

PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION de DROIT COMMUN N°2

Notice de Présentation

Présentation générale



SOMMAIRE

I. Préambule.....	2
II. Cadre général.....	4
III. Les grandes lignes du PLUiH de Dinan Agglomération	5
IV. L'analyse des incidences du PLUiH sur l'environnement	20
V. Déroulement de la modification du PLUiH.....	30
VI. Les modalités de la concertation préalable.....	31
VII. Le projet de modification du PLUiH.....	32
VIII. Liste des modifications projetées	34
IX. Actualisation de l'Evaluation Environnementale.....	51
X. Notice de lecture :	55
XI. Lexique	57

I. Préambule

Depuis le 27 janvier 2020, Dinan Agglomération dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Ce document d'urbanisme est un document vivant, appelé à être modifié annuellement afin de s'adapter à des projets urbains compatibles avec les orientations générales du PLUiH, de prendre en compte de nouvelles réglementations et de corriger des erreurs matérielles.

Chaque année, le PLUiH fait l'objet d'une procédure de modification afin de corriger prendre en compte l'évolution du territoire et ses projets. Le PLUiH a été modifié en simplifiée le 21 décembre 2020 puis modifié en procédure de droit commun le 20 décembre 2021.

Le présent document constitue la notice de présentation de la **modification de droit commun** n°2 du PLUiH de Dinan Agglomération. Cette procédure est le résultat d'un inventaire des demandes d'évolution du PLUiH effectué auprès des Communes de Dinan Agglomération.

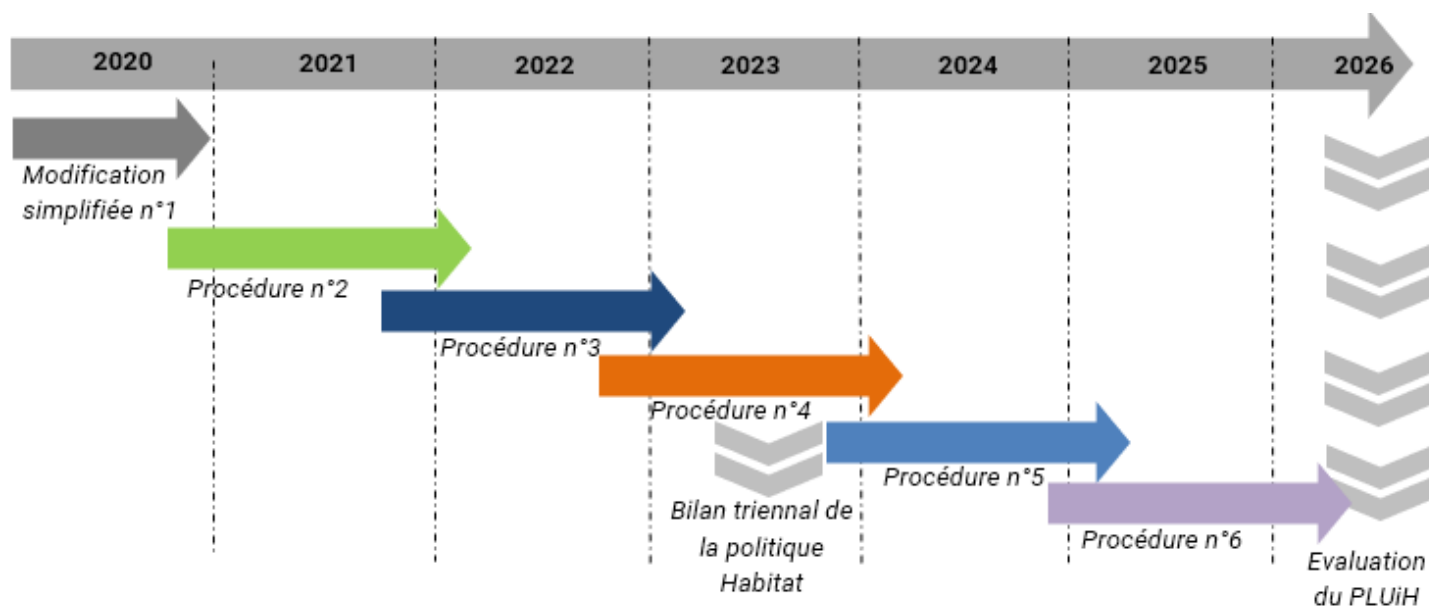
Cette notice se décompose par, la présentation du cadre général dans lequel le projet de modification s'inscrit, puis par l'exposé des modifications sous forme de 9 cahiers (un cahier par secteur afin de faciliter la prise de connaissance des évolutions apportées par cette procédure de modification, puis un cahier relatif aux modifications touchant l'ensemble du territoire.)

Chaque objet de modification est synthétisé par une fiche qui énonce les motifs, présente les extraits des pièces concernées du PLUiH, un avant et après le projet de modification et expose les incidences éventuelles de l'objet de la modification sur l'environnement. En cas

d'incidences notables sur l'environnement, l'objet de la modification fait alors l'objet d'une actualisation de l'évaluation environnementale du PLUiH qui précise les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser ces incidences sur l'environnement, complétant ainsi l'évaluation environnementale initiale du PLUiH.

Outre la notice de présentation, le projet de modification de droit commun n°2 du PLUiH est complété par la version « après modification » du PLUiH. Les pièces non modifiées du PLUiH ne sont pas incluses dans le dossier, mais restent consultables sur le site internet de Dinan Agglomération (www.dinan-agglomeration.fr) ou sur le Géoportail national de l'urbanisme (www.geoportail-urbanisme.gouv.fr).

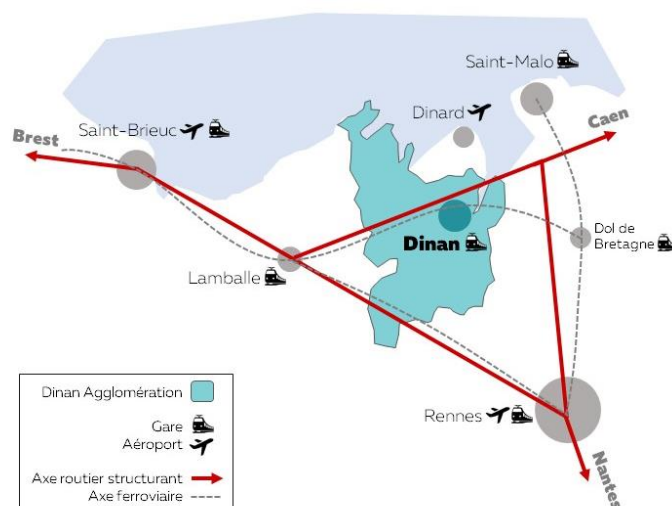
Calendrier prévisionnel des modifications du PLUiH :



II. Cadre général

Créée le 1^{er} janvier 2017 de la fusion de 5 communautés de communes (Dinan Communauté, Pays de Caulnes, CC Plancoët-Plélan, Pays de Matignon, CC Rance-Frémur) et de la dislocation du Pays de Du Guesclin, l'intercommunalité est constituée de 64 communes, avec des typologies très différentes, de 200 habitants à 15 000 habitants.

Dinan Agglomération totalise aujourd'hui près de 100 000 habitants sur un territoire de 932 km² représentant 14% du département. Le territoire est riche de sa diversité, comptant à la fois deux façades littorales (la Manche et la Rance maritime) un pôle urbain (Dinan) de près de 15 000 habitants, des polarités secondaires et de nombreuses communes rurales offrant un paysage rural privilégié.



III. Les grandes lignes du PLUiH de Dinan Agglomération

1. Le contexte du PLUiH

Le PLUiH est un document de planification à une large échelle mais qui, au même titre que le PLU, présente précisément les choix retenus en matière de développement. Ainsi, le PLUiH, qui est un réel outil de gestion du territoire, spatialise :

- les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement, certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.
- le volet Habitat via le Programme d'Orientations et d'Actions.

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal permet de disposer d'un document de planification commun pour l'ensemble des communes. La réflexion autour de l'équilibre des territoires, entre développement urbain et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, est pertinente à l'échelle intercommunale.

Avant l'approbation du PLUiH, les communes du territoire présentaient des cas de figure hétérogènes en matière d'urbanisme. Certaines communes étaient couvertes par des PLU, des POS, des cartes communales et certaines soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU). La mise en place du PLUiH accède à une concordance des politiques d'urbanisme à l'échelle de l'intercommunalité et permet de mettre à niveau l'ensemble des documents sur le territoire, en relation avec les évolutions législatives successives (loi ALUR, loi Macron, Lois Grenelle...) et, avec les documents cadres applicables au

territoire (SCoT du Pays de Dinan, loi littoral, SAGE, SDAGE ...).

Le PLUiH consiste donc également à :

- Permettre aux petites communes de disposer d'un document d'urbanisme opérationnel et stratégique offrant plus de lisibilité et de transparence pour la population.
- Unifier les documents de planification communaux existants.

2. Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal répondent également aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et qui peuvent être résumés ainsi : équilibre, diversité, préservation.

Equilibre

Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain. Il promeut un développement urbain maîtrisé, tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains. Il favorise la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, notamment des entrées de ville.

Diversité

Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat. Il prévoit des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans

discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipements commerciaux. Ceci en tenant compte, en particulier, des objectifs :

- de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,
- d'amélioration des performances énergétiques,
- de développement des communications électroniques,
- de diminution des obligations de déplacements motorisés,
- de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Préservation

Le projet participe à la sécurité et à la salubrité publiques, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la maîtrise de l'énergie et à la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts. Il concourt à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

3. L'armature du territoire

Le PLUiH de Dinan Agglomération est structuré à la fois par :

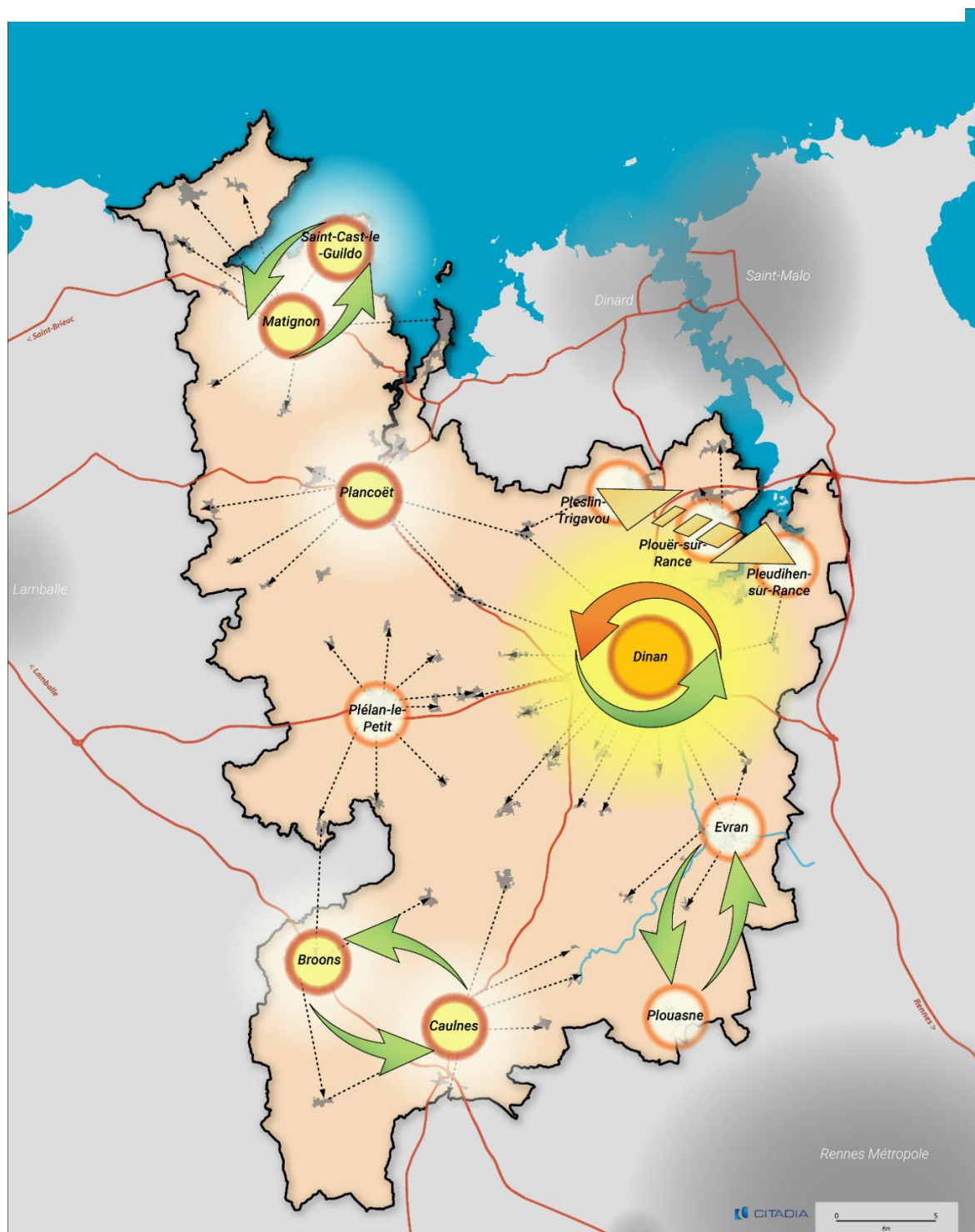
- les grandes orientations politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- mais également par des dispositions réglementaires (loi-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communales) de normes supérieures, et en particulier le SCoT du Pays de Dinan.

Ces objectifs politiques sont déclinés sur une armature territoriale définie autour de deux niveaux de lecture :

Les polarités (définis dans le cadre du SCoT du Pays de Dinan, approuvé en 2014) :

Les secteurs : au nombre de 8, qui s'appuient sur les bassins de vie de proximité.

Armature territoriale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Dinan Agglomération



Polarités territoriales

-  Pôle de centralité principal
-  Pôle de centralité secondaire
-  Pôle relais
-  Maillage communal

Principes de développement

-  Soutenir un développement urbain équilibré, en mettant l'accent sur le **renforcement du cœur** de l'agglomération et en **maîtrisant le développement urbain périphérique**
-  **Maîtriser l'attractivité** de Dinard et Saint-Malo et favoriser l'**équilibre intergénérationnel et social**, notamment en facilitant l'accès au logement des **jeunes, des familles et des ménages** à revenus intermédiaires et modestes.

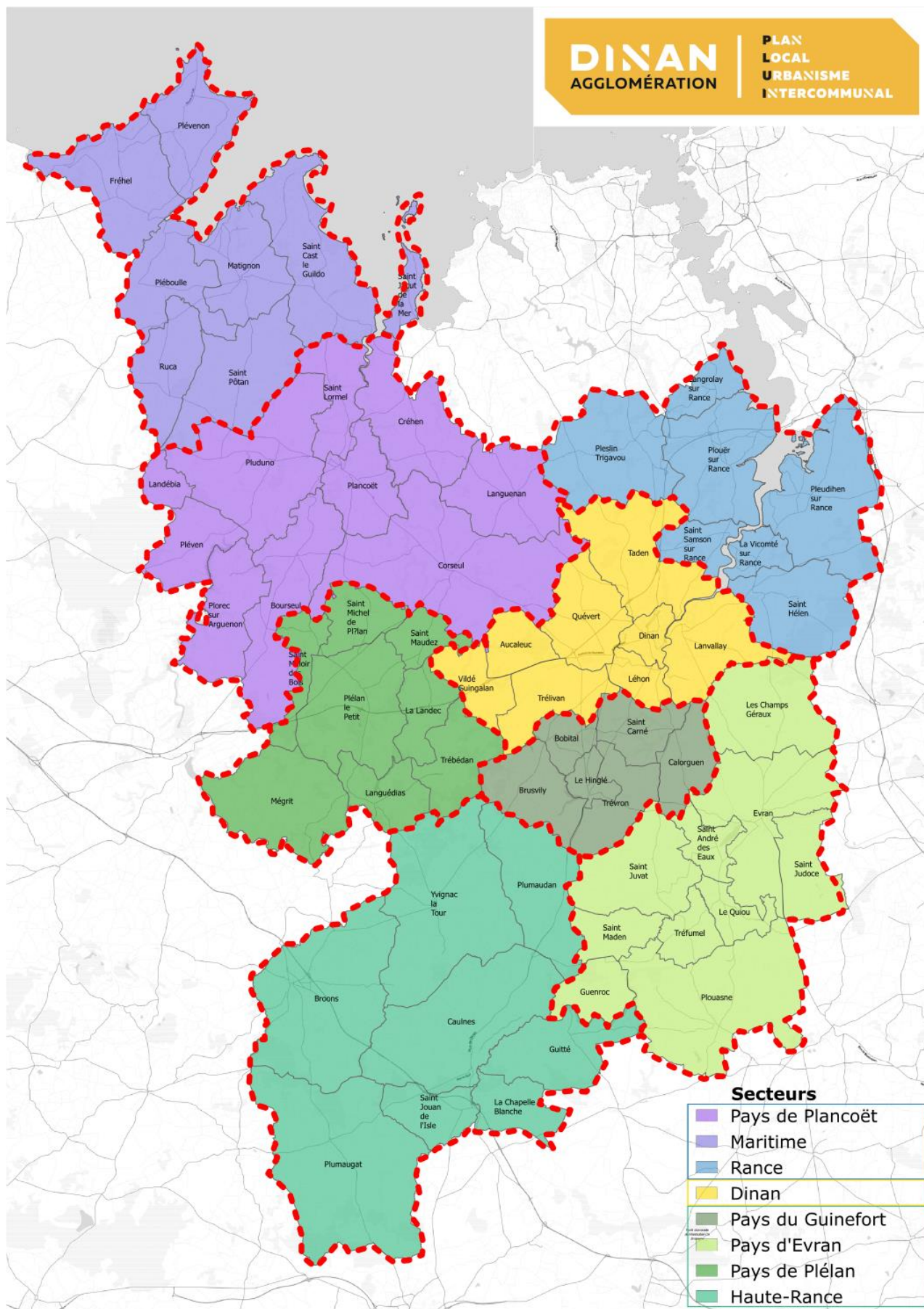


Encourager les mutualisations entre les communes, inciter au **renouvellement** urbain pour garantir la **sauvegarde du commerce et des équipements de proximité** en centre-bourg, freiner la hausse de logements vacants et limiter le **phénomène de développement des résidences secondaires** en particulier sur le littoral.



Organiser et faire vivre le maillage communal rural autour de leur centre-bourg et **faciliter les liaisons** vers les polarités

Carte des secteurs définis dans le cadre de la déclinaison des objectifs



4. Les éléments constitutifs du PADD

4.1. Synthèse des enjeux du diagnostic territorial

Enjeux identifiés en matière de développement économique

Enjeux identifiés :

- ⇒ Une nécessité de hiérarchiser les pôles de développement économique à l'échelle du territoire,
- ⇒ Des objectifs clairs à définir en matière de consommation d'espace pour le développement d'activités,
- ⇒ Un réseau de petites activités participant à l'économie du territoire à accompagner,
- ⇒ Une stratégie à établir afin de favoriser le maintien des commerces de centre-bourg.

Enjeux identifiés en lien avec l'environnement

Enjeux identifiés :

- ⇒ Des paysages emblématiques qu'il est nécessaire de préserver et valoriser,
- ⇒ Un patrimoine local de qualité à préserver dans sa pluralité,
- ⇒ Une dynamique touristique autour des atouts patrimoniaux et paysagers du territoire à accompagner dans le cadre du PLUiH,
- ⇒ Une richesse écologique des milieux à prendre en compte afin de permettre la préservation des corridors et réservoirs de biodiversité ainsi que la restauration des coupures de continuités écologiques,
- ⇒ Un réseau hydraulique dense à préserver et prendre en compte dans les logiques d'urbanisation,

- ⇒ Des espaces de nature en ville qui participent tant à l'ambiance des bourgs qu'aux continuités écologiques.

