

DINAN
AGGLOMÉRATION

ÉCONOMIE HABITAT DÉPLACEMENTS AGRICULTURE PATRIMOINE ENVIRONNEMENT



**PLAN
LOCAL
URBANISME
INTERCOMMUNAL**

MODIFICATION de DROIT COMMUN N°3

**Notice de présentation des corrections des
erreurs matérielles et des modifications
mineures du zonage**



Corrections des erreurs matérielles et des modifications mineures du zonage

Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Règlement littéral

Exposé de l'objet de la modification :

La modification du PLUiH est également l'occasion de corriger des erreurs matérielles et d'effectuer des modifications mineures du document. Ces évolutions portent sur plusieurs outils :

Le PLUiH a identifié plusieurs boisements protégés par l'article L151-19 de la Loi Paysage, certains boisements existants n'ont pas fait l'objet de protection. La présente modification du PLUiH vient corriger des incohérences, relevées notamment certaines communes de l'agglomération.

Le PLUiH identifie également les éléments relevant du petit patrimoine. Ces éléments de petit patrimoine repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de petit patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas de modification autorisée d'un élément, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.

La modification du PLUiH est également l'occasion de corriger des erreurs matérielles et d'effectuer des modifications sur le périmètre de centralité ou encore le linéaire commercial.

Le linéaire commercial est une servitude définie à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme qui tend à préserver et favoriser la mixité des fonctions urbaines et l'animation du centre-ville et de certains quartiers. Il a pour objectif de renforcer les continuités marchandes et favoriser la diversité commerciale. Les sous-destinations logement, bureaux et stationnements sont proscrits.

Le périmètre de centralité quant à lui permet de définir un périmètre à l'échelle du bourg, de quartiers, îlots, voies dans lesquels est préservée la diversité commerciale et où peut être favorisée l'implantation de nouveaux commerces (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme).

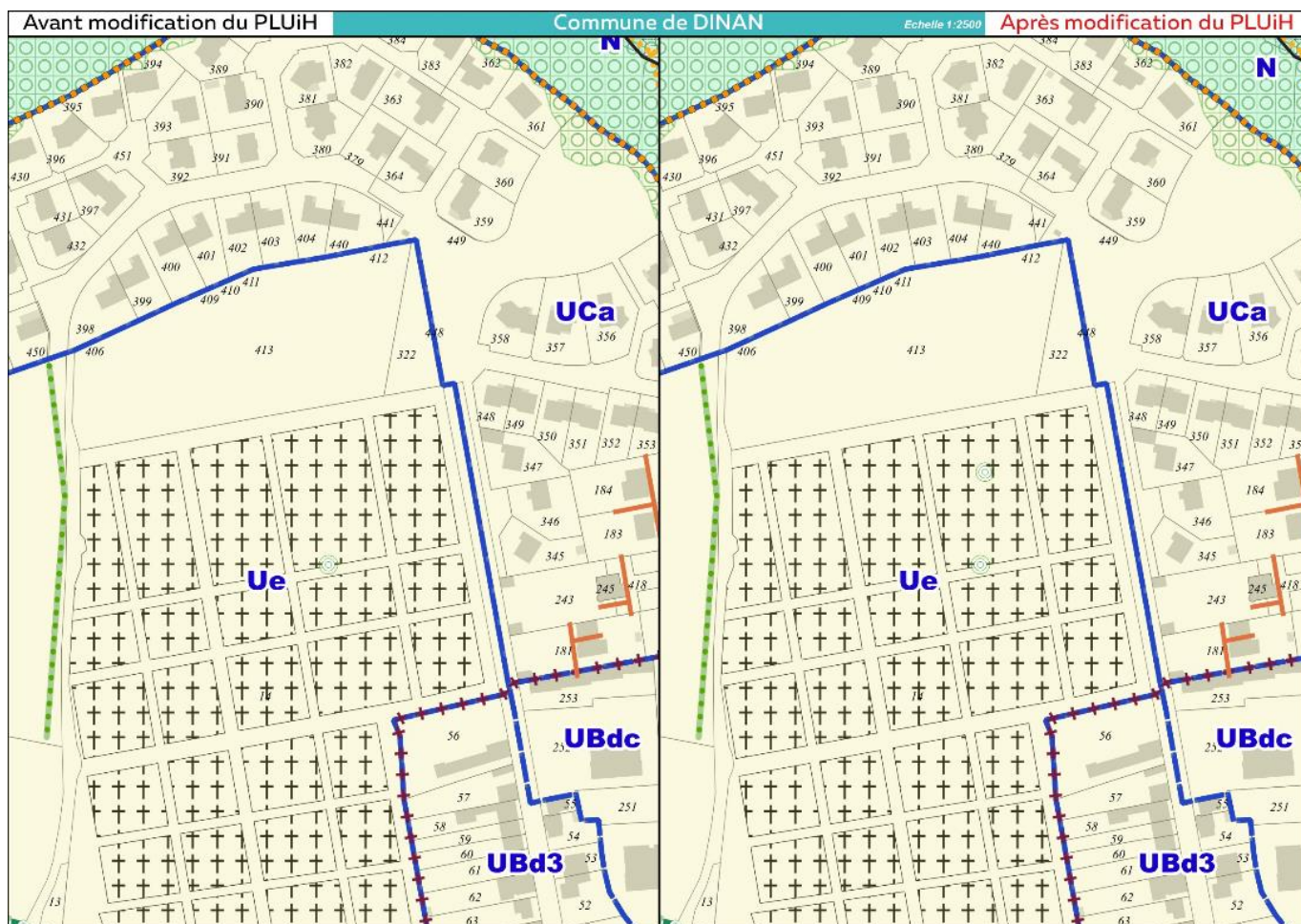
Ainsi, la procédure de modification viendra effectuer les corrections suivantes :

Corrections des erreurs matérielles et des modifications mineures du zonage	2
M8.A : DINAN – Demande d’inscription d’arbres à protéger et changement partiel de zonage d’une zone (UBd3 vers 1AUe) avec création d’un emplacement réservé	4
M8.B : FREHEL – Modification d’une zone Ue vers 1AUh (création de logements pour saisonniers), modification du linéaire commercial, classement d’une parcelle en zone Nj, classement en NI d’une ancienne carrière Ncl.....	6
M8.C : PLELAN-LE-PETIT – Modification de limites d’une zone urbaine impactée par des zones humides	15
M8.D : PLESLIN-TRIGAVOU – Extension du périmètre de centralité commerciale et classement de 2 parcelles en loi paysage	16
M8.E : PLEVENON - Reclassement en Nca de la cale du port Nieux	19
M8.F : PLOUASNE –Modification du zonage de Ue vers Uca en bordure du collège – Rectification d’une erreur graphique (délimitation d’une zone d’activité)	20
M8.G : QUEVERT – Modification partielle d’une zone Ue vers Uca pour un projet de logement intergénérationnel.....	22
M8.H : SAINT-CAST-LE-GUILDOR – Rectification du zonage en Nr secteur golf	23
M8.I : SAINT-JUDOCE – Changement de zonage UCb vers UCa pour permettre la densification	25
M8.J : PLEUHIDEN-SUR-RANCE – Extension du linéaire commercial.....	26
M8.K : TREBEDAN – Demande de classement de terrain en EBC	28
M8.L : TADEN – Passage d’une zone Uy3 vers une zone Ue – Passage d’une zone Ue en zone Ut – redimensionnement de l’OAP 339-3 – Protection d’un alignement d’arbres – rectification d’une erreur matérielle (EBC)	29
M8.M : PLUMAUDAN – Inscription en EBC d’un boisement	35
M8.N : GUITTE – Demande de modification d’une zone classée EBC	36
M8.O : BOURSEUL – Erreur matérielle - modification d’une zone classée EBC en Loi Paysage	38
M8.P : SAINT CAST LE GUILDOR – Modification d’une zone Urbaine vers une zone Naturelle Littoral (NI)	39
M8.Q : SAINT CAST LE GUILDOR – Modification d’une zone Urbaine à vocation d’activité vers une zone urbaine à vocation d’équipement et d’habitat.	40
M8.R : DINAN – Modification d’une zone Urbaine à vocation d’équipement vers une zone urbaine à vocation mixte.	41
M8.S : LANVALLAY – Ajout d’arbres remarquables à protéger.	42
M8.T : PLESLIN TRIGAVOU – Inscription en zone Nj d’un reliquat de lotissement	44
M8.U : CORSEUL – Ajustement du périmètre de centralité commerciale	45

M8.A : DINAN – Demande d’inscription d’arbres à protéger et changement partiel de zonage d’une zone (UBd3 vers 1AUe) avec création d’un emplacement réservé

La ville de Dinan souhaite également protéger davantage certaines espèces floristiques afin de préserver des espaces de nature en ville. Ainsi, les parcelles suivantes feront l’objet d’un classement pour des raisons environnementales :

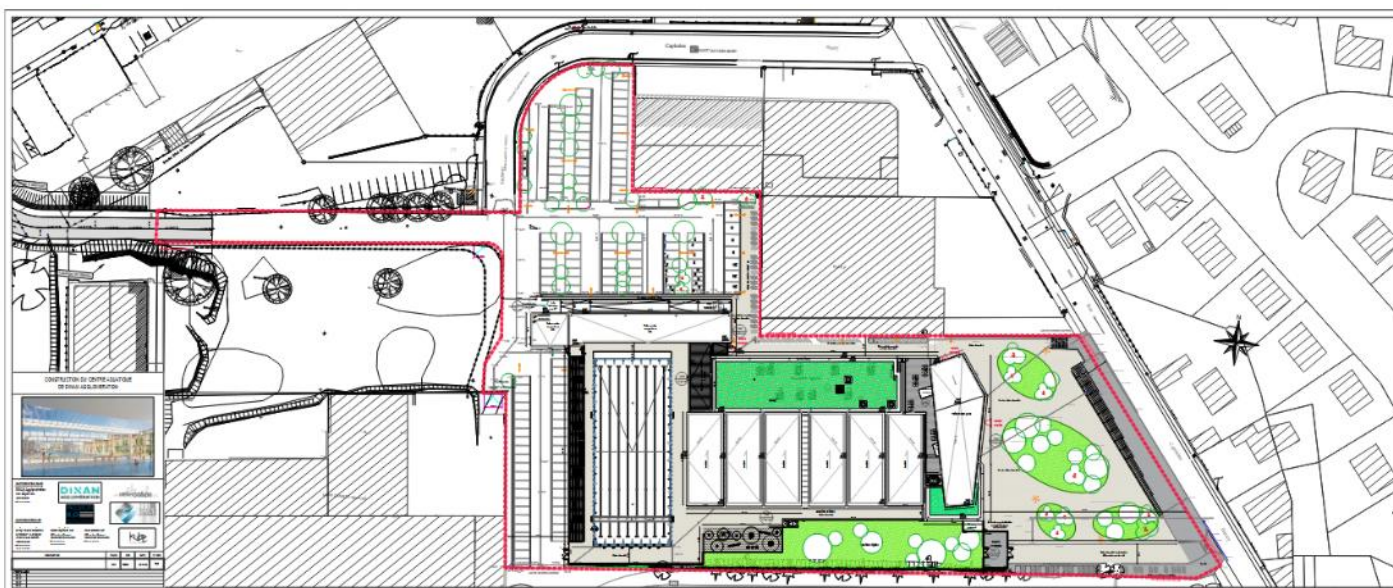
- Certains arbres isolés seront recensés en arbres remarquable : Ainsi, l’Araucaria du cimetière de Dinan (AC 14), l’Araucaria de l’Abbaye de Léhon (AE 82) et l’If du Presbytère de Léhon (AE 78) seront classés en arbres remarquables.
- La haie centrale du camping municipal (parcelle AE 31) sera protégée.
- Un certain nombre d’alignements d’arbres dans les espaces publics seront également relevés pour les protéger. C’est notamment le cas de l’alignement de la Promenade de la Fontaine des Eaux qui a été labélisé « Ensemble arboré remarquable » par l’association A.R.B.R.E.S depuis 2019. L’alignement d’arbres de la place René Pleven et celui de la placette allée des Roses seront également inscrits au PLUIH.
- Finalement, quelques parcs et bois seront également notifiés dans le PLUIH lors de cette modification. Le premier est le boisement des îles bretonnes (au nord de la parcelle AW 87). Le second concerne le parc des Natchez (parcelles AD 196, 198 et 31). Le troisième parc concerné est celui de la Cité Bretonnière (au sud de la parcelle AI 858). Enfin, le dernier est le parc de l’Abbaye de Léhon sur les parcelles AE 69, 67, 68, 66, 65, 80, 183, 184 et 81.



Dinan Agglomération souhaite également modifier partiellement le zonage de la parcelle AB88 pour le projet du nouveau centre aquatique. La partie ouest de la parcelle (en rose sur la carte) passera d'un zonage UBd3 à une zone 1AUe. Sur cette même emprise, un emplacement réservé sera créé pour accueillir des projets à vocation équipement et plus particulièrement des stationnements pour le nouveau centre aquatique.



Plan d'aménagement du projet centre aquatique :



Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M8.B : FREHEL – Modification d'une zone Ue vers 1AUh (création de logements pour saisonniers), modification du linéaire commercial, classement d'une parcelle en zone Nj, classement en Nl d'une ancienne carrière Ncl

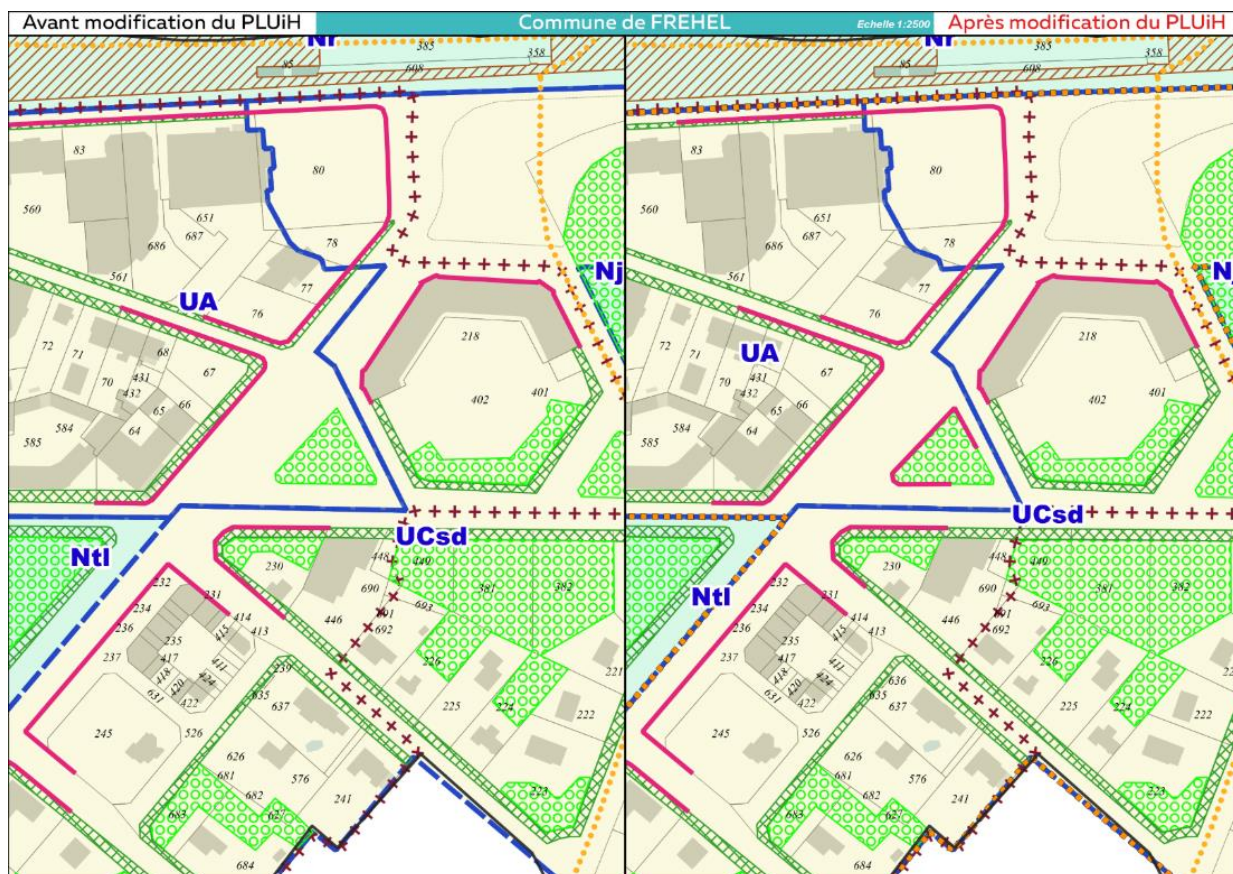
La commune de Fréhel souhaite éviter les changements de destinations des commerces ou activités de services implantés en centre-bourg, vers de l'habitation et contribuer ainsi au dynamisme des centres-bourgs. Le linéaire commercial est une servitude définie à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme qui tend à préserver et favoriser la mixité des fonctions urbaines et l'animation du centre-ville et de certains quartiers. Il a pour objectif de renforcer les continuités marchandes et favoriser la diversité commerciale. Les sous-destinations logement, bureaux et stationnements sont alors proscrites.

Actuellement, un linéaire commercial est instauré à Sables d'Or les Pins. Par délibération n°2022-2-071 du 27 Octobre 2022, le conseil municipal a décidé l'instauration d'un linéaire commercial dans le centre-bourg (place Chambly et rue de la Petite Abbaye) ainsi qu'à Pléhérel Plage.

