

**DINAN**  
AGGLOMÉRATION

ÉCONOMIE

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AGRICULTURE

PATRIMOINE

ENVIRONNEMENT

# PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables



<b>Cadrage législatif et réglementaire.....</b>	<b>3</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>4</b>
I. Affirmer la place Dinan Agglomération dans le territoire régional.....	4
II. Des ambitions pour Dinan Agglomération.....	5
III. Les grands principes de développement à l'horizon 2032.....	6
IV. La frange littorale: pour une vie à l'année sur un territoire animé.....	13
<b>Chapitre 1 : Renforcer l'attractivité de Dinan Agglomération .....</b>	<b>18</b>
I. Capitaliser sur les richesses environnementales du territoire.....	18
II. Accompagner les évolutions des paysages emblématiques et ordinaires .....	21
III. Asseoir le développement urbain sur la qualité paysagère .....	23
IV. Considérer le tourisme comme un objectif de développement autant qu'un cadre de valorisation pour le territoire .....	27
<b>Chapitre 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire .....</b>	<b>32</b>
I. Conforter l'équilibre territorial.....	32
II. Renforcer la place des centralités au sein des communes.....	33
III. Promouvoir des formes urbaines qualitatives et requestionner la densité.....	34
IV. Favoriser un territoire des courtes distances .....	37
V. Engager le parc bâti dans une transition énergétique et numérique.....	39
<b>Chapitre 3 : Accompagner le développement pour un territoire à vivre</b>	<b>42</b>
I. Favoriser l'entrepreneuriat sur Dinan Agglomération .....	42
II. Hiérarchiser les zones d'activités dans une logique de clarification de la stratégie communautaire.....	44
III. Inscrire le développement économique dans un cadre de consommation d'espace maîtrisé.....	47
IV. Garantir un développement commercial qualitatif et diversifié .....	48
V. Valoriser l'agriculture en tant qu'activité économique structurante .....	50
VI. S'engager vers un développement des transports et de la multi-modalité favorisant les déplacements communautaires .....	52



## **Chapitre 4 : Assurer une gestion durable des ressources et des risques 59**

- I. Maîtriser la ressource en eau dans tous ses usages..... 59
- II. Limiter la production de déchets et valoriser la ressource ..... 60
- III. Développer les filières d'énergies renouvelables comme ressources locales . 61
- IV. Garantir un cadre de vie de qualité en préservant les biens et la population face aux risques, nuisances et pollutions ..... 62

## **Chapitre 5 : Répartir la production de logements en limitant l'étalement urbain ..... 65**

- I. Adopter une stratégie de répartition territoriale adaptée ..... 65
- II. Permettre et favoriser les parcours résidentiels choisis ..... 67

## **Chapitre 6 : Développer l'attractivité du parc de logements existants .. 69**

- I. Recréer les conditions d'attractivité en répondant aux attentes en matière de qualité de logement et de cadre de vie..... 69
- II. Lutter contre la dégradation du parc de logements existant ..... 70

## **Chapitre 7 : Garantir un logement adapté pour tous ..... 73**

- I. Définir des objectifs de production sociale ambitieux et répartis sur le territoire..... 73
- II. Prendre en compte les publics spécifiques..... 76

# Cadrage législatif et réglementaire



## 1. Contenu et fondements du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression du projet politique porté par les élus de Dinan Agglomération, adapté aux besoins et enjeux du territoire à l'horizon 2032. Document simple et concis, il présente les orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire. Si le PADD **n'est pas directement opposable** aux autorisations d'urbanisme, **les pièces réglementaires** (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation) qui en découlent le sont et guideront, au quotidien, les projets économiques, d'habitat, de déplacements, de valorisation de l'environnement, ...

L'écriture du PADD est néanmoins un exercice encadré qui s'inscrit dans un contexte législatif et réglementaire défini (loi Littoral, loi Grenelle, loi ALUR, ...) et dans une logique supra-communautaire dont le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** du Pays de Dinan est le document pivot.

Conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD doit définir :

*« Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;  
Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.  
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

## 2. Une démarche fédératrice à l'échelle du territoire intercommunal

Expression d'un projet structurant, le PADD porte le renforcement du partenariat communes-Agglomération notamment grâce à la méthode de travail mise en place collégialement. Les instances et les modalités de gouvernance du projet, garantes d'un travail de proximité et d'allers-retours permanents, ont ainsi été réfléchies et validées avec l'ensemble des 64 communes et la Communauté d'Agglomération. Cette construction conjointe entend exprimer un projet politique communautaire fort, porteur d'ambitions partagées au sein duquel la diversité du territoire et les spécificités communales sauront se retrouver.

# Introduction

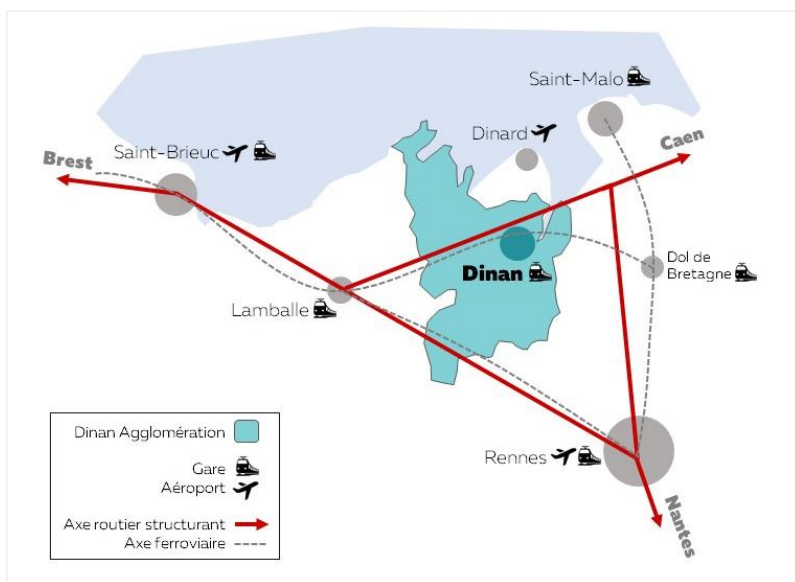


Répondre aux enjeux actuels d'un territoire, qu'il s'agisse du développement économique, de l'habitat, des déplacements ou de l'environnement, requiert de dépasser les limites communales. Nous habitons dans une commune, sommes amenés à travailler dans une autre, utilisons les équipements et les services d'une troisième.

La réalité quotidienne du bassin de vie que partagent près de 100 000 habitants invite légitimement à penser les politiques d'aménagement à l'échelle supra-communale. En effet, construire un projet de territoire de cette dimension doit permettre de gagner en pertinence et en efficacité, ainsi que de renforcer l'expression de la solidarité qui unit les 64 collectivités au sein d'un espace cohérent.

## I. Affirmer la place de Dinan Agglomération dans le territoire régional

Dinan Agglomération est un bassin de vie dynamique entre terre et mer. La présence d'infrastructures de transports régionales structurantes et la proximité de grands pôles d'emploi, offrent à Dinan Agglomération des atouts majeurs propices à son attractivité tout en préservant ses capacités de développement intrinsèques.



Composé de 64 communes aux spécificités complémentaires et d'une ville-centre proche de 15 000 habitants, le territoire propose un maillage de services et de commerces dense. Le tissu économique local s'appuie sur des marqueurs économiques forts et bien présents (agriculture et filière agro-alimentaire, tourisme, économie portuaire et maritime, ...). Le cadre de vie exceptionnel est porteur d'atouts touristiques considérables.



Riche de sa diversité, Dinan Agglomération est en capacité d'attirer et de capter durablement tant les entreprises que les habitants ou les visiteurs. Ce rayonnement doit contribuer à renforcer l'attractivité du territoire, au service d'un développement équilibré.

## II. Des ambitions pour Dinan Agglomération

Dinan Agglomération a connu une attractivité résidentielle importante au cours des années 2000. Le projet d'aménagement entend aujourd'hui **accompagner le développement démographique en préservant une identité forte au sein d'un cadre paysager, patrimonial et naturel exceptionnel.**

### 1.1. Retrouver un équilibre territorial

Le projet affirme l'ambition d'un développement démographique en lien avec l'attractivité du territoire et ses capacités d'accueil. Pour répondre aux besoins d'accueil résidentiel, la production de logements, répartie entre les 64 communes du territoire, s'appuie sur une armature territoriale qui valorise les centralités communales et conforte les pôles.

### 1.2. Capitaliser sur les richesses du territoire

Le développement économique est la clé de voûte d'un avenir durable pour le territoire. Capitaliser sur la position géographique stratégique de Dinan Agglomération au sein du maillage des villes bretonnes, valoriser la culture entrepreneuriale et participer au développement du tissu économique local sont au cœur des préoccupations du projet.

### 1.3. Garantir un cadre de vie de qualité

Dinan Agglomération jouit d'un cadre de vie de grande qualité lié à la présence d'espaces naturels remarquables, à la diversité des paysages ainsi qu'à la qualité patrimoniale et architecturale des centres bourgs et des centres villes. Le projet ambitionne de valoriser **la qualité de vie quotidienne de proximité** qui concourt activement à l'attractivité du territoire et propose de porter collectivement un développement solidaire respectueux des ressources naturelles. La revitalisation des centres-bourgs et des centres villes est ainsi un axe privilégié qui participe pleinement à cette ambition.