Enjeux identifiés en matière d'habitat

Enjeux identifiés :

- ⇒ Des phénomènes sociologiques (dessalement des ménages, vieillissement de la population, familles monoparentales) qui impactent directement la typologie de logements à produire, à prendre en compte ;
- ⇒ Une problématique de vacance et de friches à saisir ;
- ⇒ Des secteurs tendus d'un point de vue foncier qui impliquent une nécessaire maîtrise de la sortie de certaines opérations à vocation habitat ;
- ⇒ Une nécessité d'orientation en faveur de la qualité et de la densité dans le cadre des nouveaux projets à vocation habitat ;
- ⇒ Un objectif de diversification de l'offre pour permettre l'adéquation avec les évolutions de la structure de la population et des modes de vie ;
- ⇒ Un parc locatif vieillissant qu'il est nécessaire de renouveler de manière ciblée et stratégique

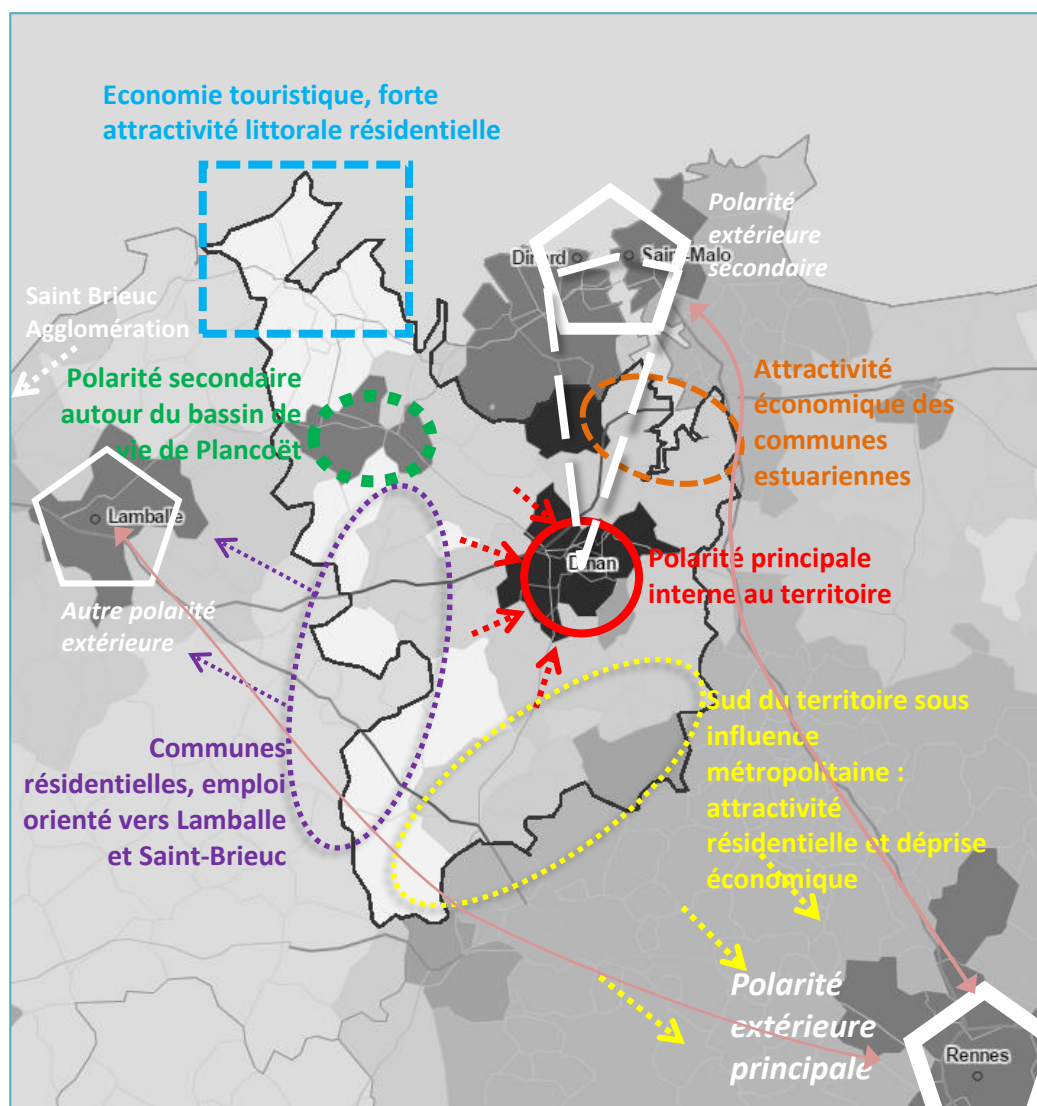
Enjeux identifiés en matière de dynamiques urbaines

Enjeux identifiés :

- ⇒ Une consommation importante d'espace sur la période passée qui induit une nécessité d'objectifs ambitieux en termes de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- ⇒ Une production de logements tournée essentiellement vers des logements individuels en quartier

- pavillonnaire peu denses à requestionner ;
- ⇒ Un potentiel foncier mobilisable au sein des enveloppes urbaines constituées à prendre en compte dans le cadre du PLUiH ;
 - ⇒ Une consommation d'espaces qui menace les paysages emblématiques et plaines agricoles du territoire ;
 - ⇒ Des espaces de lisières entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles à aménager

Carte de synthèse



4.2. Les choix retenus dans le cadre du PADD

Le PADD du PLUiH de Dinan Agglomération se structure de telle sorte qu'il :

⇒ **définit les conditions d'un nouvel équilibre territorial (positionnement de Dinan Agglomération vis-à-vis des territoires voisins, équilibre entre ville-centre et périphéries, équilibre entre littoral et rétro-littoral, entre polarités et ruralités...)**

Il s'agit ici d'affirmer la structure du territoire, en adéquation avec les dispositions contenues dans le SCoT.

1. **La centralité principale,**
2. **Les pôles de centralité secondaire (Plancoët, Broons/Caulnes, Saint-Cast-le-Guildo/Matignon),**
3. **Les pôles relais (Evran, Plouasne, Plélan le Petit, Pleudihen sur Rance, Plouër sur Rance, Pleslin-Trigavou),**
4. **Le maillage communal.**

⇒ **identifie clairement ses richesses pour mieux capitaliser sur celles-ci et in fine, mettre en valeur le territoire**

Le PADD de Dinan Agglomération identifie les éléments constitutifs du milieu naturel participant à l'identité et à l'attractivité du territoire. Ces éléments visent à être protégés et valorisés dans le cadre du PLUiH.

⇒ **recherche le maintien d'un cadre de vie de qualité**

L'animation de la vie locale constitue un axe fort du PADD du PLUiH de Dinan Agglomération. Cet objectif transversal est évoqué dans de nombreuses thématiques.

Le PADD du PLUiH de Dinan Agglomération s'articule autour de 7 chapitres traitant des enjeux évoqués lors du diagnostic territorial. Ces chapitres sont déclinés par objectifs clefs.

Chapitre 1 : Renforcer l'attractivité de Dinan Agglomération

Capitaliser sur les richesses environnementales du territoire

Au travers de l'identification de la Trame Verte et Bleue du territoire, Dinan Agglomération affiche clairement son ambition de préservation de l'ensemble des milieux naturels.

Accompagner les évolutions des paysages emblématiques et ordinaires

Asseoir le développement urbain sur la qualité paysagère

Le PLUiH vise à maintenir les caractéristiques du grand paysage et les éléments ordinaires à l'échelle de chaque projet.

Considérer le tourisme comme un objectif de développement autant qu'un cadre de valorisation

Le tourisme constitue un pan d'activités majeur du territoire, garants de sa renommée. Les projets touristiques s'inscrivant en adéquation avec les orientations développées par le PADD seront accompagnés.

Chapitre 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire

Un scénario d'accueil de populations nouvelles ambitieux, réaliste et adapté

L'Agglomération vise la poursuite d'une dynamique démographique non démentie depuis des décennies. Le PADD fixe un objectif global de maintien du rythme démographique observé sur 2011 – 2016 : **Soit 0.7% / an sur la période 2013 – 2032. et donc une population estimée en 2032**

de 106 000 habitants (NB : près de 97 000 habitants au 1^{er} janvier 2019).

Une déclinaison spatiale visant une organisation territoriale renouvelée

La déclinaison spatiale de ce développement répond à **un quadruple objectif de :**

- Modération de la consommation des espaces :
- Limitation du risque de « dilution » de la centralité le long des voies et dans des villages/hameaux isolés.
- Limitation des nuisances réciproques entre activités agricoles et espaces habités ;
- Compatibilité avec le cadre législatif (loi ALUR notamment)

Une consommation d'espace maîtrisée

Le scénario démographique retenu, couplé à la volonté forte des élus de réduire la consommation foncière observée ces dernières années, permet la définition d'un objectif fixé à **450 hectares « bruts » de consommation d'espace entre 2018 et 2032.**

Un territoire des courtes distances : relier l'urbanisme avec la stratégie mobilité de Dinan Agglomération. Un Plan de Déplacement Communautaire a été réalisé en parallèle du PLUiH.

Chapitre 3 : Accompagner le développement pour un territoire à vivre

Un territoire structuré par ses ZAE (Zones d'Activités Economique).

De la même manière que pour le développement résidentiel, des efforts significatifs sont engagés en vue de permettre une consommation d'espace maîtrisée pour le développement économique. Un objectif de **285 hectares maximum** à horizon 2032 est fixé par le PADD. Des actions de requalification/densification des zones d'activités existantes sera à mener.

Une économie maritime préservée

Dotée d'une façade littorale conséquente, le PLUiH vise le maintien des activités maritimes.

Une organisation commerciale révélatrice de fragilités territoriales

Confrontée à une évasion commerciale périphérique significative, le PLUiH inscrit **un objectif ambitieux de limitation, voire d'arrêt total, de ce phénomène.** Le développement commercial sera permis aux seules centralités et aux Zones d'Aménagement Commercial existantes.

L'agriculture en tant qu'activité économique structurante

Le PLUiH tend à accompagner ses évolutions et, par le biais de la maîtrise de la consommation d'espace.

Accompagner le développement urbain par une politique nouvelle en matière de mobilités
Les mobilités alternatives à l'automobile, le développement des modes doux et du réseau de transport DINAMO ! sont des axes fort du projet de territoire. Le développement prioritaire des bourgs rejoint l'optique d'un territoire des courtes distances.

Chapitre 4 : Assurer un développement démographique et économique intégrateur d'une gestion durable des ressources et des risques

Maîtriser la ressource en eau dans tous ses usages

Le PLUiH se saisit de la question de l'eau en visant à préserver la ressource et éviter les ruissellements.

Limiter la production de déchets et valoriser la ressource

Développer les filières d'énergies renouvelables comme ressources locales

Garantir un cadre de vie de qualité en préservant les biens et la population face aux risques, nuisances et pollutions

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

Adopter une stratégie de répartition territoriale adaptée

Permettre et favoriser les parcours résidentiels choisis

Pour ce faire Dinan Agglomération fait le choix de plusieurs orientations :

- Une répartition équilibrée de la production de logements à la fois à l'échelle de l'armature territoriale et des secteurs.
- Une production de logements qui met l'accent sur la densification, la production en renouvellement urbain ou dans le tissu existant.
- Des parcours résidentiels à travers la production de logements adaptés en typologie, forme, localisation et prix à des demandes diverses.
- Une offre de logement adaptée à la diversité des enjeux identifiés sur le territoire
- Une production sociale pour les plus modestes

Chapitre 6 : Développer l'attractivité du parc de logements existants

Recréer les conditions d'attractivité en répondant aux attentes en matière de qualité de logement et de cadre de vie

Lutter contre la dégradation du parc de logements existants

Dinan Agglomération souhaite porter une politique d'accompagnement à la réhabilitation des logements anciens ou à la remise sur le marché des logements vacants.

Chapitre 7 : Garantir un logement adapté pour tous

Définir des objectifs de production sociale ambitieux et répartis sur le territoire

Le PLUiH reflète le souci porté par l'Agglomération sur la question sociale et la volonté de répondre aux besoins de chacun, quelles que soient ses conditions de revenus. **L'Agglomération a défini un objectif de production de 100 logements locatifs sociaux par an.**

Prendre en compte les publics spécifiques

Le PLUiH comprend également des orientations à destination des « publics spécifiques » tel que les seniors, les jeunes

travailleurs, les travailleurs saisonniers ou les gens du voyage.

5. L'intégration du PADD au sein des pièces réglementaires

Les orientations de développement de Dinan Agglomération énoncées dans le PADD sont traduites sous forme réglementaire dans les documents graphiques et le règlement du PLUiH.

Les documents graphiques comprennent notamment :

- les limites des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ;
- les prescriptions graphiques associées au « zonage »

Le règlement écrit comprend plusieurs types de zones réglementées par 12 articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain, garantir la cohérence urbaine et gérer la forme de la ville donnée à voir, essentiellement depuis l'espace public. Ces documents sont opposables aux tiers.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par l'Agglomération et les communes.

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du volet « Habitat » du document détaille les objectifs à atteindre en termes d'habitat. Ce document est valable sur 6 ans et fera l'objet d'un bilan triennal. Le PLUiH, quant à lui, est programmé sur 12 ans, soit deux PLH.

PLUiH

PADD

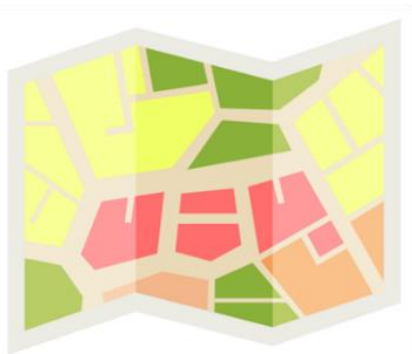
ZONAGE

+

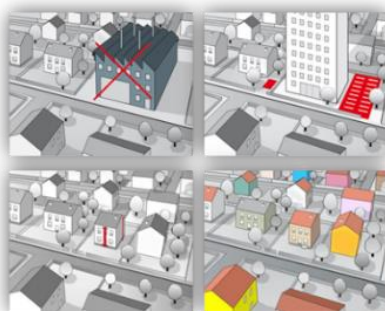
RÈGLEMENT

+

Orientations d'Aménagement et de Programmation



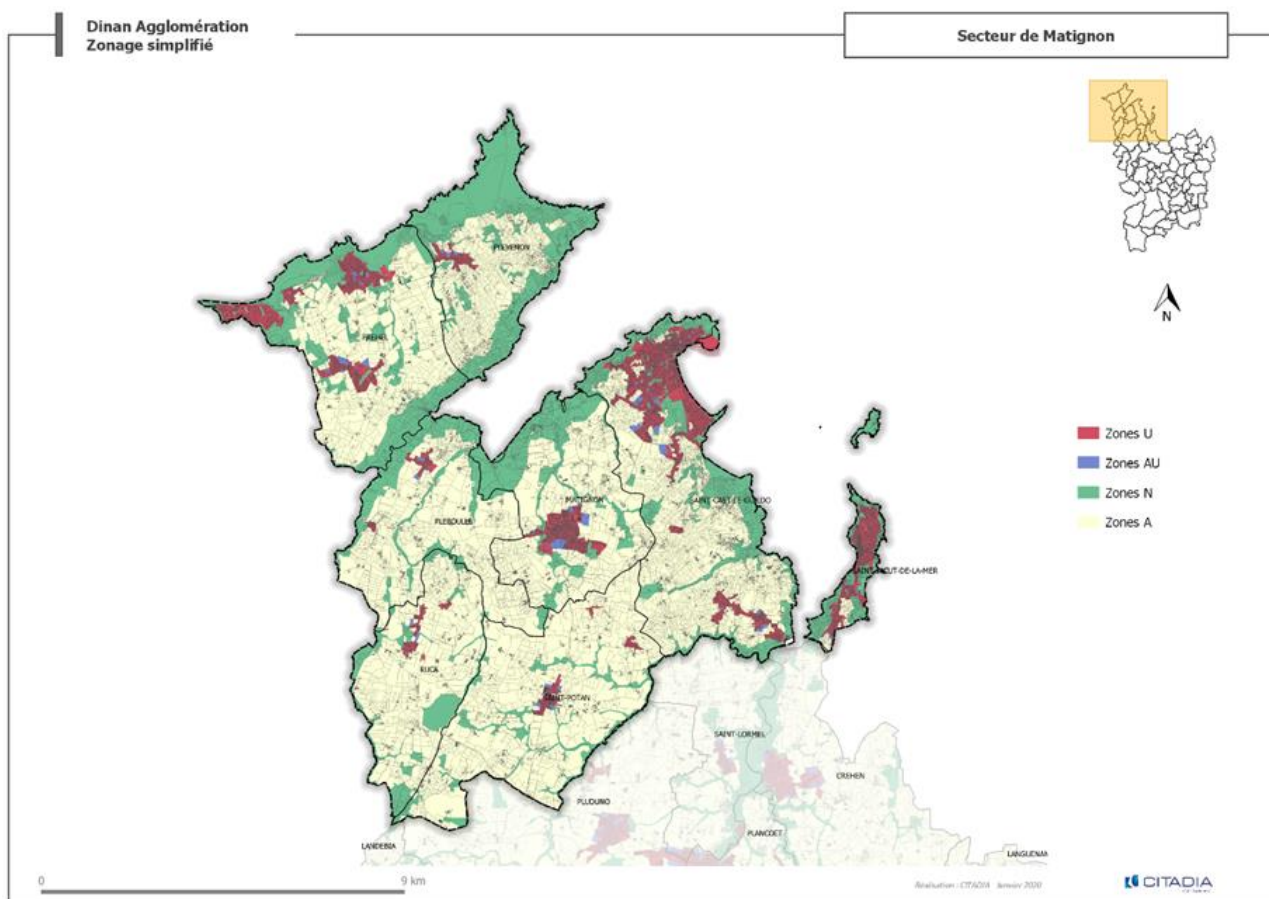
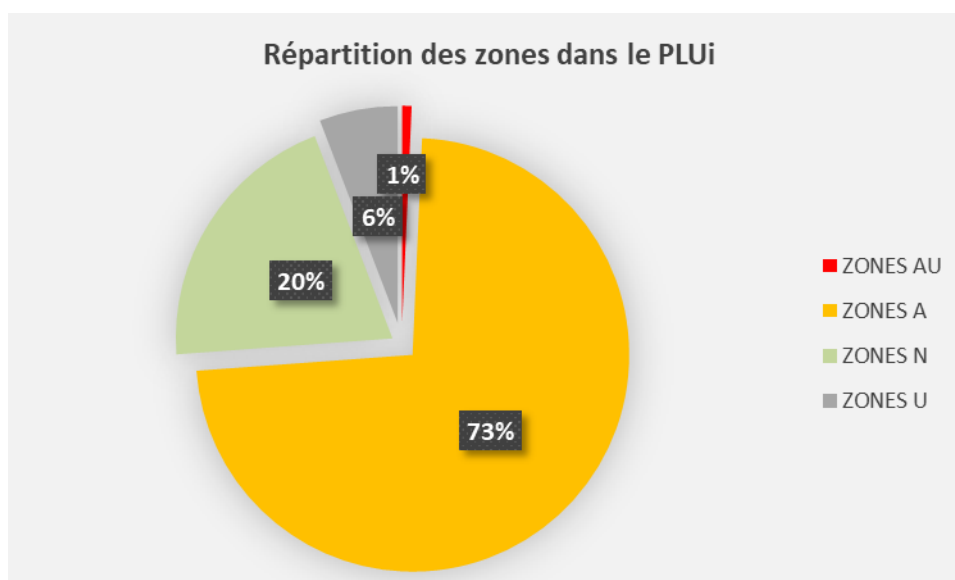
- Zone urbaine
- Zone à urbaniser
- Zone agricole
- Zone naturelle