De plus, la commune de Fréhel souhaite des modifications sur le règlement graphique, concernant l'implantation du linéaire commercial sur le secteur de Sables d'Or les Pins. Les modifications concernent 3 secteurs :

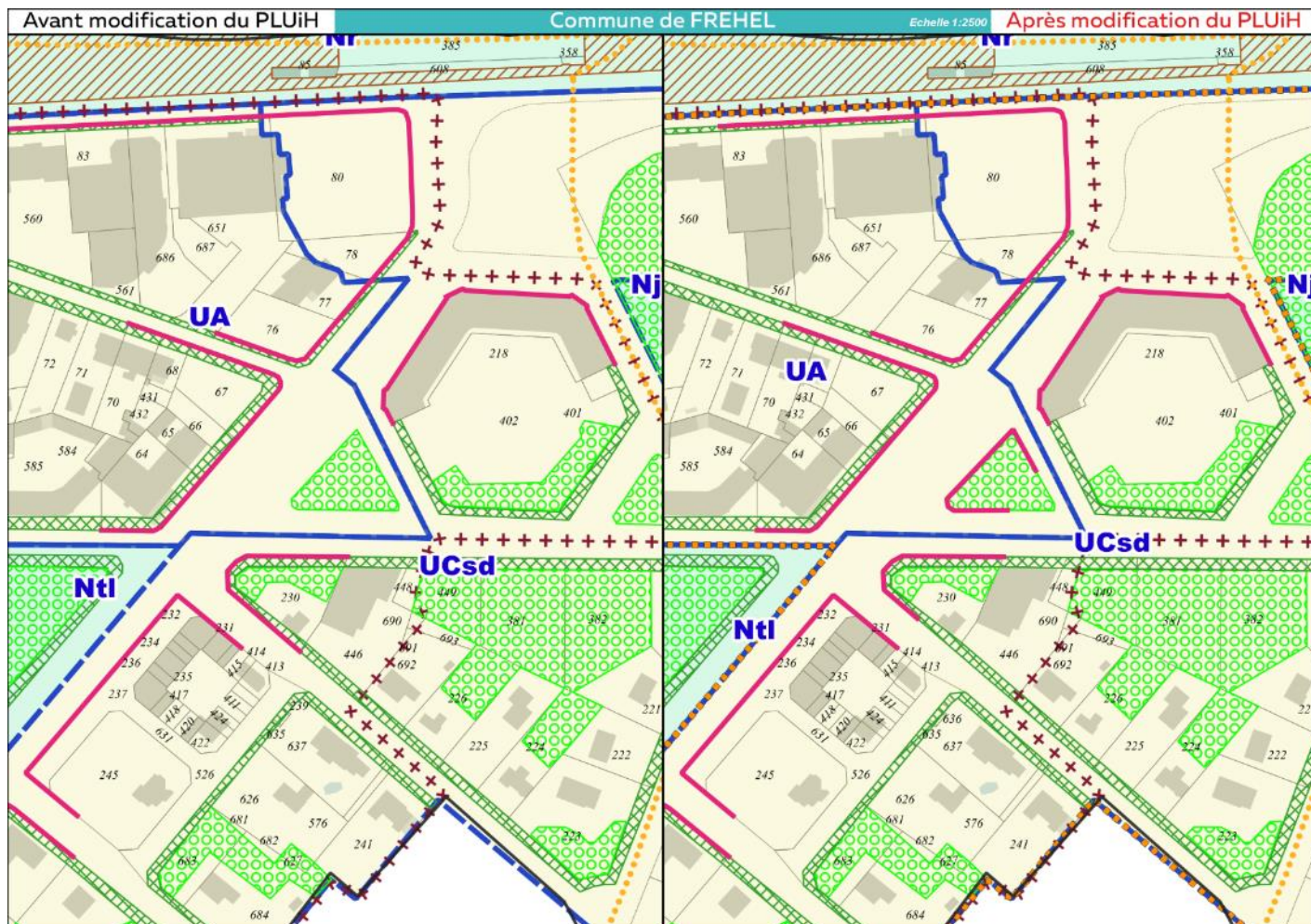
1) Parcelle AB 230 - diminution du linéaire commercial :

Un linéaire commercial a été défini sur l'ensemble du pourtour de la parcelle AB 230 située à Sables d'Or les Pins en zone UCsd (zone urbaine pavillonnaire de Sables d'or les Pins). Sur cette parcelle une maison d'habitation est implantée, cette dernière était présente lors de la mise en œuvre du PLUiH. La commune de Fréhel souhaite diminuer la longueur du linéaire sur cette parcelle (la suppression concerne le fond de parcelle où se situe la maison d'habitation) tout en conservant le reste du linéaire commercial de la parcelle. L'objectif est de maintenir l'obligation de commerce au rez-de-chaussée notamment en cas de division de terrain ou de construction d'un bâtiment sur la parcelle.



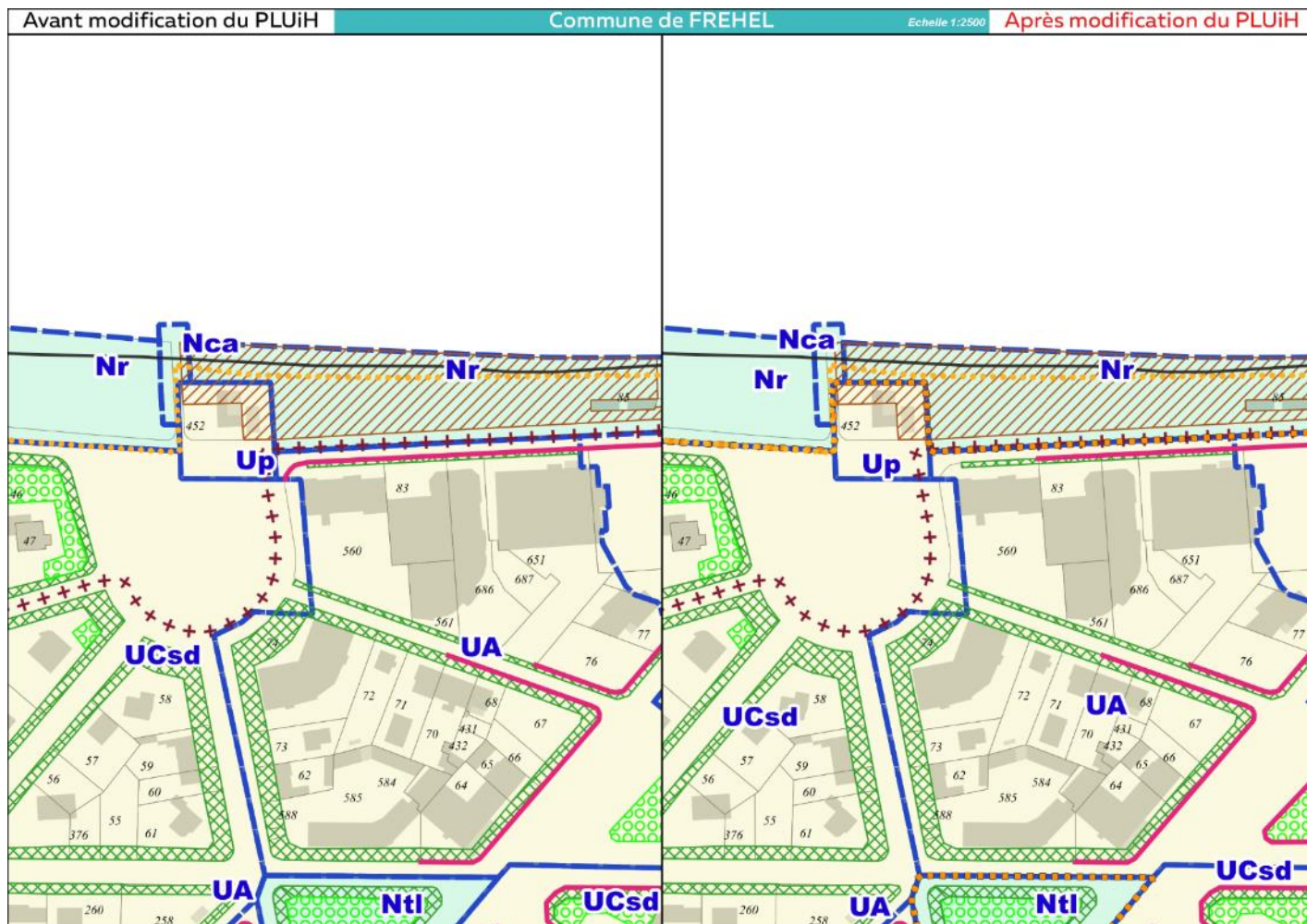
2) Parcelle AB 702 - création d'un linéaire commercial :

Une parcelle a été créée sur un triangle en plein centre de Sables d'Or les Pins, située en zone Ua (zone urbaine centrale). La commune a demandé la création de cette parcelle afin de permettre la construction d'un bâtiment à vocation d'habitation, commerciale, et de services. Dans ce secteur de Sables d'Or les Pins un linéaire commercial est implanté au règlement graphique. Afin d'être en cohérence avec ce dernier, la commune de Fréhel demande la création d'un linéaire commercial sur la totalité de la face bordant l'allée des Acacias, et sur une partie des faces bordant l'allée du Parc et l'allée des Arcades.

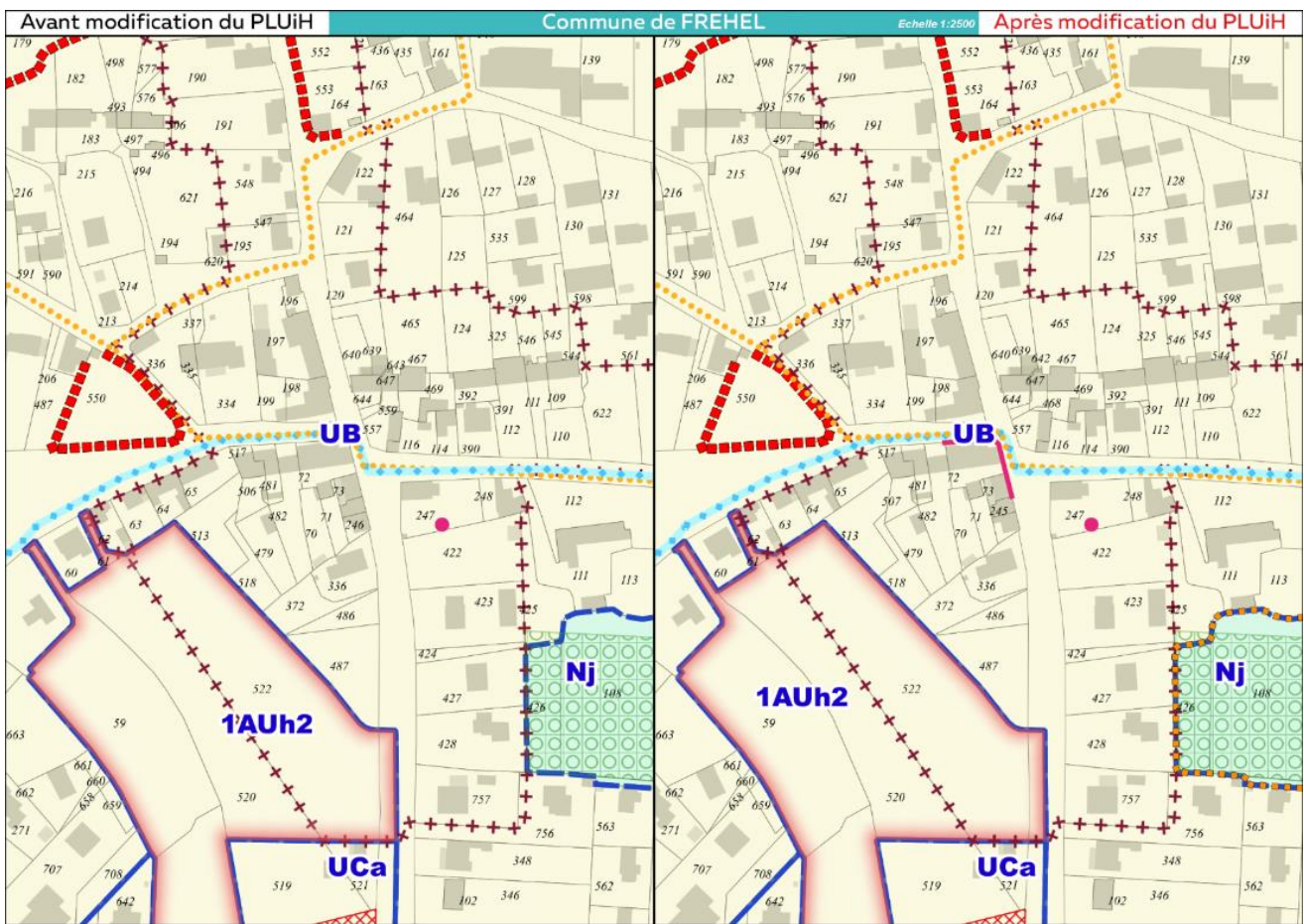


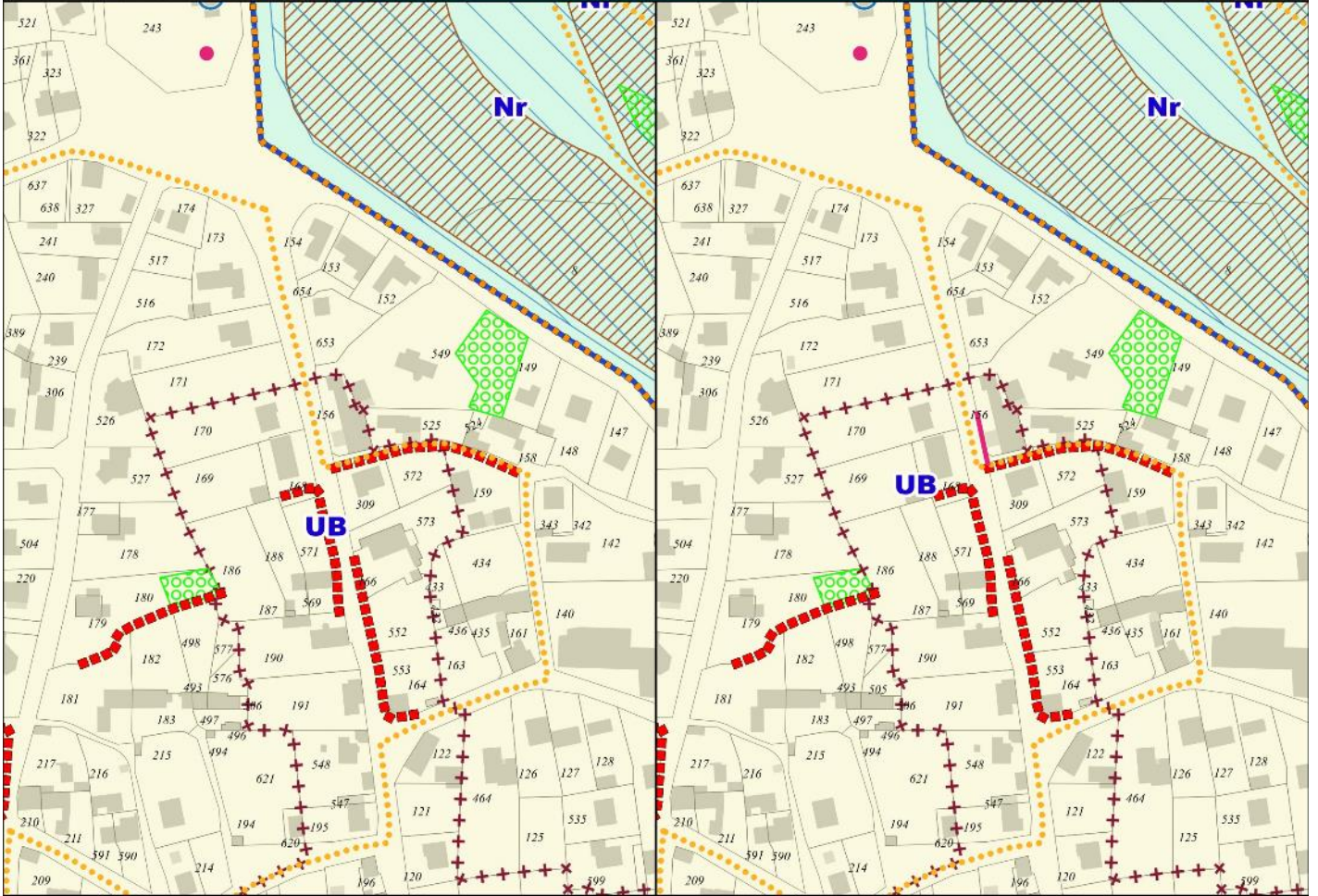
3) Boulevard de la Mer - diminution du linéaire commercial :

Un linéaire commercial a été défini sur les parcelles AB 686, AB 83 et AB 560 sur la face bordant le Boulevard de la Mer, située à Sables d'Or les Pins en zone Ua (zone urbaine centrale). La commune de Fréhel souhaite supprimer le linéaire commercial sur la parcelle AB 560. Sur cette parcelle, est implanté, un immeuble dans lequel la commune possède un local situé au rez-de-chaussée auparavant utilisé par l'école de voile de Fréhel. Depuis la construction d'un centre nautique, ce local est vacant. La commune envisage de l'aménager pour y loger des saisonniers, ou accueillir des associations Fréhelaises. De plus, la commune souhaite diminuer le linéaire commercial sur la parcelle AB 83, car l'implantation d'un commerce n'est possible que sur une partie de cette parcelle.

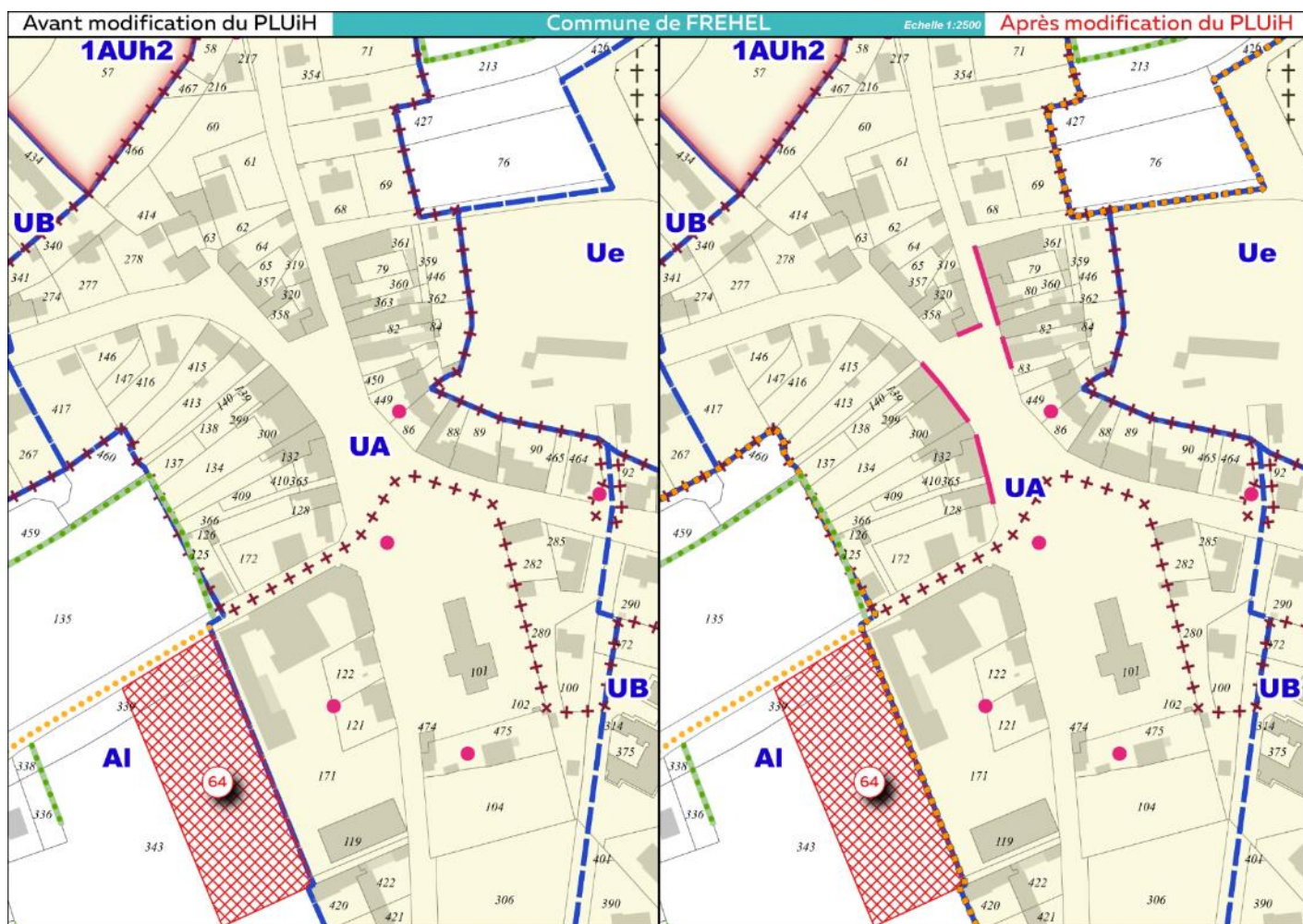


4) Création d'un linéaire commercial à Pléhérel Plage (en rose sur la carte) :





