le PLUi est trop restrictif. 2) L'avis de la commune semble parfois secondaire et reste sans réponse concrète. L'avis des maires pas assez pris en compte. 3) Revoir le périmètre de centralité pour pouvoir implanter des commerces. 4) Incompréhension sur l'application de règlements qui vont à l'encontre de la volonté initiale du législateur (préserver le foncier agricole, optimisation du foncier déjà artificialisé...) Cas concret Zone de la Gare qui est une zone d'activité déjà existante et dont le déclassement ne restituera aucun foncier agricole.

7. Organisation et déroulement de l'enquête

7.1. Organisation en amont de l'enquête et pendant l'enquête

1) Rencontres avec l'autorité organisatrice

1. Rencontre du 29 mai

La présidente de la commission d'enquête (CE) a rencontré le président de Dinan Agglomération (DA) et la responsable du service de l'urbanisme, pour une première prise de contact. Au cours de cette rencontre, ont été évoqués le contexte de cet EPCI qui provient de la fusion de 6 EPCI, la répartition sectorielle du territoire et les principaux enjeux de chaque secteur, la gouvernance du projet de PLUiH, une première réflexion sur les modalités d'organisation de l'enquête, la période et la durée de l'enquête, les lieux et dates d'enquête, l'enquête publique dématérialisée, la proposition d'une prochaine rencontre de la CE avec DA le 11 juin.

2. Rencontre du 11 juin 2019

Tous les membres de la CE ont rencontré le vice président de DA en charge de l'urbanisme et du PLUiH ainsi que 2 des responsables du service Urbanisme de DA. Un exemplaire allégé du dossier (version papier) a été remis à chaque membre de la CE (sans les plans)

La matinée a été consacrée à une présentation du territoire de DA et du SCoT, des principaux objectifs et du contenu du projet, des documents du dossier et des conditions d'organisation de l'enquête (permanences, publicité, communication, support des observations).

L'après midi a été consacrée à un circuit de visite du territoire.

Le 27 juin Philippe Bouguen a participé à une réunion à DA pour une présentation du registre dématérialisé par la société Préambule.

3. Rencontre du 4 juillet

Le matin la présidente de la CE a paraphé les registres. L'après midi, la CE a rencontré 2 des responsables du service Urbanisme de DA pour une double présentation :

- l'outil VMAP, Système d'information Géographique (SIG) destiné à faciliter la recherche des observations ciblées du public et à appréhender les principales caractéristiques des parcelles et leur évolution de zonage entre les PLU en cours et le PLUiH ;
- le registre dématérialisé et une réflexion commune sur la méthode la plus efficace pour le traitement des observations.

4. Visa des dossiers par le CE référent dans chaque lieu de permanence

Au siège de Dinan Agglomération et dans chaque lieu de permanence, chacun des commissaires enquêteurs référents s'est assuré, préalablement à la date d'ouverture de l'enquête, de la complétude du dossier papier mis à la disposition du public et a visé l'ensemble des documents inhérents au projet de PLUiH ainsi que les plans graphiques des 64 communes du territoire concerné.

2) Rencontre avec la DDTM22

Le 26 août la présidente de la CE accompagnée de Josiane Guillaume et Mathilde Coussemacq ont rencontré M. Pouliquen qui était en charge du suivi de l'élaboration du PLUiH de DA.

3) Rencontre avec la Chambre d'agriculture

Le 23 septembre la présidente de la CE accompagnée de Michel Lorant et Jean-Yves Morin ont rencontré Mme Perletta qui était en charge du suivi de l'élaboration du PLUiH de DA et Mr Houel élu agriculteur à la Chambre d'agriculture.

4) Réunions de la commission d'enquête (CE)

1. Réunion du 11 juin

A la suite de la visite des lieux avec DA, la CE s'est réunie pour une répartition des permanences sur la base des propositions de lieux, dates et nombre de permanence identifiés en fonction des enjeux. Il a été acté de désigner 1 CE référent par secteur. Ce référent sera présent, autant que possible, à chaque permanence de son secteur accompagné d'un autre collègue de manière à ce que tous les membres de la CE aient une vision de tout le territoire.

2. Réunion du 4 juillet

Tous les membres de la CE se sont réunis le matin pour échanger sur les méthodes de travail et le rôle du référent à tous les stades de l'enquête, la répartition de la rédaction du Rapport, les conditions de traitement des observations et en particulier celles du registre dématérialisé, le choix des thèmes d'analyse des observations à définir.