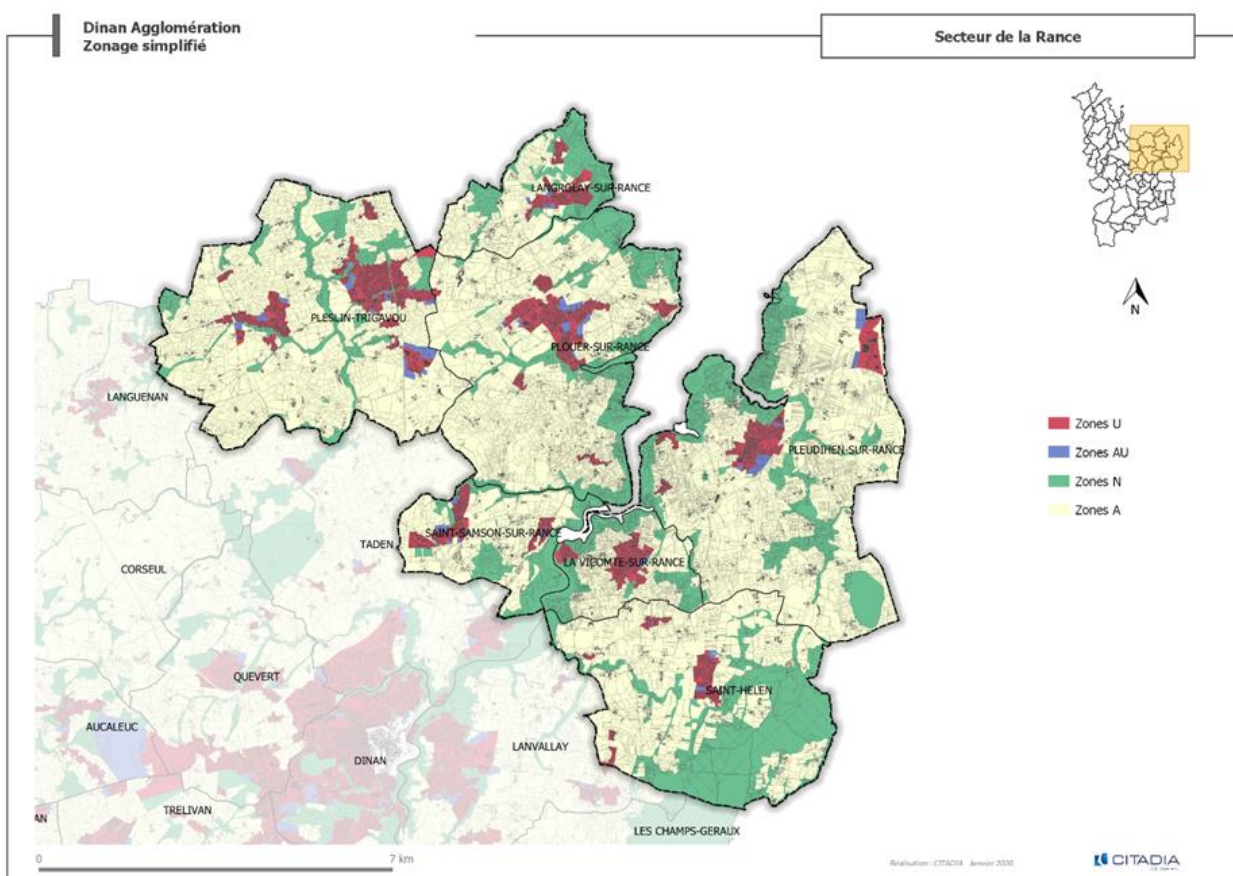
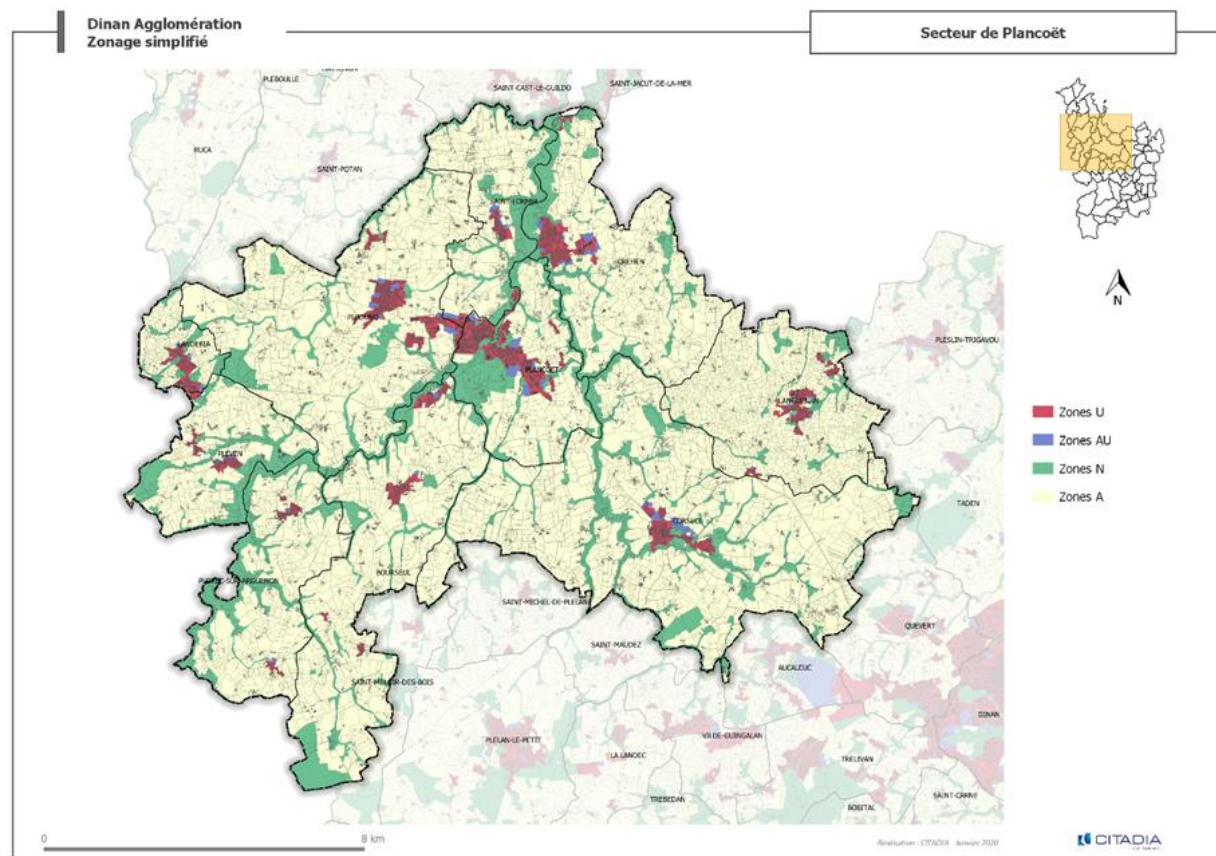


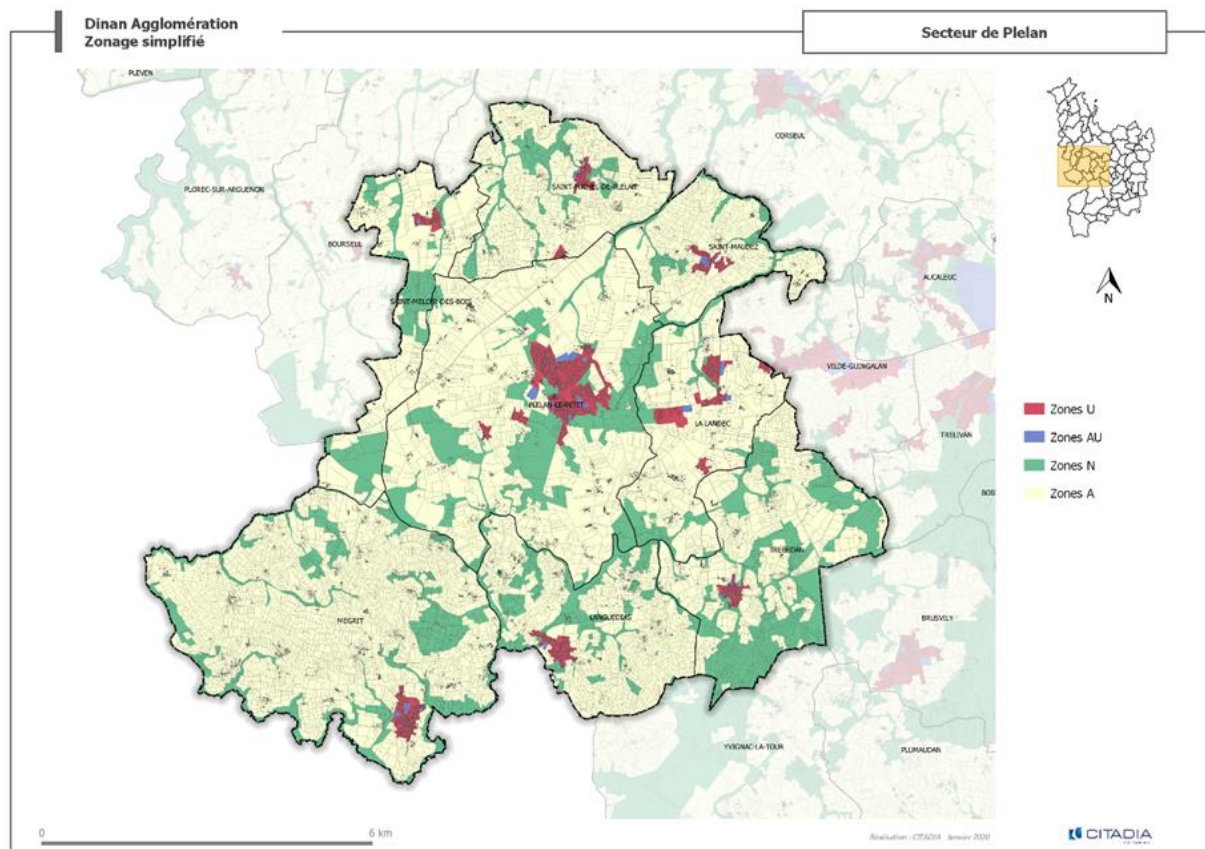
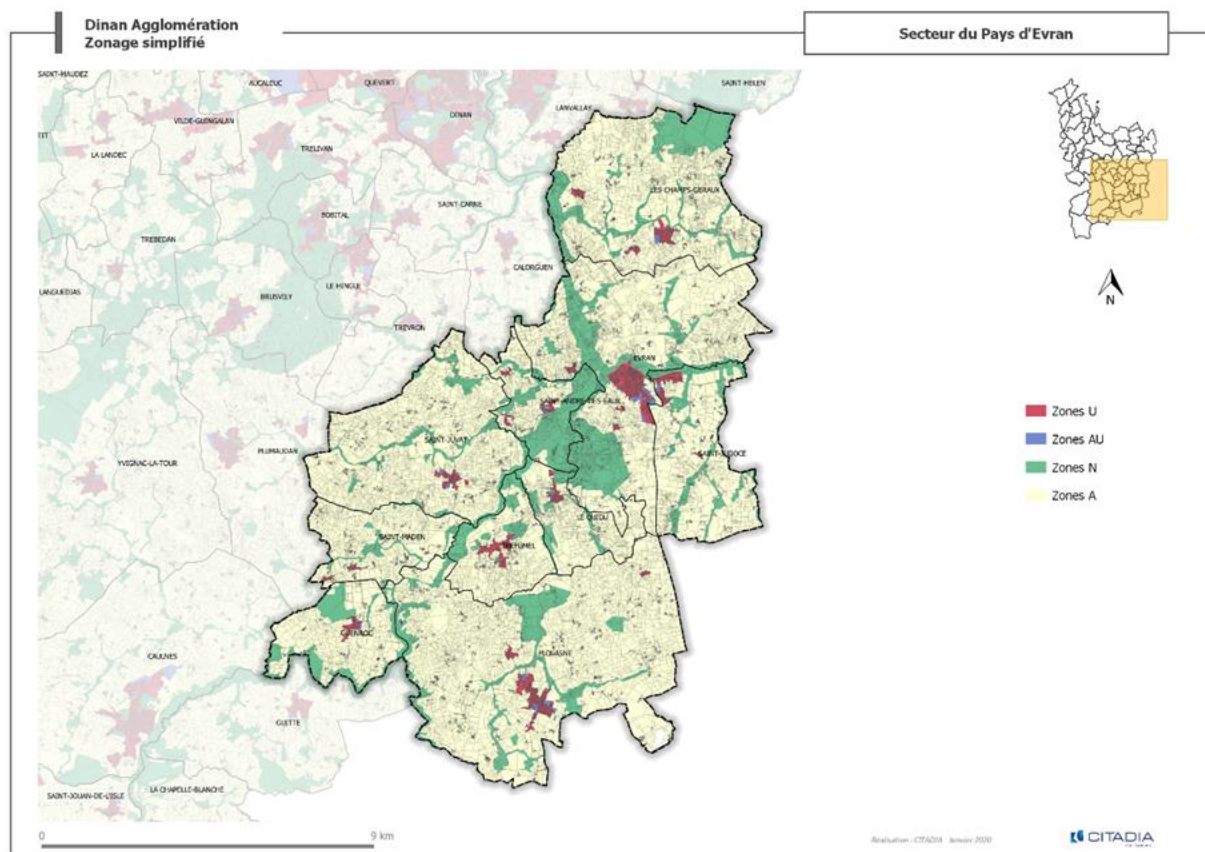
- Quels types de construction sont autorisés et interdits ?
- Quelles sont les règles à respecter sur l'aspect extérieur ?
- Quelle hauteur peut avoir la construction ?
- Combien de places de stationnement sont à prévoir ?

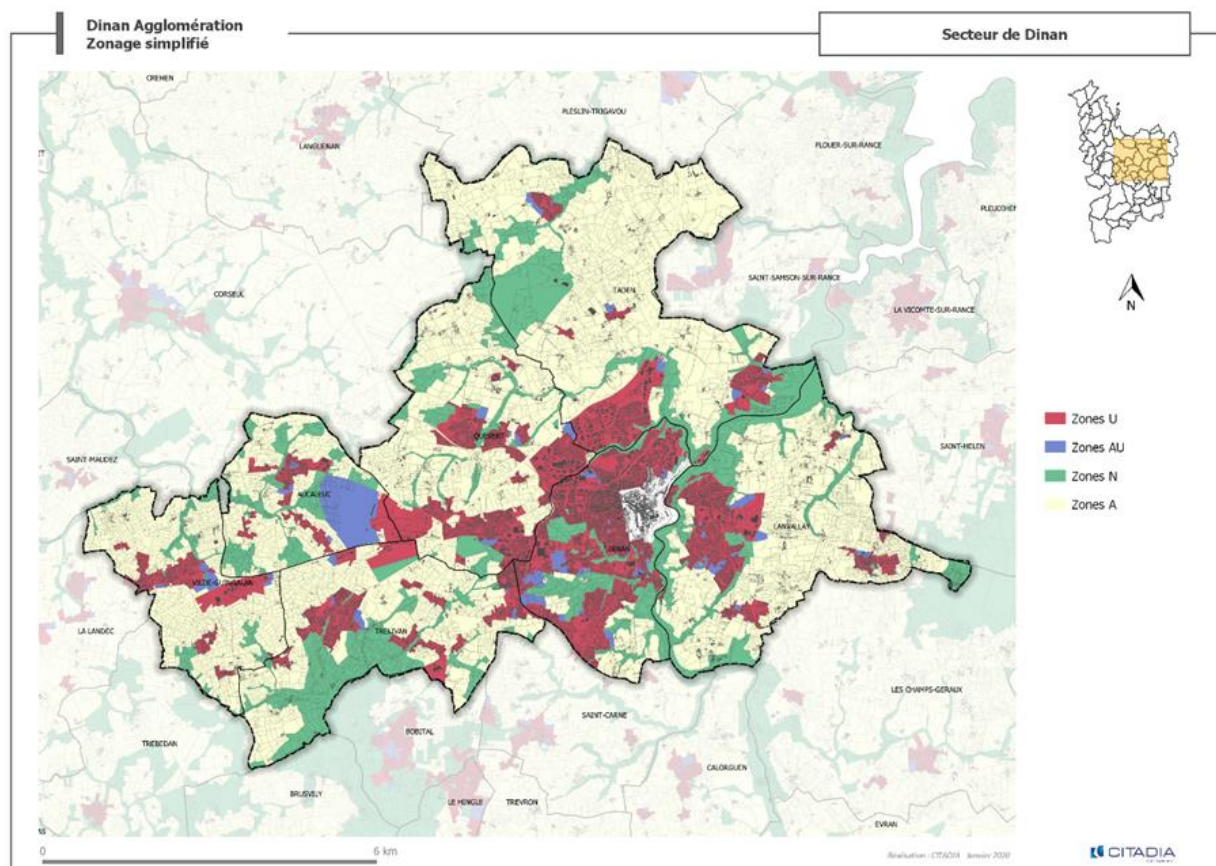
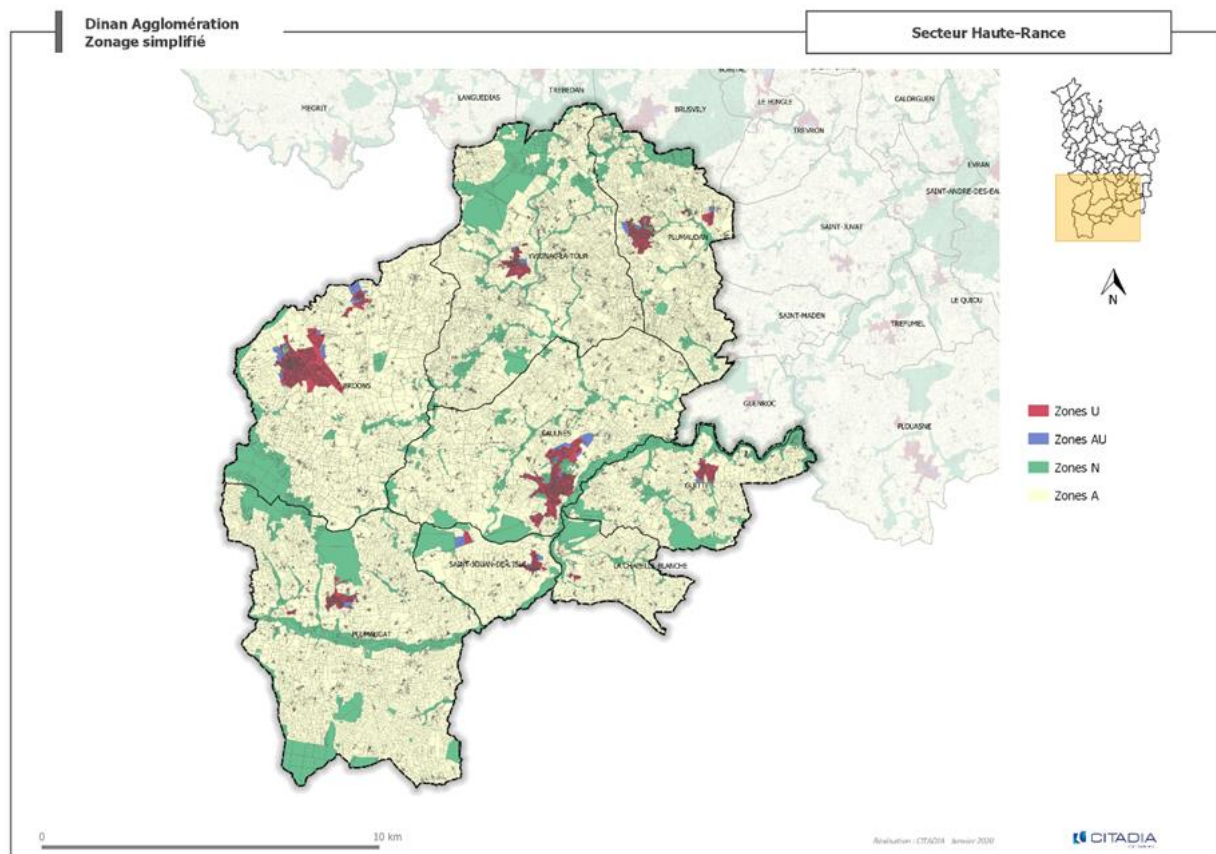