### III. Les grands principes de développement

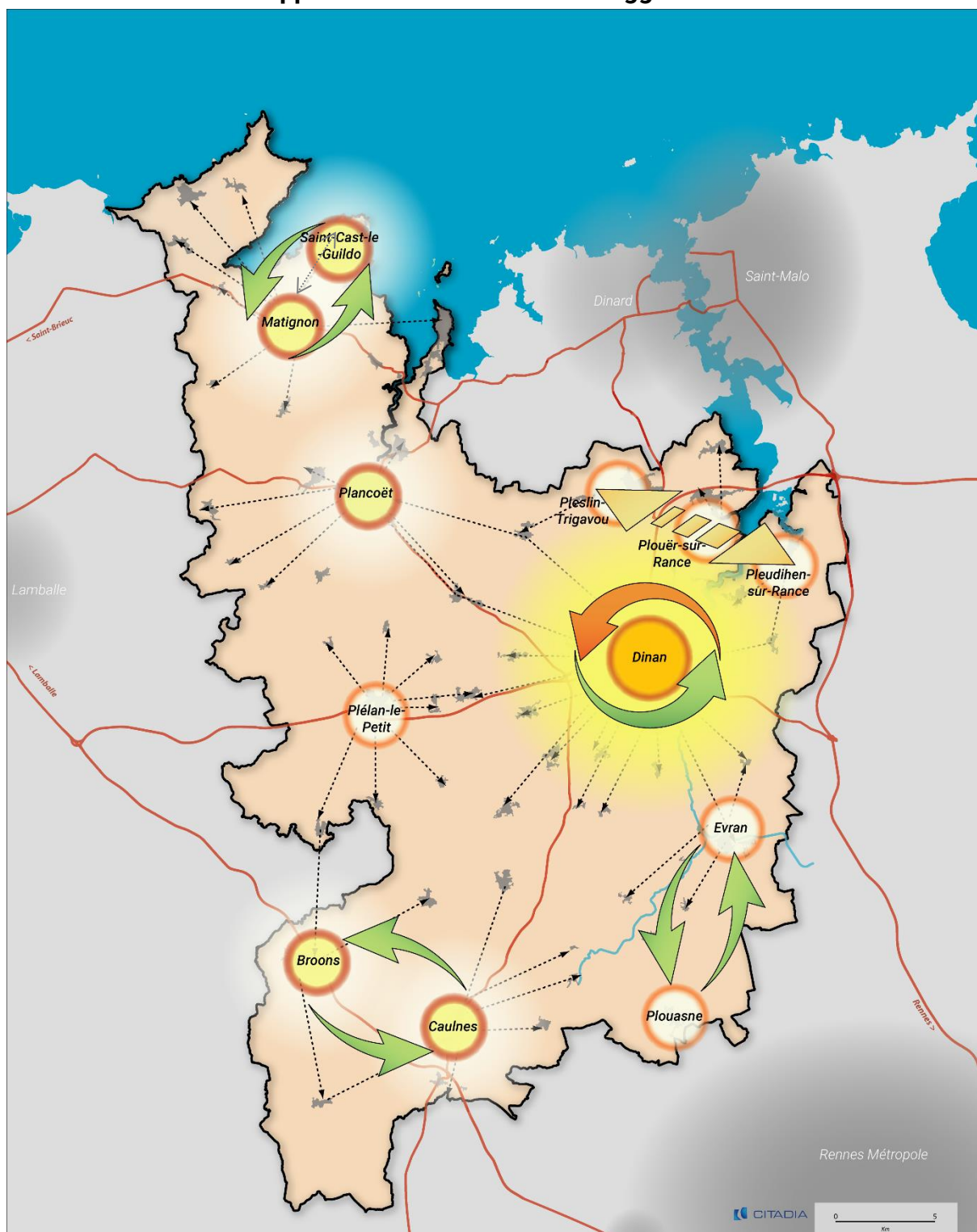
Le projet d'aménagement de Dinan Agglomération appuie sa stratégie sur une organisation territoriale qui prend en compte la diversité et la complémentarité des 64 communes du territoire. Considérant les influences extérieures auxquelles est soumis le territoire, le projet entend maintenir une dynamique sur l'ensemble des communes tout en confortant les pôles d'équipements.



L'armature territoriale permet ainsi de prendre en compte la diversité et les caractéristiques spécifiques du territoire. Le projet distingue quatre familles de communes, dont le rôle et les fonctions sont spécifiques et détaillées ci-après :

- \* Le pôle de centralité principale de Dinan
- \* Les pôles de centralité secondaire
- \* Les pôles relais
- \* Le maillage communal

## Armature territoriale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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



# 1. Garantir à Dinan son rôle de pôle de vie au service du territoire

## 1.1. Affirmer un développement urbain qualitatif en renforcement de la centralité

Composé de la commune-centre de Dinan/Léhon et des communes de Lanvally, Trélivan, Taden et Quévert, le pôle de centralité principale regroupe ¼ de la population du territoire (26 600 habitants en 2014) et bénéficie d'une dynamique économique et commerciale forte. Ce pôle concentre également des équipements structurants à l'échelle du territoire, voire au-delà : hôpital, centres culturels, lycées et instituts d'enseignements supérieurs, etc. Aujourd'hui, l'attractivité résidentielle et le niveau de services et d'équipements de la ville-centre sont fragilisés par des dynamiques périurbaines.

Pour maintenir le **niveau de services et d'équipements structurants** à l'échelle d'un bassin de vie, le pôle de centralité de Dinan doit être renforcé : **son rayonnement**, sa visibilité et son accessibilité à l'échelle du territoire seront valorisés.

Le pôle de centralité principale concentre les principaux **enjeux urbains** que le PLUi veillera à intensifier : densité constructive, animation, équipements, commerces, transports... Le projet entend ainsi conforter une offre résidentielle et commerciale diversifiée, une répartition de services et d'équipements équilibrée, et la préservation d'un cadre de vie et d'espaces publics de qualité.



## 1.2. Maîtriser le développement périphérique

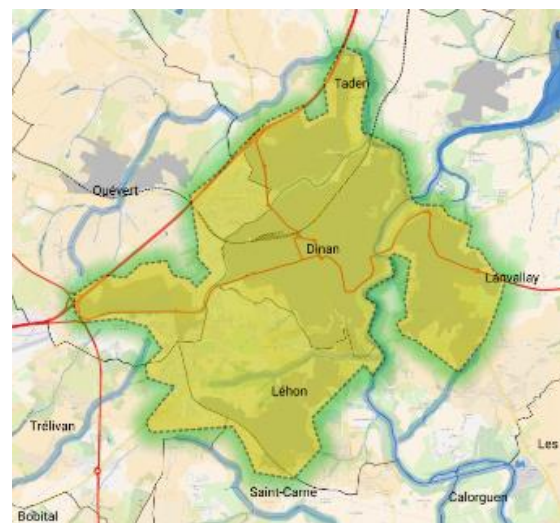
L'attractivité économique et résidentielle de la ville de Dinan s'est traduite par un développement au-delà de ses limites administratives sous forme de conurbation. Ainsi, la zone agglomérée centrale n'est pas calquée sur les limites communales des territoires concernés.

Le projet entend conforter et diversifier l'offre résidentielle et commerciale au sein de la zone agglomérée de Dinan en maîtrisant le développement périphérique. Le développement de la ville de Dinan pourra se réaliser **en continuité immédiate de la ville-centre** susceptible de dépasser les limites administratives de Dinan

Au sein de la zone agglomérée, les principes suivants sont définis :

- Le renforcement de la ville-centre s'opérera selon un principe de densification de la ville de Dinan et de ses abords, situés sur les communes voisines ;
- Une ceinture verte entre la zone agglomérée et les bourgs voisins sera maintenue dans l'objectif de la préservation paysagère de ses abords ;
- Les franges de la ville-centre (zone agglomérée située dans les communes voisines) seront traitées de la même manière que les espaces situés au sein des limites administratives de la Ville de Dinan (densité, mixité sociale, mixité fonctionnelle...).

Le projet porte également une vigilance accrue sur le respect des **principes fondamentaux de mixité urbaine et sociale**, notamment dans des secteurs confrontés à des difficultés économiques et sociales (centre historique de Dinan, quartier de la Fontaine-des-Eaux).



Zone agglomérée de Dinan





### 1.3. Favoriser la rénovation urbaine des quartiers anciens dans le respect de leur identité

Le projet encourage les démarches de réaménagement d'ensemble de certains quartiers anciens (quartier de la gare, centre-ville....) qui visent à rendre plus attractif le parc de logements et améliorer les espaces publics de ces secteurs. Cette démarche pourra se réaliser non seulement par des opérations de réhabilitations privées, mais également par un investissement public (effet levier).

Par ailleurs, une **politique de reconquête** et/ou de (ré)ouverture des espaces non bâtis (privés ou non) permettra de réintégrer ces derniers au maillage des espaces publics existants.

### 1.4. Conforter un pôle commercial majeur

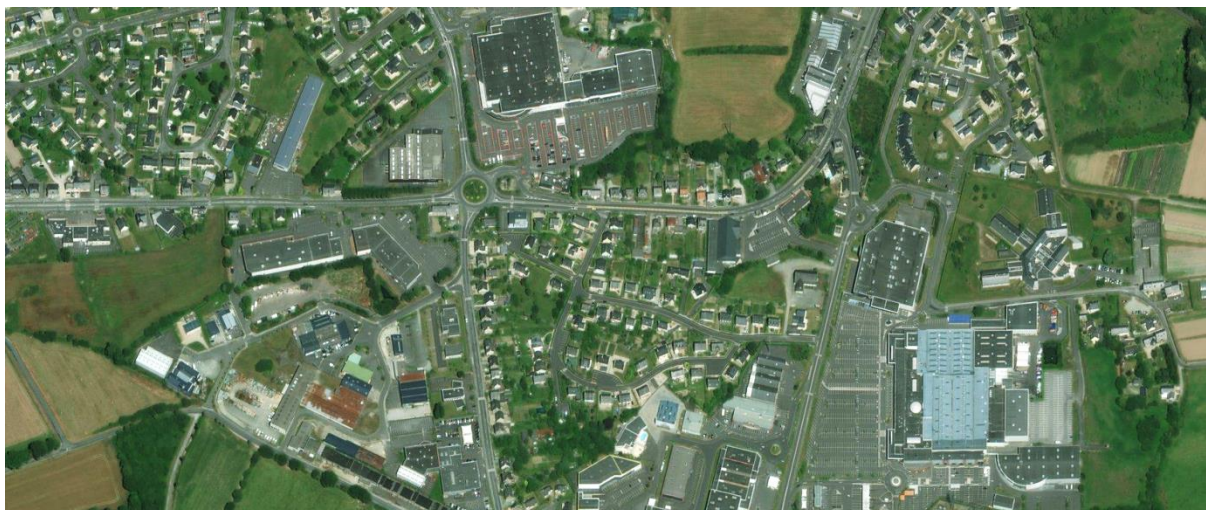
La diversité et la qualité de l'offre et des fonctions commerciales font du centre-ville de Dinan une priorité dans la stratégie de développement commercial. Le projet vise à assurer un équilibre entre le cœur du centre-ville, les zones périphériques et les commerces de proximité. **Le projet entend notamment limiter l'évasion commerciale en périphérie de la ville-centre.**