3. Réunion du 12 août AM

La CE fait le point sur l'avancement du Rapport, le traitement des OAP et des STECAL. Elle valide le projet de choix des thèmes à identifier pour le traitement des observations. Elle détermine la méthodologie de traitement des observations, le recensement des remarques au registre et courriers dans un tableau Excel, la prise en compte des observations régulières dans le registre dématérialisé (alerte du prestataire), l'utilisation du tableau Excel spécifique à la CE (ayant les mêmes caractéristiques que celui de DA), leur répartition entre les commissaires enquêteurs. Elle rappelle le contenu de la fiche de permanence (nombre de personnes reçues, remarques au registre et résumé des remarques orales).

4. Réunions en cours d'enquête

La CE s'est réunie en 2 sous commissions par secteur les 6 et 11 septembre pour faire un point d'étape sur les problématiques spécifiques ayant émergé durant cette première partie de l'enquête. Puis elle s'est réunie en plénière le 12 septembre pour identifier les problématiques générales et commencer à identifier les questions devant être abordées dans le procès verbal de synthèse.

5. Echanges avec des maires de Dinan agglomération

Durant l'enquête les membres de la CE ont eu des échanges (oraux ou écrits) avec un certain nombre de maires (ou adjoints) qui ont commenté et précisé le contenu de leur délibération (liste sans doute non exhaustive) : Bobital, Bourseul, Brusvily, Corseul, Evran, Guitté, Lanvallay, Le Hinglé, Plancoet, Pléboulle, Plélan le Petit, Pleudihen sur Rance, Pleslin-Trigavou, Plévenon, Ruca, Saint Carné, Saint Cast le Guildo, Saint Jacut, Saint Samson Sur Rance, Taden.

7.2. Publicité de l'enquête

L'article L 123-10 du code de l'Environnement précise les modalités de l'information au public

« Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente

pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme par voie de publication locale ».

1) Avis officiels

1^{er} avis

Ouest France 22: 27-28 juillet

Le Télégramme : 27 juillet

2ème avis

Ouest France 22: 17-18 août

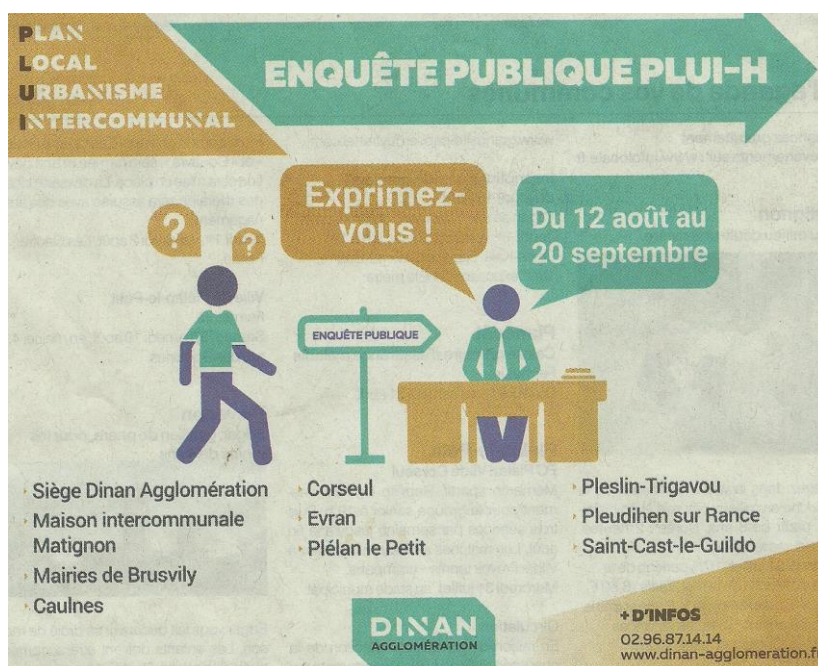
Le Télégramme : 17 août

2) Affichage

L'avis d'enquête publique relatif au PLUiH a été affiché sur toutes les communes du territoire avant le 28 juillet 2019 (date légale) et de nombreuses communes l'ont réalisé dès le 23 juillet. Au total, *404 affiches* ont couvert le territoire de Dinan Agglomération, en mairie à l'extérieur et sur tout le territoire. La répartition a varié à minima de 2 affiches pour les plus petites communes jusqu'à 20 pour la commune de Dinan.

3) Presse locale, bulletins municipaux

Pendant l'été, à la demande de Dinan Agglomération, plusieurs médias de la presse locale ont diffusé la publicité de l'Enquête Publique du PLUi de Dinan Agglomération. La première parution a eu lieu un peu plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique. Au cours de ces trois mois, on comptabilise *16 parutions* dans Ouest France, le Télégramme de Brest, Hebdo Armor et le Petit Bleu dont 2 en juillet (24 et 29 juillet), 8 en août et 6 en septembre jusqu'au 16 septembre.