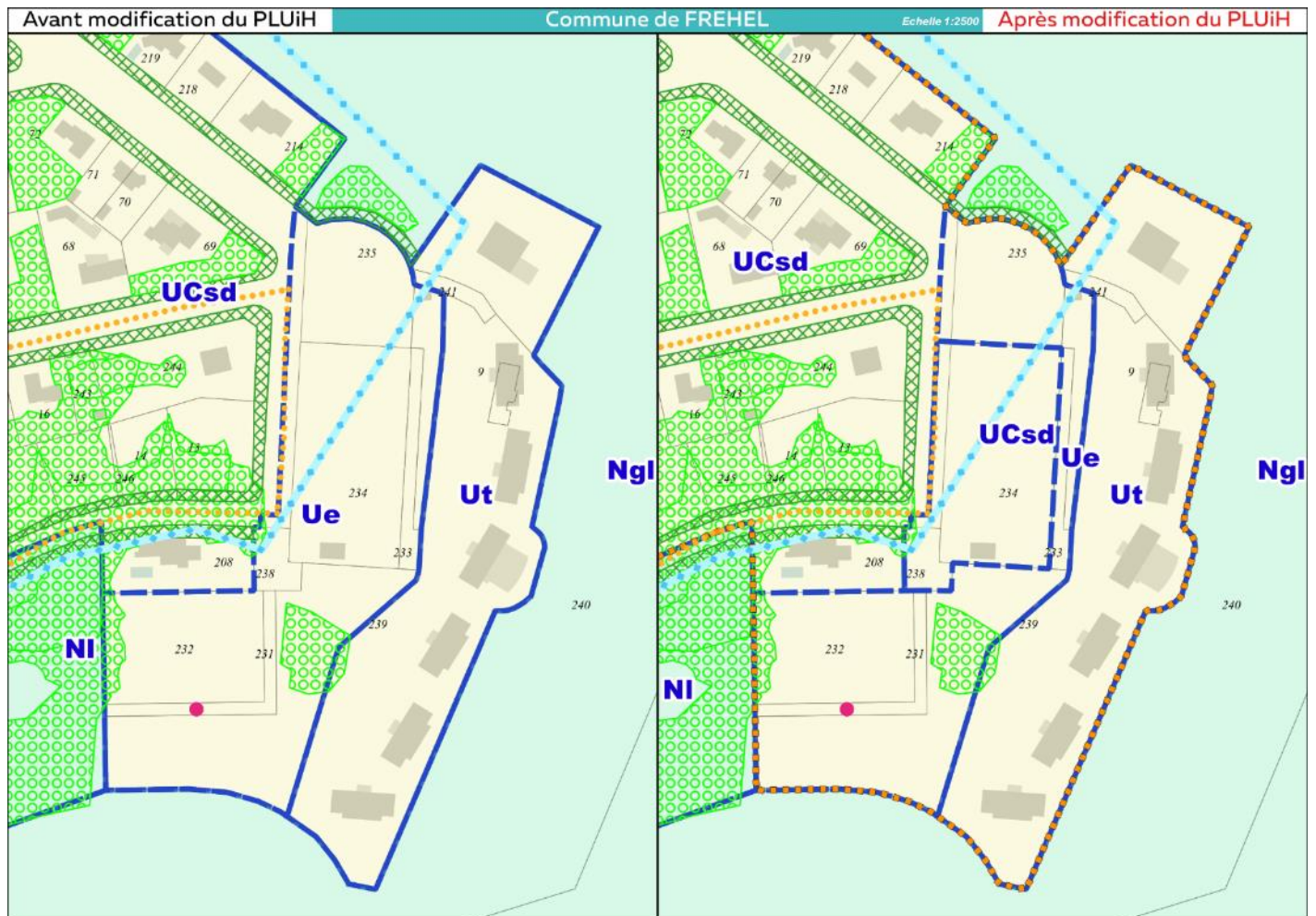
5) Création d'un linéaire commercial dans le bourg de Fréhel :



6) Modification du zonage d'une parcelle communale :

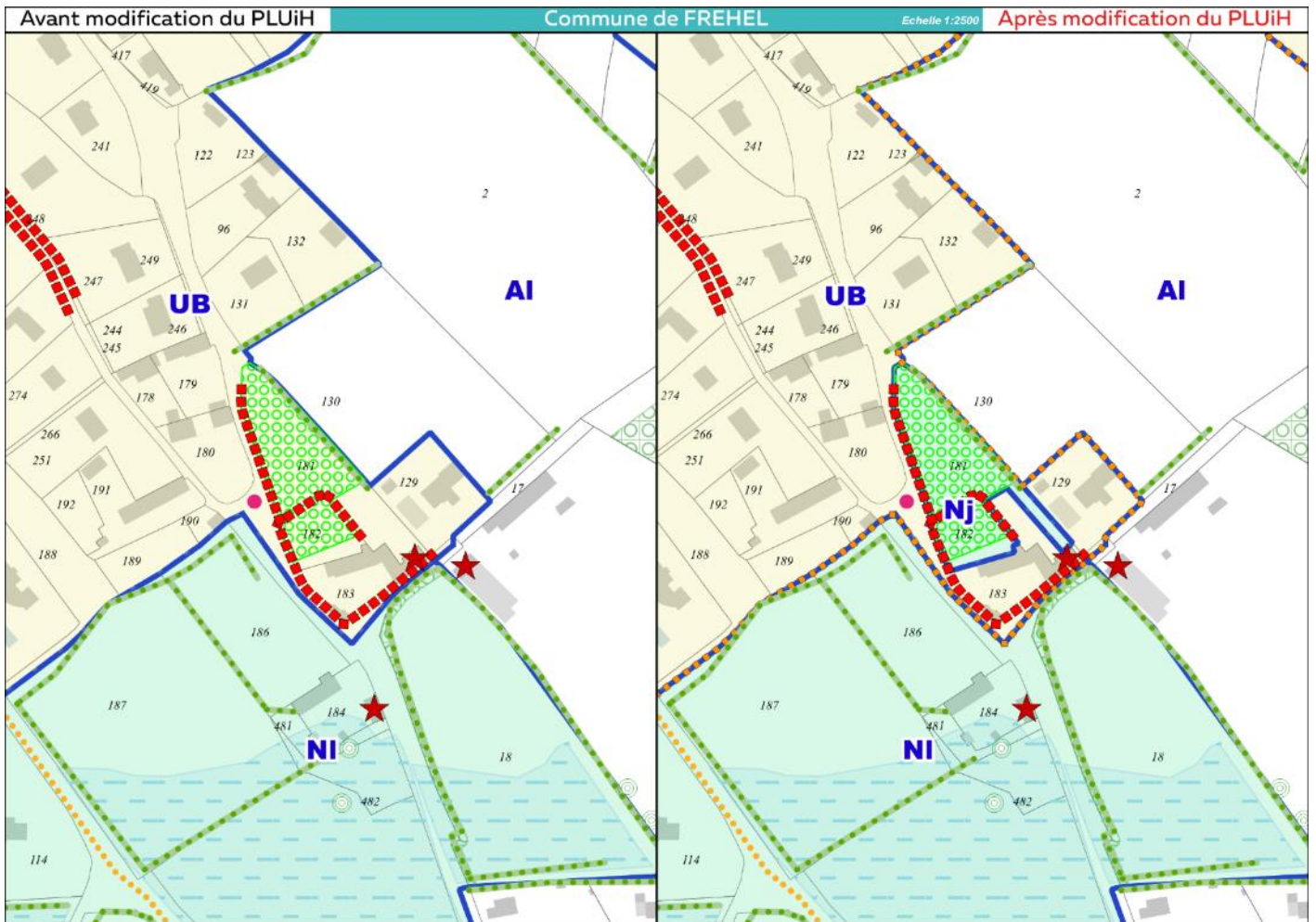
La commune de Fréhel est propriétaire de la parcelle AC 234 située à Sable d'Or les Pins, et zonée en Ue (zone urbaine à vocation équipement). Sur cette parcelle, sont implantés des infrastructures de loisirs ainsi que le club-house du Tennis Club de Fréhel. Ce club-house n'étant plus utilisé, la commune souhaiterait aménager ce bâtiment et éventuellement l'étendre afin d'y loger des saisonniers et/ou accueillir des associations Fréhéloises.

Le zonage actuel en Ue de l'ensemble de la parcelle, ne semble pas compatible avec l'ensemble des projets envisagés, la commune de Fréhel demande donc qu'une partie de la parcelle soit sortie du zonage Ue et qu'un zonage compatible avec l'ensemble des projets (Ucsd) soit mis en place.



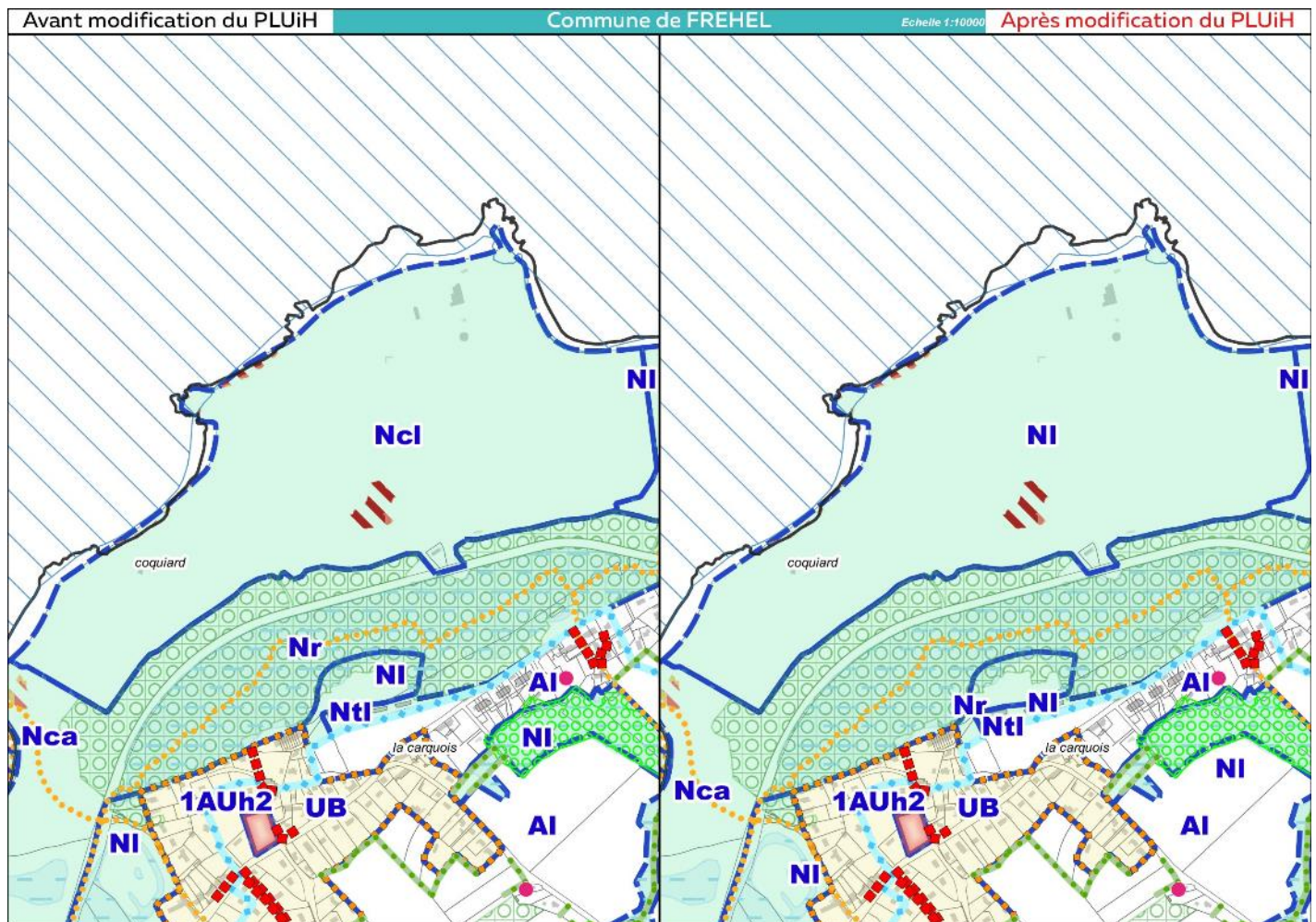
7) Modification du zonage d'un jardin pour préservation :

Le propriétaire des parcelles AD 181 et AD 182 situées en zone Ub dans le secteur de la Carquois souhaitait que son verger implanté sur ces parcelles soit zoné en Nj (zone naturelle liée à des espaces de nature en ville à préserver). La commune de Fréhel ne voit alors aucune objection à ce que les parcelles AD 181 et AD 182 soit zonées en Nj et demande donc cette modification.



8) Modification du zonage sur les carrières pour cause de fin d'exploitation :

L'exploitation des carrières de Fréhel prenant fin en Juin 2024, la mairie de Fréhel souhaite que le zonage du secteur actuellement en exploitation soit modifié à cette date et seulement à cette date. Cela a pour but que les dispositions applicables dans ce secteur soient en cohérence avec le zonage. Le zonage en NI (zone naturelle située en commune soumise à la Loi Littoral) est le zonage le plus pertinent.

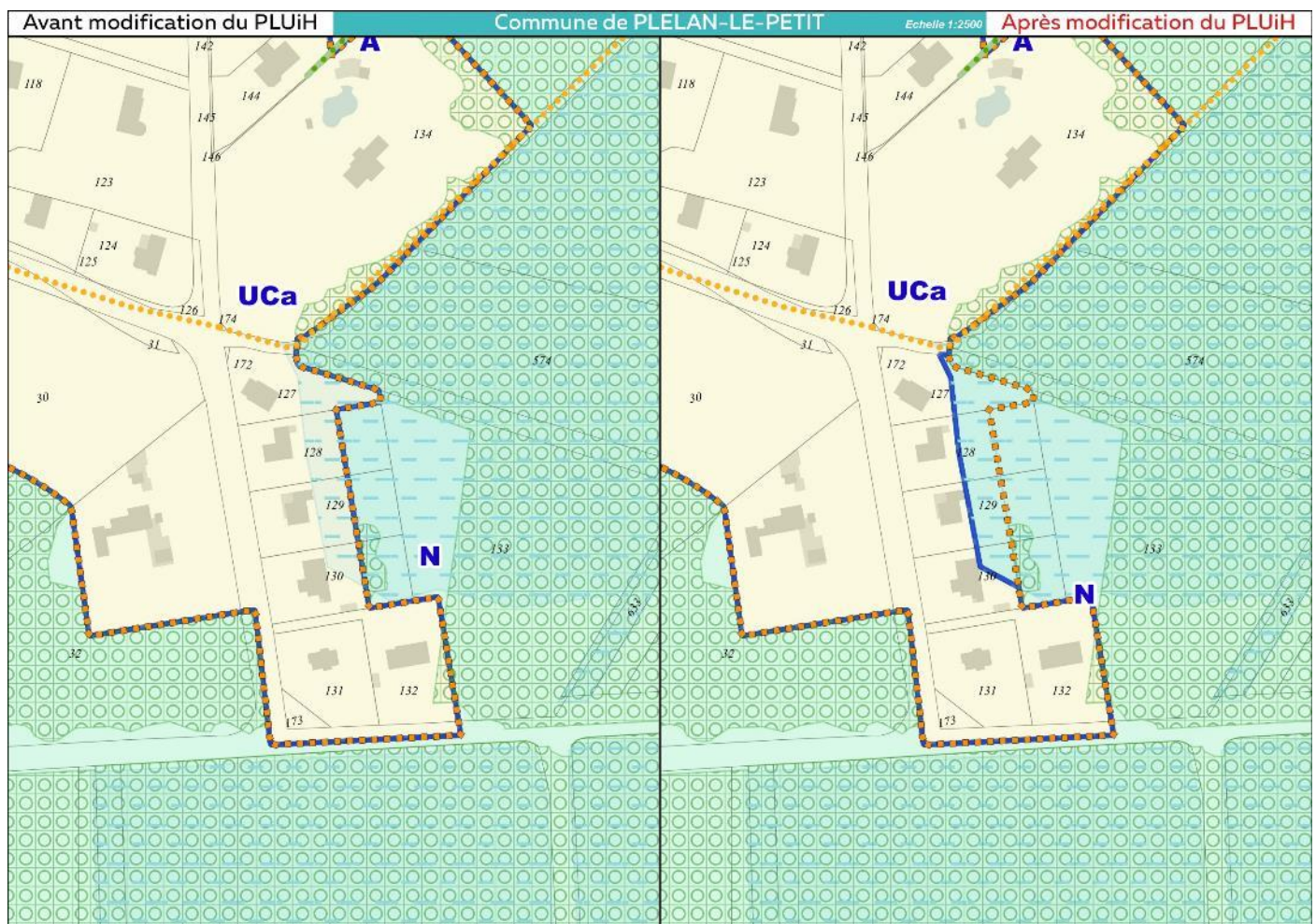


Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M8.C : PLELAN-LE-PETIT – Modification de limites d’une zone urbaine impactée par des zones humides

Modification du zonage afin de passer les espaces de zone humide en zonage naturel (N).



Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M8.D : PLESLIN-TRIGAVOU – Extension du périmètre de centralité commerciale et classement de 2 parcelles en loi paysage

Le périmètre de centralité permet de définir un périmètre à l'échelle du bourg, de quartiers, îlots, voies dans lesquels est préservée la diversité commerciale et où peut être favorisée l'implantation de nouveaux commerces (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme). La commune de Pleslin-Trigavou souhaite que le périmètre de centralité du bourg prenne en compte le lotissement du Domaine des Bergeons.

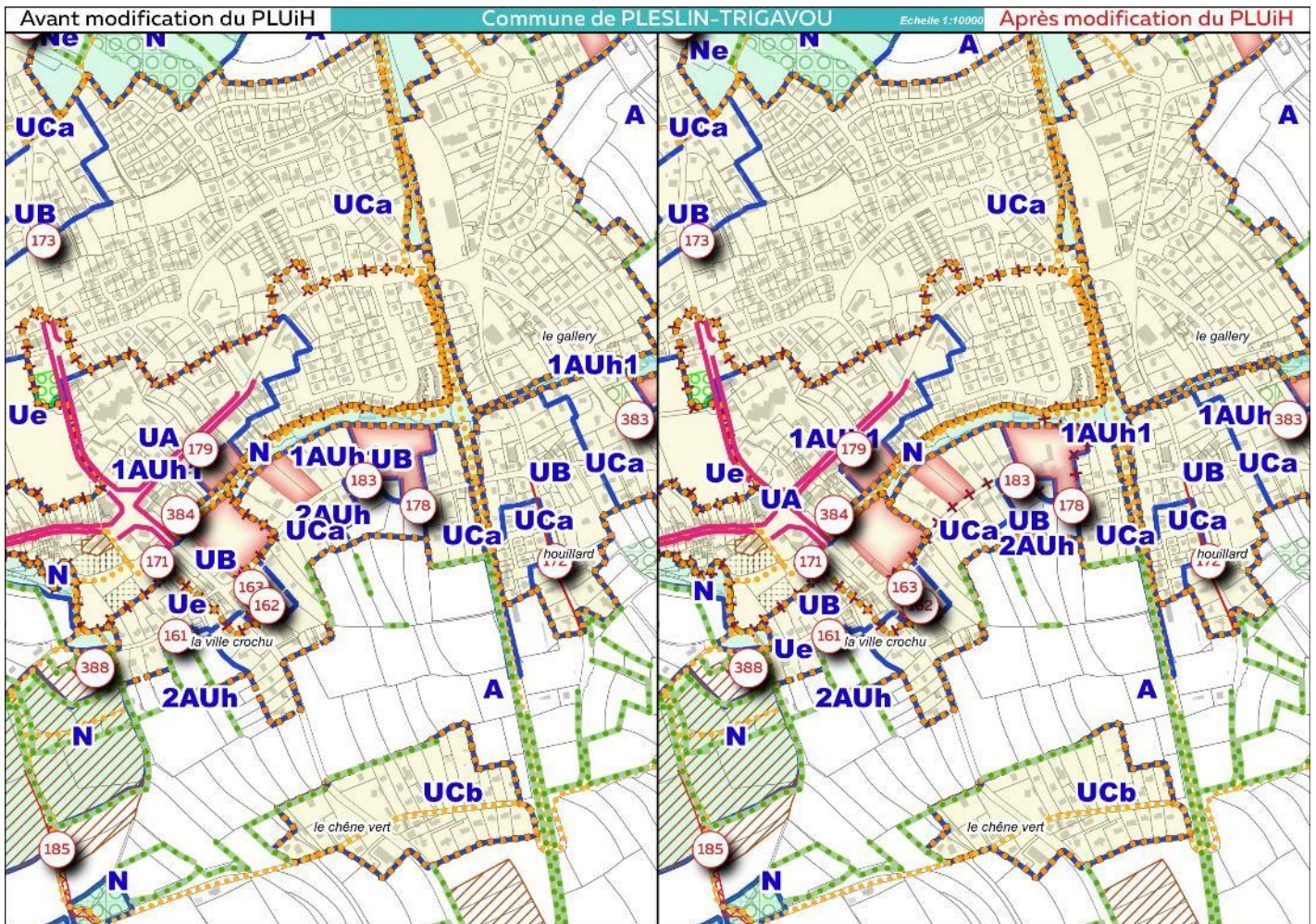


Ancien périmètre de centralité (en pointillés violets)

Nouveau périmètre de centralité (extension représentée en vert)

Les parcelles à intégrer à ce nouveau périmètre sont alors les suivantes : AB 110, AB 111, AB 112, AB 113, AB 114, AB 122, AB 123, AB 124, AB 131, AB 132, AB 133, AB 159, AB 247, AB 251, AB 302 et AB 303.