### 1.5. Maintenir et mettre en valeur les zones commerciales existantes

Pour améliorer l'attractivité et l'image des zones commerciales existantes, le projet de Dinan Agglomération portera une attention particulière à l'amélioration de la qualité urbaine, architecturale et paysagère des zones commerciales existantes et de leurs abords, **particulièrement sur les secteurs en entrée de ville et le long des axes de circulation.**

La mise en place d'une organisation hiérarchisée du commerce permettra également de **rendre l'équipement commercial plus lisible et de rationaliser les flux engendrés.**

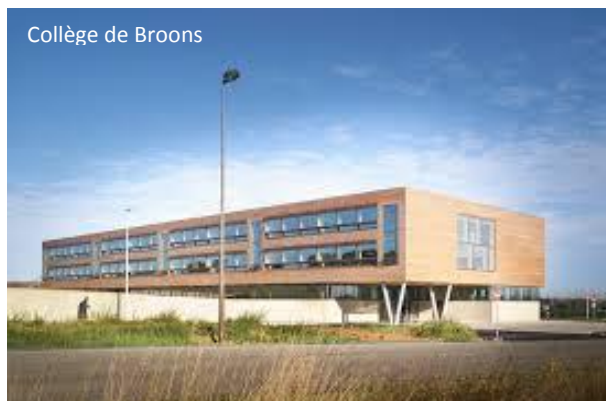
L'interdiction de création de nouveaux quartiers à destination commerciale exclusivement comme le quartier de l'Aublette (Quévert) ne limite aucunement l'optimisation et la valorisation des quartiers existants, dès lors que cette optimisation s'effectue dans des zones dédiées à l'activité commerciale et non en concurrence exclusive avec les centralités urbaines.



Vue aérienne sur le plateau de l'Aublette, Quévert

## 2. Accompagner les pôles de centralité secondaire au sein de leur bassin de vie

Communes disposant d'une offre d'équipements et de services qui relaient les fonctions de la centralité principale, les pôles de centralité secondaire devront conforter leurs fonctions urbaines. Les pôles de centralité secondaire intérieurs (Plancoët, Broons, Caulnes) et littoraux (Matignon et Saint-Cast-le-Guildo) jouent un rôle de complémentarité avec le pôle de centralité dinannais, tant au Sud pour Broons et Caulnes, en lien avec la métropole rennaise et au Nord, pour Plancoët, Matignon et Saint-Cast-le-Guildo, en lien avec les activités maritimes et littorales.



Collège de Broons



Marché de Caulnes

Le pôle de centralité secondaire doit se structurer autour :

- d'une offre commerciale, d'équipements et de services structurants à l'échelle de leur bassin de vie ;
- d'une stratégie d'optimisation des infrastructures de transport existantes, visant à réduire l'usage de l'automobile au profit des mobilités alternatives ;
- d'un développement équilibré entre habitants accueillis, emplois créés et superficie d'espaces artificialisés ;
- d'une offre de logements diversifiée en termes de mode d'occupation et de taille.

Les **pôles de centralité secondaire littoraux** jouent un rôle important pour maintenir une vie à l'année et d'un point de vue touristique. Dès lors, le projet propose de conforter l'offre commerciale en adéquation avec les objectifs de maintien d'une vie à l'année, de favoriser la production de résidences principales et d'améliorer l'accessibilité du territoire respectant la sensibilité écologique du littoral.



Matignon



Saint-Cast- le Guildo



### 3. Conforter la diversité des pôles relais estuariens et intérieurs

Les pôles relais proposent une offre de commerces, d'équipements et de services de proximité, dont l'accès est possible en transport en commun. A l'interface d'influences urbaines extérieures (Saint-Malo/Dinard, Rennes, Dinan, Lamballe) ces communes auront pour enjeu de maintenir leur attractivité. Si des dynamiques contrastées traversent les pôles, des exigences communes peuvent être identifiées.

A ce titre, les pôles relais devront :

- Maintenir leur niveau d'équipements, de services et de commerces existants ;
- Maintenir leur niveau d'emplois, en relation avec les objectifs de développement démographique ;
- Améliorer leur desserte par les transports en commun ;
- Diversifier leur parc de logements pour assurer un parcours résidentiel complet, notamment par une augmentation de l'offre sociale.

Les **pôles relais intérieurs** (Plélan-le-Petit, Evran et Plouasne) devront porter une attention particulière au développement de modes d'urbanisation plus économes en foncier.

Les **pôles relais estuariens** (Plouër-sur-Rance, Pleudihen-sur-Rance, Pleslin-Trigavou) devront quant à eux tenir compte de la sensibilité des milieux pour définir la capacité d'accueil des territoires.

### 4. Préserver le maillage communal

Les communes du maillage communal représentent une grande part de la population de Dinan Agglomération (40%), qui y tient ici son caractère « rural ». Elles garantissent sur le territoire un maillage dense de services, de commerces et d'équipements qui concourt à la qualité de vie des habitants.

Cet ensemble de territoires ruraux a, par ailleurs, accueilli de manière différenciée une grande partie de la population supplémentaire recensée entre 1999 et 2007. Les dynamiques constructives ont principalement été formalisées par des lotissements de maisons individuelles ou de développement en grappe, autour de hameaux ou écarts d'urbanisation, souvent d'origine agricole.

Le projet entend équilibrer ces dynamiques sur l'ensemble du maillage communal. A ce titre, la préservation du maillage communal s'accompagnera :

- d'une politique de développement urbain résidentiel plus économe en espace et préservant la morphologie des formes traditionnelles des bourgs et villages ;
- d'une politique de développement urbain recentrée autour des bourgs et hameaux ;
- d'une politique de maintien des équipements et des services de proximité ;
- d'une volonté de développer l'offre de transports alternatifs à l'automobile, notamment pour l'accès aux équipements et services du territoire ;
- d'une recherche de diversification de l'offre d'habitat.



## IV. La frange littorale : pour une vie à l'année sur un territoire animé

### 1. Capitaliser sur un environnement exceptionnel

Les milieux littoraux offrent une forte diversité écologique et paysagère. Cette richesse représente un fort atout touristique qui attire de nombreux estivants et conduit à une attractivité résidentielle importante. Cette attractivité peut toutefois présenter des risques en termes de pollution, d'érosion, d'envasement des milieux, si les développements touristique et urbain sont mal maîtrisés.

Le projet tiendra compte de la **fragilité des zones côtières** et veillera ainsi à préserver **leur caractère naturel, les accès à la mer, la diversité des espaces et des paysages ainsi que la qualité des eaux.**



Saint-Jacut-de-la-Mer

#### 1.1. Assurer l'évolution des activités maritimes et côtières

**Le projet du PLUi veille à maintenir les espaces et les outils de production à terre et en mer pour permettre aux activités de pouvoir se développer** : valoriser les zones conchylicoles de Plévenon, Saint-Cast-Le-Guildo et Saint-Jacut-de-la-Mer, préserver des espaces à terre spécifiques au fonctionnement des activités, maintenir les bâtiments d'exploitation et de réparation in situ, assurer les accès terre/mer, définir des espaces de production en mer... Il s'agit également d'intégrer les activités du port départemental en eaux profondes de Saint-Cast-Le-Guildo, seul équipement de ce type sur le territoire. **Il faudra par conséquent être soucieux de maintenir cet aspect patrimonial et identitaire dans les projets d'aménagement du territoire.**



### 1.2. Anticiper les impacts du changement climatique

Les zones côtières sont particulièrement vulnérables au changement climatique : risques de submersions marines, érosion du trait de côte, ... L'occupation humaine de ces zones soulève des questions de sécurité publique. Par ses choix d'aménagement, le projet limitera l'exposition des biens et des personnes aux risques et anticipera les impacts du changement climatique dans les secteurs concernés.



## 2. Permettre la valorisation du littoral

### 2.1. Développer l'attractivité touristique

Le cadre de vie exceptionnel lié à la proximité de la mer est porteur d'atouts touristiques que le territoire souhaite valoriser. Pour garantir une attractivité touristique durable et respectueuse du cadre de vie, le PADD entend :

- Diversifier les formes de tourisme en cohérence avec l'identité du littoral afin d'étaler la saison touristique sur l'année et conforter les équipements touristiques structurants pour le territoire
- Développer l'offre touristique autour des ports de plaisance
- Favoriser les mobilités touristiques entre les stations littorales et entre le littoral et l'intérieur, notamment en période estivale
- Mettre en place une politique de gestion du stationnement claire, notamment en saison haute, de nature à favoriser l'intermodalité
- Permettre à l'ensemble du secteur de bénéficier de l'attractivité naturelle des côtes et de proposer également un tourisme rural valorisant les paysages et le patrimoine architectural du milieu rural
- Permettre le développement et la qualification d'une offre d'hébergements marchands diversifiée (hôtellerie de plein air, hôtels, chambres d'hôtes, résidences de vacances, gîtes ruraux...)
- Proposer un partage des espaces pour éviter les conflits d'usage entre les fonctions résidentielles, touristiques, économiques, productives et de loisirs
- Améliorer et renforcer la continuité piétonne du front de mer (GR 34)





Vue sur le littoral, Saint-Cast le Guildo

## 2.2. Définir un mode d'urbanisation qualitatif

L'attractivité touristique et résidentielle du littoral a généré une urbanisation diffuse, grande consommatrice d'espaces agro-naturels. Le projet favorisera une densification adaptée des bourgs littoraux et limitera la construction résidentielle en frange littorale.

En conséquence, le projet privilégiera les modes d'urbanisation groupés, plus économes en espace, permettant le renforcement des bourgs et des pôles (Matignon et Saint-Cast le Guildo) pour qu'ils conservent un niveau de services et d'équipements de bonne qualité.

Hors zone urbaine existante, l'urbanisation diffuse ainsi que l'urbanisation en chapelet de faible profondeur seront abandonnées au profit du maintien des zones agricoles, naturelles et des coupures d'urbanisation.