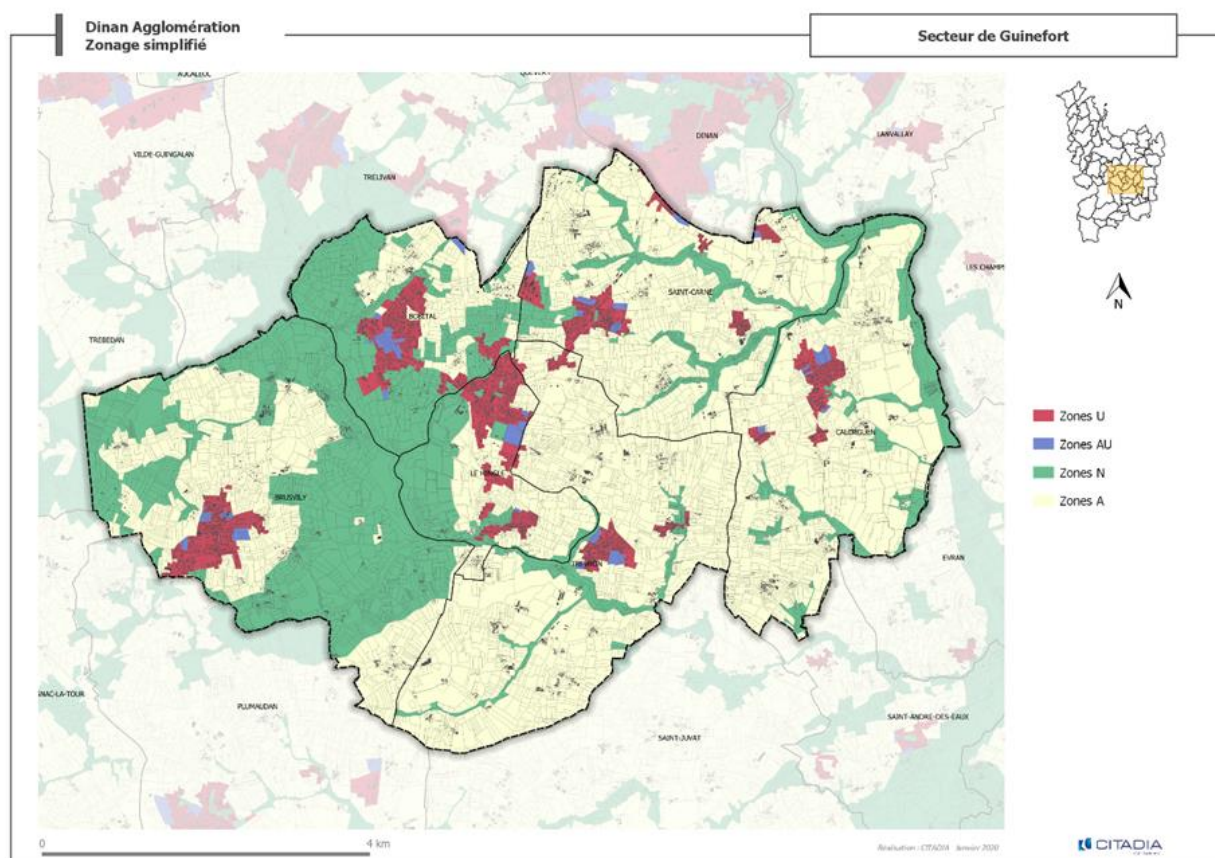
- Sur des sites de projet
- Maîtrise foncière de la collectivité ou non
- Orienter l'aménagement futur











IV. L'analyse des incidences du PLUiH sur l'environnement

Les incidences du PLUiH de Dinan Agglomération sont détaillées dans l'évaluation environnementale du document. Cette évaluation est synthétisée par un résumé non technique, présenté ci-après.

1-Etat Initial de l'Environnement

Paysage et patrimoine

Atouts :

- Un climat à forte influence maritime, de faibles écarts de températures, des précipitations globalement bien réparties sur l'année
- Une histoire géologique ayant façonné la diversité des paysages du territoire de Dinan Agglomération : le relief, les types de sol et la végétation ou encore l'utilisation des roches dans l'architecture traditionnelle
- Un réseau hydrographique organisé autour de 3 grands ensembles : l'Arguenon, la Rance et les autres cours d'eau au nord du territoire, éléments paysagers et écologiques majeurs de Dinan Agglomération
- Des ressources locales du sol et sous-sol exploitées par les activités d'extraction
- Des anciens sites d'extraction reconvertis sur le territoire (remise en eau, plantations, etc...), représentant aujourd'hui des espaces de biodiversité et pour certains de loisirs (exemple de la base de loisirs de Bétineuc)
- 5 grandes unités paysagères révélatrices de la diversité des paysages du territoire
- Des paysages remarquables et caractéristiques : panoramas ouverts sur la façade maritime, plages, criques, landes, falaises, îlots rocheux, etc.

- Des paysages ouverts permettant des perspectives visuelles lointaines sur l'espace agricole et les silhouettes urbaines
- De nombreux vallons sinueux accompagnés de ripisylves au couvert végétal dense et boisé
- Des bords d'estuaire ayant conservé en grande partie leur caractère naturel
- Un patrimoine architectural et naturel d'exception (près de 150 Monuments Historiques, 5 sites classés ou inscrits)
- Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville médiévale de Dinan
- Un riche patrimoine vernaculaire constitutif de l'identité locale, notamment au sein des bourgs, villages et hameaux : calvaires, murets, puits, etc.
- Un patrimoine archéologique conséquent et mis en valeur
- Des cœurs de bourgs anciens préservés
- Une majorité de franges urbaines de qualité, de nombreux hameaux et villages ayant conservé leur écrin bocager/boisé

Faiblesses :

- De récents phénomènes climatiques extrêmes (tempêtes, sécheresses) ayant eu un impact sur les activités humaines et l'environnement, probablement plus fréquents à l'avenir
- Des cours d'eau et leurs débits particulièrement sensibles aux conditions météorologiques, une forte variabilité des débits au cours de l'année
- Une activité de carrières d'extraction générant des impacts environnementaux : impacts paysagers, sur l'hydrogéologie du site, certaines concernant des milieux écologiques sensibles
- Une façade littorale urbanisée, des villes balnéaires s'étant fortement développées et résidentialisées, au détriment des paysages naturels côtiers et espaces agricoles
- Une fréquentation ayant des répercussions sur les milieux et paysages littoraux

- Une formation d'enclaves agricoles par l'urbanisation rapide
- Un développement économique important et des zones d'activités étant apparues le long des axes routiers
- De nombreux bourgs s'étant développés de manière linéaire
- Des conurbations pour les agglomérations de Dinan et Plancoët
- Un enrichissement des vallées
- Un déclin du bocage et des vergers
- Un envasement progressif de l'estuaire
- De nouvelles formes architecturales et matériaux, tranchant parfois avec l'architecture plus traditionnelle des bourgs
- Des éléments de patrimoine bâti dégradés ou en ruine, parfois dans les bourgs
- De nombreux secteurs à sensibilité archéologique au sein ou en limite d'enveloppe urbaine, sur des espaces potentiellement urbanisables
- Certaines franges urbaines et entrées de ville manquant d'intégration paysagère
- Des zones d'activités présentant un potentiel d'amélioration d'un point de vue du traitement paysager

Milieus naturels

Atouts :

- Un patrimoine naturel ordinaire et remarquable riche et diversifié (sites Natura 2000, ZNIEFF, milieux littoraux, milieux bocagers)
- Des milieux bocagers denses, véritables habitats d'une faune et d'une flore riche
- Un réseau hydrographique dense, articulé autour de 2 grands cours d'eau : l'Arguenon et la Rance
- Des vallées parcourant l'ensemble du territoire et qui assurent de vastes continuités écologiques
- Un réseau de petits boisements en lien avec la trame bocagère

Faiblesses :

- Des espaces de nature ordinaire présents mais peu connus
- Des cours d'eau parfois très aménagés
- Une trame boisée fragmentée par les infrastructures de transport
- Des zones urbanisées parfois en contact direct avec les sites naturels remarquables

Gestion de l'eau / Déchets

Atouts :

- Une ressource en eau bien présente sur le territoire et suffisante pour les prochaines années
- Une consommation d'eau potable par habitant plutôt basse (130 L/jour)
- Une qualité de l'eau distribuée satisfaisante
- Des eaux de baignade de bonne qualité
- Une capacité épuratoire totale qui apparaît suffisante
- Un territoire relativement bien équipé en matière de gestion des déchets (déchetteries, plateforme végétale, ...)
- Un territoire engagé dans le projet national « Territoire Zéro Déchets, Zéro Gaspillage
- Des modes de valorisation des déchets variés et en développement
- Un taux de recyclage relativement élevé

Faiblesses :

- Une eau potable principalement d'origine superficielle plus soumise aux risques de pollutions
- Des sites de pêche à pied interdits (estuaire de la Rance)
- Des réseaux d'eau potable présentant parfois des taux de perte importante
- L'agglomération dinannaise, fortement productrice de déchets et qui dispose d'une valorisation matière et organique faible
- Une production de déchets en augmentation et relativement élevée

- Une valorisation énergétique importante, en dehors des objectifs nationaux
- Une problématique de gestion des algues vertes, particulière aux communes littorales bretonnes

Risques, nuisances, pollutions

Atouts :

- Des risques naturels et technologiques connus et maîtrisés (PPR, AZI, cartes d'aléas)
- Des nuisances sonores connues et gérées par un classement des infrastructures sonores

Faiblesses :

- Un risque inondation très présent parfois à proximité d'enjeux humains et économiques
- De nombreux secteurs urbains ou potentiellement urbanisables concernés par les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre
- De nombreux sites et sols pollués ou potentiellement pollués concentrés au sein ou en limite des enveloppes urbaines

Energie, climat

Atouts :

- Des opportunités économiques à saisir liées au réchauffement climatique notamment en faveur du développement touristique et résidentiel singulièrement sur la côte littorale
- Des émissions de gaz à effet de serre limitées dans les secteurs des transports et des bâtiments, deux secteurs pour lesquels le PLUiH dispose d'outils suffisants pour faire évoluer ces secteurs ;
- Une pollution de l'air limitée, principalement liée au secteur agricole.
- Un développement des énergies renouvelables en augmentation pouvant s'appuyer sur des ressources

nombreuses de production d'énergies renouvelables.

Faiblesses :

- Des risques aggravés en matière de mouvements de terrain, de submersion et d'accès à l'eau potable du fait du réchauffement climatique ;
- Des consommations énergétiques importantes liées aux secteurs des transports et du parc bâti, deux secteurs pour lesquels le PLUiH dispose de suffisamment d'outils pour les faire évoluer ;
- Un parc de logements anciens et patrimoniaux, induisant des déperditions énergétiques importantes et des difficultés à favoriser la rénovation thermique ;
- Des logements récents présentant des formes urbaines énergivores induisant des modes de constructions et des énergies renouvelables importants pour compenser les déperditions et être en accord avec la réglementation thermique ;
- Des alternatives à la voiture thermique et individuelles limitées notamment pour les déplacements quotidiens, principalement réalisés en voiture.
- Un maillage piéton et cyclable principalement développé en faveur des touristes et moins des habitants.
- Un mix énergétique limité s'appuyant sur l'éolien terrestre, l'Energie-bois et l'énergie hydraulique ;
- Un risque de dépendance à l'incinération des déchets pour la production d'énergie dans un cadre national de réduction des déchets.

Enjeux majeurs

L'analyse des enjeux du diagnostic et des tendances d'évolution a permis de mettre en évidence les enjeux majeurs auxquels le PLUiH doit répondre :

- Préservation et valorisation de la diversité de paysages identitaires : littoral, plaines agricoles, vallées, boisements, etc., 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, identitaire du territoire et « fer de lance » de l'attractivité résidentielle et touristique de Dinan Agglomération
- 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 associées
- Maîtrise de la qualité des eaux et de ses usages liés au développement des activités du territoire ou au maintien d'une qualité de vie agréable
- Anticipation des risques naturels et technologiques, notamment les risques liés à l'eau, et ceci au regard des évolutions liées au 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, nombreuses sur le territoire en lien avec les caractéristiques paysagères et économiques du territoire
- Réduction de la précarité énergétique des ménages et plus particulièrement en lien avec une

mobilité et un mode d'habitat efficients.

2-Articulation du PLUiH avec les autres plans et programmes

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation du PLUiH décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Ainsi, l'analyse a été menée sur les documents suivants :

Le PLUiH doit être compatible avec :	Résumé des mesures
SCoT Pays de Dinan	Le PLUiH répond aux exigences du SCoT en prenant des mesures au sujet de : • La qualité paysagère des zones d'activités (mesures 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 et des zones inondables • La préservation de la Trame Verte et Bleue et des Espaces remarquables
SDAGE Loire-Bretagne SAGE Arguenon, Baie de la Fresnaye, SAGE Rance, Frémur, Baie de Beaussais, SAGE Baie de St Brieuc, SAGE des bassins côtiers de la région de Dol-de-Bretagne et SAGE Vilaine	Le PLUiH répond aux exigences du SDAGE et des SAGE en prenant des mesures au sujet de : • La protection des cours d'eau • La préservation des zones inondables • La protection des zones humides • la protection du bocage • La limitation des pollutions liées à l'assainissement collectif
Plan de Gestion du Risque Inondation Plan de Prévention des Risques inondation de l'Arguenon sur les communes de Plancoët et Saint-Lormel	Le PLUiH répond aux exigences du PGRI et du PPRI en prenant des mesures au sujet de : • Le respect du zonage et du règlement du PPRI du territoire, • La prise en compte des Atlas des Zones Inondables par l'application d'un zonage naturel dans les parties non urbanisées. • La protection des éléments permettant le ralentissement des crues (zones humides, haies ...)
Le PLUiH doit prendre en compte :	Résumé des mesures
Schéma Régional de Cohérence Ecologique	Le PLUiH prend en compte le SRCE car la Trame Verte et Bleue du PLUiH reprend ainsi les réservoirs de biodiversité littoraux et estuariens, les réservoirs au centre du territoire constitués de bocage et de boisements, les principales

	continuités boisées (secteur de Caulnes, de St-Hélen ...). Le PLUiH reprend donc et affine les éléments du SRCE dont la délimitation a été réalisée à une échelle plus large.
Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Energie	Le PLUiH prend en compte le 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 ...).

3- Objectifs, méthode et contenu de l'évaluation environnementale

3.1 Les textes régissant l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale repose sur des textes récents, à savoir une directive européenne de 2001 transcrite dans le droit français par des dispositions de 2004 et 2005. L'évaluation doit permettre d'apprécier la cohérence entre les objectifs et les orientations du PLUiH et les enjeux environnementaux du territoire identifiés par l'état initial de l'environnement. Elle doit identifier les incidences prévisibles du schéma et proposer au besoin des mesures pour les supprimer, les réduire ou les compenser. Elle doit aussi informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.

3.2 La méthode d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est un état d'esprit : il s'agit de rechercher en permanence une complète intégration des thèmes environnementaux dans l'élaboration du PLUiH, et d'envisager systématiquement les solutions présentant le moindre impact.

La méthode de travail s'appuie sur un « processus itératif » entre le maître d'ouvrage et l'organisme indépendant chargé de l'évaluation. L'objectif est de procéder à une analyse critique des documents produits, afin d'identifier les risques d'incidences problématiques pour l'environnement et d'y apporter des solutions. La méthode s'est appuyée notamment par une intégration forte de l'équipe en charge de l'évaluation environnementale au sein du processus d'élaboration du PLUiH en participant aux réunions d'élaboration et de concertation tout au long de la mission.

Enfin, la démarche d'évaluation environnementale ne s'effectue pas seulement pendant toute la durée d'élaboration du PLUiH, elle se prolonge aussi par un bilan de la mise en œuvre du PLUiH au plus tard dans un délai de 6 ans après son approbation, de manière à savoir si les objectifs fixés ont bien été tenus, et quelles sont les incidences environnementales du document.

3.3 La présentation de l'évaluation environnementale du PLUiH de Dinan Agglomération

Le processus d'évaluation a débuté plus particulièrement 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.

4. Les incidences du PLUiH sur les composantes de l'environnement

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.

L'analyse thématique s'est menée de façon à identifier comment les orientations et les objectifs du zonage et du règlement permettent d'éviter voire réduire les incidences attendues du projet retenu sur l'environnement et la santé publique (dégradation des milieux naturels et du paysage liée à l'augmentation des besoins en logements et en parcs d'activités économiques ; augmentation de la population soumise au risques liés à des extensions urbaines dans des secteurs cumulant des risques importants)...

S'il s'avère que les dispositions réglementaires ne sont pas suffisantes pour éviter ou réduire les incidences attendues, ces dernières devront être prises en compte au travers des mesures dites « compensatoires ». L'analyse itérative de la démarche d'évaluation environnementale a permis de s'assurer qu'aucune mesure compensatoire n'était nécessaire.

En conclusion, 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.

4.1 Trame Verte et Bleue et consommation d'espace

Dans son ensemble, les fonctionnalités écologiques du territoire devraient être maintenues par le renforcement des protections des éléments naturels constitutifs de la trame verte et bleue et de des milieux naturels plus ordinaires (haies, boisements, zones humides, cours d'eau, ...). Cette conservation des fonctionnalités écologiques est renforcée par des

mesures de compensation portant notamment sur le maillage de haies.

4.2 Paysage, patrimoine et cadre de vie

Le PLUiH de Dinan Agglomération mobilise les nombreux outils du code de l'urbanisme en faveur d'une urbanisation s'intégrant dans le paysage et favorisant l'existant (végétation, patrimoine). Il répond ainsi à l'objectif fixé par le PADD de préserver les qualités paysagères et patrimoniales du territoire en proposant principalement des mesures d'évitement ou de réduction des impacts paysagers.

4.3 Gestion de l'eau et des déchets

Le PLUiH prévoit des dispositions adéquates visant une alimentation en eau potable et un traitement des eaux usées satisfaisants, et limitant autant que possible les impacts sur l'environnement. Des dispositions réglementaires participent à faire des économies d'eau potable à l'échelle des constructions.

L'intégration de la problématique de la gestion des eaux pluviales est également prise en considération à plusieurs niveaux. En effet, des règles concernant la proportion d'espaces verts sont fixées et favorisent l'infiltration des eaux pluviales et donc le ruissellement. De plus, les dispositions réglementaires intègrent la nécessité de végétalisation du tissu urbain contribuant à favoriser l'infiltration des eaux.

La réalisation d'un Schéma Directeur Intercommunal des Eaux Pluviales permettrait néanmoins d'apprécier plus finement les enjeux de gestion de l'eau et des ruissellements dans le cadre du projet de PLUiH.

4.4 Risques, nuisances et pollutions

Les risques naturels les plus importants font l'objet de prescriptions graphiques (à l'exception du retrait-à-léas gonflement des argiles) associées à une réglementation

favorisant la maîtrise des risques : inondation, aléas, bruits, ... De plus, le règlement du PLUiH retranscrit les zones identifiées au PPRI ainsi que les règles applicables aux constructions. Le PLUiH prévoit ainsi de prendre des mesures de réduction des risques d'inondation à court et moyen termes. De plus, si le PLUiH n'induit pas ou peu une augmentation de la population dans les zones à risques inondables, elle devrait augmenter dans les zones à risques de retrait-gonflement des argiles dont les effets seront augmentés par le réchauffement climatique.

Le projet urbain participe à la réduction des pollutions de l'air en favorisant les déplacements actifs et d'alternatives aux véhicules thermiques et à l'autosolisme, notamment par le développement du train.