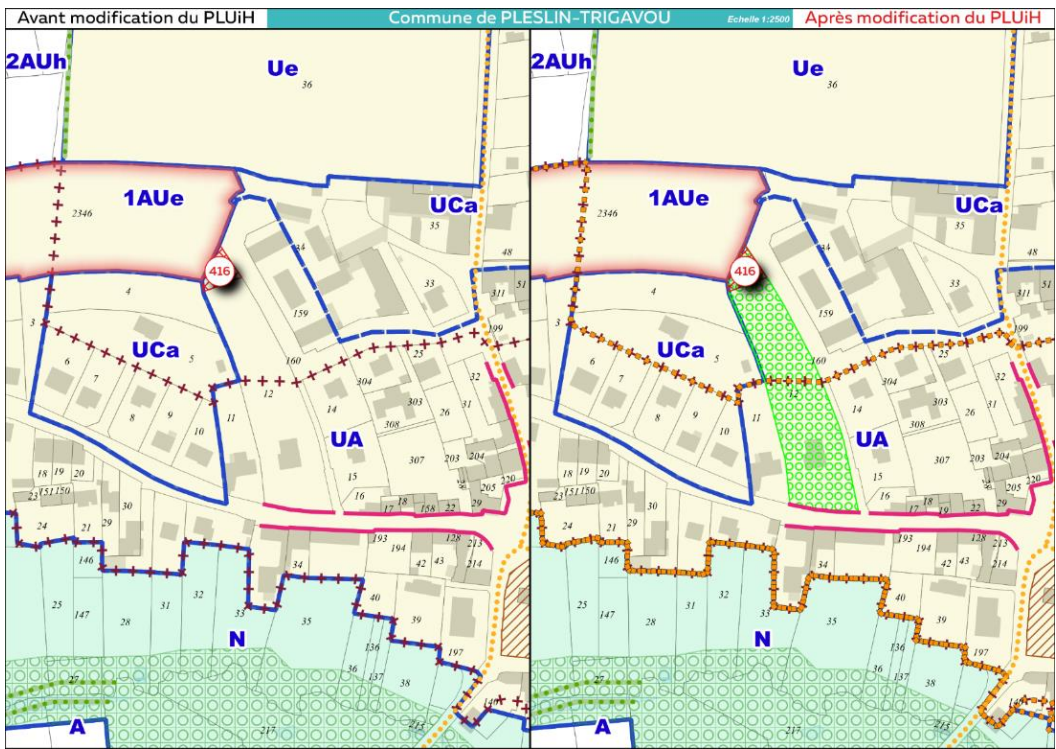
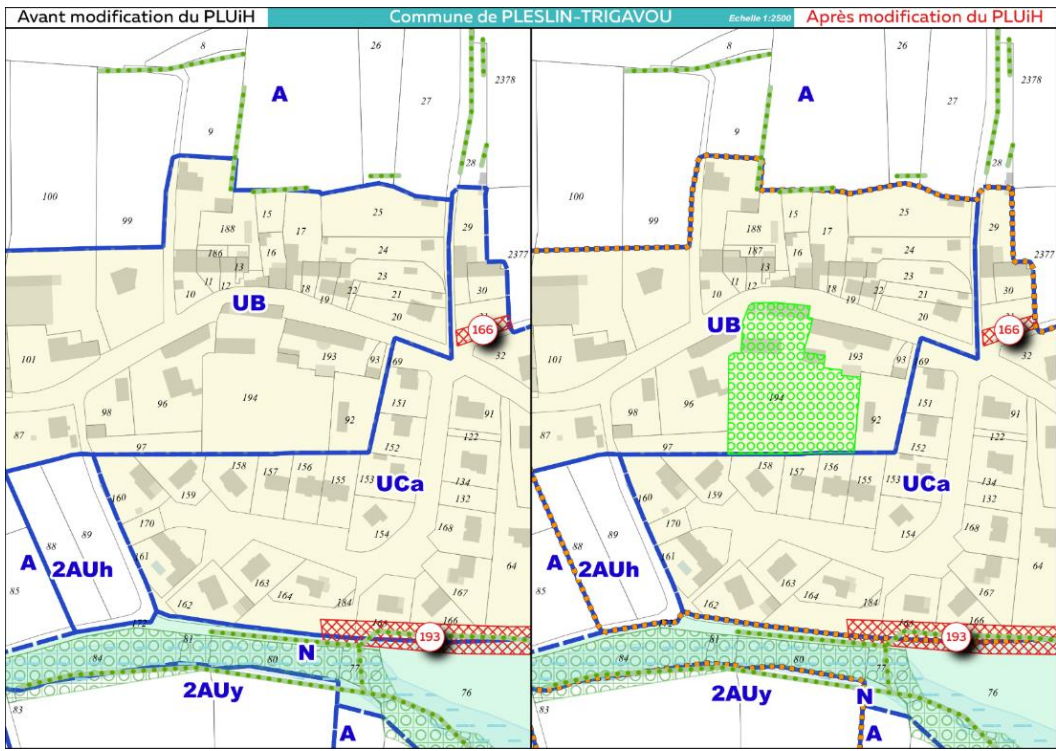
Cette demande de modification du périmètre de centralité permettrait de répondre à une demande d'installation de services à la personne. Ce secteur est un secteur de proximité immédiate avec les services et les commerces existants, ce qui reste donc cohérent en terme d'installation de nouvelles infrastructures du même type.



Afin de préserver des espaces de nature en ville, 2 parcelles seront classées en Patrimoine Paysager à Protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les parcelles concernées sont les suivantes :

- Rue des Perrières (parcelle 382 AW 194), propriété WILLEFERT (parcelle détournée en rouge)
- Rue de Gervily (parcelle 382 AR 12), propriété MARZIN (parcelle détournée en jaune)



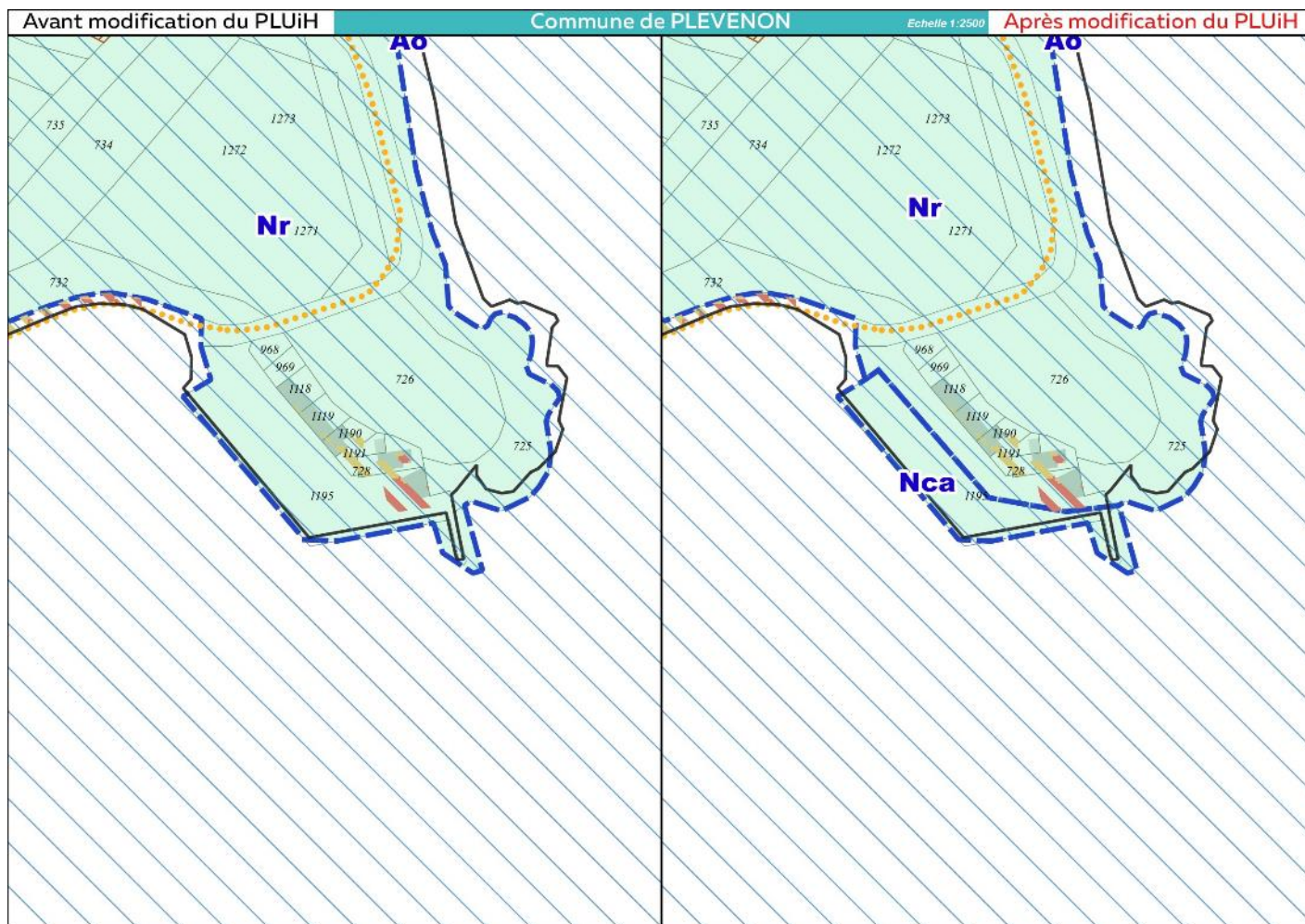


Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M8.E : PLEVENON - Reclassement en Nca de la cale du port Nieux

Identification de la cale existante en zonage Nca (zone naturelle liée à la présence de cales d'accès à l'eau)



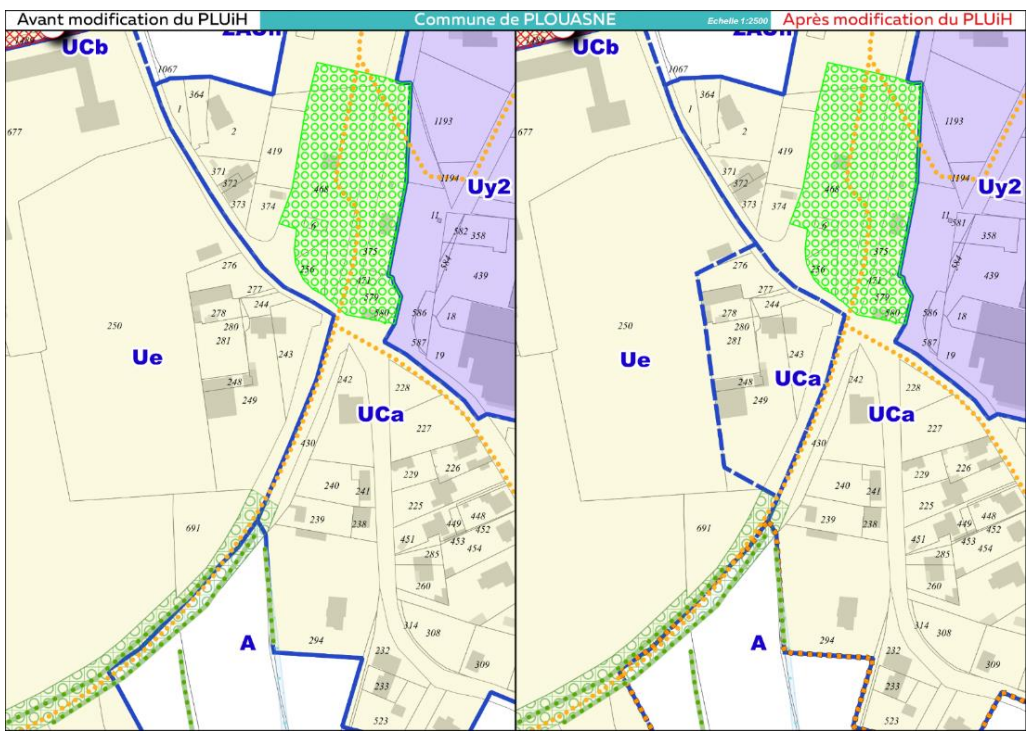
Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

**M8.F : PLOUASNE –Modification du zonage de Ue vers Uca en bordure du collège –
Rectification d’une erreur graphique (délimitation d’une zone d’activité)**

Modification du zonage de Ue vers Uca en bordure du collège :

La zone composé des parcelles AB 243, AB 244, AB 249, AB 276, AB 277, AB 278, AB 279, AB 280 et AB 281 est actuellement classée en Ue (zone urbaine à vocation équipement) mais ne présente aucun intérêt pour la suite. La présente modification du PLUiH permet alors de passer les parcelles concernées (en rouge sur la carte) en zonage UCa (zone urbaine pavillonnaire).



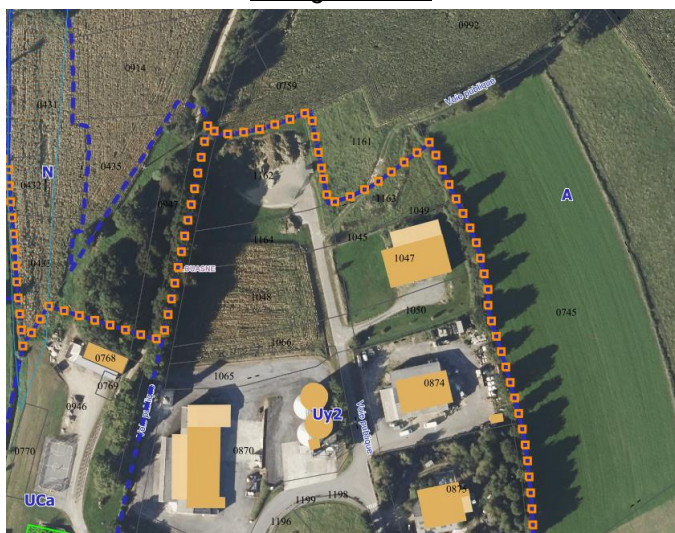
Correction d'une erreur matérielle (délimitation d'une zone d'activité) :

Suite à la mise à jour de l'inventaire des zones d'activités de Dinan Agglomération, il est apparu qu'une parcelle initialement comprise au sein de la zone d'activité de la gare sur la commune de Plouasne avait fait l'objet d'un classement en zone Agricole voisine, au lieu d'être classée en zone Uy2 comme le reste de la zone d'activités. Il est donc proposé la correction de cette erreur matérielle avec l'inscription de la parcelle en zone Uy2.

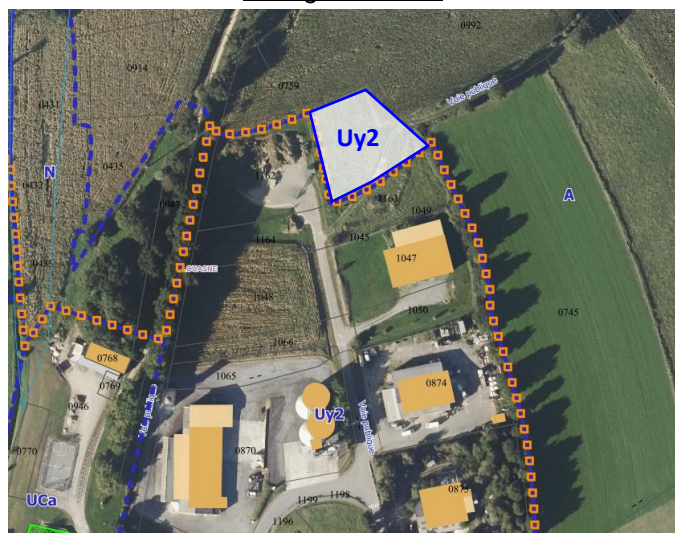
Périmètre de la ZA de Plouasne, parcelle concernée en rouge :



Zonage actuel :



Zonage modifié :

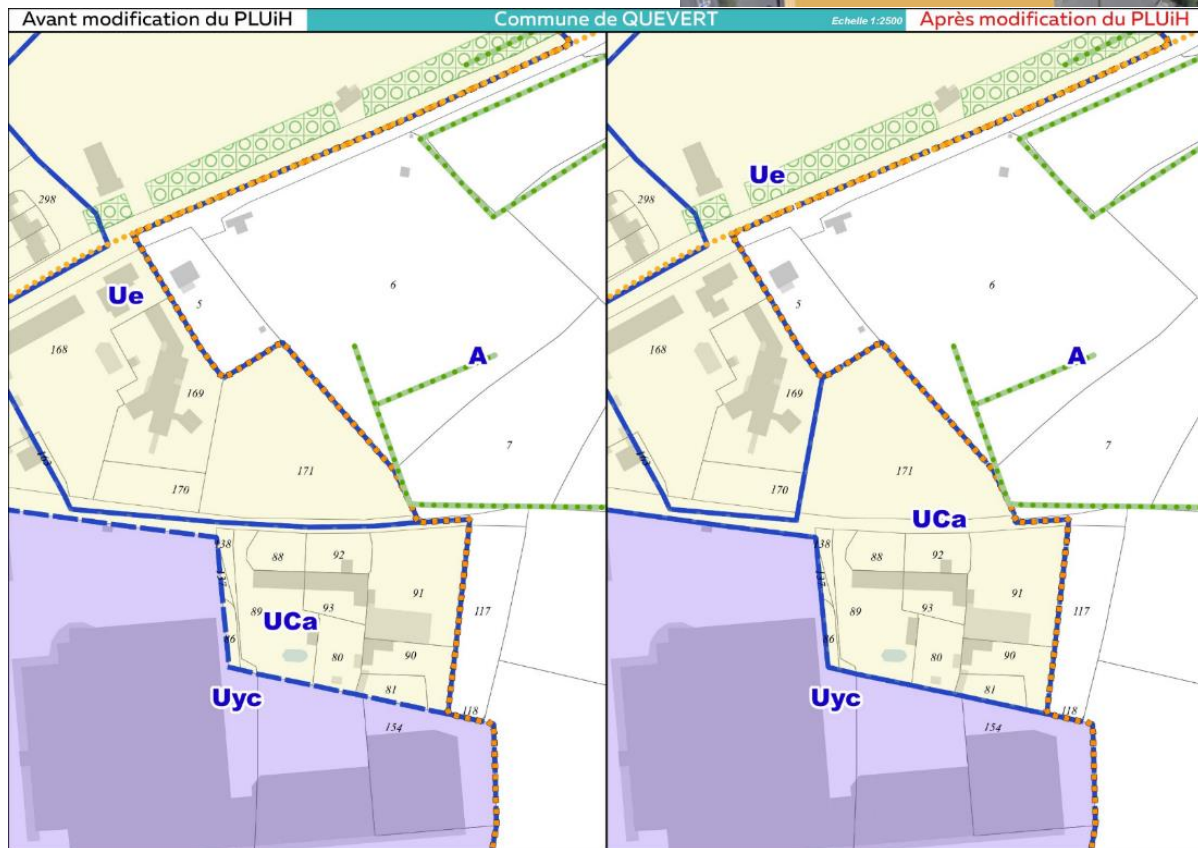


Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M8.G : QUEVERT – Modification partielle d'une zone Ue vers Uca pour un projet de logement intergénérationnel

Quévert souhaite modifier en partie le zonage Ue (zone urbaine à vocation équipement) de la parcelle AP 171 afin d'y implanter un projet intergénérationnel. Pour cela, le nouveau zonage devra être favorable à l'habitat : Uca (zone urbaine pavillonnaire). Le zonage devra aussi permettre de construire un R+2+comble (d'environ 14m au faitage). La parcelle concernée par ce changement est en vert sur la carte ci-dessous.