Journaux	Nombre des parutions
Hebdo Armor	3
Le Petit Bleu	5
Ouest-France	5
Le Télégramme	3

Concernant les bulletins municipaux, certaines communes, compte tenu du rythme de parution de leurs bulletins municipaux (mensuel, trimestriel, annuel) n'ont pu intégrer les dates de l'enquête. Cependant, une grande partie des bulletins municipaux ont fait au moins une mention de enquête publique au cours de l'été.

Dans les communes qui en disposent, l'annonce de l'enquête a été faite sur les panneaux lumineux.

4) Site internet et réseaux sociaux:

Le site internet de Dinan Agglomération (www.dinan-agglomeration.fr) a permis aux visiteurs d'être informés des conditions du déroulement de l'enquête. Toutes les dates et lieux des permanences étaient communiqués. De même, la diffusion de l'information s'est effectuée via les sites internet des mairies de Corseul, Dinan, Languenan, Lanvallay, Les Champs Géaux, Pleslin-Trivagou, Plouer-sur-Rance, Plumaudan, Quévert, Saint-Jacut-de-la-Mer, Saint-Samson sur Rance, Trélivan (liste sans doute non exhaustive).

Les réseaux sociaux de Dinan Agglomération, Twitter (619 abonnés) et Facebook (4917 abonnés) ont été utilisés permettant d'élargir l'information à un plus grand nombre.

Au cours des mois de juillet, août et septembre, 12 publications sur les réseaux sociaux ont promu l'enquête publique.

Réseaux sociaux	Nombre des parutions
Facebook	8
Twitter	4

7.3 Accès au dossier et dépôt des observations

Un dossier d'enquête complet ainsi qu'un registre d'enquête était disponible dans chaque lieu de permanence. Il était consultable également sur le site internet de Dinan Agglomération et sur le registre dématérialisé.

Le public pouvait s'exprimer par écrit sur les registres mis à sa disposition dans les 10 lieux de permanence, par courrier postal adressé au siège de Dinan Agglomération, par voie électronique soit par mail, soit sur le registre dématérialisé.

Aucun incident n'est intervenu dans le dépôt des observations.

Quelques observations sont parvenues hors délai (quelques unes reprennent des observations déjà déposées) :

- Beaupied Pascale/ Rouillon (courrier reçu le 23 septembre), concerne la Vicomté sur Rance.
- Allaire Corine, (courrier reçu le 23 septembre), concerne la Vicomté sur Rance.

- Beaupied Maie-France (courrier reçu le 23 septembre), concerne la Vicomté sur Rance.
- Coupeaux Robert, (courrier reçu le 23 septembre), concerne Plouer sur Rance.
- De Saint Jouan Arnaud (courrier reçu le 10 octobre), concerne Langrolay sur Rance.
- Diveu consorts (courrier reçu le 23 septembre), concerne Bourseul.
- Duponcel Eric (courrier reçu le 23 septembre), concerne Bobital.
- Guillard Dominique (courrier reçu le 23 septembre), concerne Saint Jacut, La Pature.
- Initiative Cap Frehel, Mr Loyer (courrier reçu le 23 septembre), concerne Frehel.
- Josselin (courrier reçu le 23 septembre), concerne Pleslin Trigavou
- L'Hostis Gwenola et Nicole (courrier reçu le 23 septembre), concerne Frehel, Pleherel plage.
- Ménès Jean-Claude (courrier reçu le 23 septembre), concerne Saint Jacut, La Pature
- Rucay Odette (courrier reçu le 27 septembre), concerne Lanvallay, Saint Solen
- Rembault G (courrier reçu le 23 septembre), concerne Crehen,

7.4. Déroulement de l'enquête

1) Déroulement des permanences

COMMUNE	JOURS	Visites	Remarques registre
Dinan (Siège) 6 permanences	LUNDI 12 AOUT	25	2
	JEUDI 22 AOUT	26	5
	MERCREDI 4 SEPTEMBRE	19	7
	MERCREDI 4 SEPTEMBRE	21	7
	SAMEDI 14 SEPTEMBRE	48	7
	VENDREDI 20 SEPTEMBRE	53	21
Remarques au registre hors permanence			18
Total Dinan		192	67
Matignon 6 permanences	LUNDI 12 AOUT	23	12
	MERCREDI 28 AOUT	14	1
	MERCREDI 28 AOUT	28	2
	JEUDI 5 SEPTEMBRE	26	11
	MARDI 10 SEPTEMBRE	30	10
	VENDREDI 20 SEPTEMBRE	35	13
Remarques au registre hors permanence			14
Total Matignon		156	63
Saint Cast le Guildo 6 permanences	VENDREDI 16 AOUT	32	4
	VENDREDI 16 AOUT	18	2
	MARDI 20 AOUT	46	10
	SAMEDI 24 AOUT	30	8
	JEUDI 29 AOUT	35	2
	MERCREDI 18 SEPTEMBRE	34	16
Remarques au registre hors permanence			21
Total Saint Cast		195	63
Corseul	MARDI 13 AOUT	25	5