4.5 Climat et énergie

Le projet favorise clairement la mixité des espaces et la création de liaisons douces. Ces deux facteurs contribuent de manière significative à la diminution des consommations et des émissions liées aux transports. Le PLUiH lève également les freins à l'isolation par l'extérieur et encourage ainsi les rénovations thermiques performantes, l'exemplarité énergétique et le développement des énergies renouvelables.

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 étages 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, ...) aux zones résidentielles par le renforcement des centralités du territoire.

En matière de mobilité, le document d'urbanisme s'inscrit dans le développement des modes alternatifs à la voiture en favorisant indirectement les transports en commun.

Enfin, l'ensemble de ces dispositifs renforce l'efficacité climatique du territoire en limitant les sources d'émissions de gaz à effet de serre et permettent au territoire de s'inscrire dans une démarche de compensation de ses émissions par le maintien des puits-carbone : forêt, prairies humides, ...

5. Evaluation environnementale des sites de projet

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).

L'analyse montre une prise en compte, en amont, des sensibilités environnementales permettant de limiter fortement les incidences du projet sur l'environnement. De plus, les engagements demandés aux porteurs de projets dans le cadre de projet individuel ou d'opérations d'ensemble au travers du règlement ou des OAP et déjà cités dans ce document (végétalisation, intégration paysagère, limitation des nuisances, liaisons douces, bioclimatisme, ...) viennent renforcer les mesures du projet dans les secteurs moins ou peu sensibles.

Il existe cependant des incidences résiduelles du projet sur certains milieux liées principalement à la création d'emplacements réservés. Par leur localisation et/ou leur destination, une grande partie d'entre eux devra être réalisée en tenant compte des sensibilités

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 ...). Même si elle n'est pas actuellement en mesure de préciser ces projets, la collectivité devra porter une attention particulière pour intégrer des mesures efficaces de réduction des incidences.

6. Evaluation des incidences du projet de PLUiH sur les sites Natura 2000

Le chapitre vise à analyser les incidences probables, directes ou indirectes, du projet de PLUiH sur les habitats et les espaces d'intérêt communautaire recensés sur les sites Natura 2000 pouvant être impactés.

Les sites Natura 2000 du territoire ont principalement fait l'objet d'un zonage **Nr ou N sur les parties naturelles des sites** et présentant des habitats liés à ceux ayant fait l'objet d'une désignation.

Les autres zonages concernent :

- Des espaces agricoles (A, AI),
- Des espaces de loisirs ou touristiques déjà en place (Nlo, Ut, Ntl ...),
- Des espaces urbanisés comme des fonds de jardins (zones U habitat), des zones urbanisées à vocation d'activités ou d'équipements (Ne, Uy ...) déjà en place.

De manière globale, certaines lisières des sites Natura 2000 ne disposent pas d'un zonage protecteur car ne correspondant pas en réalité à des occupations du sol naturelles. Les incidences sur les sites Natura 2000 sont donc négligeables dans ces cas de figure.

De plus, 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 antiérosives, le projet de

PLUiH limite fortement les incidences sur les sites Natura 2000 du territoire.

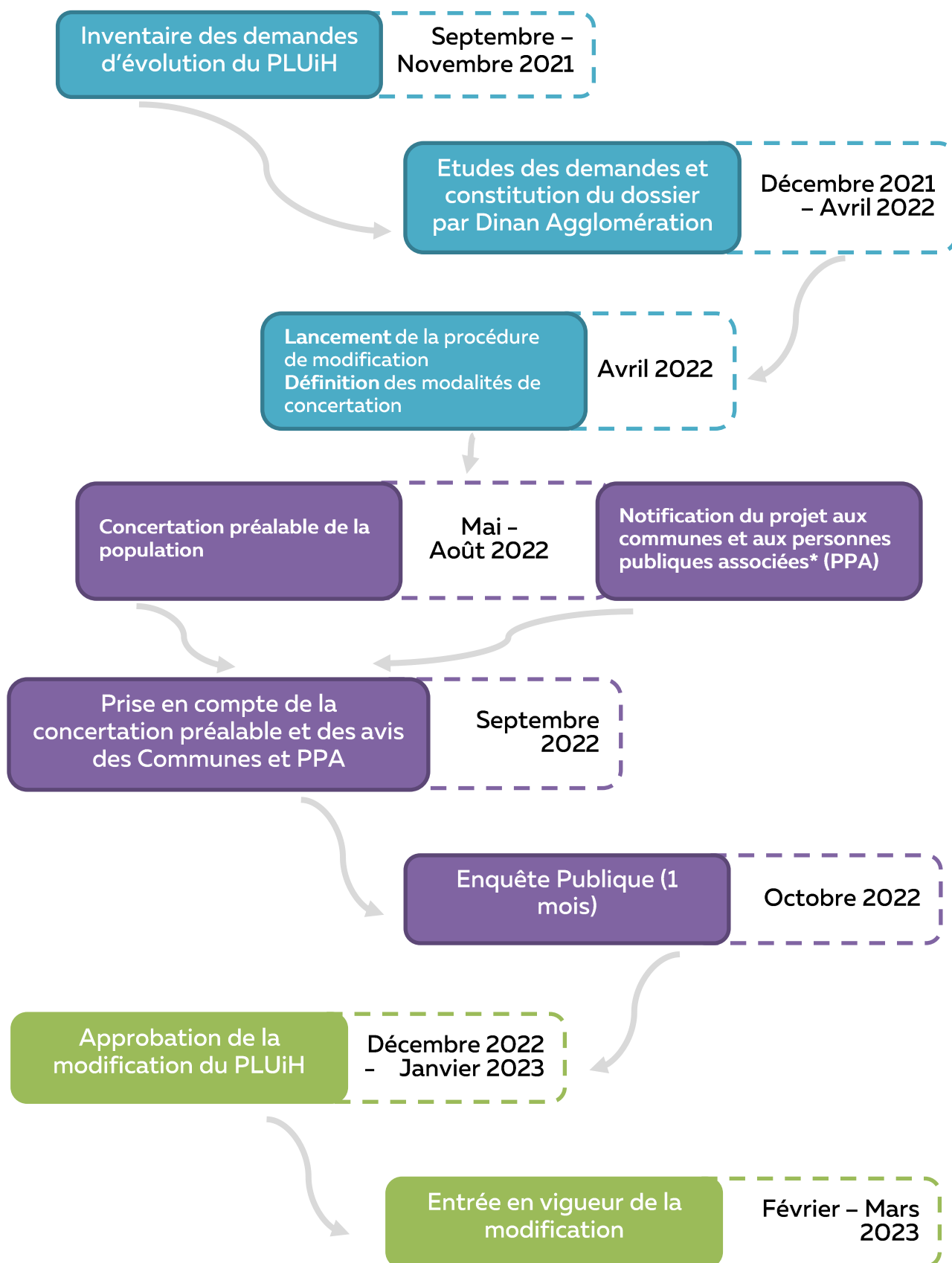
De plus, le PLUiH a porté une vigilance forte sur la prise en compte des capacités d'assainissement dans l'ouverture à l'urbanisation, limitant les risques de pollution des milieux récepteurs. Il limite également le recours à l'assainissement non collectif.

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 », « Isles de la Colombière, de la Nellière et des Haches » et « Estuaire de la Rance ».

7. Le dispositif de suivi de l'application du PLUiH au regard de l'environnement

Au nombre de 24, les indicateurs de suivi permettront de mesurer, à l'échéance prévue par la loi voire à une échéance intermédiaire, si les objectifs fixés par le PADD sont tenus ou en voie de l'être. Ils portent uniquement sur des thématiques et des variables sur lesquelles le PLUiH est susceptible d'avoir une incidence plus ou moins directe et importante dans le cadre de sa mise en œuvre.

V. Déroulement de la modification du PLUiH



VI. Les modalités de la concertation préalable

Au regard de la portée intercommunale du règlement littéral, des objets du projet de modification et de la nécessaire actualisation de l'évaluation environnementale, une concertation préalable à l'enquête publique est organisée, conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, cette concertation préalable a lieu pour une durée de 4 mois, **du 9 mai 2022 au 31 août 2021 inclus.**

La concertation a pour but de permettre aux habitants, acteurs du territoire et toute autre personnes concernée par le projet :

- De prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLUiH
- De donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagée, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications.

Toute personnes intéressées pourra communiquer ses observations :

- Par écrit, sur un registre, aux horaires habituels d'ouverture au public du siège de Dinan Agglomération.
- Par voie électronique, les observations pourront être envoyées à l'adresse : plui@dinan-agglomeration.fr
- Par voie postale, toute correspondance relative à la concertation préalable devra être adressée à M. le Président de Dinan Agglomération, (Dinan Agglomération : 8, boulevard Simone Veil CS 56 357, 22106 DINAN Cedex)

Seules les observations relatives aux objets de modification présentés dans ce document pourront être prise en considération.

Ce dossier de concertation préalable sera actualisé en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet. Il sera consultable pendant toute la durée de la concertation :

- Sur le site internet de Dinan Agglomération à la rubrique « modification du PLUiH »
- Au Siège de Dinan Agglomération, aux jours et heures habituelles d'ouverture.

A l'issue de la période de concertation préalable, un bilan sera effectué. Il sera joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Le projet de modification fera l'objet d'une enquête publique d'un mois, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Les modalités de cette enquête publique seront connues quinze jours avant le début de l'enquête.

VII. Le projet de modification du PLUiH

La pièce du PLUiH concernée par le projet de modification de droit commun n°2 est le règlement littéral, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement graphique.

1- Le cadre réglementaire

La modification du PLUiH, telle que présentée ici comporte 53 objets.

Plusieurs objets correspondent aux conditions de la procédure de modification simplifiée fixé par l'article 153-45 et suivants) et d'autres aux conditions de la procédure de modification de droit commun (article L 153-41 du code de l'urbanisme).

Afin de ne pas multiplier les procédures d'évolution du PLUiH, les 53 objets ont été regroupés dans le cadre d'une unique procédure de modification de droit commun.

L'article L.153-41 stipule que le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont soumis à une enquête publique pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de l'enquête publique sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent et portées à la connaissance du public au moins quinze jours avant le début de l'enquête. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, l'enquête publique

peut être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de l'enquête publique et de la remise du rapport du (de la) commissaire enquêteur (commission d'enquête), le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2- La procédure de Modification de Droit Commun

Délibération du Conseil Communautaire autorisant le Président de Dinan Agglomération à lancer la modification du PLUiH et définissant les modalités de concertation avec la population

- Elaboration technique du projet de modification du PLUiH (notice de présentation, comprenant une actualisation de l'évaluation environnementale et extrait des pièces du dossier de PLUiH modifiées)



Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées, mentionnées aux articles L. 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme

Notification du projet de modification aux Communes concernées L 153-40 du Code de l'Urbanisme

Concertation préalable L 103-2 du Code de l'Urbanisme



Préparation de l'enquête publique

- Publication d'un avis et affichage au siège de Dinan Agglomération ainsi que dans la ou les mairies concernées, au moins 15 jours avant l'enquête publique.
- Dossier : joindre au dossier qui a fait l'objet de la notification, l'ensemble des avis reçus de la part des Personnes Publiques Associées



Enquête Publique (1 mois minimum)

- Dossier complet au siège de Dinan Agglomération et dans ses maisons communautaires (comprenant les avis PPA éventuels) accompagné d'un registre permettant au public d'y inscrire ses observations



Rapport du Commissaire Enquêteur ou Commission d'Enquête (1 mois)

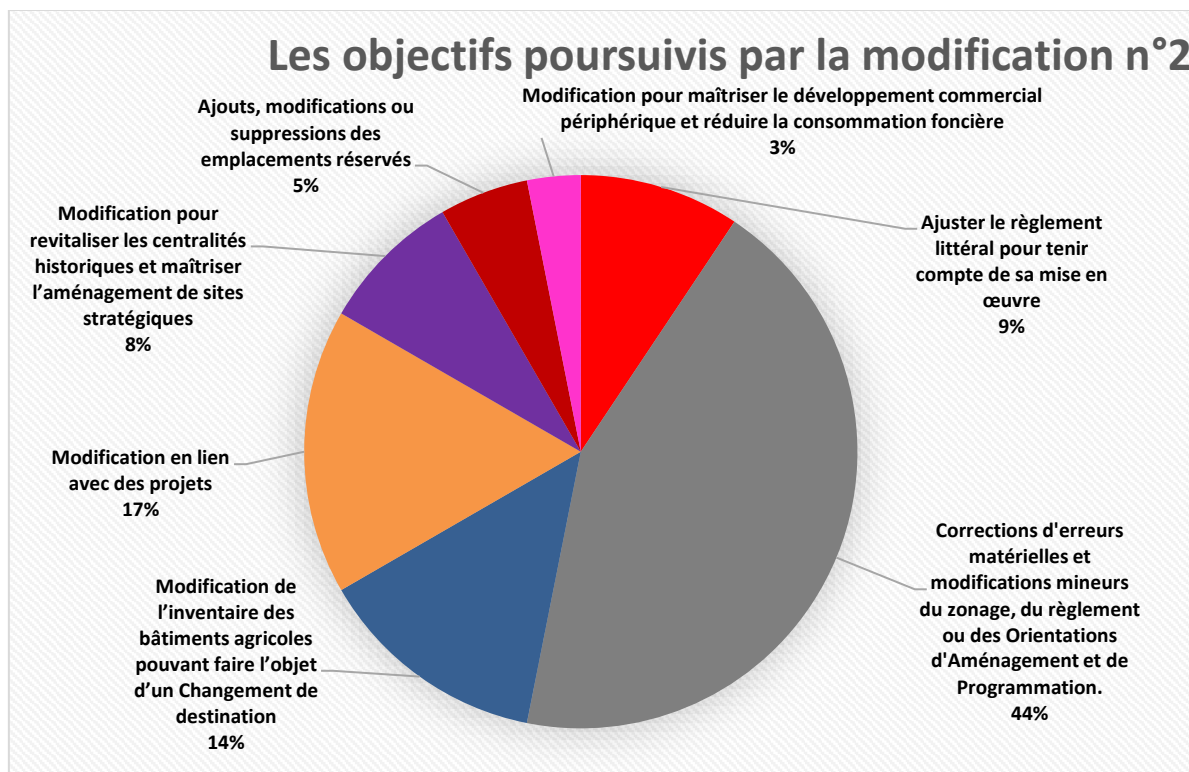


Bilan de l'enquête publique et approbation de la modification du PLUiH par le Conseil Communautaire (délibération motivée)

- Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA ainsi que des observations du public
- Suite à l'approbation, transmission du dossier en Préfecture accompagnés de la délibération (pour le contrôle de légalité)
- Réalisation des mesures de publicité : affichage de la délibération au siège de Dinan Agglomération et dans la ou les mairies concernées pendant un mois, et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département (en caractères apparents et rubrique Annonces Légales)
- Rendu exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat qui peut demander des modifications au projet en vertu de l'article L153-25 du Code de l'Urbanisme.

VIII. Liste des modifications projetées

La présente modification a pour objet de modifier le PLUiH sur 54 objets répondants aux objectifs suivants :



Quelques chiffres :

17 ha de zones urbaines maîtrisées par de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation

152 bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin de préserver le patrimoine bâti traditionnel.

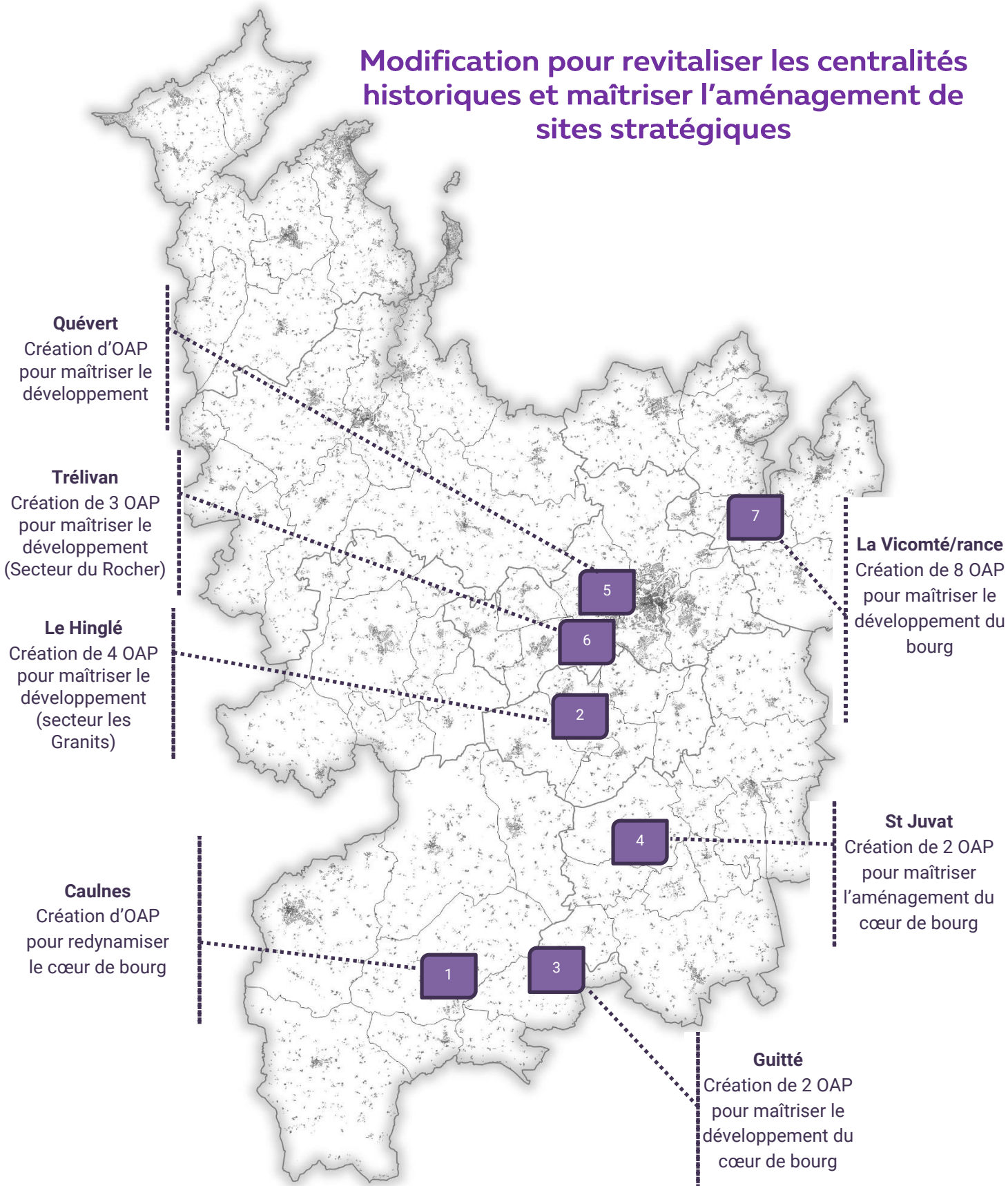
201 ha de zones humides protégés au PLUiH

2 zones à urbaniser à long terme reclasser en zones agricoles

0 zones à urbaniser à vocation commerciale après cette modification du PLUiH

VI. Présentation des modifications projetées

Modification pour revitaliser les centralités historiques et maîtriser l'aménagement de sites stratégiques



Pilier majeur du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Dinan Agglomération, la revitalisation des centralités constitue un enjeu essentiel pour le devenir des centres-bourgs et centres-villes du territoire. Ainsi, Dinan Agglomération accompagne les Communes volontaires, dans des études urbaines visant à définir des stratégies globales d'aménagement et des plans d'actions concret et adapté à chaque Commune.