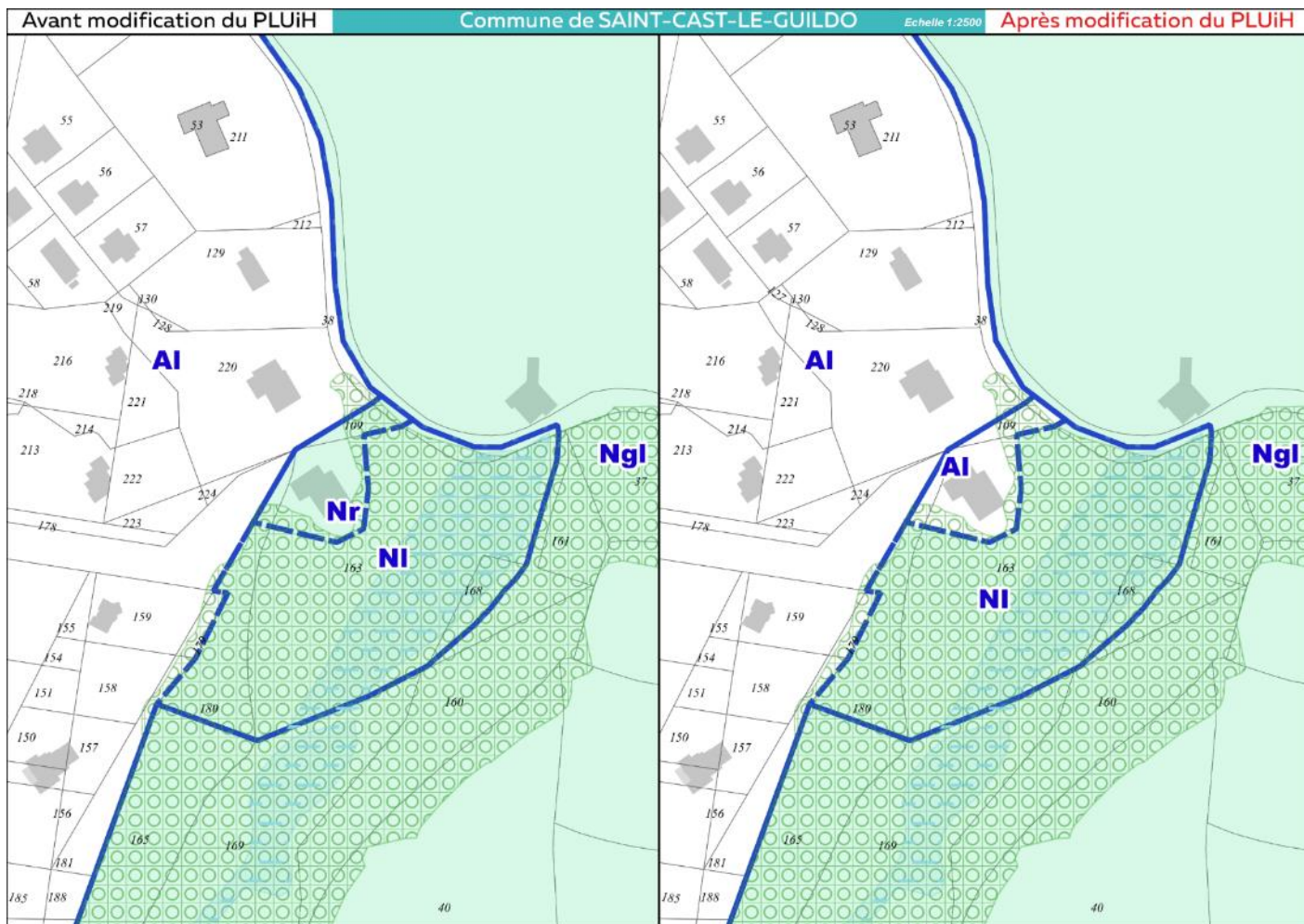
Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M8.H : SAINT-CAST-LE-GUILDO – Rectification du zonage en Nr secteur golf

Saint-Cast-le-Guildo souhaite modifier une erreur matérielle en modifiant le zonage de la parcelle 282 AO 163 sis 6723 – Avenue de Pen Guen. Cette parcelle, classée par erreur aujourd’hui en Nr (zone naturelle liée aux espaces remarquables), sera reclassée en AI (zone agricole des communes littorales) à l’image des parcelles similaires voisines.



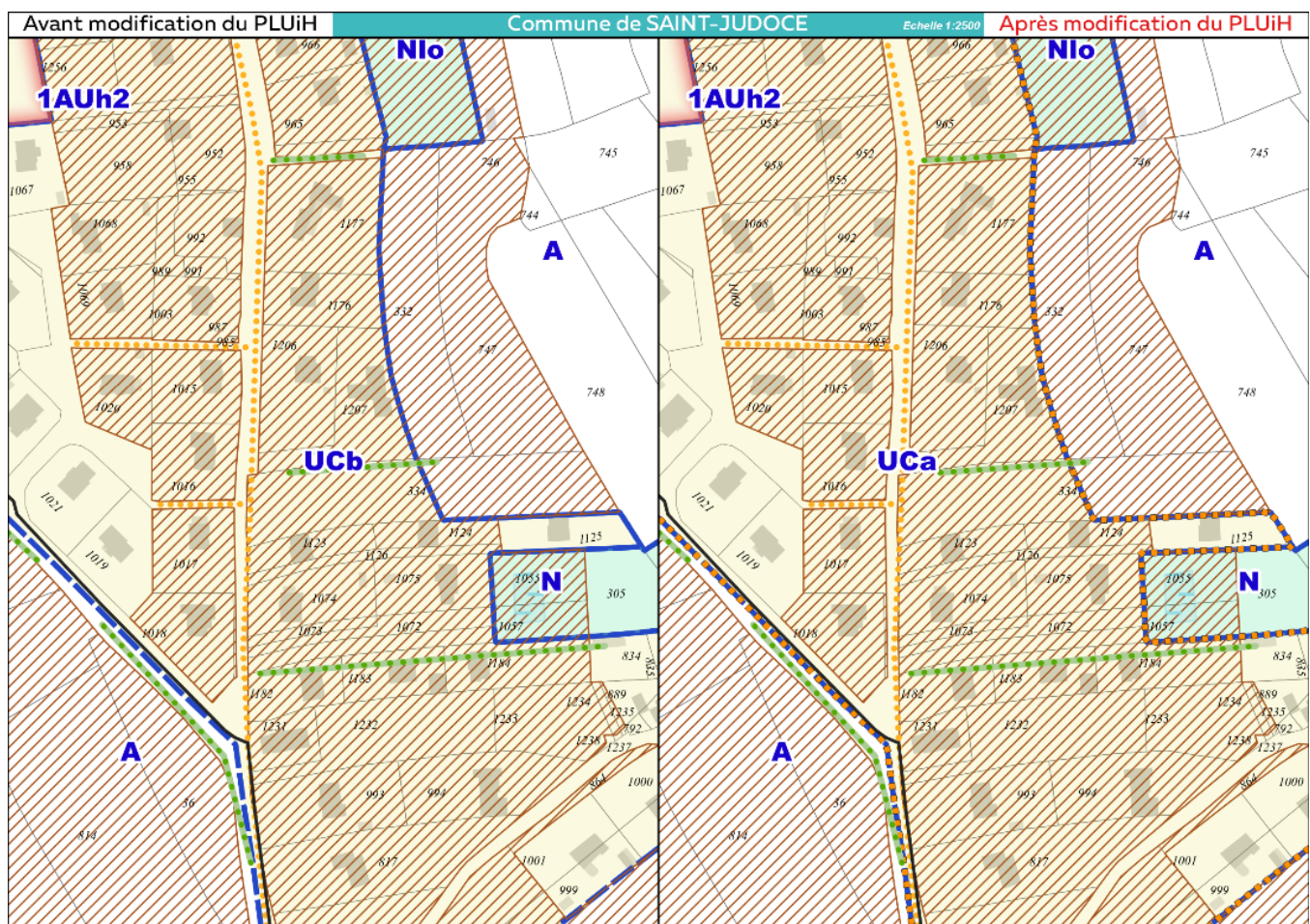


Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M8.I : SAINT-JUDOCE – Changement de zonage UCb vers UCa pour permettre la densification

Afin de permettre la densification de cette zone, la commune de Saint-Judoce souhaite que la zone UCb (zone urbaine pavillonnaire) le long de la rue du Champs Hervé (en rouge sur la carte) soit classée en UCa (zone urbaine pavillonnaire favorisant la densification). Ce zonage particulier permet les constructions futures en limite(s) séparatives(s), tout en veillant à ne pas rompre l'harmonie du tissu existant. L'objectif de cette modification est alors de favoriser ou simplifier la densification du secteur.



Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M8.J : PLEUHIDEN-SUR-RANCE – Extension du linéaire commercial

Le linéaire commercial est une servitude définie à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme qui tend à préserver et favoriser la mixité des fonctions urbaines et l'animation du centre-ville et de certains quartiers. Il a pour objectif de renforcer les continuités marchandes et favoriser la diversité commerciale. Les sous-destinations logement, bureaux et stationnements sont proscrites.

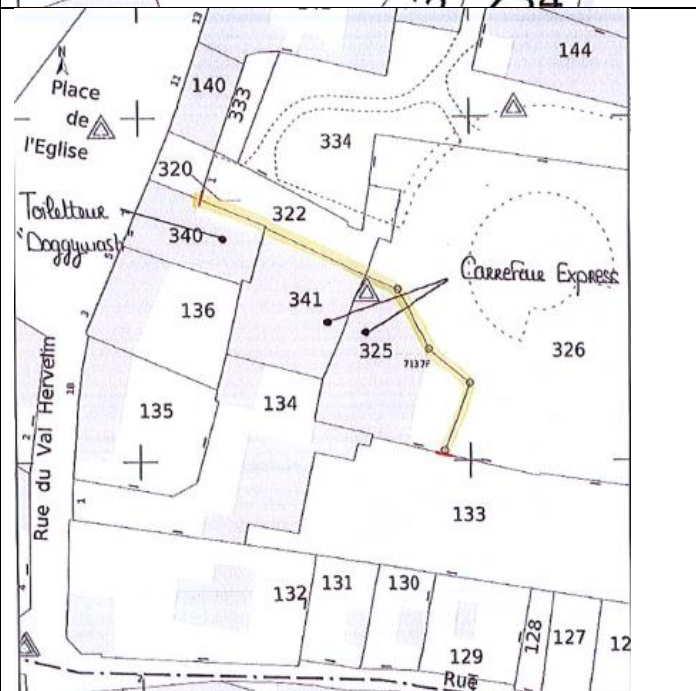
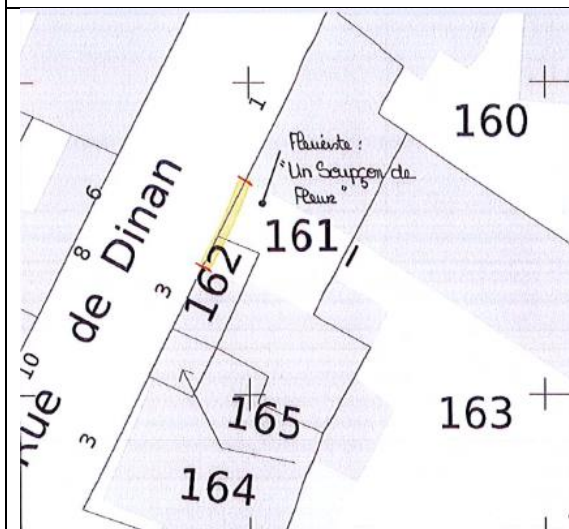
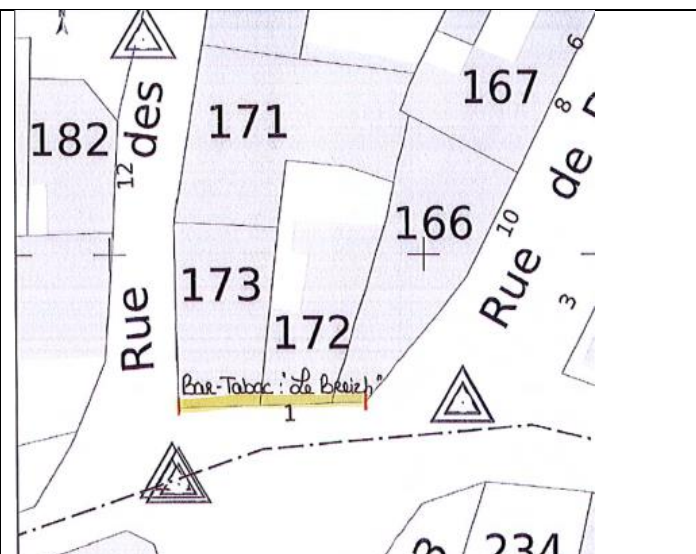
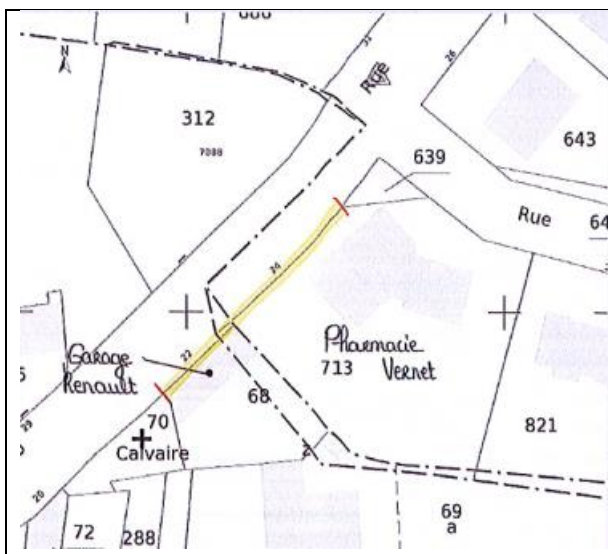
La commune de Pleuhiden-sur-Rance souhaite étendre le linéaire commercial sur plusieurs parcelles du centre-bourg. Les parcelles concernées sont les suivantes :

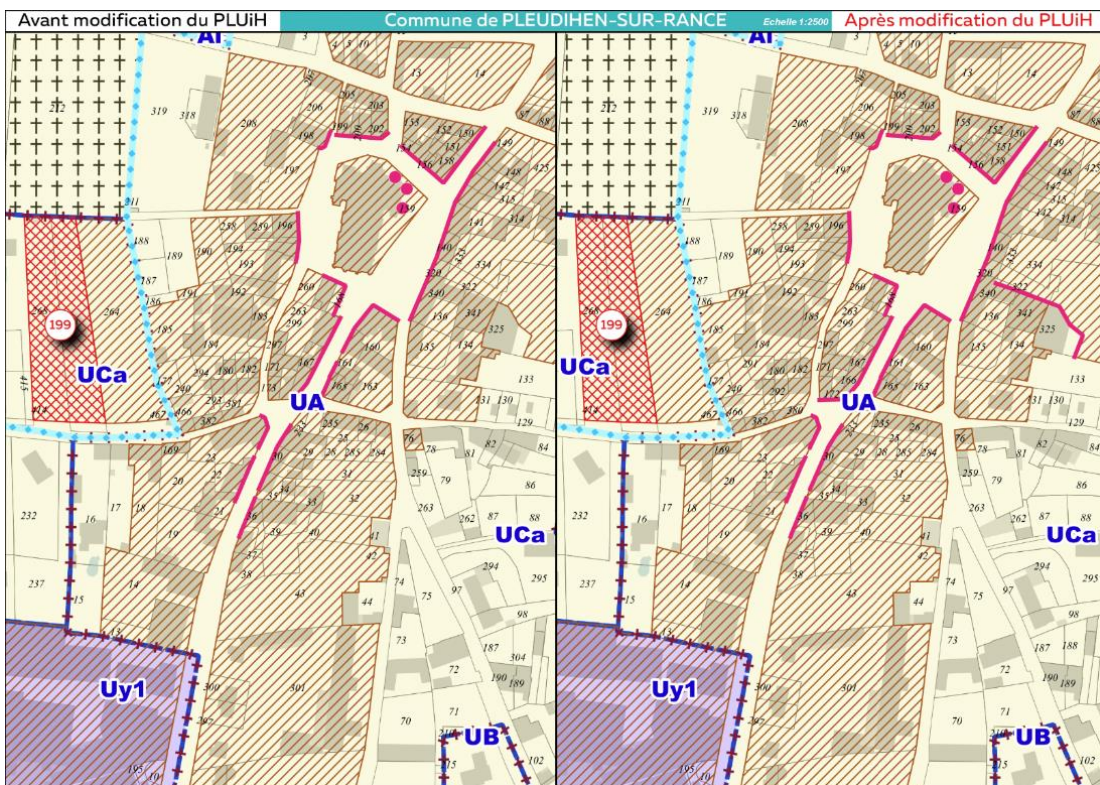
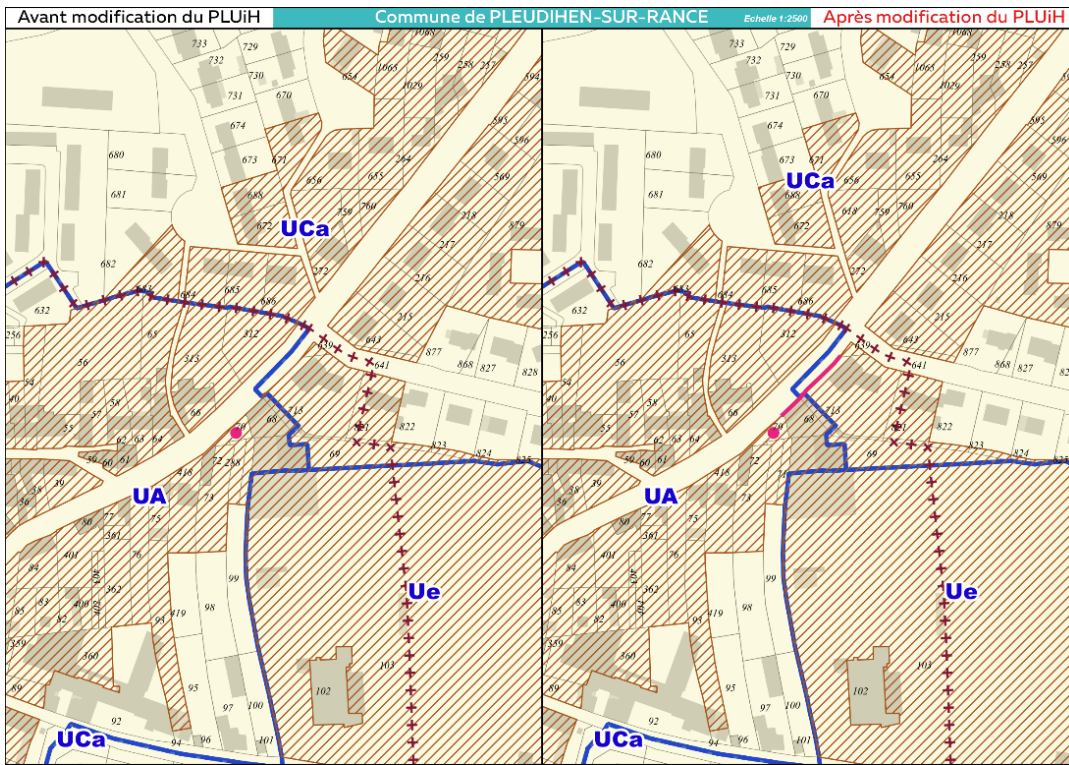
AB 68 et AB 713-24 – Rue de Saint-Malo.