A l'inverse, le projet veillera à limiter les phénomènes de « sur-densification » générant des nuisances de voisinage (divisions parcellaires sur des terrains de taille extrêmement réduite, découpages ne tenant pas compte de l'ensoleillement, de la qualité des accès...).



Sable d'Or les Pins



Vue sur Saint-Cast le Guildo



Cela suppose de :

- **Préserver les commerces/équipements du centre-bourg de Saint-Cast-le-Guildo** (favoriser une logique de courte distance entre habitat/loisirs/commerce)
- **Confirmer la complémentarité offerte par Matignon et Saint-Cast le Guildo, qui forme un pôle économique et de services de proximité.**
- **Maintenir la qualité de l'ossature urbaine de Matignon, aujourd'hui en cours de fragilisation, en termes économique et d'habitat, grâce à des extensions urbaines.**



### 2.3. Favoriser le développement des résidences principales

Le marché produisant par lui-même davantage de résidences secondaires ou des résidences principales occupées par des personnes âgées, le projet d'aménagement entend mettre en œuvre une politique volontariste en direction des résidents à l'année, en particulier des actifs et des familles avec enfants.

L'augmentation de la part des résidences principales s'appuiera notamment sur une diversification du parc de logements (taille, type, statut) et le développement de l'offre sociale.

### 2.4. S'inscrire en adéquations avec les dispositions de la Loi Littoral

Le PADD affirme la nécessaire articulation entre développement d'une part et préservation des caractéristiques propres à cette partie du littoral breton d'autre part. Pour ce faire, il rappelle les modalités d'application des dispositions de la loi Littoral telles qu'elles sont entendues dans le présent projet :

- **Les espaces remarquables** du territoire, tels que définis par le Code de l'Urbanisme seront strictement protégés (en lien avec la Trame Verte et Bleue) et ne pourront recevoir que les aménagements spécifiquement listés au Code de l'Urbanisme ;
- **La capacité d'accueil** des territoires étudiés conditionnera la définition des projets au sein du règlement du PLUi ;
- Les extensions de l'urbanisation revêtiront un caractère limité au sein des **Espaces proches du Rivage** ;
- En lien avec la trame verte et bleue et les enjeux paysagers évoqués ci-dessus, le PLUi préservera les **coupures d'urbanisation** ;
- Toute forme nouvelle d'urbanisation (hors cas exceptionnels) sera proscrite au sein d'une **bande de 100 mètres** délimitée depuis la limite des plus hautes eaux, en dehors des espaces urbanisés ;
- Seules les entités bâties spécifiquement identifiées en tant que **villages** (en dehors des bourgs et zones agglomérées) pourront recevoir des « extensions de l'urbanisation ».

Aussi, l'ambition de Dinan Agglomération est d'organiser son développement en s'appuyant sur 3 axes fondateurs qui se déclinent eux-mêmes en 7 orientations-cadres, portées par le PLUi :



3 axes fondateurs stratégiques	7 orientations cadres
Pour un territoire structuré	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'attractivité de Dinan Agglomération</li> </ul>
Pour un territoire animé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire</li> <li>- Accompagner le développement pour un territoire à vivre</li> <li>- Assurer une gestion durable des ressources et des risques</li> </ul>
Pour un territoire équilibré et solidaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répartir la production de logements en limitant l'étalement urbain</li> <li>- Développer l'attractivité du parc de logements existants</li> <li>- Garantir un logement adapté pour tous</li> </ul>

# Chapitre 1 : Renforcer l'attractivité de Dinan Agglomération



## I. Capitaliser sur les richesses environnementales du territoire



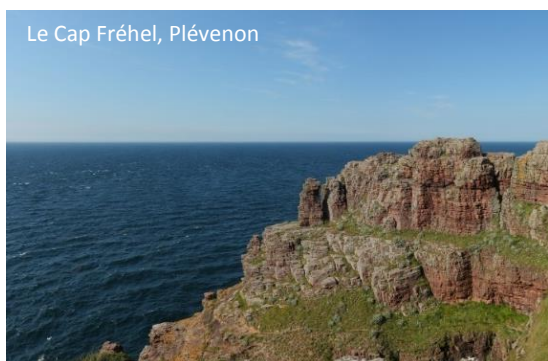
Remarquables ou ordinaires, les milieux écologiques du territoire sont soumis à diverses pressions, comme l'étalement urbain, le mitage de l'espace rural, la modification des pratiques agricoles, le développement des infrastructures routières, la fréquentation touristique, etc...

Afin de contribuer à l'enrayement de l'érosion de la biodiversité, les lois Grenelle ont introduit un outil d'aménagement : la Trame Verte et Bleue (TVB). Cet outil vise à lutter contre l'isolement des populations animales et végétales par la constitution d'un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques dont la conservation est nécessaire au maintien de la biodiversité. Pour prendre pleinement part à cette ambition, le projet d'aménagement s'attache à identifier et préserver la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire intercommunal.

Les espaces propices au maintien, au développement et à la circulation des espèces sont représentés dans la cartographie de la Trame Verte et Bleue du territoire. La Trame Verte et Bleue du territoire du PLUi et les objectifs assignés à chaque typologie d'espace se sont appuyés sur les données et orientations supra-communales (SRCE de Bretagne, SCoT du Pays de Dinan), ainsi que sur une connaissance des enjeux des milieux naturels locaux. L'ensemble de la cartographie de la Trame Verte et Bleue du territoire est donc composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.



L'estuaire de la Rance, Plouër-sur-Rance



Le Cap Fréhel, Plévenon



L'embouchure de l'Arguenon

## 1. Préserver les éléments d'intérêt écologique majeurs et ordinaires de la Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue du PLUi de Dinan Agglomération identifie :

- **Des réservoirs de biodiversité :**

- Les milieux littoraux (landes, dunes, domaine marin) et estuariens remarquables (Natura 2000<sup>1</sup>, ZNIEFF<sup>2</sup>) ;
- Les principaux espaces boisés dont la surface est supérieure à 10 ha (exemple de la forêt de Coëtquen) ;
- Les zones bocagères présentant une densité forte de haies ;
- L'ensemble des cours d'eau.

- **Des corridors écologiques**, s'appuyant sur le réseau de haies, les petits boisements, les ripisylves<sup>3</sup> et bords de cours d'eau.

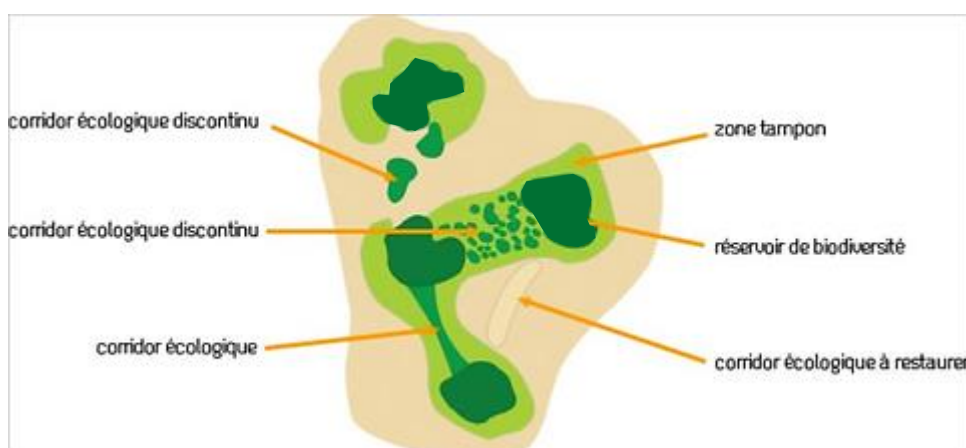


Schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (source : Ministère de la Transition écologique et solidaire)

### Les réservoirs de biodiversité

Afin de maintenir la biodiversité remarquable et ordinaire au sein de ces « zones de vie », **le PLUi vise à préserver les habitats naturels constitutifs des réservoirs de biodiversité**. Une attention particulière sera portée sur les espaces naturels au sein des périmètres environnementaux remarquables tels que Natura 2000.

Cet objectif de préservation veillera à prendre en compte les activités existantes, notamment celles garantissant la bonne gestion de ces milieux.

---

<sup>1</sup> Sites Natura 2000 : Estuaire de la Rance, Cap d'Erquy – Cap Fréhel, Baie de l'Arguenon, Iles de la Colombière, de la Nellièrre et des Hache

<sup>2</sup> ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

<sup>3</sup> Ripisylves : ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau, d'une rivière ou d'un fleuve.



Au sein du maillage bocager, des secteurs présentant une densité de haies plus forte ont été mis en évidence dans la Trame Verte et Bleue du PLUi. Cette densité marquée confère à ces espaces un véritable intérêt écologique pour les espèces inféodées à ces milieux. Pour cette raison, **le PLUi fixe pour objectif de maintenir un réseau de haies suffisamment dense au sein de ces réservoirs**. Plus globalement, et pour répondre aux enjeux écologiques, paysagers, hydrologiques et économiques sur l'ensemble du territoire, une vigilance sera apportée à la préservation et à la valorisation du potentiel énergétique des haies d'intérêt dans le PLUi. Ce principe devra tenir compte des activités existantes et futures en lien direct avec ce réseau de haies (agriculture, tourisme, filière bois énergie ...).



### Les corridors écologiques

Le PLUi vise à maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques identifiés, supports privilégiés de déplacements des espèces faunistiques et floristiques, en préservant les éléments constitutifs de ce maillage (haies, boisements, zones humides, prairies). **La limitation ou l'adaptation du développement urbain sera recherchée, notamment au sein des secteurs de projet, de telle sorte qu'il n'entrave pas les connexions écologiques.**

**Le développement urbain projeté dans le PLUi devra éviter au maximum la création de nouveaux points de rupture des continuités écologiques.** Ainsi, en cas de projet, le PLUi veillera à intégrer un principe de continuité écologique au sein du secteur à aménager.