1

CAULNES :

La Commune de Caulnes a lancé en 2018, une démarche de revitalisation du centre-bourg de la commune. Cette étude urbaine menée par le cabinet Lestoux et Associés a permis à la commune de construire un Plan de Développement à l'horizon 2050, anticipant les opportunités liées à la déviation du bourg du Caulnes et imaginant le bourg de demain. Cette étude se traduit par la démarche opérationnelle de « Petite Ville de Demain », l'obtention du fond de recyclage des friches, et la traduction règlement dans le PLUiH. Par le biais de plusieurs outils réglementaires tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le périmètre de centralité commerciale et les linaires commerciaux, la commune souhaite maîtriser son développement.

2

LE HINGLE

Sélectionnée lors de la deuxième édition de l'appel à projet « Dynamisme des centres-villes et des bourgs ruraux en Bretagne », la commune du Hinglé a lancé une étude urbaine visant à définir et aménager une véritable centralité urbaine à l'agglomération des Granits. L'étude urbaine, menée par l'Atelier du Canal se traduit cette année par l'ajout de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation venant maîtriser les secteurs de projets.



CAULNES 2050



Principe d'organisation

Extrait du plan de développement de Caulnes

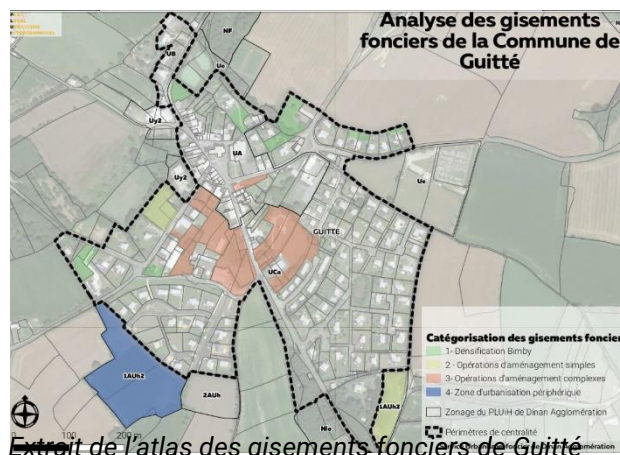


Extrait du plan de développement du Hinglé

3

GUITTE

La Commune de Guitté, en lien avec ses partenaires, a réalisé un atlas des gisements fonciers lui permettant d'analyser ses ressources foncières et de définir sa stratégie de développement. Ainsi, la commune travaille pour la réalisation, à court terme, d'un nouveau lotissement au sud du bourg. En parallèle, elle souhaite maîtriser l'aménagement des secteurs d'urbanisation, prévue à plus long terme.



Extrait de l'atlas des gisements fonciers de Guitté

3

ST JUVAT

La Commune a lancé, depuis 2021, une démarche de revitalisation de son centre bourg avec les bureaux d'études Atelier d'Ys. L'étude urbaine est toujours en cours mais la municipalité souhaite saisir la procédure de modification afin de traduire les premiers engagements, à savoir : L'optimisation de la ressource foncière en ajoutant 2 OAP.



La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 engage les territoires vers une gestion plus économe de l'espace par la mise en place du principe de **zéro artificialisation nette du territoire (ZAN) à court terme**. Cet objectif sera traduit dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Dinan Agglomération et son PLUiH. Attentives à la perspective du ZAN, plusieurs communes, ont souhaité maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques pour leurs développements via la procédure de modification du PLUiH. Ces « dents creuses » au sein de l'espace urbanisée constitue autant d'opportunités d'y développer des opérations d'aménagement à proximité des centralités, sans consommer des surfaces agricoles ou naturelles.

5

QUEVERT

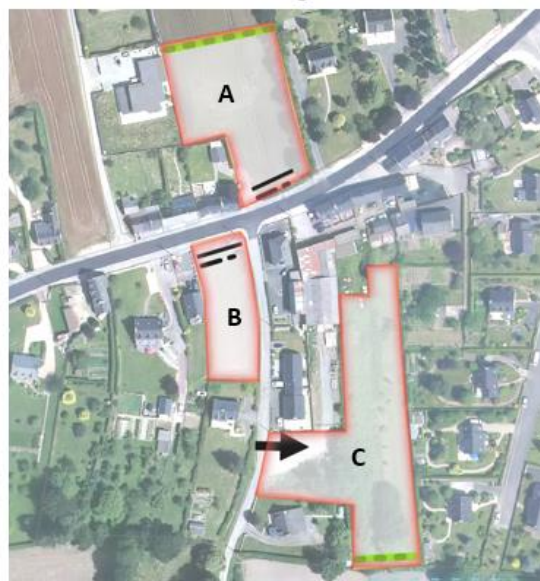
La Commune Quévert souhaite maîtriser le développement urbain d'un secteur urbain du Plateau de l'Aublette. La création de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permet à la Commune d'accompagner le développement de ce secteur en optimisant la ressource foncière.

6

TRELIVAN

La Commune souhaite maîtriser l'aménagement de plusieurs secteurs stratégiques via la création de quatre nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du Rocher, au sein de la zone agglomérée de Dinan.

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°364-8

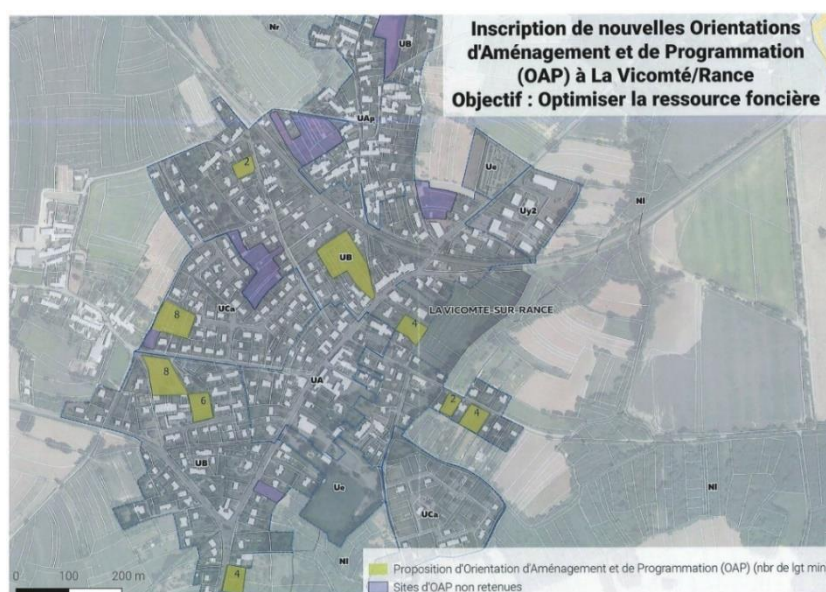


Localisation des nouvelles OAP à Trélivan – Secteur du Rocher

7

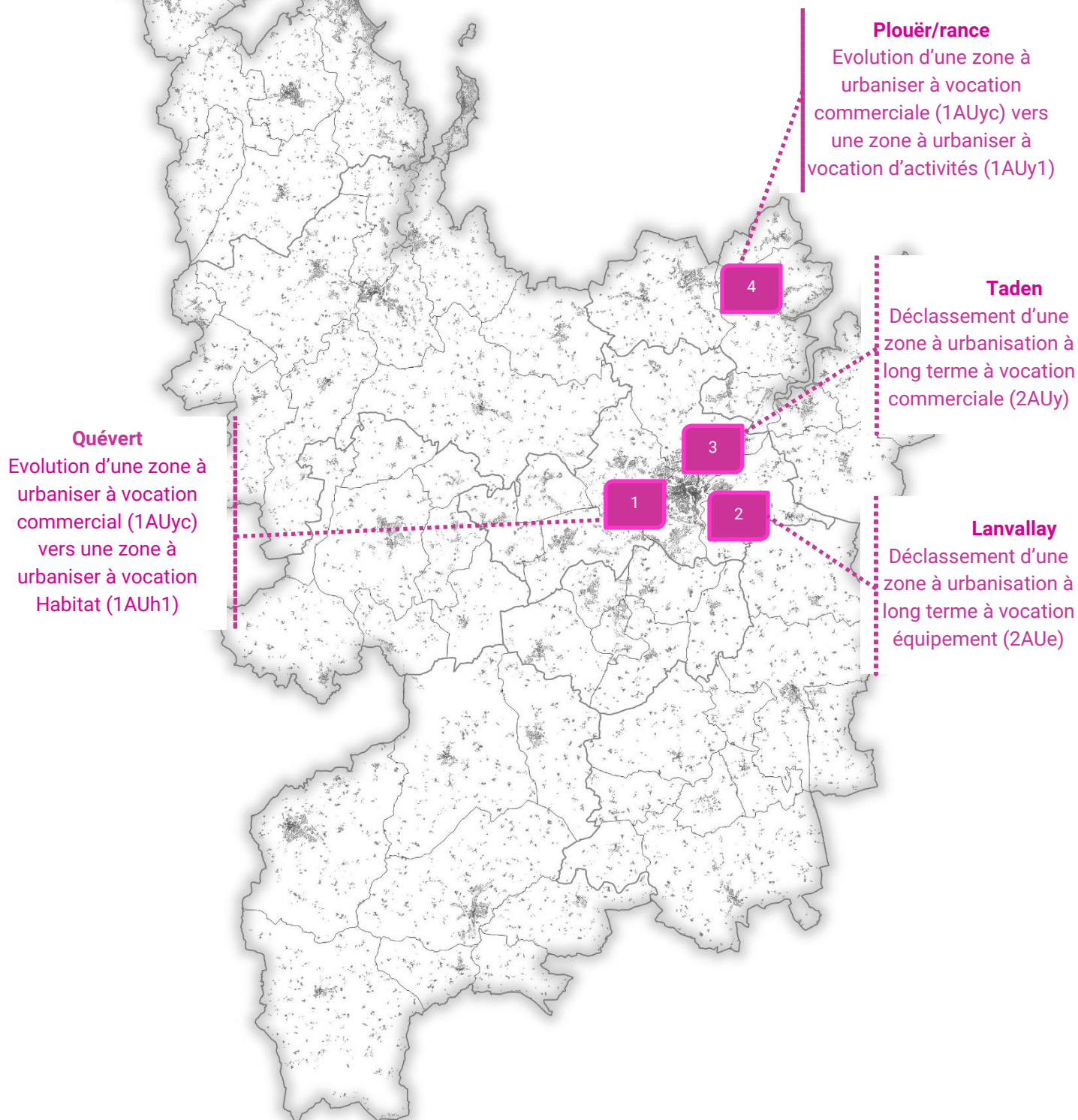
La VICOMTE SUR RANCE

La Commune souhaite maîtriser l'aménagement de plusieurs secteurs stratégiques via la création de huit nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour optimiser les nombreuses ressources foncières du bourg.



Localisation des nouvelles OAP à La Vicomté sur Rance – Secteurs en jaune

Modification pour maîtriser le développement commercial périphérique et réduire la consommation foncière



Le PLUiH de Dinan Agglomération est un document vivant, appelé à évoluer afin de prendre en compte les nouvelles dynamiques du territoire. Ainsi, sur le sujet des implantations de commerces ou d'équipements en périphéries des agglomérations, le territoire avait déjà limité fortement ce modèle de développement en établissant dans le premier SCoT, puis dans le PLUiH, une liste fermée des zones d'aménagement commerciales (ZACOM). La présente procédure de modification n°2 du PLUiH vient marquer une nouvelle étape en fermant aux commerces les deux dernières zones à urbaniser à vocation commerciale et en déclassant deux zones à urbaniser à long terme, qui rebasculeront en zone agricole.

1 QUEVERT

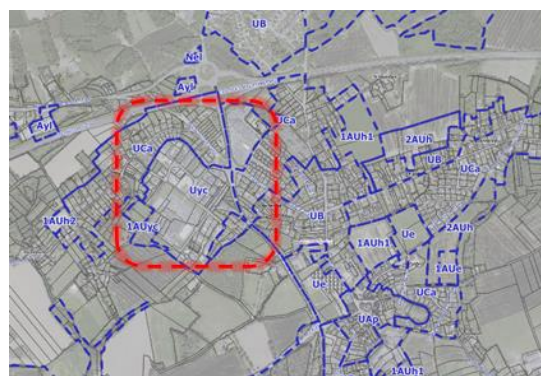
La Commune, en partenariat avec Dinan Agglomération, souhaite évoluer la zone 1AUyc, située sur l'avenue de l'Aublette, vers une zone à vocation Habitat afin de pouvoir développer une offre en logement, aux formes urbaines diversifiées et respectueuses de l'environnement.



Localisation de l'actuelle zone 1AUyc, avenue de l'Aublette à Quévert

2 PLOUER/RANCE

La Commune, en partenariat avec Dinan Agglomération, souhaite évoluer la zone 1AUyc de Plouër/rance vers une zone, vers une zone 1AUy1 dédiée uniquement au développement d'activités économiques : industrielles ou artisanales. La zone d'activité déjà existante verra son zonage évoluer afin de limiter de nouvelles implantations commerciales en périphérie du bourg de Plouër.



Localisation de l'actuelle zone 1AUyc à Plouër/rance

3 TADEN

La Commune, en partenariat avec Dinan Agglomération, souhaite déclasser la zone à urbaniser à long terme, à vocation économique afin de stopper l'étalement urbain commercial au Nord de Dinan et préserver la vallée de l'Argentel.

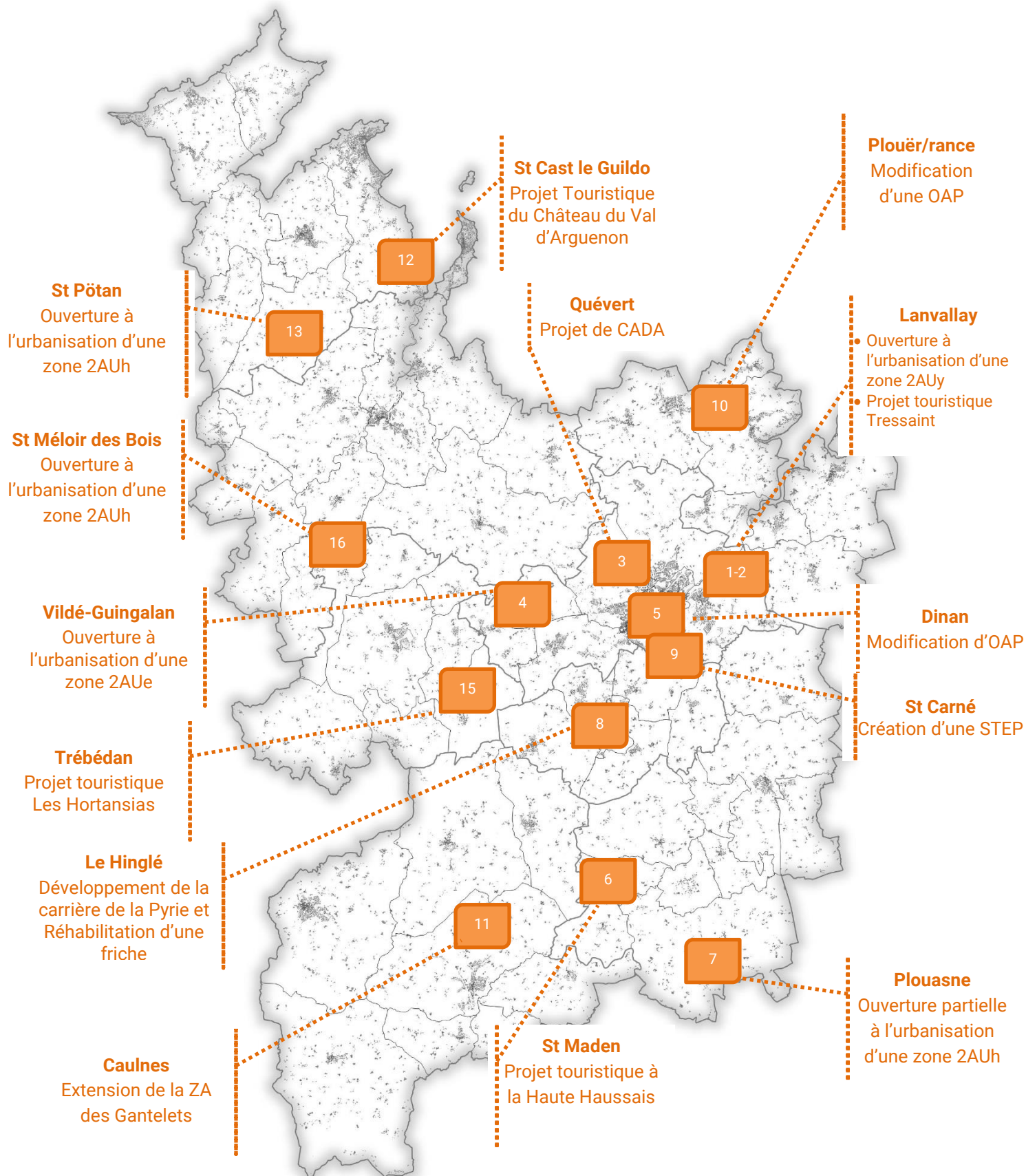
4 LANVALLAY

La Commune souhaite déclasser la zone d'urbanisation future à vocation d'équipement (2AUe) de 6 ha vers une zone agricole. Le projet porté par la commune comportera du maraîchage permettant notamment d'approvisionner le restaurant scolaire et le restaurant de l'EHPAD, l'installation d'une productrice de fleurs coupées et une pépinière citoyenne.



Panneau d'information du projet de maraîchage à Lanvallay

Modification en lien avec des projets



1

LANVALLAY

Projet touristique à Tressaint, chemin du Bas Bourg.

2

LANVALLAY

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy, au nord de la ZA la Jannaie pour un projet industriel

3

QUEVERT

Projet d'un Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asiles (CADA), en lieu et place d'un ancien hôtel.

4

VILDE-GUINGALAN

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe pour la création d'un terrain de football.

5

PLOUASNE

Ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh.

6

DINAN

Modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en faveur d'un nouveau projet urbain.

7

ST MADEN

Projet touristique « Fleur de Jour », à la Haute Houssais.

8

LE HINGLE

Création d'un dossier de dérogation à la loi Barnier pour un projet de développement de la carrière de la Pyrie au Hinglé.


Projet de développement de la carrière de la Pyrie

9

ST CARNE

Création d'une zone Ne (Naturelle Equipement) pour un projet de station d'épuration (STEP)

10

PLOUER SUR RANCE

Modification d'une OAP pour permettre l'aménagement d'une friche situé en centre-bourg.

11

CAULNES

Modification du dossier de dérogation à la loi Barnier pour l'extension de la zone d'activité des Gantelets.

12

SAINT CAST LE GUILDO

Projet de développement touristique du Château du Val d'Arguenon.

13

ST POTAN

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh.