AB 17, AB 172 et AB 166 – Place de la Croix o May

AB 161

AB 340, AB 341 et AB 325



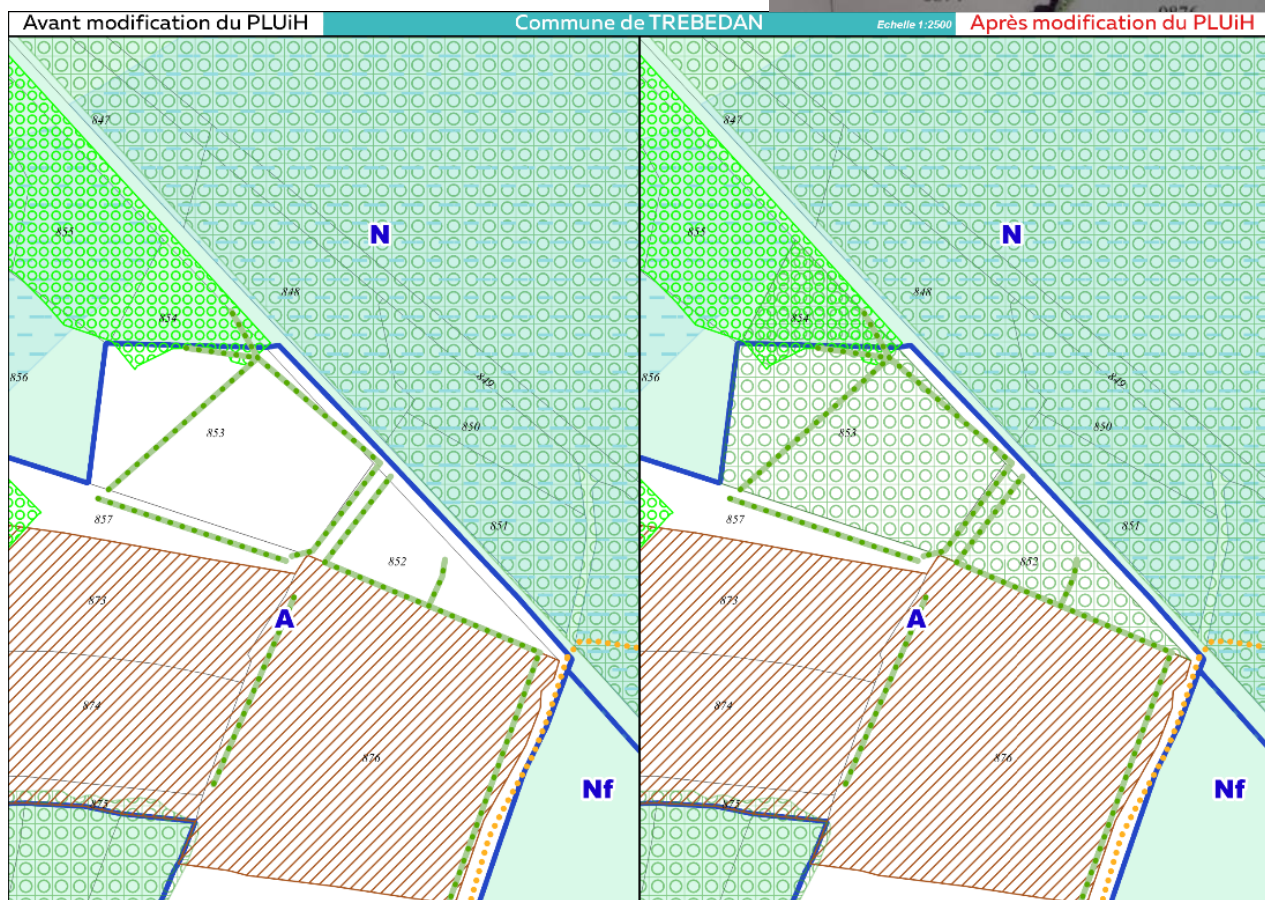


Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M8.K : TREBEDAN – Demande de classement de terrain en EBC

La commune de Trébédan souhaite classer en Espace Boisé Classé (EBC) les parcelles B 852, B 853 et B 854 (détourées en vert).



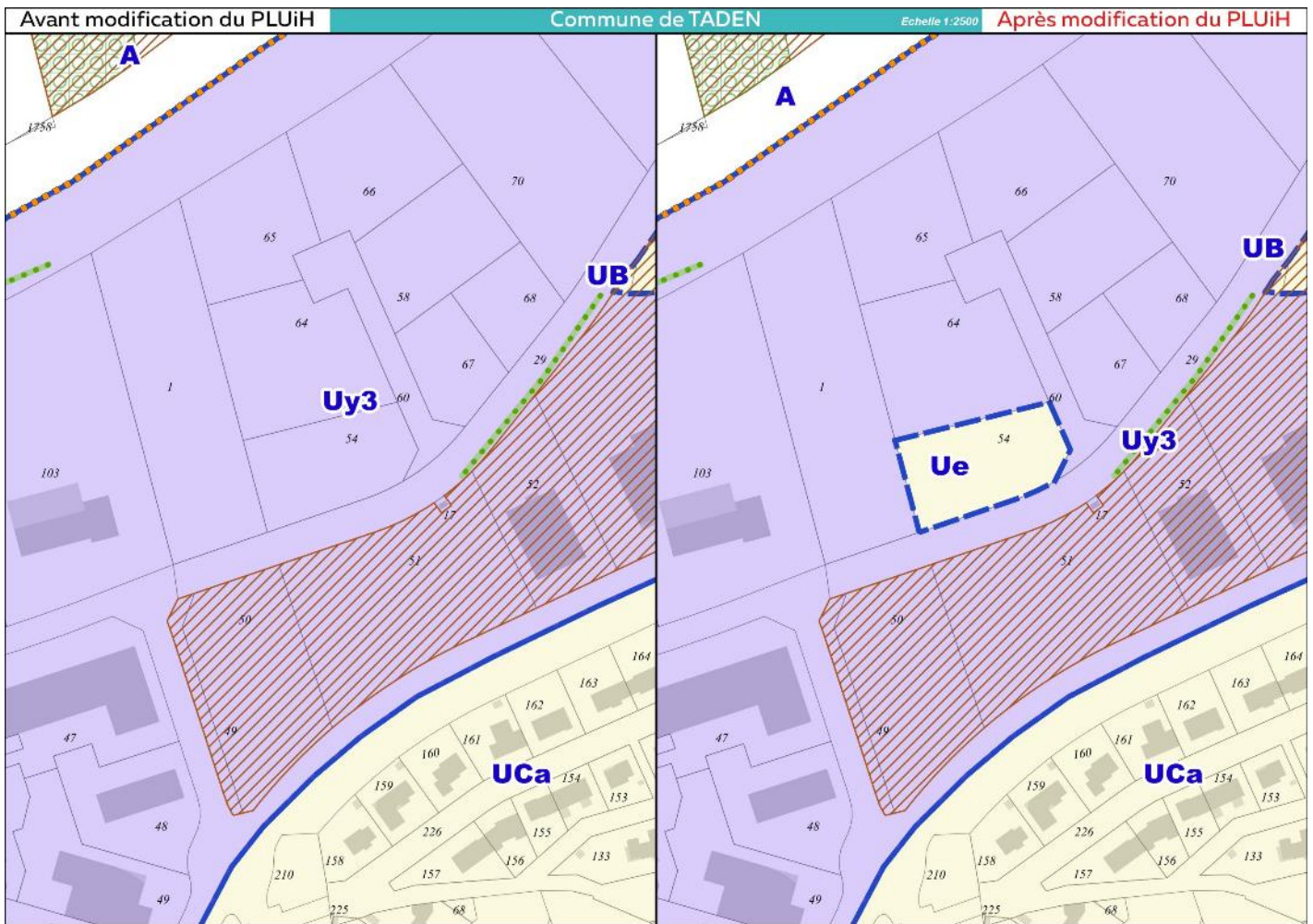
Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M8.L : TADEN – Passage d'une zone Uy3 vers une zone Ue – Passage d'une zone Ue en zone Ut – redimensionnement de l'OAP 339-3 – Protection d'un alignement d'arbres – rectification d'une erreur matérielle (EBC)

Passage d'une zone Uy3 vers une zone Ue :

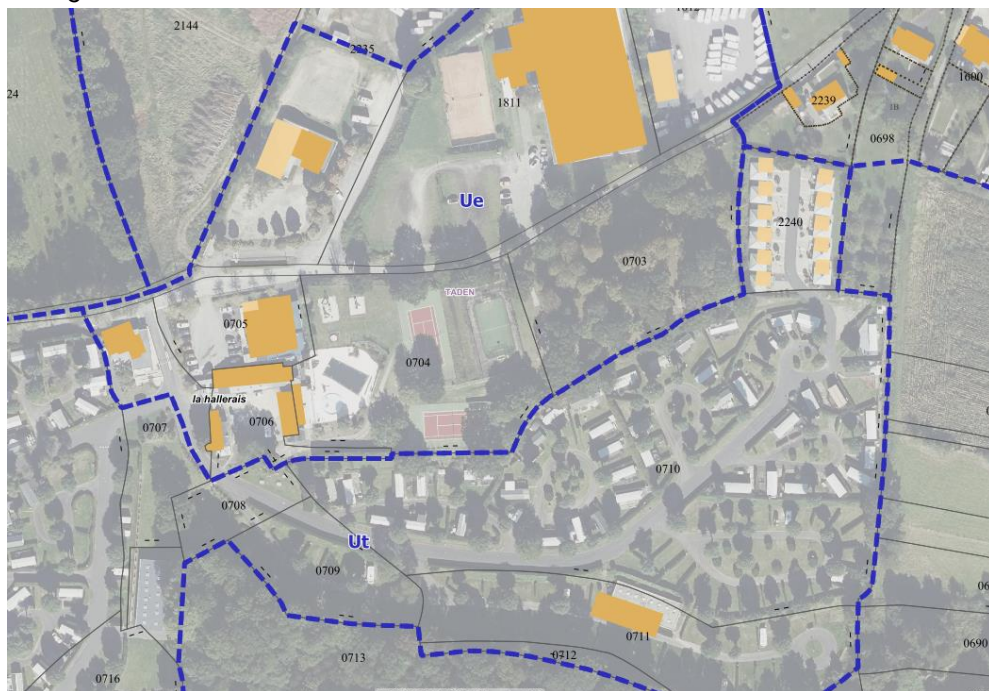
La commune de Taden souhaite modifier le zonage d'une zone Uy3 (zone d'activité situées au sein de la zone agglomérée de Dinan où des services aux entreprises pourront être développés) pour le passer en Ue (zone urbaine à vocation équipement). L'objectif est de réaliser, sur cette parcelle, le projet de Maison de l'Eau, un établissement qui ne peut pas être considéré comme un bâtiment industriel mais un équipement car recevant du public.



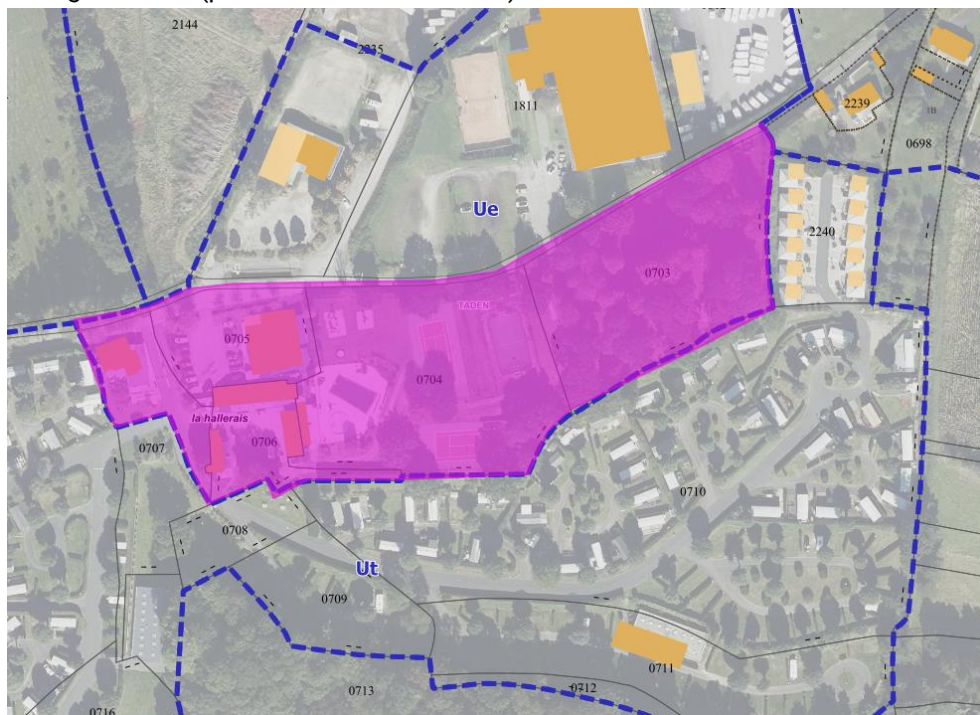
Passage d'une zone Ue vers une zone Ut :

La commune de Taden a récemment modifié le mode de gestion de son ancien camping municipal. Celui-ci était communal lors de l'élaboration du PLUi, et avait donc fait l'objet d'un classement en zone Ue (équipement). Son passage sous mode de gestion privé entraîne une difficulté du point de vue réglementaire quant aux éventuels travaux à mener. Il est donc proposé de classer le camping en zone Ut (touristique), à l'image des autres campings du territoire.

Zonage actuel :



Zonage modifié (partie Ut nouvelle en rose) :



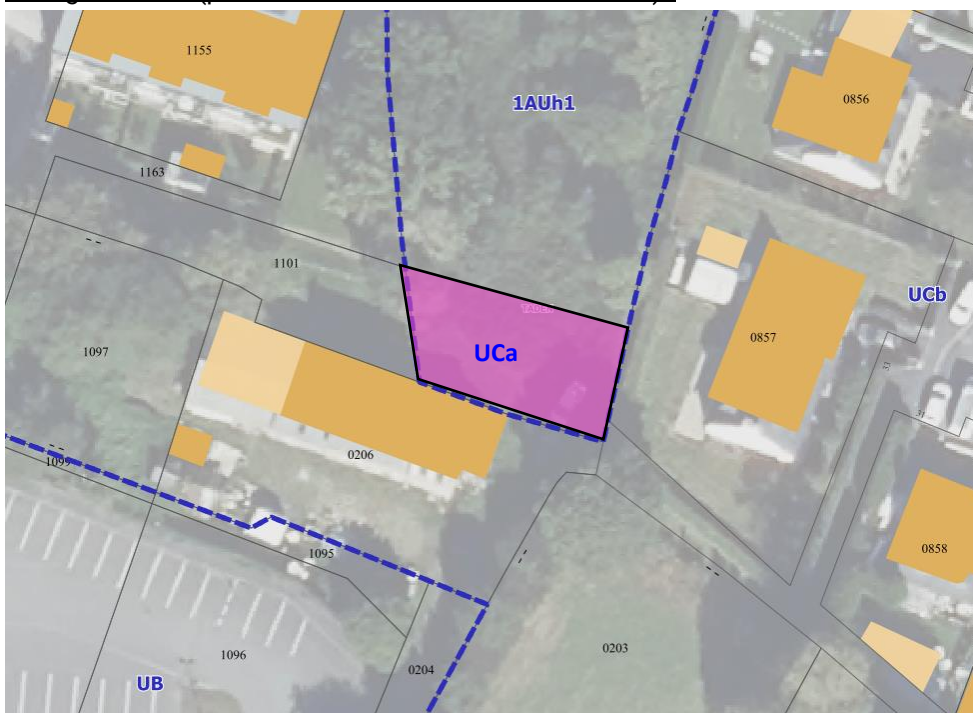
Redimensionnement de l'OAP 339-3 :

Suite à une évolution du foncier sur le périmètre du secteur concerné par l'OAP 339-3, et afin d'en faciliter l'opérationnalité, la commune de Taden demande à ce que le périmètre de l'OAP soit revu à la marge. Dinan Agglomération propose donc le classement en zone UCb d'une partie de la zone 1AUh et sa sortie de l'OAP correspondante. La modification concerne une surface de 200m².

Zonage actuel :



Zonage modifié (partie UCa sans OAP nouvelle en rose) :



Protection d'un linéaire d'arbres remarquable :

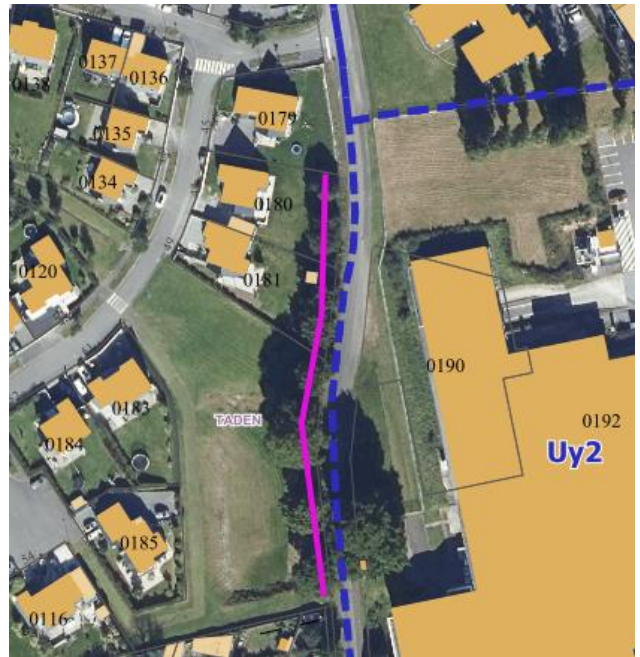
Suite à un repérage terrain les élus de la commune de Taden souhaite inscrire un linéaire d'arbre remarquable en tant qu'élément paysager à protéger. Ce linéaire participant pleinement à la qualité du paysage du secteur, il est proposé d'en inscrire la protection dans le PLUiH.



Zonage actuel :



Zonage modifié (protection linéaire en rose) :



Rectification d'une erreur matérielle (EBC) :

Dans le cadre du lancement d'un programme de travaux sur le site de l'unité de valorisation énergétique (UVE) située sur la commune de Taden, il est apparu que le tracé des Espaces Boisés Classés bordant le site avait fait l'objet d'une erreur matérielle.

Le site de l'UVE est situé au sein d'un massif boisé ancien, qui a fait l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés dans le PLUiH. Cette protection a vocation à empêcher la disparition de ce massif boisé et des intérêts qu'il porte en matière de biodiversité et de trame verte.

Le tracé de cette protection s'est fait en fonction de vue aérienne du site, ne permettant pas de délimiter finement les contours de la partie boisé, et ceux de la partie comportant le site de l'UVE.

Ainsi, sur l'un des secteurs, la conjugaison de la faible définition de la vue aérienne et de l'angle de cette dernière a amené à faire déborder la protection au titre des EBC sur la partie industrielle du site. Cette partie du site ne participe pas des objectifs de protection du massif boisé ou de ces rôles en matière de biodiversité.

Il est donc proposé de réajuster la protection au titre des EBC au boisement concerné par cette dernière et à lui seul. Cette modification porte sur une surface de 2900m² sur les 1 000 000m² (100ha) d'Espaces Boisés classés que comportent le site, soit 0,29%.