4 permanences	SAMEDI 24 AOUT	15	2
	LUNDI 2 SEPTEMBRE	20	4
	JEUDI 19 SEPTEMBRE	24	13
Remarques au registre hors permanence			8
Total Corseul		84	32
Caulnes 4 permanences	MARDI 13 AOUT	13	3
	MERCREDI 28 AOUT	15	6
	SAMEDI 14 SEPTEMBRE	15	4
	VENDREDI 20 SEPTEMBRE	10	7
Remarques au registre hors permanence			1
Total Caulnes		53	21
Pleslin-Trigavou 4 permanences	LUNDI 12 AOUT	17	11
	VENDREDI 16 AOUT	22	12
	SAMEDI 7 SEPTEMBRE	28	3
	LUNDI 16 SEPTEMBRE	25	8
Remarques au registre hors permanence			5
Total Pleslin-Trigavou		92	39
Pleudihen sur Rance 4 permanences	SAMEDI 17 AOUT	22	1
	MERCREDI 28 AOUT	20	2
	LUNDI 9 SEPTEMBRE	22	1
	VENDREDI 20 SEPTEMBRE	33	21
Remarques au registre hors permanence			7
Total Pleudihen sur Rance		97	32
Plélan le Petit 4 permanences	MERCREDI 14 AOUT	8	3
	MERCREDI 4 SEPTEMBRE	12	5
	LUNDI 9 SEPTEMBRE	17	5
	MERCREDI 18 SEPTEMBRE	21	12
Remarques au registre hors permanence			2
Total Plélan le Petit		58	27
Evrans 4 permanences	LUNDI 12 AOUT	11	5
	MARDI 27 AOUT	16	3
	SAMEDI 7 SEPTEMBRE	14	5
	MERCREDI 18 SEPTEMBRE	21	8
Remarques au registre hors permanence			4
Total Evrans		62	25
Brusvily 4 permanences	MARDI 13 AOUT	17	7
	SAMEDI 31 AOUT	21	5
	MARDI 10 SEPTEMBRE	25	7
	JEUDI 19 SEPTEMBRE	19	10
Remarques au registre hors permanence			3
Total Brusvily		82	32
Total DA		1071	401
Remarques au registre hors permanence			83

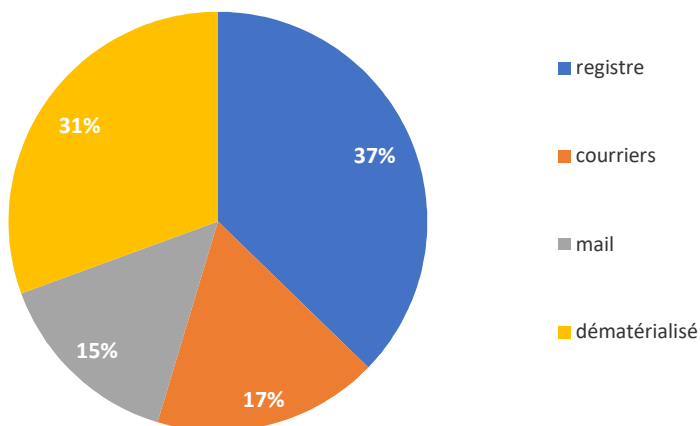
2) Bilan quantitatif des observations

1. Répartition selon les supports

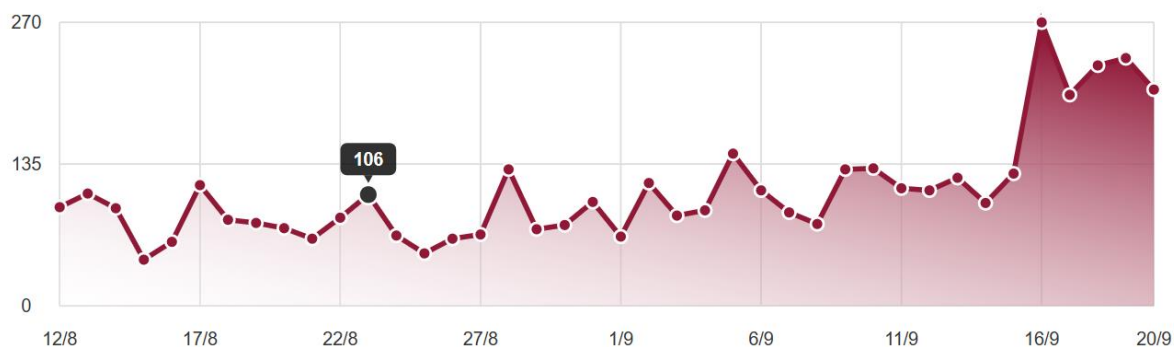
Remarques aux registres	401 (dont 83 hors permanence)
Courriers	187
Mails	159
Registre dématérialisé	329
Total observations	1076

Les observations font suite le plus souvent à des échanges oraux avec les membres de la commission d'enquête durant les permanences. Certains échanges n'ont pas donné lieu à observation écrite, le public ayant obtenu auprès du commissaire enquêteur l'information recherchée. On observe une équirépartition entre les supports papier (registres et courriers) et numérique (mails et registre dématérialisé). La CE note l'importance de maintenir cette double possibilité de dépôt des observations pour tenir compte de la diversité des usages de la population en matière d'informatique.