14

TREBEDAN

Projet touristique des Hortensias

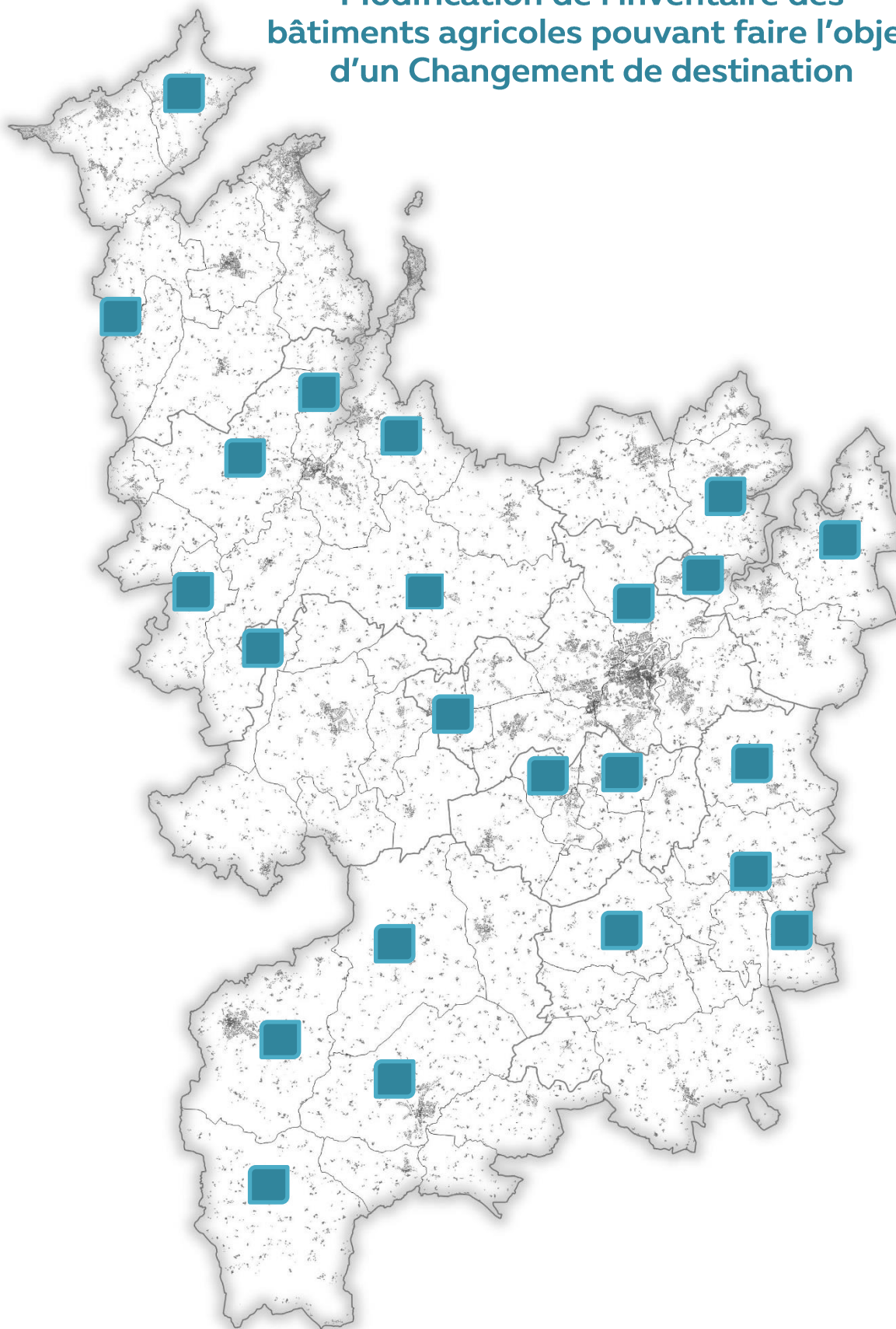
15

ST MELOIR DES BOIS

Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh.


Projet urbain de St Pötan

Modification de l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un Changement de destination





Inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

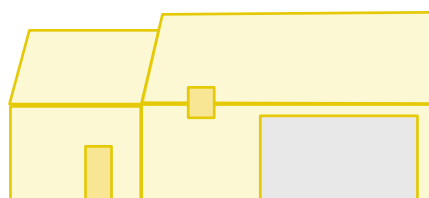
La transformation d'un bâtiment agricole en habitation est possible à condition qu'il soit identifié sur les plans du PLUiH et que la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (pour la zone agricole) ou la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (pour la zone naturelle) émet un avis favorable au moment du permis de construire.

Ainsi, le PLUiH de Dinan Agglomération identifie 1279 bâtiments, soit une moyenne de 20 bâtiments par communes. Ces bâtiments répondent à l'objectif énoncé dans le PADD, à savoir : **Préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel (Chapitre 1 du PADD)**.

Lors de l'élaboration du PLUiH, le repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisé par les élus locaux par un travail de terrain, cartes à l'appui. Depuis l'approbation du document le 27/01/2020, de nombreuses communes ont observé l'absence de plusieurs bâtiments répondant aux critères d'identification précédemment définis.

Ainsi, environ 22 communes souhaitent saisir la présente procédure de modification du PLUiH afin d'ajouter ou de supprimer des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Ancien bâtiment agricole



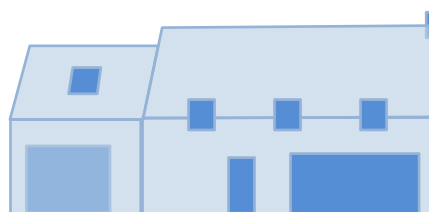
Changement de destination

Critères excluant le changement de destination :

Bâti localisé en zone rouge du PPRI

Bâti localisé en zone urbaine ou village constructible

Bâti localisé dans une zone soumise à un risque spécifique



Habitation

Critères définis par la commission :

Emprise au sol minimale = 60m²

Distance maximale d'une autre construction = 50m

Caractère patrimonial de la bâtisse = Vu en commission patrimoine

Présence d'activités agricoles = Pas de changement de destinations dans les sièges en activité

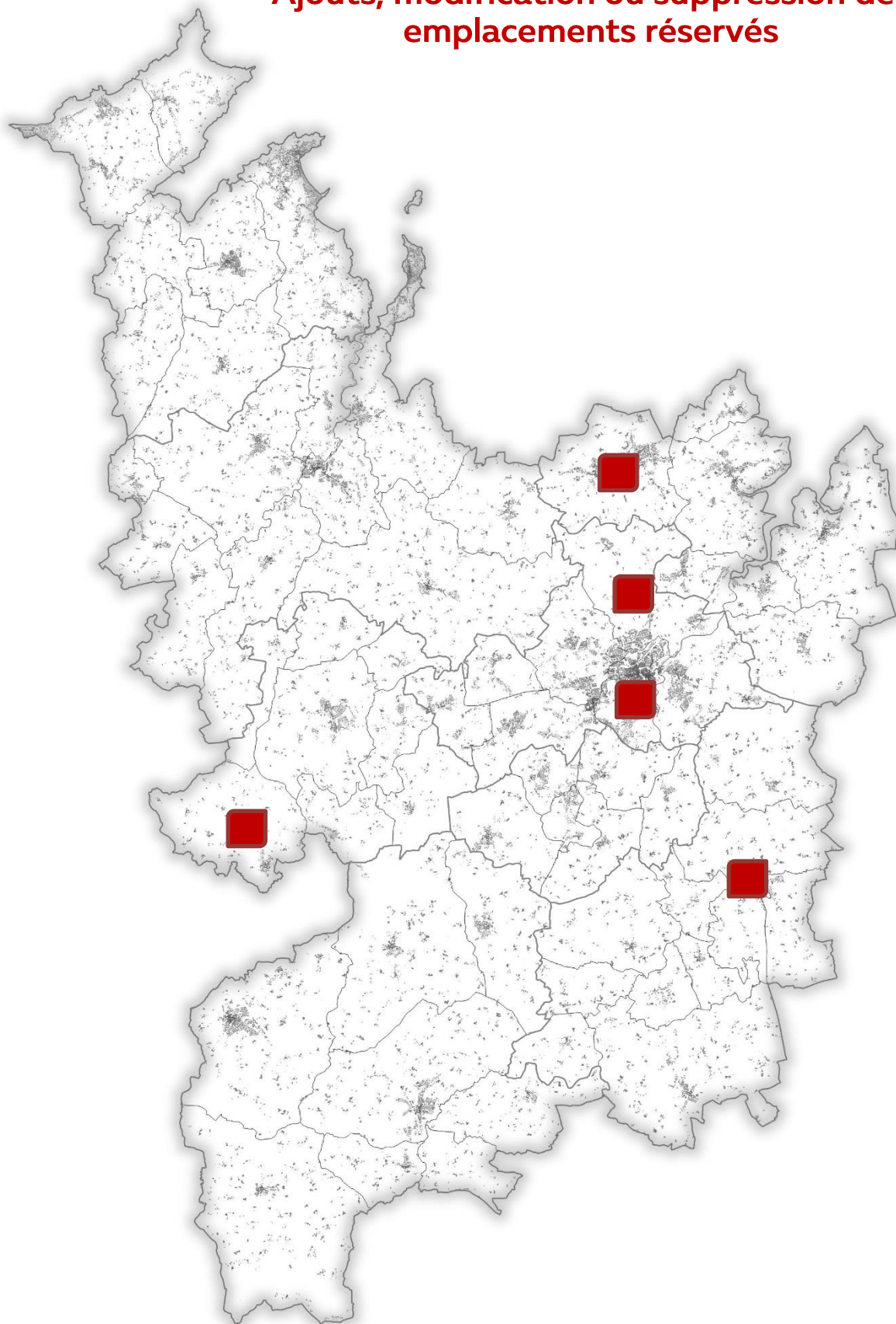
Desserte en réseaux = Raccordement aux réseaux obligatoires

Desserte en réseaux = voie conditionnée pour l'usage

Critères indicatifs, ne constituant pas des critères excluant

IMPORTANT : on ne présage pas à ce stade de l'avenir d'une exploitation. Les exploitations ayant cessé seront identifiées en tant que changements de destination potentiels possibles dans les cadre des **modifications opérées au fur et à mesure du PLUi**.

Ajouts, modification ou suppression des emplacements réservés



Ajouts, modification ou suppression des emplacements réservés

Les plans graphiques du PLUiH délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, ils désignent les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

La majorité des emplacements réservés est définie pour :

- la création d'accès ou des aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voirie ou carrefours) ;
- la création de cheminements doux ;
- la réalisation d'équipements collectifs ...

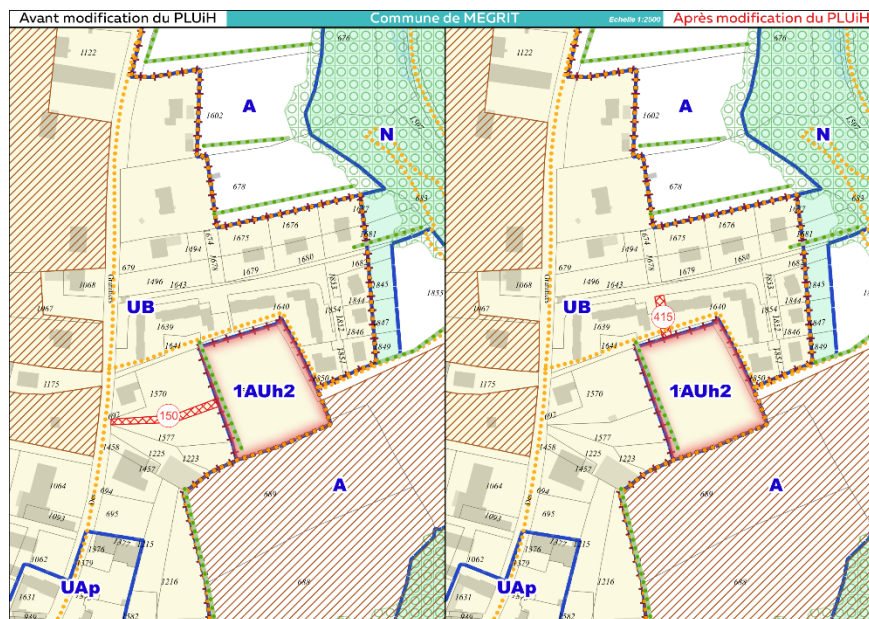
Un emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière au bénéfice des collectivités. En contrepartie les propriétaires des unités foncières classées en emplacement réservé peuvent à tout moment faire valoir leur droit de délaissement.

Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une numérotation sur les plans de zonage. Le tableau figurant sur plan associé exprime la destination de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de la réserve.

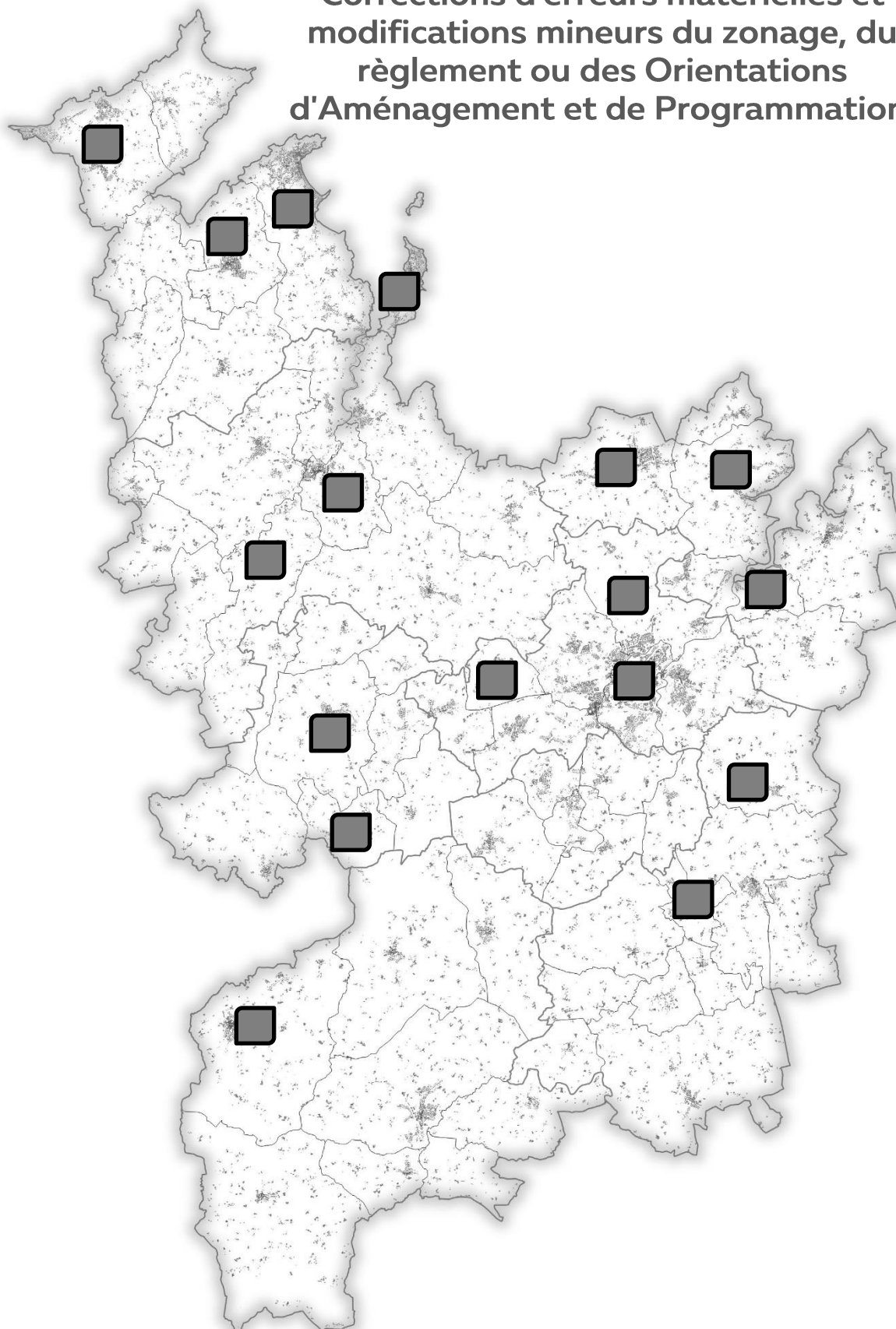
- **PLESLIN-TRIGAVOU** : Création d'un ER pour la création d'un bassin d'orage.
- **TADEN** : Création d'un ER pour la desserte d'une zone à urbaniser à vocation économique.
- **DINAN** : Modification de l'emplacement réservé n°41 – rue de l'octroi.
- **EVRAU** : Création de l'emplacement réservé n°414 pour desservir l'OAP « rue du pont perrin »
- **MEGRIT** : Modification de l'ER n°150

Exemples (extraits des plans graphiques du PLUiH) :

Suppression de l'ER n°150 et ajout de l'ER n°415 pour créer un accès à une zone à urbaniser



Corrections d'erreurs matérielles et modifications mineurs du zonage, du règlement ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation.



La modification du PLUiH est l'occasion de corriger des erreurs matérielles et effectuer des modifications mineures du règlement littéral, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou du zonage. Ainsi, la procédure de modification viendra corriger plusieurs erreurs, exemples :

- Identification de boisements et de zones humides à protéger
- Absence de zonage spécifique à des équipements publics
- Absence d'un périmètre de protection de captage d'eau potable.
- Etc..

La présente modification du PLUiH viendra également effectuer des modifications mineures des pièces du PLUiH tel que :

- Modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : nbr de logement, accès, etc.
- Changement mineur d'un zonage : passage d'une zone UCb en UCa.
- Modification mineure du règlement de la zone UCsc (zone Urbaine de St Cast le Guildo)
- Etc...

Ajuster le règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre

Le PLUiH de Dinan Agglomération est un document récent, approuvé le 27/01/2020. Sa mise en œuvre opérationnelle a mis en exergue plusieurs dysfonctionnement et incohérences émanant du règlement littéral. La présente modification du PLUiH viendra notamment apporter plusieurs les évolutions suivantes :

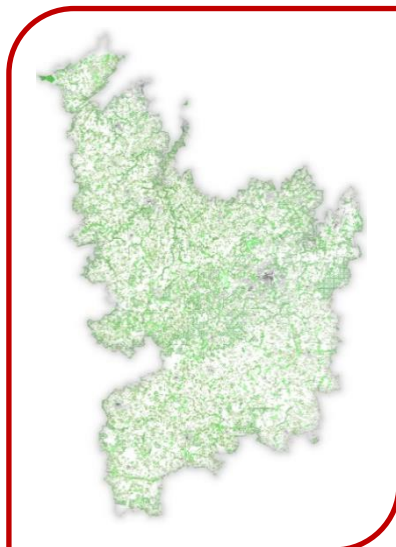
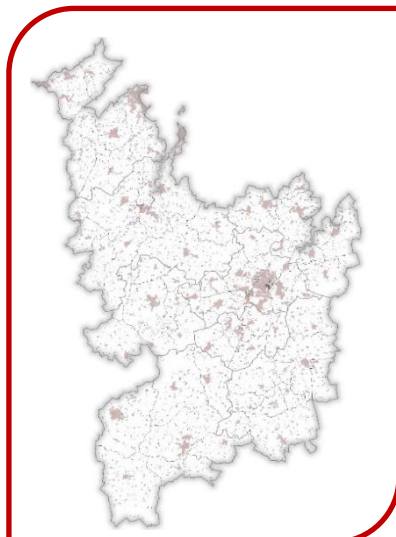
1- Evolution des droits à construire dans les zones urbaines mixtes. La procédure de modification viendra :

- Modifier les règles d'implantations par rapport aux voies pour la zone UB
- Clarifier les règles concernant les toitures et les clôtures.

2- Evolution des droits à construire dans les zones urbaines et à urbaniser spécifiques. La procédure de modification viendra :

- Modifier les règles relatives aux constructions autorisés, autorisés sous conditions ou interdites dans les zones Uy et AUy.

3- Mise à jour des protections des haies bocagères. La procédure de modification viendra ajouter les haies plantées ces dernières années et supprimer la protection concernant des haies inexistantes ou légalement abattues.



Afin de faciliter la lecture du projet de modification du PLUiH, les 54 objets de modifications sont présentés, par secteur géographique, afin de faciliter la recherche d'informations.

Secteur de Dinan

M1 : DINAN - Modification des OAP n°050-3, n°050-6 et n°050-7 et création d'une nouvelle OAP

M2 : LANVALLAY – Création d'une zone Naturelle Tourisme (Nt)

M3 : LANVALLAY – Evolution d'une zone 2AUe vers une zone Agricole (A)

M4 : LANVALLAY – Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUy (La Jannaie)

M5 : QUEVERT – Evolution d'une zone Naturelle Tourisme (Nt) vers une zone Naturelle Equipement (Ne)

M6 : QUEVERT – Evolution d'une zone 1AUyc vers une zone 1AUh1 et création d'une nouvelle OAP

M7 : QUEVERT - Modification des OAP n°259-2 et n°259-3 et création de deux nouvelles OAP

M8 : TADEN – Evolution d'une zone 2AUy vers une zone Agricole (A)

M9 : TADEN - Création, modification et suppression d'emplacements réservés

M10 : TRELIVAN – Création de trois nouvelles OAP (Secteur du Rocher)

M11 : VILDE-GUINGALAN – Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe

M12 : TADEN, VILDE-GUINGALAN - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

M13 : AUCALEUC, DINAN, et TADEN- Modifications mineures et corrections d'erreurs matérielles (*Réduction d'une zone Naturelle Tourisme (Nt), correction de zonage Ue vers UBd1, Ue vers UBd2, Ue vers UBd3, UCb vers UBd3, suppression de lignes de gabarits, ajouts d'arbres remarquables à protéger, réduction d'une zone 1AUh1*)

Secteur d'Evrans

M14 : PLOUASNE – Ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh

M15 : ST-MADEN – Création d'une zone Naturelle Tourisme (Nt)

M16 : ST-JUVAT – Création de deux nouvelles OAP

M17 : EVRAN : Modification de l'OAP 056-1 et création d'un emplacement réservé.