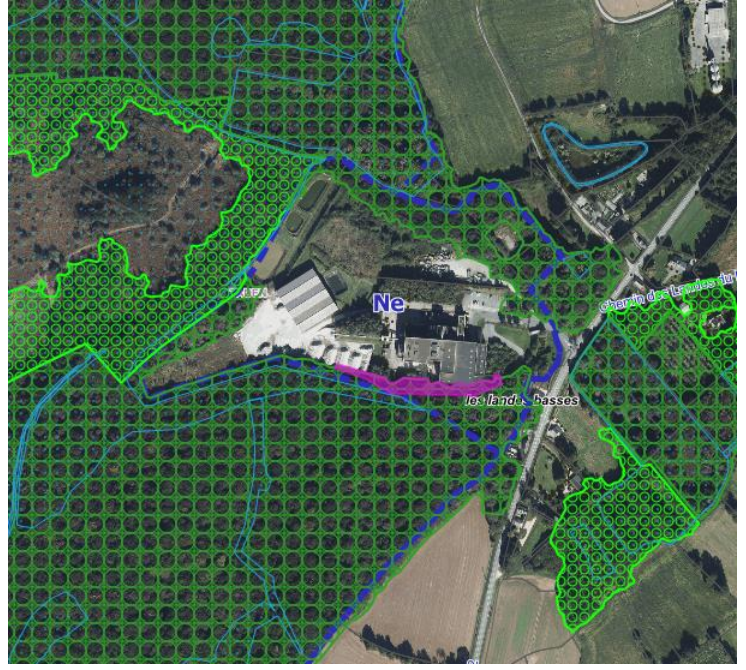
Secteur du site concerné :



Zonage actuel :



Zonage modifié (EBC concerné en rose) :



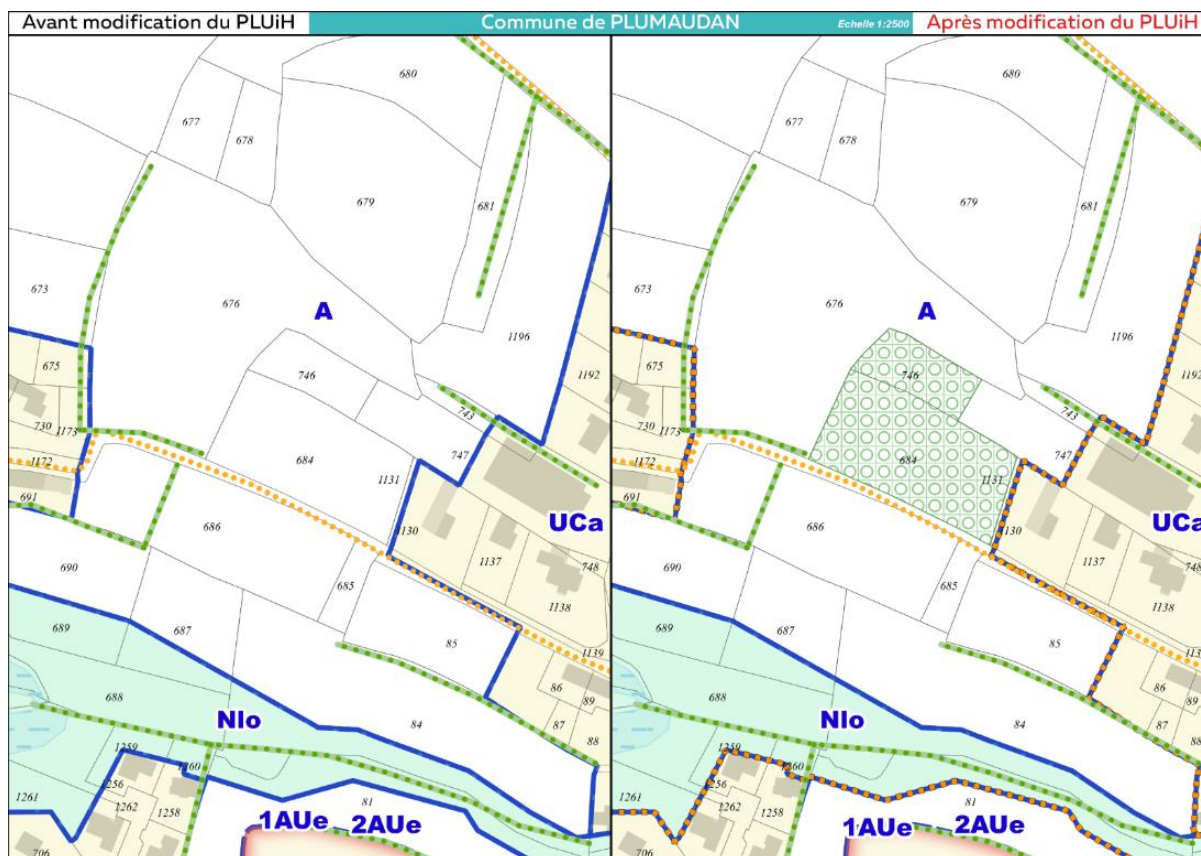
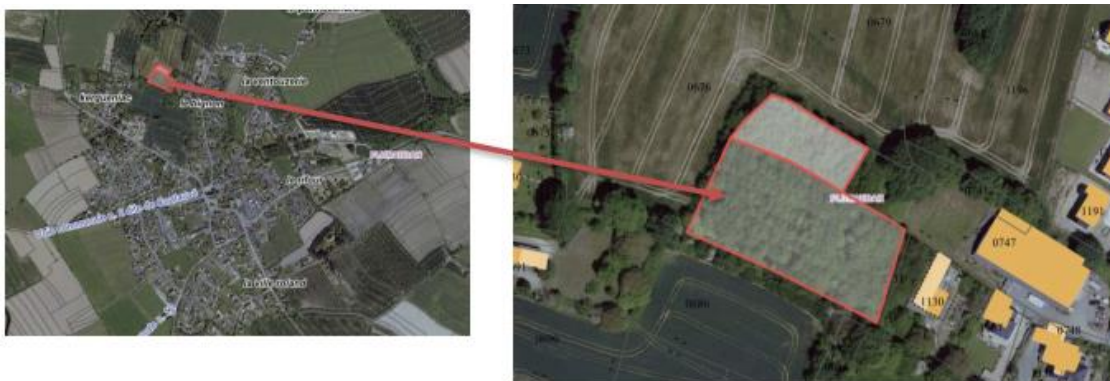
Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M8.M : PLUMAUDAN – Inscription en EBC d'un boisement

L'Espace Boisé Classé repéré par Plumaudan est situé sur les parcelles E746 et E684.

Lors de la phase de repérage des espaces boisés sur le territoire de Dinan Agglomération, une parcelle sylvicole constituée de peuplier a fait l'objet d'un classement en EBC. Ce classement à vocation dans le règlement à préserver les boisements naturels comportant un intérêt en terme de biodiversité et de trame verte et bleue. Le boisement en question ici ne correspond pas à ces critères et n'aurait donc pas du faire l'objet d'un classement en EBC.



Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M8.N : GUITTE – Demande de modification d'une zone classée EBC

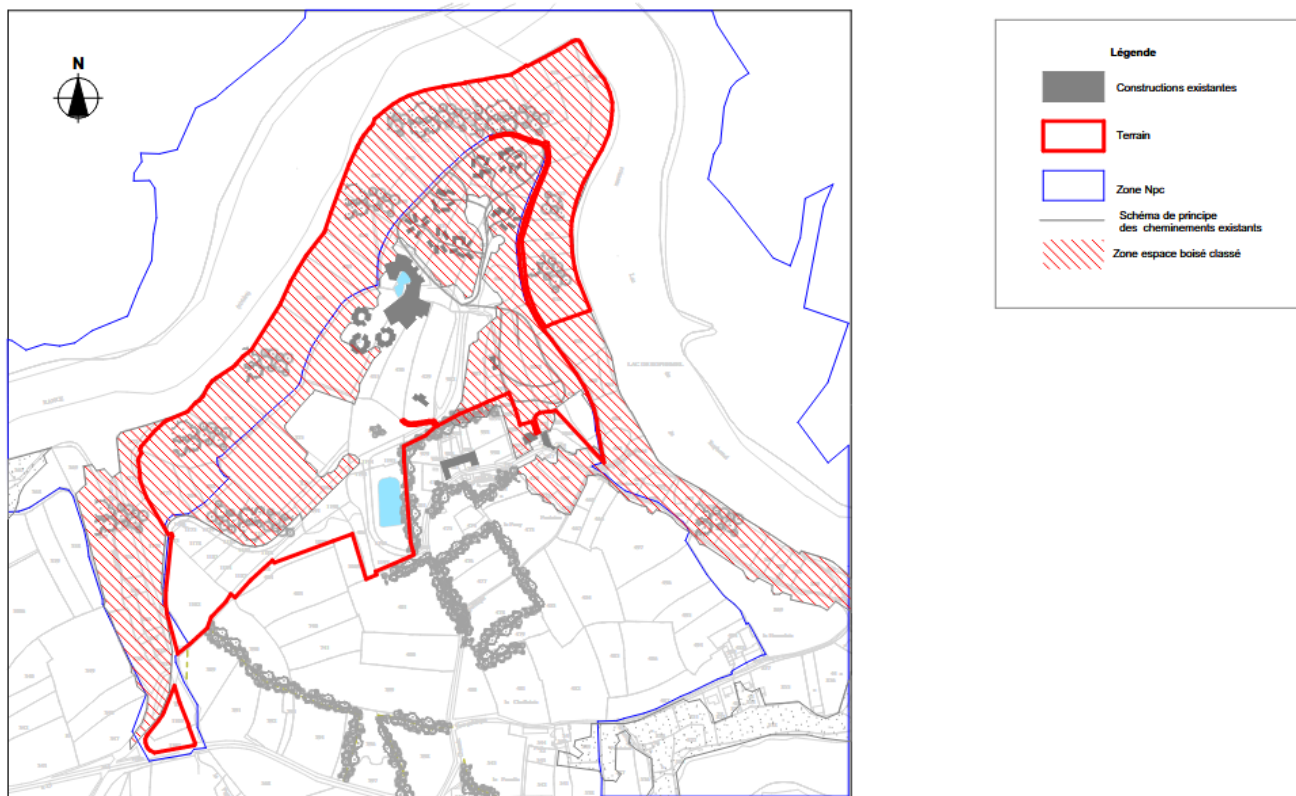
La commune de Guitté demande une modification de la zone EBC située au niveau de l'ancien village vacances Ker Al Lann pour le nouveau projet de meublés touristiques Nature Home. En effet, l'Espace Boisé Classé est figuré aujourd'hui sur une grande majorité du terrain y compris les anciens cottages (hachures rouges sur la carte n°1).

Le classement en EBC est ici une erreur matérielle liée à la proximité d'un boisement naturel voisin accompagnant la réserve en eau du barrage de Rophémel. Ce boisement fait l'objet d'un classement en EBC en cohérence avec l'objectif de préservation de la trame verte et bleue. Le repérage aérien de ce boisement a conduit par erreur à y intégrer une partie boisée du camping qui ne réponds pas aux objectifs fixés par le règlement. Le camping comporte en effet des plantations ornementales liées à l'activité touristique, et également une végétation spontanée liée à l'abandon pendant plusieurs années du site. Cette végétation qui a englobée les bâtiments touristiques n'est pas constitutive d'un boisement naturel d'accompagnement d'un cours d'eau, et n'avait donc pas à faire l'objet d'un classement en EBC. Cette erreur matérielle conduit aujourd'hui à interdire toute rénovation et adaptation des bâtiments existants, et compromets donc la reprise du site.

Le site étant destiné à accueillir des activités touristiques, par conséquent, il serait pertinent :

- d'empêcher le développement de ligneux afin de pouvoir mettre aux normes les cheminements existants sur l'ensemble de la zone.
- d'empêcher la croissance d'arbre aux abords des cottages existants pour limiter les risques liés à d'éventuelles chutes.
- d'empêcher la fermeture complète du milieu sur les emplacements de camping existants afin d'en permettre l'exploitation touristique.

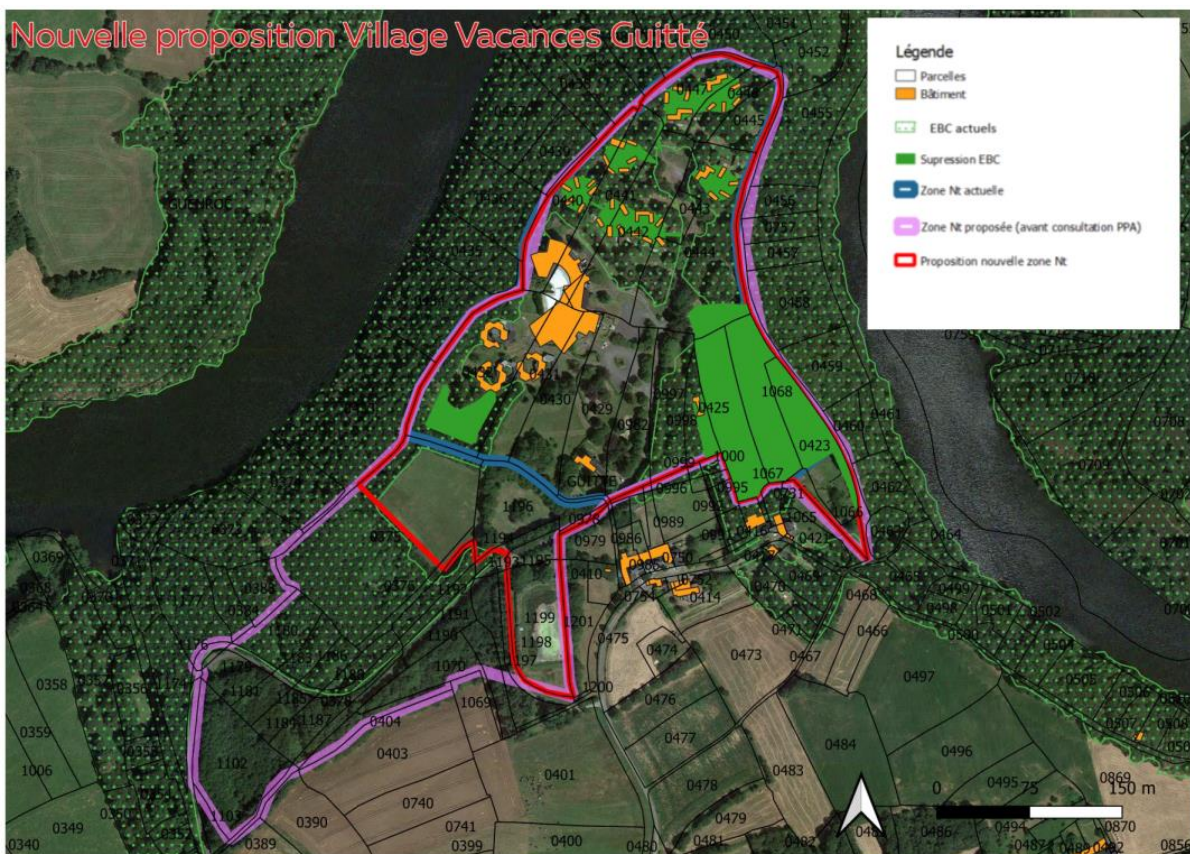
Afin de mener à bien le projet, la commune demande une levée d'une partie du classement EBC (hachure noire sur la carte n°2) pour réhabiliter le site aujourd'hui inoccupé.



Carte n°1 : Périmètre actuel de l'EBC



Carte n°2 : Nouveau périmètre demandé



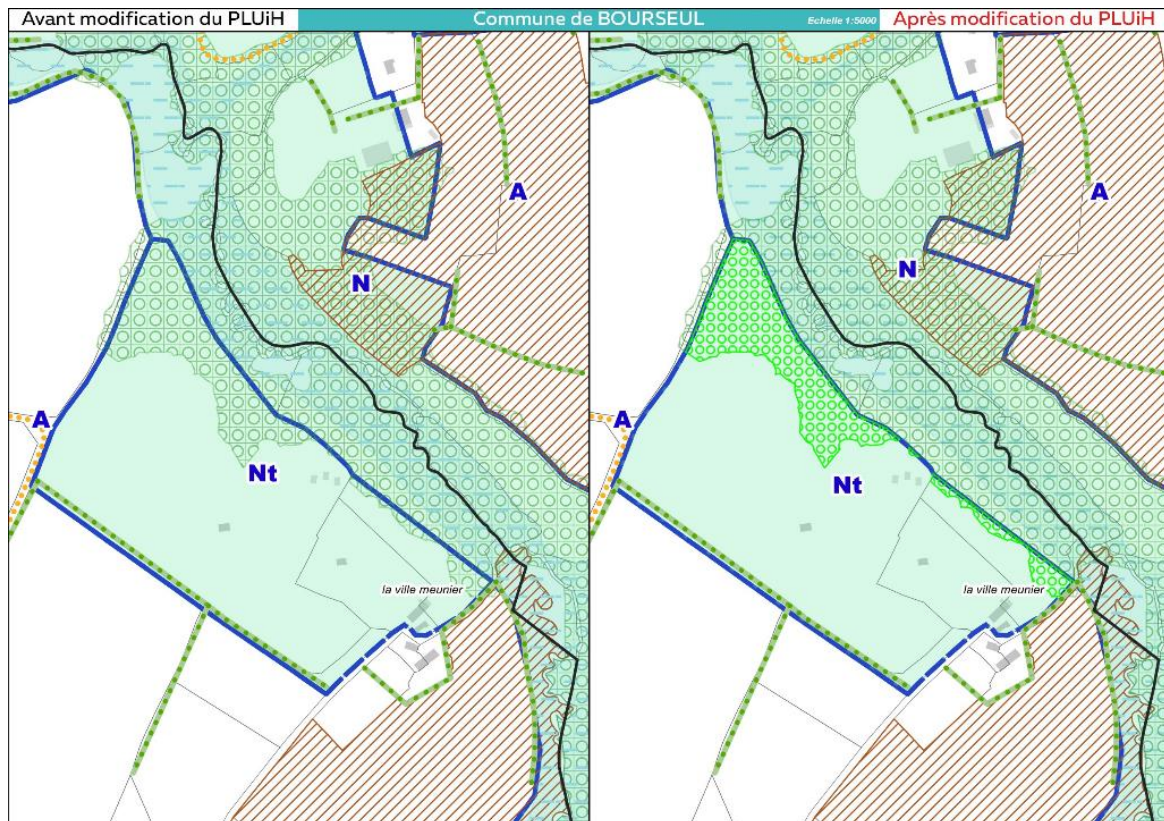
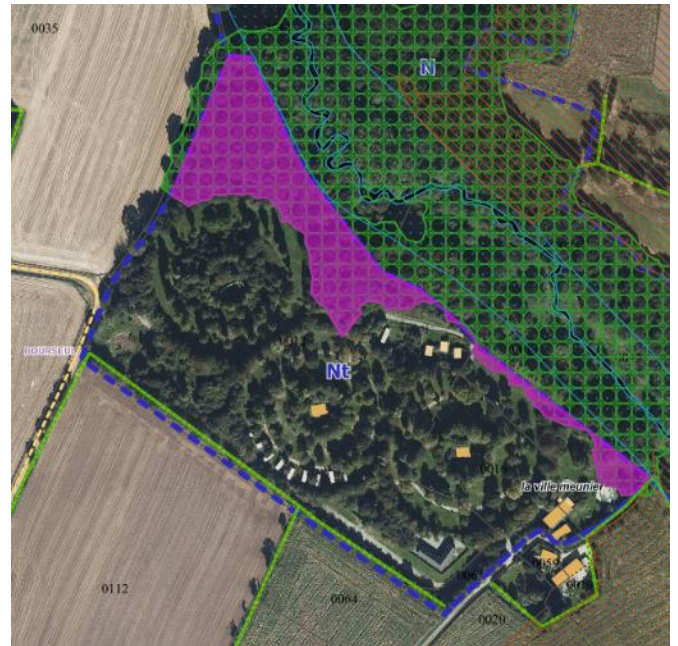
Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M8.0 : BOURSEUL – Erreur matérielle - modification d'une zone classée EBC en Loi Paysage

La commune de Bourseul demande une modification d'une zone EBC en Loi Paysage. Cette zone est située au niveau du camping « Pallieter » existant depuis 25 ans. En effet, une partie du terrain est classé en Espace Boisé Classé alors que le terrain est constitué de plantations ornementales d'accompagnement du camping.