### Les éléments de « nature ordinaire »

L'ensemble du réseau hydrographique participant activement au maintien de la biodiversité, la Trame Verte et Bleue du PLUi prend en compte tous les cours d'eau du territoire. Ces derniers jouent ainsi un double rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors. **Afin de préserver leurs fonctions, le PLUi s'attachera à préserver la trame de cours d'eau en y limitant l'urbanisation et en maintenant autant que possible les milieux associés (ripisylves, zones humides ...).**

Le PLUi identifiera et assurera également **la protection des zones humides** dans le respect des dispositions prévues par les Schémas d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE Aurguenon – Baie de la Fresnaye, SAGE Rance-Frémur, SAGE Baie de St Briec, SAGE Vilaine).

D'une manière générale, le projet d'aménagement **intégrera la démarche « éviter-réduire-compenser »<sup>4</sup>** dans ses choix d'urbanisation.

---

<sup>4</sup> En cas d'incidences sur l'environnement, le projet devra en premier lieu les éviter ou les réduire et en dernier recours proposer des mesures de compensation.

## 2. Préserver et favoriser la biodiversité en milieu urbanisé

Le projet d'aménagement vise au **renforcement de la nature en ville** sur l'ensemble du territoire dans un objectif de maintien de la biodiversité en ville et dans une réflexion multifonctionnelle de cette trame (liaisons douces, gestion de l'eau, enjeux paysagers, climatiques). Dans cet objectif, le PLUi cherchera ainsi à maintenir et développer **la ceinture verte** autour de la zone agglomérée de Dinan.

Plus généralement, il s'agira notamment de :

- Maintenir et aménager des espaces verts et de respiration en milieu urbain : boisements, espaces verts (récréatifs, jardinés), vergers de qualité...
- Maintenir les éléments naturels et paysagers tels que les haies, les zones humides ou les fossés au sein des zones de projet. Une attention particulière sera portée sur les zones de projet à proximité immédiate des espaces de la Trame Verte et Bleue.



Parc du Pré Rolland, Plancoët



Promenade plantée, Quévert

## II. Accompagner les évolutions des paysages emblématiques et ordinaires

Le territoire offre de multiples visages et se distingue par la richesse des paysages et des ambiances qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie. L'opération Grand Site autour du Cap Fréhel ou encore le projet de Parc Naturel Régional Rance-Côte d'Emeraude atteste d'une volonté partagée de préserver ce cadre paysager unique. Le PLUi se devra d'être compatible avec les dispositions de la charte du Parc une fois cette dernière formalisée

Plus globalement, il s'agira d'atteindre les objectifs suivants :

### 1. Maintenir et valoriser les vues et panoramas remarquables sur le paysage et le patrimoine architectural

Les **vues remarquables sur les éléments emblématiques du territoire seront préservées et valorisées** : les panoramas sur la façade maritime et l'embouchure de la Rance, les co-visibilités des versants des vallées, estuaires et baies, les silhouettes de bourgs et hameaux, mais également de l'Arguenon ou encore du Frémur, les vues lointaines sur le patrimoine bâti et le patrimoine archéologique (les clochers des bourgs, les édifices remarquables tels que la cité de Léhon ou la ville médiévale de Dinan en promontoire, etc.).

Il s'agit d'**adapter le développement urbain dans le choix des sites à urbaniser et des règles de construction** (hauteurs, densité, aspects, etc.) à l'**objectif de maintien de la qualité des vues remarquables**, « vitrines » de l'image de Dinan Agglomération.



Plage du Ruet, Saint-Jacut-de-la-Mer



Plateau boisé, secteur du Guinefort

## 2. Préserver et valoriser les arbres remarquables ayant subsisté comme éléments identitaires

Les arbres remarquables, parfois isolés et présents en milieu rural comme au sein de l'espace urbain, participent à la qualité du cadre de vie du territoire et représentent des marqueurs paysagers locaux identitaires. A ce titre, Dinan Agglomération préservera les arbres les plus remarquables de son territoire.



Arbres isolés remarquables

### 3. Préservation et valorisation paysagère et touristique des vallées, berges et végétation de ripisylve

Eléments essentiels au cadre de vie du territoire intercommunal, les vallées telles que celles de la Rance, de l'Arguenon ou encore du Frémur témoignent du lien qu'entretient le territoire avec l'eau. Supports d'activités de plein air, les cours d'eau et leurs ripisylves font partie intégrante du maillage paysager que le **territoire souhaite préserver voire valoriser**.



### 4. Anticiper la cessation d'activité des carrières d'extraction et valoriser des anciens sites d'exploitation

Le territoire de la Communauté d'Agglomération dispose de nombreux sites de carrière d'extraction en activité, ou d'anciennes carrières aujourd'hui en eau. Présentes particulièrement dans le secteur du Pays de Plélan et le secteur du Guinefort, **ces sites de carrières peuvent présenter des enjeux environnementaux, paysagers et énergétiques**. Ainsi, en cas de cessation de l'activité de carrières, le PLUi pourra y permettre les projets de **réhabilitation**. Cette reconversion se fera dans le respect des orientations des schémas départemental et régional des carrières.

## III. Asseoir le développement urbain sur la qualité paysagère

### 1. Promouvoir un développement compatible avec le milieu rural

La ruralité est une composante forte du territoire de Dinan Agglomération. Maintenir et développer la vitalité de la ruralité, est pour Dinan Agglomération, la condition sine qua non pour l'équilibre du territoire et pour permettre de renforcer les articulations ville / campagne.

La qualité des espaces publics et de l'aménagement des bourgs concourt activement à la qualité du cadre de vie. Les communes seront ainsi **le support de développement d'une ruralité moderne que le projet du PLUi vise à promouvoir**.

- Mettre en adéquation le développement des territoires ruraux avec les enjeux de préservation et de valorisation des paysages ainsi que leur niveau d'équipement et de services en complémentarité avec celui de la centralité et des pôles de proximité.
- Le développement du maillage rural s'appuiera entre autre sur l'amélioration du cadre de vie du bourg ou du village (résorption d'une friche, recreation d'un front urbain...), l'accroissement du niveau d'équipement ou l'accompagnement d'un projet économique ou touristique. Le développement tel qu'habituellement entendu (développement démographique, production de logements) ne constituant pas, selon le présent projet, une fin en soi.



## 2. Maîtriser le développement urbain pour conserver une image territoriale de qualité

### 2.1. Respect de l'identité des bourgs et villages patrimoniaux



Le territoire comporte de nombreux bourgs et villages de caractère ayant conservé leur identité comme ceux du pays des faluns (Le Quiou, Saint-Juvat, Tréfumel, St André des eaux, Saint-Maden) ou du secteur du Guinefort (Le Hinglé, Bobital avec le patrimoine du granit), représentatifs de la variété et la typicité patrimoniales et architecturales du territoire.

Dans les secteurs aux enjeux patrimoniaux, une attention particulière sera portée à l'insertion des nouvelles constructions au sein du tissu existant. Les particularités paysagères et architecturales des bourgs et villages pourront justifier des préconisations et/ou prescriptions supplémentaires tant pour la rénovation de bâtiments anciens que pour la construction neuve.

Pour favoriser l'entretien et la pérennité de ce patrimoine, les changements de destination du bâti seront possibles.

Le projet veillera par ailleurs à ne freiner ni la revitalisation des bourgs ni la recherche de performance énergétique du parc bâti.



Broons



Bourseul

### 2.2. Valorisation des interfaces entre espaces urbains et naturels/agricoles

Le projet veillera au traitement des lisières urbaines, qui déterminent souvent l'image globale du territoire et ont pour rôle de définir un cadre de développement urbain, et ce par les orientations suivantes :

- La réflexion sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale des aménagements dans les entrées de ville stratégiques, qui influencent fortement la perception de l'ensemble du territoire car elles véhiculent la première image d'une commune et de son accueil ;
- La valorisation qualitative des franges urbaines (insertion paysagère des opérations urbaines en extension, cohérence architecturale, traitement des clôtures, ...). Il s'agira notamment de travailler en premier lieu sur l'intégration paysagère des zones d'activités, artisanales, les friches industrielles et bâtiments agricoles en s'appuyant sur les éléments de la Trame Verte : boisements et bocage.



Franges urbaines

### 2.3. Maintien et requalification des enclaves vertes ou agricoles formées par l'urbanisation

Le développement urbain de la zone agglomérée de Dinan et des villes balnéaires ont eu pour effet la formation d' « enclaves » agricoles ou naturelles au sein des espaces urbanisés, constituant parfois des dents creuses d'envergure au potentiel de valorisation. Le projet tendra à (re)qualifier ces espaces et leur donner une fonction.

### 2.4. Maintien des coupures d'urbanisation

Le projet d'aménagement maintiendra la ceinture verte de Dinan. Les coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT aux abords des zones agglomérées et villages littoraux seront quant à elles, majoritairement reprises dans une logique de compatibilité au SCoT. Ce dispositif, mis en place en complément de la préservation des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral, permet d'éviter les phénomènes de conurbation entre deux entités bâties et de maintenir l'écrin paysager des enveloppes urbaines.

## 3. Garantir un développement urbain respectueux du patrimoine architectural et archéologique

### 3.1. Préservation et mise en valeur des éléments de patrimoine bâti remarquable et de leurs alentours

Le patrimoine bâti remarquable sera mis en valeur. De nombreuses protections ou inventaires, tels que les Monuments Historiques existent sur le territoire et serviront de base au projet d'aménagement.

Les éléments de patrimoine identitaires demeurent indissociables des espaces qui les entourent. A ce titre, le projet prévoit de porter une attention particulière aux aménagements, constructions et traitements des espaces publics liés aux éléments de patrimoine remarquable.

En outre, le projet d'aménagement devra permettre le cas échéant, une intégration des dispositions règlementaires du PLUi portant sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de la ville de Dinan et son extension aux communes de Léhon et Lanvallay.



Phare du Cap Fréhel, Plévenon



Château du Hac, Le Quiou

### 3.2. Protection et valorisation du petit patrimoine architectural et de l'architecture locale et traditionnelle

Constitutif de l'identité locale, le projet de territoire vise à préserver le petit patrimoine bâti et vernaculaire. Ainsi, les éléments tels que les ensembles architecturaux remarquables, anciennes maisons bourgeoises, bâtiments d'architecture traditionnelle, patrimoine religieux, etc... feront l'objet d'une identification et de mesures de protection.