ORIGINE DES 1076 OBSERVATIONS



Sur le registre dématérialisé la commission d'enquête a relevé 4362 visiteurs et 12058 téléchargements avec un pic des visites en fin d'enquête.



2. Répartition thématique

Certaines observations contiennent plusieurs thèmes et de ce fait le ***nombre d'occurrences est de 1479***. Certaines observations ont fait doublon avec celles déposées par courrier, par courriel ou sur les registres papier.

E1000085 /35 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local d'habitat (PLUiH), Rapport

THEMES	SECTEURS									Total général
	DA	Dinan	Evran	Guinefort	Haute Rance	Littoral	Plancoët	Plélan	Rance	
Demande de constructibilité,		77	24	57	13	140	56	15	89	471
Demandes sur les autres zonages,	2	25	7	12	3	65	11	3	23	150
Golf St Cast						118				118
Environnement (TVB, EBC, ZH,...)	4	14	3	7	23	38	7	1	17	114
OAP Habitat		57	7	8	3	24	1	1	12	113
Règlement écrit,	8	21	1			31	3	3	1	68
Emplacements réservés		25	4	1	1	6			22	59
Carrières			2	11		12	7	16		48
Changement destination		11	8	2	3	6	14	1	2	47
Déplacements, mobilité	3	5	1		1	12	4	1	7	34
STECAL		5	1			23	3	1		33
Autres	7	3				9	4	1	5	29
Enjeux agricoles,	3	6			1	4	2		8	24
Information concertation	2	11		1		6	1		5	26
qualité du dossier	2	6	1	3	1	8	4			25
Enjeux économiques et commerciaux		3	3	2		9		3	4	24
Avis sur PLUiH	10	2	1			6			5	24
Enjeux patrimoniaux		3			3	10	1		3	20
Habitat, PLH,	4	6							4	14
Demande d'extensions ou d'annexes				1	2	6	1	1	2	13
Opposition à une opération		1				8	1	1		11
OAP Activité						1		1	4	6
Energies renouvelables	1		1					1		3
Assainissement				1		1				2
Servitude d'utilité publique				1		1				2
Total général	46	281	64	107	54	544	120	50	213	1479

La CE constate que l'essentiel des observations relèvent d'intérêts particuliers, de demandes individuelles. Quelques points ont donné lieu à des demandes sous forme de pétition ou lettre type (le zonage du Golf de Saint Cast avec 118 observations sur la base d'une lettre circulaire accompagnée parfois d'un argumentaire complémentaire), de collectifs ou d'associations (Mieux vivre en Guinefort, Le peuple des carrières, La croix Gicquel, Les oubliés du Hinglé, Le collectif des habitants du bourg de Saint Cast, Le foyer de la charité à Lanvallay, l'association Quatre Vaux-Les-Mouettes, l'association des Résidents des Sables d'Or les Pins, Saint Jacut Environnement, Initiative Cap Fréhel, Collectif Echapt à Dinan, Kaonia, le collectif pour le climat et l'alimentation, association Solidariterre...) et de soutien à une demande individuelle.

La CE constate qu'un petit nombre d'observations donne un avis global sur le projet, les conditions d'urbanisation en extension et ses impacts sur l'environnement ou l'agriculture.

Les remarques les plus nombreuses concernent des demandes individuelles de constructibilité ou de changement de zonage suite à des déclassements observés entre le projet du PLUi et les zonages existants dans les documents d'urbanismes en cours. Elles évoquent une perte financière importante et une incompréhension au regard de la délimitation de l'enveloppe urbaine, de la non constructibilité dans les « dents creuses » des hameaux ou le long des routes qui permettrait de limiter l'extension urbaine et la consommation de foncier agricole.

De nombreuses remarques portent sur les OAP habitat et remettent en cause les choix de localisation, le périmètre, la densité, le nombre de logements, les conditions d'accès... Certaines demandent l'intégration de leur parcelle ou leur sortie du périmètre. Les OAP qui ont donné lieu au plus d'observations sont sur les communes de Saint Cast Le Guildo (16), Lanvallay (12) mais surtout à Taden, 31 occurrences, pour notamment l'OAP 339-2.