Le classement en EBC est ici une erreur matérielle liée à la proximité d'un boisement naturel voisin accompagnant un cours d'eau. Ce boisement fait l'objet d'un classement en EBC en cohérence avec l'objectif de préservation de la trame verte et bleue. Le repérage aérien de ce boisement a conduit à y intégrer la partie ornementale du camping qui ne réponds pas aux objectifs fixés par le règlement. Cette erreur matérielle conduit aujourd'hui à interdire la réalisation d'un assainissement individuel supplémentaire indispensable au camping pour assurer la préservation des espaces naturels voisins. Cette modification intervient au titre d'une erreur matérielle intervenue lors de l'élaboration du zonage du PLUiH.



Analyse de l'incidence sur l'environnement :

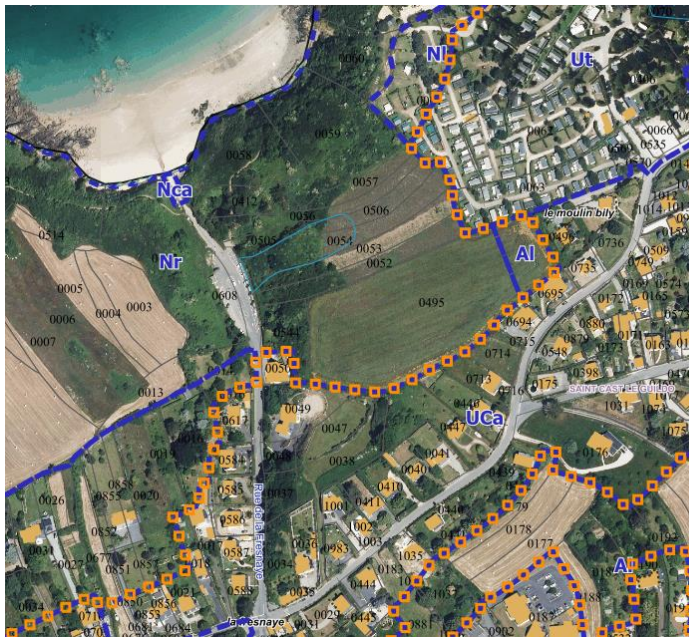
La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M8.P : SAINT CAST LE GUILDO – Modification d'une zone Urbaine vers une zone Naturelle Littoral (NI)

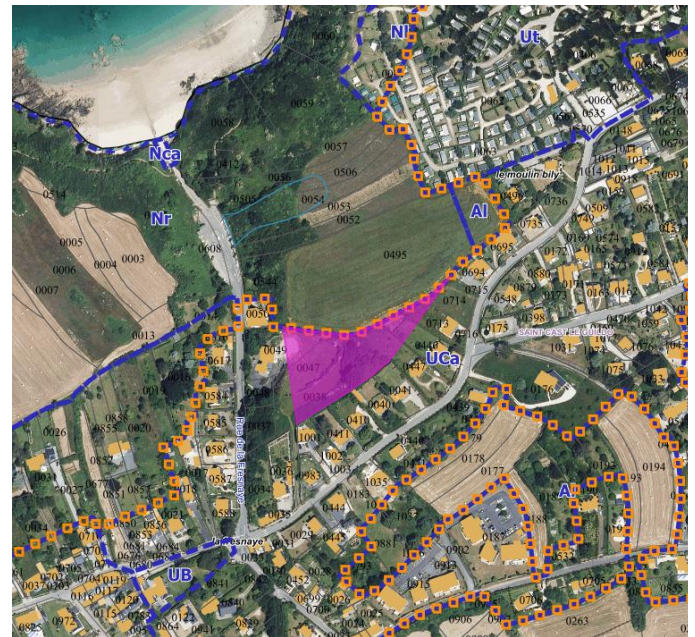
La commune de Saint Cast le Guildo souhaite classer en zone Naturelle Littoral une partie de son territoire situé en front de mer. Ce secteur classé en zone Urbaine dans le PLUi présente une fragilité vis-à-vis de sa situation en espace proche du rivage, et est aujourd'hui constitué de vastes prairies ouvrant sur la mer. Ce secteur était classé en zone Naturelle au précédent PLU communal.

Au regard de la méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine mise en place dans le PLUi, il apparaît que ce secteur peut en effet être défini comme ayant une vocation naturelle.

Il est donc proposé son classement en zone Naturelle Littoral (NI).



Zonage du PLUi Actuel



Secteur modifié vers zone NI en rose

Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M8.Q : SAINT CAST LE GUILDO – Modification d'une zone Urbaine à vocation d'activité vers une zone urbaine à vocation d'équipement et d'habitat.

Récemment, la commune de Saint Cast le Guildo a pris connaissance d'un éventuel projet culturel sur le site de l'ancien supermarché situé sur la rue de la Résistance.

S'agissant d'une opportunité pour la commune de faire revivre ce site aujourd'hui désaffecté et de soigner les abords de l'entrée de bourg, la commune a formulé la demande d'engager la modification du zonage actuel pour permettre le développement futur d'un projet culturel.

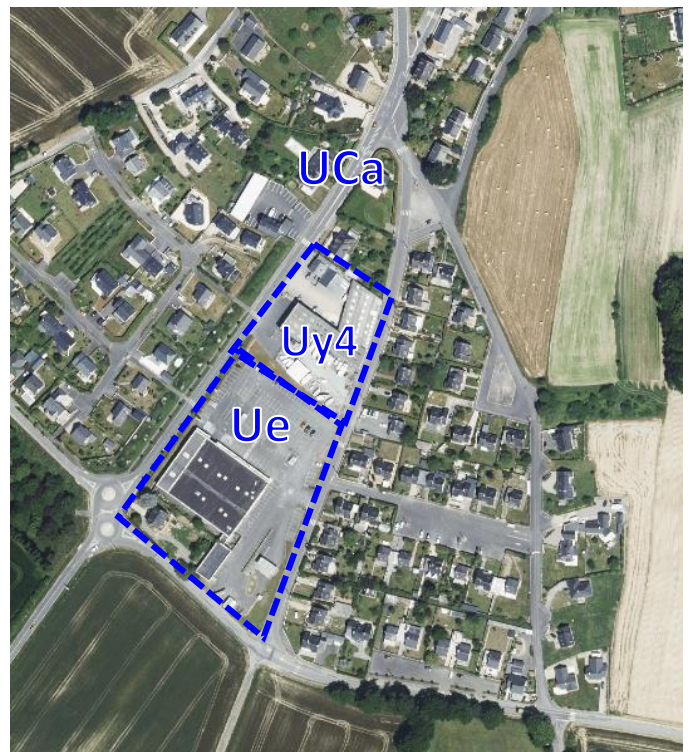
En effet, les parcelles 282 B 113 et 115 sont aujourd'hui classées Uy4 au PLUiH correspondant aux zones de proximité au sein du périmètre de centralité destinées à accueillir de l'artisanat, des commerces de détail et des activités de services avec accueil de la clientèle. Dans ces conditions, la sous-destination « Salle d'art et de spectacles » n'est pas admise.

Or, le projet évoqué serait de réaliser « un Centre ouvert au public, avec une composante médiation importante, composé principalement d'espaces d'expositions permanentes et temporaires, accompagné d'une restauration simplifiée et d'un point de vente de type « objets de musée et d'artisanat d'Art ».

Il est donc proposé la modification suivante du zonage du PLUiH :



Zonage du PLUi Actuel



Zonage du PLUi modifié

Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M8.R : DINAN – Modification d'une zone Urbaine à vocation d'équipement vers une zone urbaine à vocation mixte.

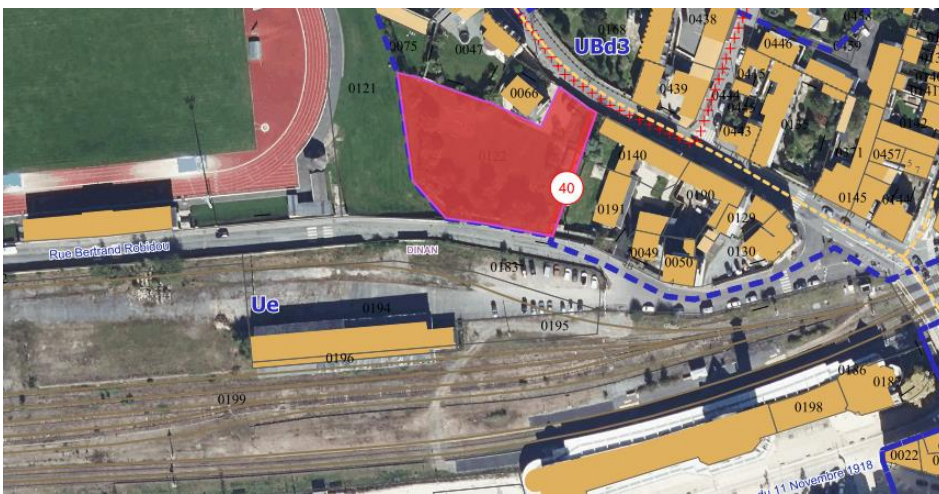
L'acquisition de l'ancienne halle aux marchandises de la gare de Dinan par la commune a permis le lancement d'un appel à projet pour sa réhabilitation. Le projet retenu comporte différentes activités dont de la restauration, de la vente et de la production de boisson.

La halle en question est aujourd'hui située en zone Ue du PLUiH. Cette zone ne permet que la réalisation d'équipements, et empêche donc la concrétisation du projet encouragé par la commune.

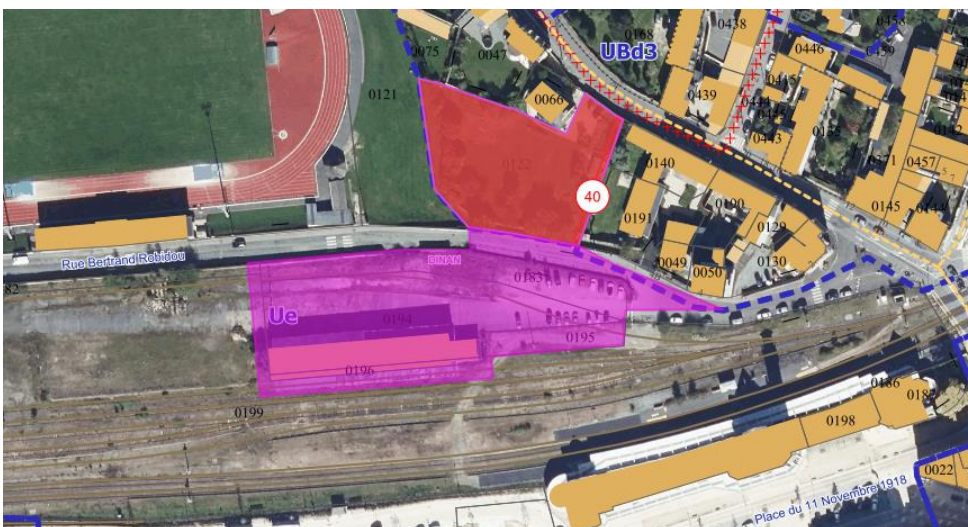
Ce projet étant en cohérence avec le PADD du PLUiH de Dinan Agglomération, qui vise à renforcer les centralités et favoriser l'entrepreneuriat, il est proposé de modifier le zonage du PLUiH afin de le rendre réalisable.

Il est donc proposé le passage en zone UBd3 du secteur selon le plan suivant :

Zonage actuel :



Zonage modifié (passage en zone UBd3 de la partie Ue en rose) :



Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M8.S : LANVALLAY – Ajout d'arbres remarquables à protéger.

Suite à un travail de repérage sur le terrain, la commune de Lanvallay souhaite voir inscrire au titre du L151-19 des arbres remarquables à protéger. Ces arbres participent du paysage de la commune, et peuvent donc à ce titre faire l'objet d'une protection particulière.

Les arbres sont les suivants :

- Parcelle AD 313, Erable Plan, place d'Alsace



- Parcelle AD 544 Chêne Pédonculé, Jardin du Pôle Sportif



- Parcelle AE 1, Cèdre de l'Himalaya, Rond-point du Pigeon Vert



- Parcelle AE 103, Epicéa commun, à droite de l'église de Lanvallay, rue de Rennes



- Place de la Sansonnais, Cèdre de l'Atlas Bleu



- Parcelle AI 150, parking Centre Leclerc, Robinier faux-acacia



Arbres remarquables identifiés au plan :



Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

M8.T : PLESLIN TRIGAVOU – Inscription en zone Nj d’un reliquat de lotissement

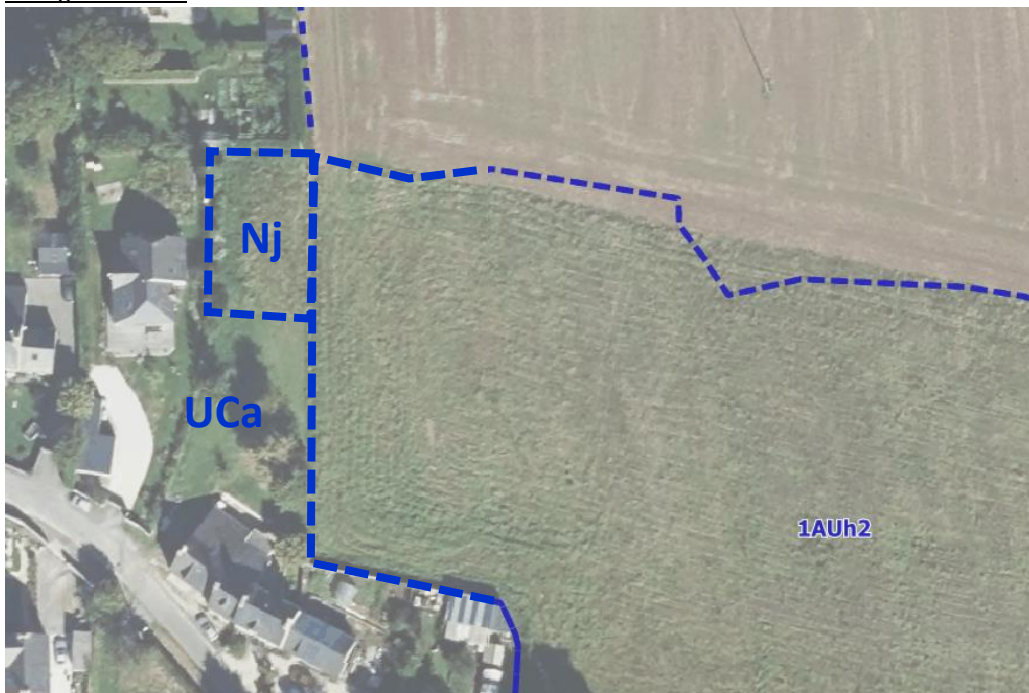
Suite à la réalisation d’une opération de lotissement, la commune de Pleslin Trigavou souhaite voir régulariser les abords de l’opération. Des ajustements de zonage sont nécessaires afin d’être cohérent avec les divisions parcellaires effectuées.

Il est ainsi proposé de basculer une partie de la zone 1AU initiale vers un zonage UCa, correspondant aux abords d’une maison existante, et de basculer une partie de la zone 1AU vers une zone Nj (Naturelle jardin) correspondant au reliquat du lotissement qui sera intégré au jardin de la maison existante.

Zonage actuel :



Zonage modifié :



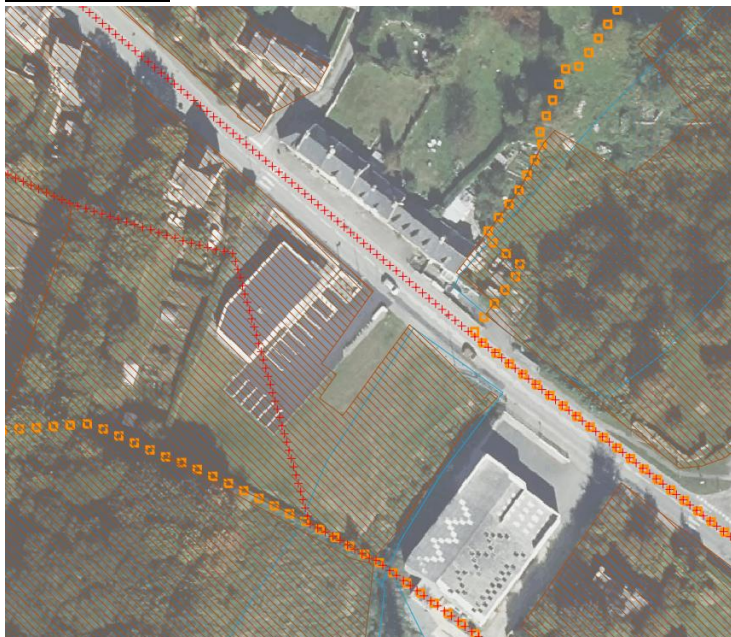
Analyse de l’incidence sur l’environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l’objet d’une évaluation environnementale. L’analyse des objets présentant une incidence sur l’environnement est présentée dans le chapitre 11 de l’évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

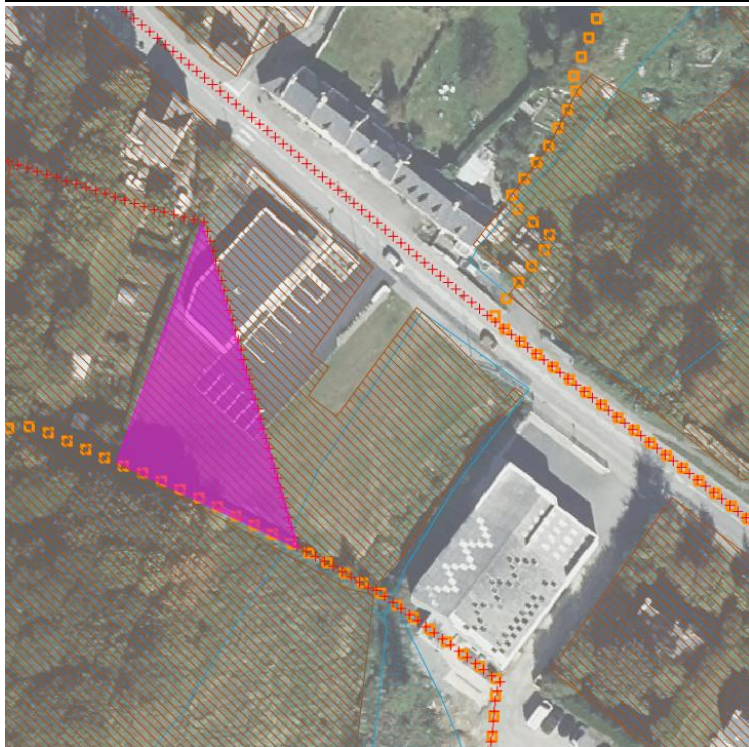
M8.U : CORSEUL – Ajustement du périmètre de centralité commerciale

Suite à la construction de la nouvelle pharmacie de la commune de Corseul, il apparaît que le contour du périmètre de centralité commerciale vient couper la parcelle support de la construction en son milieu. Il est donc proposé d'aligner les contours du périmètre sur ceux de la parcelle.

Zonage actuel :



Zonage modifié avec intégration de la partie en rose au sein du périmètre de centralité commerciale :



Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.