M18 : EVRAN, ST ANDRE DES EAUX : Modifications mineures et corrections d'erreurs matérielles (*Suppression d'une zone Ace (Agricole – centre équestre) et de deux zones Ay (Agricole - Activités économiques, ajout de boisements loi Paysage périmètre de protection d'un point de captage d'eau potable.)*)

M19 : EVRAN, LES-CHAMPS-GERAUX, ST-JUDOCE et ST-JUVAT - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Secteur du Guinefort

M20 : LE HINGLE - Création de quatre nouvelles OAP

M21 : LE HINGLE - Projet Urbain de dérogation à la loi Barnier – Carrière de la Pyrie et Réhabilitation de la Maison des Granitiers.

M22 : BOBITAL, ST-CARNE - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

M23 : ST-CARNE - Création de zones Naturelles Equipement (Ne)

Secteur Haute-Rance

M24 : BROONS – Création d'une zone Ay (Agricole – Activités Economiques)

- M25 : CAULNES – Modification du Projet Urbain de dérogation à la loi Barnier – Extension de la ZA des Gantelets
- M26 : CAULNES – Création d'une nouvelle OAP et Modification des OAP n°032-2 et n°032-4
- M27 : CAULNES – Réduction du périmètre de centralité, modification des linéaires commerciaux
- M28 : BROONS, CAULNES, PLUMAUGAT et YVIGNAC LA TOUR - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- M29 : GUITTE – Création de 2 nouvelles OAP
- M30 : PLUMAUGAT – Réduction d'une zone Ay, création d'une zone Ace

Secteur Littoral

- M31 : ST-POTAN - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh
- M32 : ST-CAST-LE-GUILDOR - Création d'une zone Naturelle Tourisme (Ntl)
- M33 : ST CAST LE GUILDOR - Evolution d'une zone UCa vers Nj (secteur parc de la Colonne).
- M34 : PLEVENON, PLEBOULLE - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- M35 : FREHEL, MATIGNON, ST CAST LE GUILDOR, ST JACUT DE LA MER : Modifications mineures et corrections d'erreurs matérielles (*Suppression d'une zone Ayl, ajout de bâtiments remarquables et d'éléments du petit patrimoine à protéger, évolution d'une zone UCb vers UCa, Ut vers UB, modification des linéaires commerciaux, suppression d'interdiction de changement de destination, correction livret UAp(sj)*)
- M36 ST-CAST-LE-GUILDOR : Modification du règlement de la zone UCsc

Secteur de Plancoët

- M37 : CREHEN, PLEVEN, PLUDUNO - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- M38 : PLANCOET, BOURSEUL : Corrections d'erreurs matérielles (*Création d'une zone Naturelle Equipement (Ne), modification du zonage UA*)

Secteur de Plélan

- M39 : ST-MELOIR-DES-BOIS : Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh
- M40 : TREBEDAN – Création d'une zone Naturelle Tourisme (Nt)
- M41 : MEGRIT – Création, modification et suppression d'emplacements réservés
- M42 : ST-MELOIR-DES-BOIS - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- M43 : LANGUEDIAS, PLELAN LE PETIT : Corrections d'erreurs matérielles (*Ajout d'un élément du petit patrimoine à protéger, de boisements à préserver au titre de la loi Paysage*)

Secteur de la Rance

- M44 : PLOUËR/RANCE : Modification de l'OAP n°213-2
- M45 : PLOUËR/RANCE : Evolution d'une zone 1AUyc vers une zone 1AUy1, réduction de la zone Uyc et modification d'une OAP.
- M46 : LA VICOMTE/RANCE – Création de 8 nouvelles OAP et modification de l'OAP n°385-2
- M47 : PLESLIN-TRIGAVOU, PLOUËR/RANCE ET LA VICOMTE/RANCE – Modification mineures et corrections d'erreurs matérielles - (*ajout de boisements loi Paysage, réduction du périmètre de 4 STECAL, modification du périmètre de centralité, évolution du zonage Ue vers UCa, ajout d'un emplacement réservé*)
- M48 : ST SAMSON/RANCE, PLEUDIHEN/RANCE, PLOUËR/RANCE, et ST HELEN - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Dinan Agglomération (Objets de modification qui concernent tout le territoire intercommunal)

M49 : DINAN AGGLOMERATION – Mise à jour des haies bocagères et des zones humides protégées

M50 : DINAN AGGLOMERATION – Modification de l'article 4 du règlement littéral : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies dans les zones urbaines mixtes.

M51 : DINAN AGGLOMERATION – Modification de l'article 7 du règlement : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

M52 : DINAN AGGLOMERATION – Modification des articles 1 et 2 du règlement littéral : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions dans les zones urbaines spécifiques et les zones à urbaniser spécifiques.

M53 : DINAN AGGLOMERATION – Passage de 1AUh en UCa pour les projets urbains terminés.

M54 : DINAN AGGLOMERATION – Ajustement et correction de formes

IX. Actualisation de l'Evaluation Environnementale

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les phases amont de réflexions. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné.

Le contenu de l'évaluation environnementale est décrit R 151-3 du Code de l'Urbanisme

Cet article stipule qu'au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de

l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Enfin l'article R151-5 du Code de l'Urbanisme précise que :

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.

La présente notice de présentation expose chaque objet de modification, présente les pièces du PLUiH modifié et décrit les incidences de l'objet de modification sur l'environnement. L'évaluation environnementale du PLUiH fait l'objet d'une actualisation pour prendre en compte l'étude des incidences potentielles sur l'environnement des objets de la présente modification.

Ainsi, l'évaluation environnementale est actualisée pour prendre en compte les objets suivants :

M1 : DINAN - Modification des OAP n°050-3, n°050-6 et n°050-7 et création d'une nouvelle OAP => *Enjeux paysagers et patrimoniaux*

M2 : LANVALLAY – Création d'une zone Naturelle Tourisme (Nt) => *Enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux*

M3 : LANVALLAY – Evolution d'une zone 2AUe vers une zone Agricole (A) => *Effets positifs sur l'environnement*

M4 : LANVALLAY – Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUy (La Jannaie) => *Enjeux environnementaux, paysagers*

M5 : QUEVERT – Evolution d'une zone Naturelle Tourisme (Nt) vers une zone Naturelle Equipement (Ne) => *Enjeux environnementaux, paysagers*

M6 : QUEVERT – Evolution d'une zone 1AUyc vers une zone 1AUh1 et création d'une nouvelle OAP => *Enjeux environnementaux, paysagers*

M7 : QUEVERT - Modification des OAP n°259-2 et n°259-3 et création de deux nouvelles OAP=> *Enjeux paysagers et patrimoniaux*

M8 : TADEN – Evolution d'une zone 2AUy vers une zone Agricole (A) => *Effets positifs sur l'environnement*

M10 : TRELIVAN – Création de trois nouvelles OAP (Secteur du Rocher) => *Enjeux environnementaux, paysagers*

M11 : VILDE-GUINGALAN – Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe => *Enjeux environnementaux, paysagers*

M12 : TADEN, VILDE-GUINGALAN - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination => *Enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux*

- M14 : PLOUASNE** – Ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh => *Enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux*
- M15 : ST MADEN** – Création d'une zone Naturelle Tourisme (Nt) => *Enjeux environnementaux, paysagers*
- M16 : ST JUVAT** – Création de deux nouvelles OAP => *Enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux*
- M18 : EVRAN, ST ANDRE DES EAUX** : Modifications mineurs et correction erreurs matérielles (Suppression d'une zone Ace (Agricole – centre équestre) et de deux zones Ay (Agricole - Activités économiques, ajout de boisements loi Paysage périmètre de protection d'un point de captage d'eau potable.) => *Effets positifs sur l'environnement*
- M19 : LES-CHAMPS-GERAUX, ST-JUDOCE, EVRAN et ST-JUVAT** - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination => *Enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux*
- M20 : LE HINGLE** : Création de quatre nouvelles OAP => *Enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux*
- M21 : LE HINGLE** : Projet Urbain de dérogation à la loi Barnier – Carrière de la Pyrie et Réhabilitation de la maison des Granitiers. => *Enjeux environnementaux, paysagers*
- M23 : ST CARNE** - Création d'une zone Naturelle Equipement (Ne) => *Enjeux environnementaux, paysagers*
- M24 : BROONS** – Création d'une zone Ay (Agricole – Activités Economiques) => *Enjeux environnementaux, paysagers*
- M25 : CAULNES** – Modification du Projet Urbain de dérogation à la loi Barnier – Extension de la ZA des Gantelets => *Enjeux environnementaux, paysagers*
- M26 : CAULNES** – Création d'une nouvelle OAP et Modification des OAP n°032-2 et n°032-4 => *Enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux*
- M28 : GUITTE** – Création de 2 nouvelles OAP => *Enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux*
- M29 : BROONS, PLUMAUGAT, CAULNES et YVIGNAC LA TOUR** - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination => *Enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux*
- M31 : ST POTAN** : Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh => *Enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux*
- M32 : ST CAST LE GUILD** – Création d'une zone Naturelle Tourisme (Ntl) => *Enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux*
- M33 : ST CAST LE GUILD** : Evolution d'une zone UCa vers Nj (secteur parc de la Colonne). => *Effets positifs sur l'environnement*
- M34 : PLEVENON / PLEBOULLE** - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination => *Enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux*
- M37 : CREHEN, PLEVEN, PLUDUNO** - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination=> *Enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux*
- M38 : PLANCOET, BOURSEUL** : Correction erreurs matérielles (Création d'une zone Naturelle Equipement (Ne), modification du zonage UA) =>*Enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux*
- M39 : ST MELOIR DES BOIS** - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh=>*Enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux*
- M40 : TREBEDAN** – Création d'une zone Naturelle Tourisme (Nt) => *Enjeux environnementaux, paysagers*
- M41 : PLOUËR/RANCE** : Modification de l'OAP n°213-2 => *Enjeu Commune Littoral*
- M42 : PLOUËR/RANCE** : Evolution d'une zone 1AUyc vers une zone 1AUy1, réduction de la zone Uyc et modification d'une OAP. => *Enjeu Commune Littoral*

M46 : LA VICOMTE/RANCE – Création de 8 nouvelles OAP et modification de l'OAP n°385-2=>*Enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux*

M48 : ST SAMSON/RANCE, PLEUDIHEN/RANCE, PLOUËR/RANCE, et ST HELEN - Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination => *Enjeux environnementaux, paysagers*

M49 : DINAN AGGLOMERATION – Mise à jour des haies bocagères et des zones humides protégées=> *Enjeux environnementaux, paysagers*

Pour chacun de ces secteurs, la méthode retenue pour évaluer les incidences s'articule sur plusieurs temps :

- Identification des enjeux ;
- Mise en parallèle des incidences pressenties ;
- Mesures règlementaires du PLUiH (règlement de zone, OAP, zonage, etc.) permettant d'éviter, de réduire ou de compenser le cas échéant ces incidences. Ceci afin d'évaluer le niveau de protection des zones sensibles ou les incidences négatives éventuelles.

Le projet de modification est soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRae) au titre de l'article L 104-6 du Code de l'Urbanisme.

X. Notice de lecture :

L'ensemble des objets de modifications sont présentés de la manière suivante :

N° : Objet de la modification	
Pièce(s) du PLUiH :	Page(s) – Plan(s) : P
Exposé de l'objet de la modification	
Pièce(s) du PLUiH : AVANT / APRES Règlement actuel Projet de modification	
Incidence(s) de l'objet de la modification sur l'environnement	

Les extraits du règlement graphiques présentent la légende suivante :

Prescriptions graphiques

	Arbre remarquable à protéger (art. L.151-19)		Espaces Boisés Classés à protéger (art. L.113-1)
	Bâtiments remarquables (art. L.151-19)		Espace Boisé Classé à créer (art. L.113-1)
	Cônes de visibilité (art. L.151-19)		Patrimoine paysager (art. L.151-19)
	Cônes de visibilité - inconstructible (art. L.151-19)		Bandes paysagères (art. L.151-19)
	Petits patrimoines protégés (art. L.151-19)		Emplacement réservé (art. L.151-41)
	Changements de destination habitation (art. L.151-11)		Orientation d'Aménagement et de Programmation (art. L.151-7)
	Interdictions de changements de destination pour les hébergements hôteliers et touristiques et les établissements de restauration		Périmètres de centralité commerciale (art. L.151-16)
	Linéaires commerciaux (art. L.151-16)		Zones Non Aedificandi (art. R.151-31)
	Haies et talus protégés (art. L.151-23)		Périmètre de gel (art. L.151-31)
	Mur d'intérêt patrimonial protégé (art. L.151-19)		Servitude de mixité sociale (art. L.151-41)
	Alignement ligne de référence		Zone de présomption de prescription archéologique
	Alignements d'arbres à protéger (art. L.151-19)		Zones humides protégées (art. L.121-123)
	Cheminements doux à créer ou à conserver (art. L.151-38)		Atlas des Zones Inondables - Fort
	Linéaire préservation de l'habitat		Périmètre de Droit de Prémption Urbain
	Marges de recul aux voies classées à grande circulation		Plan de Prévention des Risque Inondation
	Limites de zones humides		Submersion marine : aléa fort
	Espaces proches du rivage (art. L. 121-13)		Submersion marine : aléa moyen
	Ligne de référence du gabarit		Submersion marine : aléa futur
			Submersion marine : zone de dissipation de l'énergie à l'arrière du système de protection
			Natura 2000

Zonage

- Zones Agricoles
- Zone A Urbaniser à long terme
- Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

Eléments de description des différentes zones

UA : Zone urbaine centrale
 UAp : Zone urbaine centrale à valeur patrimoniale
 UB : Zone urbaine de faubourgs
 UBd1, UBd2, UBd3 : Zones urbaines de Dinan
 UBdc : Zones urbaines de Dinan liée à la présence de collectifs
 Uca, Ucb : Zone urbaine pavillonnaire
 UCsc : Zone urbaine de Saint Cast le Guildo en front de mer
 UCsd : Zone urbaine pavillonnaire de Sables d'Or les pins
 Uy1, Uy2, Uy3 : Zone urbaine à vocation d'activités
 Ue : Zone urbaine à vocation d'équipements
 Ut : Zone urbaine à vocation d'hébergement touristique
 Upro : Zone urbaine concernée par la présence d'une OAP valant règlement

N : Zone naturelle générale
 Nf : Zone naturelle liée aux exploitations sylvicoles
 Npc : Zone naturelle liée à la protection des captages d'eau potable
 Nc : Zone naturelle liée à l'exploitation de carrières
 Ne : Zone naturelle liée à la présence d'équipements
 Ng : Zone naturelle liée à la présence d'un golf
 Ngv : Zone naturelle liée à une aire d'accueil des gens du voyage
 Nt : Zone naturelle liée à une activité touristique
 Nlo : Zone naturelle liée à des espaces de loisirs
 Nj : Zone naturelle liée à des espaces de nature en ville à préserver
 Nes : Zone naturelle liée à l'implantation de dispositifs visant à produire de l'énergie solaire

A : Zone agricole générale
 Aa : Zone agricole inconstructible
 Ay : Zone agricole liée aux activités isolées
 Ace : Zone agricole liée à l'activité de centre équestre

- Zones Naturelles
- Zones Urbaines et à Urbaniser
- Zones d'Activité

1AUh1, 1AUh2, 1AUhp : Zone à urbaniser à vocation d'habitat
 1AUy1, 1AUy2, 1AUy3, 1AUy4 : Zone à urbaniser à vocation économique
 1AUyc : Zone à urbaniser à vocation commerciale (ZACOM)
 1AUe : Zone à urbaniser à vocation d'équipements
 1AUT : Zone à urbaniser à vocation touristique
 2AUh : Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
 2AUy : Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités
 2AUe : Zone à urbaniser à long terme à vocation d'équipements
 2AUT : Zone à urbaniser à long terme à vocation touristique

Zonages spécifiques liés aux communes littorales :

Nl : Zone naturelle
 Nm : Zone naturelle liée au zonage en mer
 Nr : Zone naturelle liée aux espaces remarquables
 Npl : Zone naturelle liée à une vocation portuaire
 Nca : Zone naturelle liée à la présence de cales d'accès à l'eau
 Nel : Zone naturelle liée à la présence d'équipements
 Ntl : Zone naturelle liée à une activité touristique
 Ncl : Zone naturelle liée à l'exploitation de carrières
 Ngl : Zone naturelle liée à la présence d'un golf en commune littorale
 Nhnle : Zone naturelle liée à la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement

Al : Zone agricole des communes littorales
 Ao : Zone agricole liée aux activités conchyliques
 Ayl : Zone agricole liée aux activités isolées en communes littorales
 Acel : Zone agricole liée à l'activité de centre équestre en communes littorales

Zonages spécifiques liés aux communes littorales :

(i) : Zone concernée par un PPRi
 (pc) : Zone concernée par une périmètre de protection de captage d'eau potable

XI. Lexique

AFU(P) Association Foncière Urbaine (de Projet)	Structure de portage de projet de construction regroupant propriétaires privés, collectivités, et porteur de projet
EPCI Etablissement Public de Coopération Intercommunale	Structures publiques telles que Mairies, Dinan Agglomération, les anciennes communautés de communes, etc...
ICE Indice de Concentration de l'Emploi	Mesure d'attractivité d'une commune. Ratio entre le nombre d'emplois et le nombre de travailleurs sur la commune.
OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation	Ces orientations prennent la forme de plans et de consignes à suivre sur certaines parcelles du PLU
PA Permis d'Aménager	Procédure d'autorisation d'urbanisme
PCAET Plan Climat Air Energie Territorial	Document d'échelle régionale visant à atténuer les causes du changement climatique et à limiter ses effets. S'impose au PLUi.
PDC Plan de Déplacement Communautaire	Schéma de principe de la politique en matière de déplacements
PDU Plan de Déplacement Urbain	Document réglementaire précisant les objectifs et moyens de la politique de déplacement
PLH Programme Local de l'Habitat	Document réglementaire précisant les objectifs et moyens de la politique de l'habitat
PLUi-H Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat	Document intercommunal de planification de l'urbanisme, de règlement du droit des sols, valant PLH
POA Programme d'Orientations et d'Actions	Correspond aux mesures et aux éléments nécessaires à la mise en œuvre du PLH dans le PLUi
POS Plan d'Occupation des Sols	Ancienne génération de document d'urbanisme
PUP Projet Urbain Partenarial	Outils permettant le financement d'équipements publics sur un projet privé
RNU Règlement National d'Urbanisme	Règlement s'appliquant aux secteurs et communes dépourvus de document d'urbanisme
SCoT Schéma de Cohérence Territorial	Document de planification territoriale à l'échelle du Pays de Dinan, qui s'impose au PLU
SRADDET Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires.	Document compilant les schémas existants portant sur les transports, l'énergie, le traitement des déchets, la lutte contre la pollution et le changement climatique.
STECAL Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité	Zonage spécifique dans le PLUi permettant la construction de logements nouveaux en dehors de la zone urbaine (U), par exemple pour les villages.
ZAC Zone d'Aménagement Concerté	Procédure d'aménagement d'urbanisme