De même la prise de connaissance de l'existence d'emplacements réservés, sans information préalable, a suscité des remarques de particuliers concernés (voire des oppositions) sur leur localisation, leur objet, leur nécessité (cimetières par exemple avec une pétition sur Pleudihen). Beaucoup de remarques proviennent aussi des maires des communes (Lanvallay, Saint Cast le Guildo ..)

Le recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination a été jugé non exhaustif, très variable selon les communes et a conduit à des demandes supplémentaires. L'importance des carrières sur le territoire s'est traduite par de nombreuses observations sur leur devenir et le règlement qui leur est affecté.

Les enjeux environnementaux ont été relativement peu abordés. Les remarques portent essentiellement sur un inventaire incomplet, une délimitation erronée concernant les EBC à conserver ou à créer, les zones humides, les cours d'eau... Des remarques plus générales se sont manifestées à propos du devenir du site de la carrière de Fréhel, en zone Natura 2000.

La plupart des observations concernant les STECALs concernent des requêtes relatives à un projet personnel. Quelques requêtes plus générales sont relatives à la possibilité de STECALs en zone littorale (Fréhel, Plévenon, Saint Cast).

Les remarques sur le règlement écrit ont trait pour beaucoup d'entre elles aux autorisations d'occupation du sol en zone Nl, Ntl et Npl, aux prescriptions architecturales au regard de la protection du patrimoine, aux hauteurs autorisées, aux possibilités d'extensions et d'annexes en fonction des zones, aux possibilités de développer des énergies renouvelables, aux stationnements, à son inadaptation à l'environnement spécifique de Sables d'Or le Pins (bandes paysagères, emprise au sol, limites séparatives, patrimoine paysager).

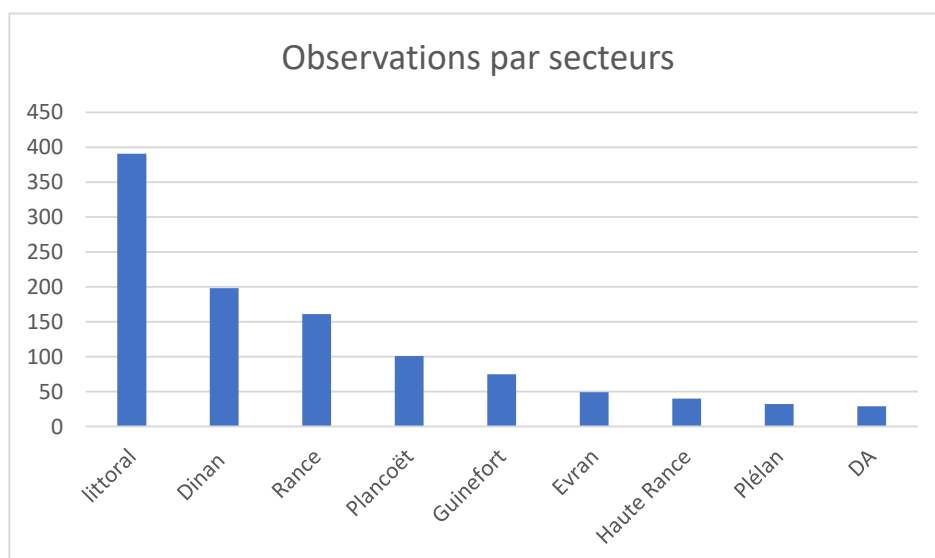
Les enjeux de mobilité et de déplacement se sont portés essentiellement sur le développement des liaisons douces et dans une moindre mesure sur les conditions de circulation dans certaines communes.

Les enjeux agricoles ont été relativement peu abordés mais ils sont souvent intégrés dans d'autres thématiques sans l'écrire expressément. Les enjeux économiques et commerciaux, la mixité sociale, les enjeux patrimoniaux, les enjeux relatifs aux énergies renouvelables ont été très peu abordés durant l'enquête.

La CE constate que de nombreuses remarques ont été formulées sur l'exploitation des carrières. Elles portent notamment sur l'extension du règlement écrit de la zone Nc afin de permettre la possibilité de réaliser des activités complémentaires à celle de l'extraction et d'étendre le périmètre des carrières. Le zonage de la carrière de Bobital a également fait l'objet d'observations particulières : classement en N ou maintien en Nc suivant le devenir de cette carrière qui n'est plus exploitée.

3. Répartition spatiale

Les 3 secteurs qui ont le plus mobilisé la population sont Littoral, Dinan et Rance. 256 observations (soit 24%) concernent la commune de Saint Cast Le Guildo. Seules 2 communes ne sont concernées par aucune observation : Plumaugat et Le Quiou.



Répartition des observations par commune.