Bâtisse de caractère



Puits et maison en terre



Calvaire



Moulin



Muret en terre

Exemples d'éléments de petit patrimoine local sur le territoire

### 3.3. Prise en compte des sensibilités archéologiques dans les projets d'urbanisation et d'extension urbaine

La politique de développement urbain tiendra compte des sensibilités archéologiques dans la priorisation des zones à ouvrir à l'urbanisation. Les aménagements dans ces zones prendront en compte la présence d'ouvrages archéologiques dans un objectif de préservation, mise en valeur et mise en scène. Les vestiges archéologiques devront ainsi faire l'objet d'une attention particulière, notamment au travers des zones de présomption de prescription archéologique. L'ancienne capitale gallo-romaine à très fort potentiel archéologique de Corseul et ses trois sites archéologiques valorisés, en sont un exemple probant.

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



Fort de son authenticité, de son histoire et de son patrimoine, le territoire s'inscrit dans un réseau touristique régional et dispose de sites touristiques bien identifiés : espaces naturels emblématiques, patrimoine bâti historique labellisé, tourisme vert, etc. Le projet affirme la place du territoire dans l'offre touristique régionale et entend valoriser, d'un point de vue économique, ses marqueurs touristiques.

### 1. Diffuser l'offre touristique du territoire en s'appuyant sur les portes d'entrée principales

#### 1.1. Capitaliser sur les deux portes d'entrée principales pour Dinan Agglomération en matière de notoriété et d'attractivité touristiques

Deux sites de rayonnement national engendrent, à eux seuls, près de 80% des flux touristiques du territoire et sont identifiés en tant que portes d'entrée principales :

- **Le Cap Fréhel**, où l'élaboration d'une opération « Grand Site de France » est en cours.
- **Dinan**, Ville d'Art et d'Histoire, dont le patrimoine urbain attire un public national et international. La présence d'un site patrimonial remarquable garantit sa protection.

#### 1.2. Développer l'offre touristique selon des axes structurants

Les portes d'entrées principales sont incluses dans des axes touristiques structurants :

- Au Nord, **la Côte d'Emeraude** et ses stations balnéaires (Fréhel- Sables d'Or les Pins, Saint-Cast le Guildo, Saint Jacut-de-la-Mer) attirent un public friand d'activités de bord de mer.
- A l'Est, **la Vallée de la Rance et la ville de Dinan** conjuguent patrimoine historique et naturel, et animent le canal d'Ille et Rance, axe majeur pour l'itinérance et la randonnée. L'attractivité de ces sites repose notamment sur la qualité des paysages et la richesse du patrimoine urbain et rural, des aspects qu'il importe de protéger.

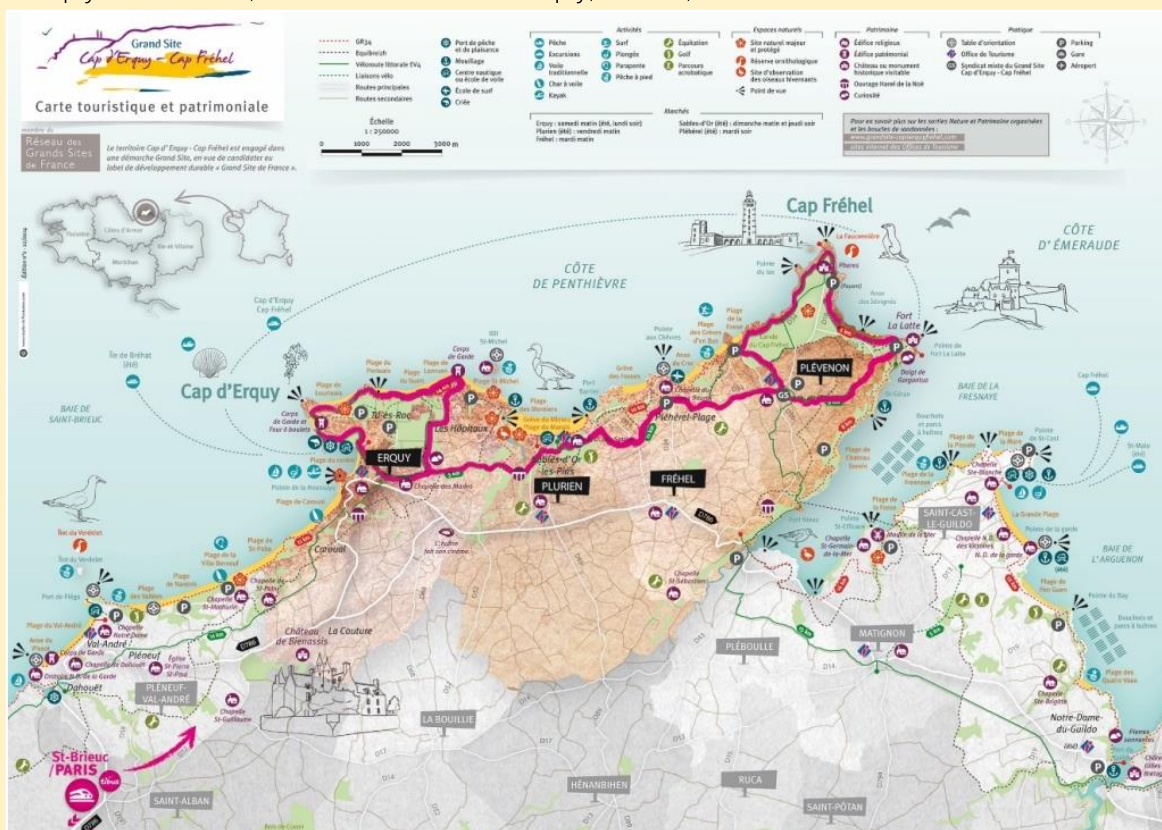
L'équilibre entre les objectifs de valorisation et ceux de préservation de la richesse environnementale est essentiel sur ces sites.





## FOCUS PROJET : L'Opération Grand Site des Caps d'Erquy-Fréhel

L'Opération Grand Site des Caps Erquy-Fréhel, lancée en 2013, concerne les sites classés des caps d'Erquy et de Fréhel, soit les communes d'Erquy, Plurien, Fréhel et Plévenon.



Opération Grand Site Erquy/Fréhel

Cet outil, qui s'inscrit dans une démarche nationale, a pour objectif de construire un projet commun, en faveur des habitants et des acteurs locaux, pour préserver et valoriser pleinement l'esprit des caps. Le projet est mis en place par le Conservatoire du littoral en lien étroit avec la commune de Plévenon et le Syndicat mixte du Grand Site Cap d'Erquy - Cap Fréhel.

Le programme d'actions de l'Opération Grand Site a été validé début 2016 : il est composé de 22 fiches actions relatives à la préservation et à la valorisation des paysages et du patrimoine naturel, à l'accueil du public ou bien encore à l'économie locale. La mise en œuvre de ce programme se poursuit aujourd'hui. A ce titre, on recense parmi les opérations menées dernièrement et portées par des maîtres d'ouvrages variés : diverses liaisons piétonnes et/ou vélo (Erquy/Plurien), le belvédère du Cap Fréhel (Conservatoire du littoral), de nouveaux stationnements (Plévenon) ou bien encore la mise en place d'un Observatoire photographique des paysages (Syndicat mixte) ... La candidature au label Grand Site de France est envisagée pour 2018.

### 1.3. Développer le tourisme patrimonial et vert

Le territoire concentre les traits identitaires de la Bretagne, tant dans son authenticité que dans sa modernité. Le maillage de villages patrimoniaux (petite cité de caractère de Léhon, communes du patrimoine rural de Bretagne, etc.), de sites archéologiques, de sites naturels de plein air, ... constitue un réseau secondaire de secteurs à développer, autour notamment du tourisme vert.

Une attention particulière sera portée à la diffusion des flux touristiques vers le réseau secondaire. Le PLUi identifiera les équipements communautaires d'intérêt touristique, ainsi que les espaces de loisirs-nature et autres espaces à vocation touristique sur l'ensemble du territoire.

## 2. Offrir les conditions de valorisation économique des sites touristiques

### 2.1. Conforter et/ou développer certaines filières touristiques

Le tourisme est un secteur en pleine mutation tant au niveau des destinations que des pratiques (fragmentation des vacances, utilisation des nouvelles technologies, exigences plus grandes en termes de services...). La demande se déploie sur un éventail de plus en plus en large : tourisme culturel, tourisme d'affaire, randonnée, courts séjours... La stratégie touristique communautaire permettra de conforter ou développer les filières touristiques existantes.

### 2.2. Qualifier et diversifier l'hébergement touristique

Le projet affirme la volonté de montée en gamme et de diversification des modes d'hébergement touristique.

### 2.3. Disposer d'une offre foncière touristique complémentaire suffisante

Enfin, en complément de cette démarche qui s'appuie sur les atouts du territoire, l'éventualité de l'accueil d'une ou plusieurs activités *ex-nihilo* doit être possible.

## 3. Développer les transports et les mobilités touristiques

Les transports doivent accompagner le développement de la Destination « Saint-Malo – Baie du Mont Saint Michel », dont fait partie Dinan Agglomération, que ce soit en matière d'accessibilité du territoire ou de desserte des principaux sites touristiques, ainsi qu'en matière d'intermodalité à partir des différents points d'accès au territoire (gares TGV et TER, aéroport, ports) pour diffuser les flux touristiques.

L'amélioration de la desserte des sites touristiques, des stations balnéaires et la découverte des sites du territoire passera par le développement d'une offre de transport efficiente en période estivale et privilégiant des modes de déplacement décarbonés contribuant à la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Afin de faire rayonner l'offre touristique sur l'ensemble des communes, le projet de territoire vise à mettre en réseau cette offre touristique par le renforcement des liaisons douces et à partir des axes structurants en matière d'itinérance et de randonnée (le Canal d'Ille-et-Rance, les Voies vertes V2, V3 et l'EV4 (Eurovéloroute 4), le GR 34 et le GR34C (l'Equibreizh). Et ainsi, faciliter la découverte et la fréquentation des lieux touristiques et patrimoniaux dont dispose le territoire.



