

PREFET DES COTES D'ARMOR

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

Saint-Brieuc, le 14 avril 2014

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

relative au projet de révision du plan local d'urbanisme
de la commune de DINAN

Présentation générale et cadre juridique

La commune de Dinan présente un territoire de 410 hectares et compte environ 11 000 habitants. Elle dispose d'un patrimoine naturel et bâti d'une grande qualité, avec des milieux naturels et des paysages qui nécessitent une attention toute particulière. C'est ainsi que le centre historique est classé « secteur sauvegardé » et qu'une partie des bords de Rance est classée au titre de la protection des sites et paysages (site classé de l'estuaire de la Rance) ainsi que dans le réseau Natura 2000 (zone spéciale de conservation « Estuaire de la Rance »).

Dès lors, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, que la ville de Dinan a prescrit en avril 2011, est soumis aux dispositions des articles R.121-14 à R.121-17 du code de l'urbanisme relatifs à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. C'est en application de cette règle que la commune de Dinan a transmis pour avis, le 14 janvier dernier, son projet de PLU arrêté à l'Autorité environnementale.

L'avis de l'Autorité environnementale porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme. C'est l'objet du présent avis, transmis à la commune et inclus dans le dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public.

Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLU de Dinan doit se référer à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, quant à son contenu. Le dossier comporte les éléments liés à cette obligation réglementaire. Certaines dispositions mériteraient cependant d'être développées.

Le projet communal ne prévoit aucune nouvelle zone constructible par rapport au PLU en vigueur. Ce choix prend en compte le caractère déjà fortement urbanisé de la commune en lien avec sa faible superficie, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur du patrimoine évoquées supra. La commune vise néanmoins la construction de 400 nouveaux logements sur les dix années du PLU,

conformément aux orientations du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes de Dinan, reprises dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Dinan, dont elle est la ville-centre. Ce rôle particulier au sein d'un plus vaste territoire aurait certainement mérité plus d'explications. Des éléments d'analyse prospective sur la démographie ou le secteur économique auraient permis d'alimenter une réflexion sur la capacité d'accueil de la commune et sur ses possibilités d'évolution, que le rapporteur aurait pu retranscrire au travers de quelques scénarios. Ce complément d'analyse aurait été fort utile pour la bonne compréhension du projet communal.

Par ailleurs, l'évaluation des incidences du projet de PLU sur le site Natura 2000 est trop succincte. Il est indiqué qu' « aucun secteur de projet n'est délimité en Natura 2000 ». Il conviendrait d'étayer l'analyse pour démontrer l'innocuité du projet sur les caractéristiques écologiques de la Rance ayant prévalu à son classement.

Sur un autre registre, compte-tenu du caractère déjà urbanisé de la quasi totalité du territoire communal, l'économie d'espace est l'un des enjeux, sinon l'enjeu majeur du projet de PLU. Cela implique une urbanisation compacte, avec des formes urbaines variées, favorisant à la fois la préservation des espaces naturels résiduels et la proximité entre les habitants et les différents services offerts par une ville. Cela implique également que la collectivité organise le suivi de l'urbanisation et de l'aménagement sur sa commune, afin de s'assurer de l'efficacité du projet sur l'économie d'espace ou sur les déplacements. Aussi, l'élaboration d'indicateurs supplémentaires, la mise en place de procédure de suivi et d'évaluation sont préconisés.

Enfin, le document devra comporter un résumé non technique, reprenant l'ensemble des phases constitutives de l'évaluation environnementale, du diagnostic à la méthode de suivi (cf article R.123-2-1 du code de l'urbanisme).

L'Autorité environnementale demande donc à la commune de Dinan de renforcer son document sur ces points.