Communes	Observations	Communes	Observations	Communes	Observations
Saint-Cast-le-Guildo	254	Matignon	13	Mégrit	5
Taden	57	Saint-Pôtan	13	Saint-Hélen	5
Plouër-sur-Rance	52	Caulnes	11	Trébédan	5
Dinan	47	Le Hinglé	10	Broons	4
Pleudihen-sur-Rance	44	Saint-Samson-sur-Rance	10	Calorguen	4
Pleslin-Trigavou	41	Créhen	9	Languean	4
Lanvallay	38	La Vicomté-sur-Rance	9	Pléven	4
Fréhel	34	Saint-Michel-de-Plélan	9	Saint-André-des-Eaux	4
Plévenon	32	Yvignac-la-Tour	9	Saint-Maden	4
Bobital	29	Landébia	8	Trévron	4
Corseul	27	Plélan-le-Petit	8	Saint-Judoce	3
Territoire Dinan	27	Plumaudan	8	Saint-Lormel	3
Saint-Jacut-de-la-Mer	22	Saint-Carné	8	Tréfumel	3
Bourseul	18	Guitté	7	Guenroc	2
Brusvily	18	Pluduno	7	Saint-Maudez	2
Quévert	18	Ruca	7	La Chapelle-Blanche	1
Évran	17	Plorec-sur-Arguenon	6	La Landec	1
Aucaleuc	16	Plouasne	6	Langrolay-sur-Rance	1
Pléboulle	16	Saint-Juvat	6	Languédias	1
Trélivan	16	Vildé-Guingalan	6	Saint-Jouan-de-l'Isle	1
Plancoët	15	Les Champs-Géraux	5	Saint-Méloir-des-Bois	1

3) Bilan qualitatif, ambiance générale de l'enquête

Les membres de la CE étaient au nombre de deux à chaque permanence dans les différents lieux, trois pour les dernières permanences. Les permanences se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes d'accueil du public.

Dans la quasi totalité des lieux la CE avait accès à internet permettant d'utiliser le logiciel Vmap élaboré par Dinan Agglomération. Cet outil a permis à la CE d'informer précisément et rapidement les requérants sur le zonage de leurs parcelles et l'évolution par rapport au zonage précédent.

Les permanences se sont déroulées dans le calme. Malgré l'affluence observée le plus souvent dès l'ouverture des permanences, la CE a pu consacrer de longs temps d'écoute et d'échange avec les particuliers mais aussi avec des collectifs, des acteurs publics ou privés, des élus venus reprendre ou compléter le contenu de leur délibération municipale. La présence d'un agent de Dinan Agglomération a permis de fluidifier le flux de visiteurs.

La CE a observé que le public s'est déplacé dans les lieux de permanence en fonction de sa disponibilité quel que soit son lieu de domicile.

4) Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été close le Vendredi 20 septembre à 17h. Le registre dématérialisé a été verrouillé sous les yeux de plusieurs membres de la CE ce même jour à 17h. Les registres des 10 lieux de permanence ont été récupérés entre vendredi soir 20 septembre et lundi matin 23 septembre. La présidente et Michel Lorant ont analysé les différents registres (sauf celui de Pleslin Trigavou qui n'avait pas encore été traité) le lundi après midi 23 septembre, comptabilisé le nombre d'observations et vérifié la présence des documents annexés. La vérification du registre de Pleslin Trigavou et des courriers, la complétude des mails ont été assurées le 27 septembre par la présidente et Michel Lorant. La mise à disposition de l'ensemble des documents auprès de la CE a de ce fait été repoussée au vendredi 27 septembre.

7.4. Phase postérieure à la clôture de l'enquête

1) Réunion de la commission d'enquête

1. Réunion du 27 septembre

Toutes les observations ont été répertoriées pour s'assurer de leur complétude. La CE se réunit à Dinan agglomération pour une mise en commun des observations, s'assurer que toutes les observations ont été bien prises en compte quel que soit leur support (registre, annexes au registre, courrier et annexes, mail, registre dématérialisé), faire le point sur le traitement des observations qui ont été prises en charge par tous les membres, vérifier la cohérence des synthèses des observations, la ventilation thématique des observations contenant plusieurs items.

2. Réunion du 3 octobre pour la préparation du procès verbal de synthèse

La CE s'est réunie à Dinan agglomération pour finaliser le contenu du PVS, la synthèse des observations et la rédaction des questions de la CE à Dinan Agglomération.

3. Réunions du 23 octobre, 8 novembre, pour la préparation des conclusions

La CE s'est réunie à Dinan agglomération pour travailler en commun sur le plan des Conclusions et la répartition entre les membres, la finalisation du rapport, l'établissement d'une doctrine concernant les avis de la CE aux observations du public.

3. Réunion du 15 novembre pour l'analyse du mémoire en réponse et rencontre avec DA

La CE a écouté les arguments développés par DA concernant son mémoire en réponse. Elle a analysé point par point les réponses.