## Chapitre 1 : Renforcer l'attractivité de Dinan Agglomération



### OBJECTIFS

- Protéger les richesses du territoire, tout en permettant leur valorisation
- S'appuyer sur la stratégie touristique communautaire pour développer et conforter les filières existantes



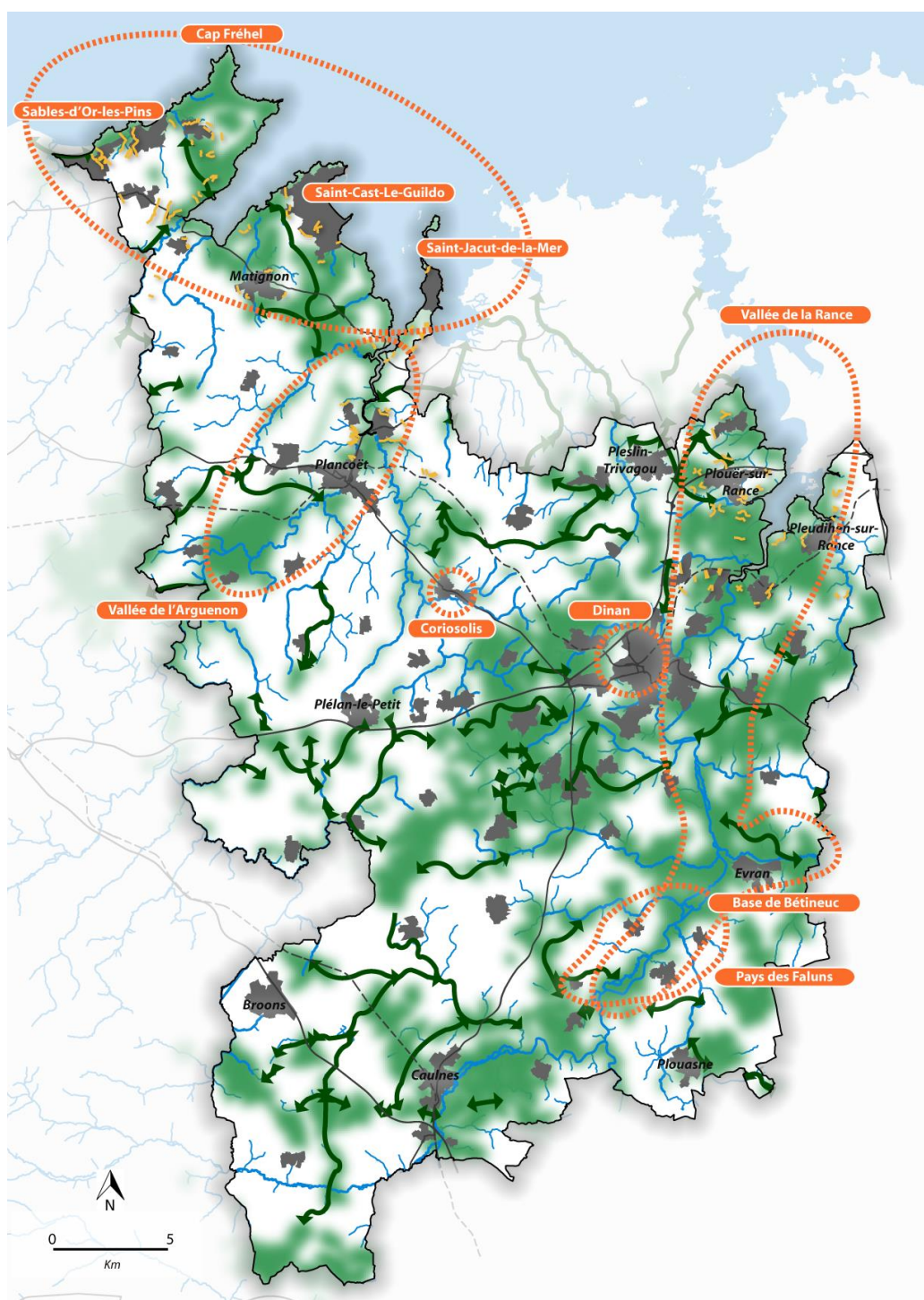
### SYNTHESE DES ORIENTATIONS

- Préserver les réservoirs de biodiversité, notamment les parties naturelles des sites remarquables (zones Natura 2000 ...)
- Maintenir voire renforcer le maillage bocager, particulièrement dans les secteurs les plus denses
- Intégrer une réflexion transversale dans le développement de la nature en ville
- Promouvoir et mettre en valeur le patrimoine remarquable du territoire par l'aménagement qualitatif de leurs abords et permettre un accueil touristique en lien de qualité
- Maintenir le patrimoine local bâti et le patrimoine vernaculaire non protégé et constitutifs de l'identité territoriale
- Préserver les sites et paysages remarquables tout en permettant leur valorisation touristique
- Améliorer l'accueil et développer l'offre qualitative en équipements et en services
- Mettre en réseau les sites touristiques par le renforcement des liaisons douces pédestres, équestres et cyclables et l'offre de transport.







## Armature écologique et paysagère du territoire




**Armature écologique et paysagère du territoire :**  
faire valoir les éléments de la Trame Verte et Bleue comme atouts à mettre en valeur

 Préserver les réservoirs de biodiversité, notamment les parties naturelles des sites remarquables (Natura 2000 ...)


 Préserver la trame des cours d'eau jouant le double rôle de réservoirs et de corridors écologiques

 Maintenir la fonctionnalité des continuités écologiques

 Maintenir les coupures d'urbanisation

 Enveloppes urbaines : intégrer une réflexion transversale dans le développement de la nature en ville

**Sites touristiques : valoriser les atouts et l'identité du territoire**

 Préserver, valoriser les sites et paysages remarquables et renforcer leur attractivité touristique



# Chapitre 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire



## I. Conforter l'équilibre territorial



Le territoire de Dinan Agglomération bénéficie d'une croissance démographique favorable, notamment due à un apport migratoire positif et régulier. Cette attractivité est à conforter à travers le PLUi.



Le scénario démographique retenu pour le PLUi de Dinan Agglomération prévoit une croissance globale annuelle de la population de l'ordre de 0,7% sur l'ensemble du territoire d'ici à horizon 2032, soit environ 13 000 à 15 000 habitants supplémentaires.



Aussi, les équilibres démographiques du territoire et l'équité du service à la population conduisent à affirmer un projet qui garantira, *a minima*, **le maintien de la population sur chaque commune** de Dinan Agglomération.



La production de logements neufs (location / accession) est l'une des manières de conforter cet apport : le PLUi-H, et en particulier son volet habitat, est un moteur crucial de développement démographique, à travers l'organisation et la constitution d'une offre de logements en phase avec les aspirations des nouveaux arrivants comme des habitants plus anciens.

**Le PLUi-H vise ainsi une construction annuelle de l'ordre de 670 logements neufs.**

Dans le même temps, le territoire de Dinan Agglomération entend mener une politique forte en matière de **développement durable, de respect de l'environnement et des espaces agricoles**. A l'échelle de la production de logements, cela passe autant par les réglementations (qualité énergétique des logements neufs, réglementations thermiques, réhabilitation du parc ancien) que par une limitation de la consommation foncière (consommation de terres agricoles ou forestières).

**La lutte contre l'étalement urbain a pour avantage de limiter les coûts pour la collectivité (complexité de gestion, multiplication des réseaux, fragilité des services dans les pôles) et de limiter les coûts pour l'environnement (consommation d'espaces naturels ou agricoles, émissions de gaz à effet de serre, détérioration du cadre de vie, etc.).**

Sur le territoire de Dinan Agglomération, et de manière globale comme locale, un étalement urbain continu et accentué est constaté. Ce phénomène d'émiettement des constructions, favorisé par le développement de l'automobile et la demande de terrains à moindre coût émanant des primo-accédants, **pourrait pénaliser dans un avenir proche l'attractivité du territoire**. Au vu de **ces difficultés et risques prévisibles**, apparaît aujourd'hui la nécessité de **clairement définir les priorités spatiales en matière d'urbanisation** du territoire.

## II. Renforcer la place des centralités au sein des communes



Pour répondre à ce double enjeu – produire sans consommer -, le PLUi-H doit donc adopter en matière de production de logements une politique volontariste : privilégier la densification au sein de l'enveloppe urbaine existante, utiliser les capacités de comblement des dents creuses et la réhabilitation des sites en friches plutôt que de favoriser l'étalement urbain. Ce principe de production privilégiée dans l'enveloppe urbaine existante va de pair avec le renforcement des centralités, voulu par Dinan Agglomération. Il est régi par un certain nombre de minimas en matière de densité. Par ailleurs, l'inscription de nouveaux programmes dans l'enveloppe urbaine devra être accompagnée d'une réflexion sur l'intégration paysagère. Il s'agira tant de produire des opérations qualitatives et cohérentes vis-à-vis de la morphologie existante que de travailler sur les liaisons douces et cheminements pouvant renforcer le rôle des centralités.

Ce **renforcement des centralités** conduit à **privilégier une production de logements au plus près des services et aménités urbaines, le plus souvent localisés dans les centralités.**

Cela répond à un certain nombre d'objectifs : limiter les déplacements et donc les émissions de gaz à effet de serre, redynamiser les centralités (centre-bourgs) par l'augmentation de leur population et de leur fréquentation, favoriser l'accès aux aménités urbaines des populations les moins mobiles (personnes âgées, personnes en situation de handicap, jeunes, personnes sans ressources), accompagner le desserrement des ménages, etc. Il s'agira donc de favoriser une répartition intra-urbaine de la production de logements répondant aux mutations sociodémographiques du territoire actuelles et à venir.