Prise en compte de l'environnement par le projet

Par une approche patrimoniale de l'espace et des ressources naturelles, le PLU a vocation à répondre à trois objectifs essentiels, présents dans le code de l'urbanisme depuis la loi S.R.U. et réaffirmés par les lois Grenelle Environnement, à savoir :

- fixer le cadre opérationnel de la préservation d'une trame verte et bleue, faite d'espaces protégés, de cours d'eau, de zones humides, d'espaces boisés, d'espaces non bâtis, constituant un maillage écologique et paysager du territoire communal, respectant ainsi l'environnement naturel dans lequel se situe l'urbanisation ;

- organiser une urbanisation compacte et de qualité, grâce au développement de nouvelles formes urbaines variées, plus denses, rapprochant l'habitat des services et de l'emploi, permettant des modes de déplacement alternatifs, favorable à la mixité sociale et générationnelle, organisant la « ville des proximités » ;

- traduire une approche durable des flux, permettant d'économiser les ressources nécessaires à la présence humaine (l'air, l'eau, l'énergie) et de gérer les conséquences de l'activité humaine (les déplacements, les déchets) de façon à éviter les pollutions et les nuisances.

La commune a procédé à un inventaire assez précis et détaillé de son patrimoine naturel (site Natura 2000, zones humides, boisements, espaces de friches herbacées et arbustives, habitats à chauves-souris) sur l'ensemble du territoire communal. Il constitue un maillage de milieux dont les sensibilités écologique et paysagère ont été analysées.

La plus grande part de ces espaces est préservée par un classement en zone naturelle N. En revanche, certains sont maintenus en zone urbaine et seraient donc exposés à des risques de disparition. C'est notamment le cas d'une partie de la zone boisée de la rue Beaumanoir, située juste en surplomb de la Rance, classée en zone UC et sur laquelle aucune orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n'est fixée. Il en va de même pour le secteur de projet n°1 dit de la « promenade de la Fontaine des Eaux », considéré de sensibilité forte (cf rapport page 133) et pour lequel l'OAP n'est pas suffisamment élaborée pour garantir l'intégration des caractéristiques environnementales et paysagères dans un projet urbain en contact direct avec la vallée de la Rance.

Ces deux secteurs nécessiteraient davantage de réflexion et d'attention. Néanmoins, le projet dans son ensemble cherche à optimiser l'usage du foncier disponible. La production des 400 logements prévus sera assurée :

- pour 220 logements, sur 9 secteurs stratégiques identifiés au sein de la commune, dont la ZAC dite de Beaumanoir-Duguesclin autour de la gare ferroviaire ;
- par la remise sur le marché de 180 logements vacants.

Cependant, afin d'éviter toute ambiguïté sur l'appréciation du critère de 35 logements à l'hectare, présenté comme l'objectif de densité moyenne sur la commune (PADD page 5), la collectivité pourra préciser, dans les OAP de chacun des secteurs à urbaniser, le nombre de logements minimal attendu dans le cadre des opérations d'ensemble.

Le territoire communal étant fortement urbanisé, les préconisations contribuant à la limitation des déplacements carbonés sont essentielles. Le renforcement de la centralité de la ville de Dinan et le niveau d'exigence en termes de compacité et de résorption de la vacance de logements vont dans ce sens. De même, l'ensemble des OAP contiennent des indications relatives à des cheminements piétons-vélos, qui prendront tout leur sens dans le cadre d'un schéma global de déplacements doux que la commune est invitée à réaliser, si ce n'est déjà fait.

Enfin, les règles régissant l'aménagement global du quartier de la gare permettent l'implantation d'équipements et de logements visant à créer un autre pôle de proximité à l'échelle communale, susceptible d'améliorer le fonctionnement du centre historique, congestionné par la circulation automobile aux heures de pointe.

Par ailleurs, le règlement proposé favorise l'isolation par l'extérieur pour la rénovation thermique des bâtiments, adaptée au parc immobilier assez ancien sur la commune. Sur plusieurs secteurs soumis à OAP, des préconisations sur l'implantation du bâti tenant compte en particulier des apports solaires, pourraient être mentionnées.

En résumé, la commune de Dinan est invitée à poursuivre dans la voie qu'elle s'est fixée, en renforçant dès maintenant son dispositif de suivi des orientations du PLU par des indicateurs supplémentaires, en analysant plus précisément les incidences potentielles du PLU sur le site Natura 2000 de la Rance, et en précisant les orientations de son projet urbain sur l'aménagement de quelques secteurs jugés de sensibilité écologique et paysagère forte.

Conformément à l'article L 121-14 du code de l'urbanisme, je vous saurais gré de bien vouloir m'indiquer en retour la manière dont votre collectivité prendra en considération les présentes observations.



Pierre SOUBELET