4. Réunions du 26, 29 novembre et 3 décembre pour discussion sur les conclusions et l'avis

Discussion collégiale concernant les conclusions analysées de manière thématique par les différents commissaires enquêteurs. Ces journées ont permis d'établir pour chaque thème un rappel du projet, un regroupement des observations du public, des PPA et de la CE et les réponses de DA. Elles ont abouti pour chaque thème à une liste des engagements pris par DA, à une appréciation de la CE et à une synthèse en vue de l'Avis final, à l'énoncé des recommandations et/ou réserves.

2) Remise du Procès verbal de synthèse le 8 octobre

L'enquête est close depuis le 20 septembre mais la mise à disposition de l'ensemble des documents auprès de la commission d'enquête a été décalée au vendredi 27 septembre afin de lui permettre de comptabiliser le nombre d'observations sur les 10 registres, vérifier la présence des documents annexés, la complétude des courriers et des mails.

Le 8 octobre, la présidente de la commission d'enquête, accompagnée de Philippe Bouguen et de Jean-Yves Morin a notifié, en mains propres, au représentant du président de Dinan Agglomération, le vice président Mr Jan, et commenté les observations recueillies durant l'enquête (registres, courriers, mails et registre dématérialisé). Elle fait état des avis des personnes publiques associées et organismes consultés ainsi que des délibérations municipales, joints au dossier d'enquête.

Elle transmet et commente ses propres observations induites par son analyse du dossier et les remarques recueillies durant l'enquête :

- * Concertation/information en amont de l'enquête
- * Les orientations du PADD et le cadre réglementaire (CU, lois cadres, SCoT, autres documents supracommunaux)
- * Les choix d'urbanisation en matière d'habitat et la consommation de foncier
- * Le développement économique et la consommation de foncier
- * Le Règlement littéral
- * Le règlement graphique
- * Les enjeux environnementaux
- * Les enjeux de déplacement
- * Les enjeux patrimoniaux (bâtiments remarquables, petit patrimoine protégé, patrimoine paysage)
- * Les carrières
- * Les énergies renouvelables
- * L'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées

Elle demande des réponses sur l'ensemble de ces observations (CE, observations du public, délibérations municipales, avis des PPA et PPC).

Le procès verbal de synthèse (PVS) est présenté dans sa totalité dans le document 2/5 avec l'annexe 1 (délibérations municipales), l'annexe 2 (avis des PPA et PPC), annexe 3 (tableau des observations du public par thématique, secteur, commune, nom du requérant avec la synthèse de l'observation).

L'autorité organisatrice dispose des observations du public (registres, courriers, mails, registre dématérialisé) dans leur intégralité.

La présidente a demandé à Dinan agglomération de produire dans les meilleurs délais des réponses précises et argumentées à ces différentes demandes.

3) Mémoire en réponse de Dinan Agglomération le 15 novembre

Dinan Agglomération avec la présence de Mr Jan, vice président et des responsables du service urbanisme de DA, remet son mémoire en réponse commenté et discuté avec la CE.

Ce mémoire comprend un document de plus de 130 pages répondant aux questions de la CE, une annexe correspondant aux réponses aux Délibérations municipales, une annexe correspondant aux réponses aux PPA, une annexe correspondant aux réponses aux

observations du public. Pour ne pas allonger ce rapport, ces 4 documents constituant le mémoire en réponse sont joints dans leur intégralité (Document 3/5).

4) Remise des conclusions et avis à Dinan agglomération le 9 décembre

La présidente accompagnée de 2 membres de la commission a remis au président de DA et commenté les conclusions et l'avis de la CE sur le PLUiH.

7.5 Visites terrain

Avant, pendant et après l'enquête les référents de chaque secteur et la présidente de la CE se sont rendus sur les lieux les plus représentatifs des remarques exprimées dans les avis des PPA et PPC, dans les délibérations municipales et par la population, en particulier pour apprécier le contexte des zones ouvertes à l'urbanisation (OAP), certains projets de STECAL, certaines demandes de changement de zonage ou de changement de destination, certaines problématiques plus générales (golf, carrières, campings,...).

8. Les observations du public

Voir l'annexe 3 du PVS (Document 2/5) pour éviter de le dupliquer ici.

Rennes le 09/12/2019

La présidente

Marie-Jacqueline Marchand



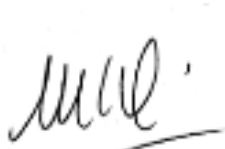
Les membres titulaires

Philippe Bouguen

Mathilde Coussemacq

Josiane Guillaume

Joël Le Roux



Michel Lorant

Jean Yves Morin

Hervé Nicol

Sylvie Pulici-Esvant