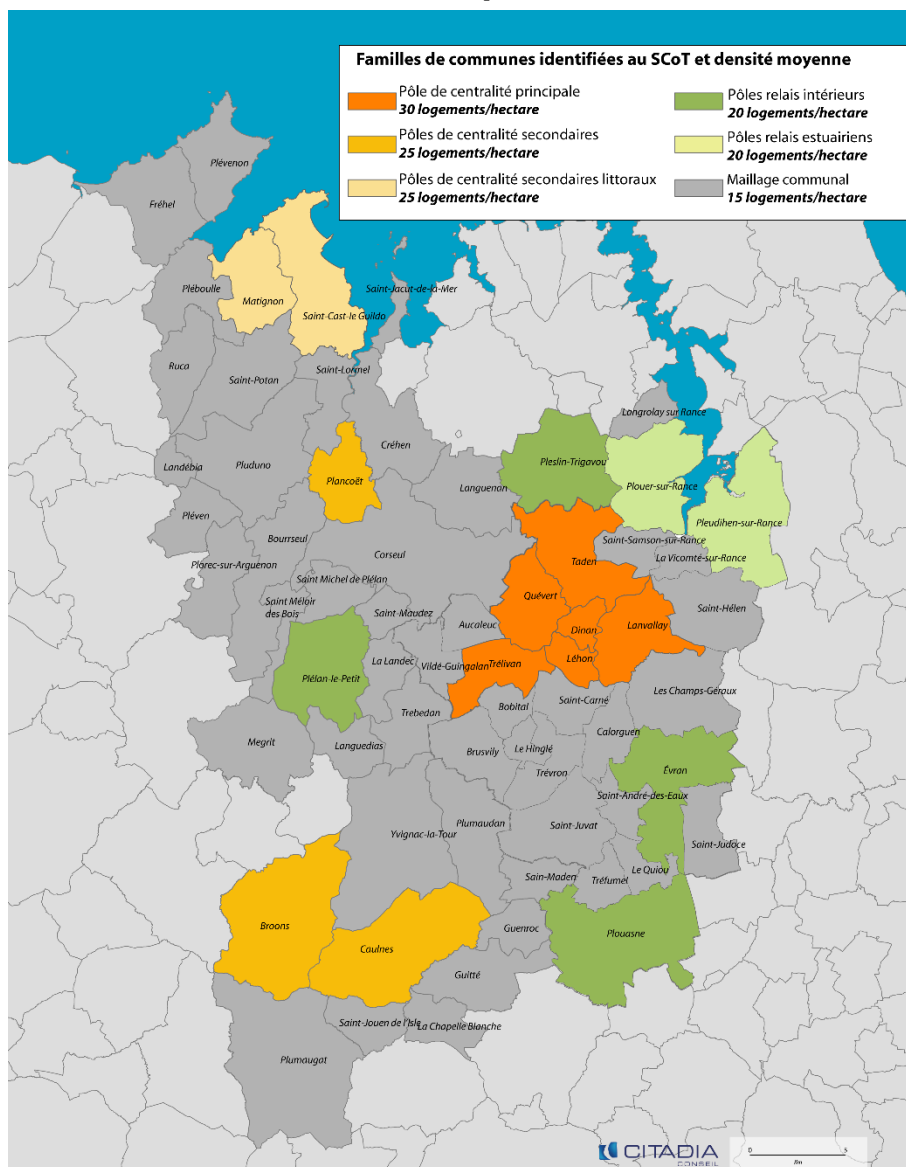
### III. Promouvoir des formes urbaines qualitatives, et requestionner la densité

## 1. Respecter des objectifs de densité différenciés, tenant compte de réalités territoriales multiples



Au regard de l'armature territoriale définie préalablement (pôle principal, pôles relais...), le projet d'aménagement identifie des secteurs d'extension urbaine aux densités **comprises entre 15 et 30 logements par hectare.**

Ces densités, exprimées en densité nette sont des **moyennes, entendues à l'échelle de la commune**. En fonction des opérations (taille, localisation, topographie), une orientation d'aménagement et de programmation ou le règlement d'urbanisme du PLUi préciseront la densité à respecter.



De manière générale, cette augmentation de la densité bâtie devra principalement se traduire par une **diversification des formes urbaines**. Dans un souci de modération de la consommation de l'espace, et de préservation des **espaces de respiration** dans le tissu urbain (cœurs d'îlots végétalisés, squares, jardins publics, places, cours...) et **des grandes continuités paysagères**, le PLUi cherche à promouvoir :

- Des **typologies plus urbaines** offrant une certaine intensité et compacité (maisons de villes, habitat en bande, petits immeubles sur rue ou non, cités jardins, maisons multifamiliales, etc.) en associant de manière adaptée les usages et les attentes actuels des habitants ;
- L'adaptation **des formes urbaines** en fonction de leur environnement urbain et paysager ;

- Une diversification des types d'habitat et de logement en :
  - Prévoyant une mixité des formes dans les opérations nouvelles et un équilibre entre habitat individuel isolé, habitat individuel groupé et habitat intermédiaire ou collectif
  - Permettant la réalisation d'opérations avec des logements de tailles variées et adaptés à la diversité des types de ménages (produits familiaux mais également logements de petite taille)

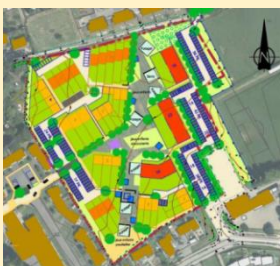


### FOCUS PROJET : Projets urbains à Corseul et Plouër-sur-Rance

Projet lotissement de la Méttrie - Corseul



Projet d'éco-quartier à Plouër-sur-Rance



**La mise en œuvre d'un gradient de densité** devra être visée. Plus l'opération d'aménagement sera proche d'une centralité, plus la densité visera à être importante, ceci dans l'objectif de marquer le caractère urbain des centralités et encourager à leur animation et fréquentation. Le volet qualitatif de ces aménagements sera nécessairement inclus dans la réflexion, la perception de la notion de front urbain jouant tout autant dans le caractère urbain d'un centre-bourg que la densité en elle-même.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) déclinent cet objectif de manière plus fine.



### 1.1. Mener une politique de renouvellement urbain ambitieuse

L'identification des disponibilités au sein de friches (industrielles, agricoles, résidentielles, commerciales) permettront de **favoriser la réutilisation des espaces délaissés et de limiter l'artificialisation de nouveaux espaces**. Le PLUi favorisera la reconversion des friches existantes disséminées sur le territoire de Dinan Agglomération en permettant de nouveaux usages (habitat, commerce, services, tertiaire, loisirs...) compatibles avec la pollution éventuelle des sites.

Il s'agit notamment :

- D'augmenter l'intensité urbaine ;
- D'urbaniser en priorité à l'intérieur des enveloppes bâties existantes ;
- De donner la priorité au renouvellement urbain (valoriser le potentiel foncier des friches, favoriser la reprise et le changement d'usage des constructions...) et à la réhabilitation des espaces bâtis existants.

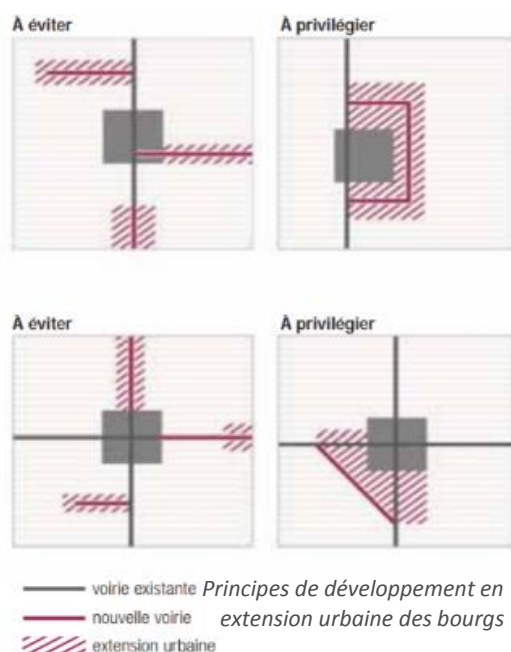
Le PLUi prévoit des projets dans le tissu urbain existant qui seront réalisés :

- Dans le cadre d'une évolution réglementaire permettant d'optimiser ce tissu sous conditions de qualité morphologique (pas de rupture identitaire des espaces urbains existants, densification spontanée, division parcellaire ...) ;
- Par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Par le biais de l'identification des espaces en friches ou mutables, pouvant faire l'objet d'un renouvellement ou d'une reconversion.

## 2. Respecter des principes de développement urbain en extension différenciés

Afin de maîtriser les extensions urbaines et de limiter en conséquence la consommation d'espaces naturels et agricoles, le projet vise à répartir des principes de développement respectueux de la typologie des espaces bâtis :

- Développement prioritaire des bourgs (centralité de la commune) : en priorité dans l'enveloppe urbaine, puis en extension.
- Développement possible des villages denses : comblement des dents creuses prioritaire puis extension limitée si un besoin particulier est justifié à l'échelle du territoire



### 3. Aboutir à un objectif de modération de la consommation d'espace

L'ambition de politique de renouvellement urbain corrélée à celle de la densité différenciée devra conduire au **respect de l'objectif fixé par le PLUi en matière de modération de la consommation d'espace à vocation d'habitat, estimé à 450 ha entre 2018 et 2032, soit 32 ha/an**. Pour rappel, entre 2003 et 2012, 786 ha d'espaces naturels ou agricoles ont été artificialisés sur le territoire à vocation résidentielle, soit 79 ha/an.



## IV. Favoriser un territoire des courtes distances

### 1. Améliorer l'accessibilité des centres bourgs

Le PLUi vise, dans une démarche globale et transversale, à accompagner le renforcement et l'aménagement des centres bourgs et polarités qui passe par **une amélioration des déplacements de proximité, offrant un meilleur partage de la voirie et des services à la mobilité**.

En complément de l'urbanisation et de la sécurisation des traversées de bourgs, il est nécessaire, pour renforcer les déplacements de proximité, d'encourager le développement de liaisons douces à l'échelle infra-communale et intercommunale lorsque les distances le permettent, afin d'améliorer l'accessibilité aux équipements, commerces et pôles d'emplois existants.

**Mailler le territoire par des cheminements doux pour tendre à un « urbanisme des courtes distances » et améliorer l'accessibilité des centres bourgs** encourageant la création et/ou la valorisation de liaisons douces intra-communales. Ces dernières sont une plus-value environnementale et paysagère au niveau local et permettent de faciliter l'accès aux commerces et équipements de proximité de façon sécurisée. Ces liaisons douces peuvent à titre d'exemple permettre de relier des hameaux aux équipements et services.

L'objectif est de mieux organiser les déplacements en adéquation avec l'urbanisation future du territoire : redonner une vraie place au piéton nécessite d'accompagner la collectivité et les communes dans leurs projets d'aménagement (bourg, lotissement). Le type d'aménagement et les outils réglementaires seront adaptés au contexte local (rural, urbain), l'objectif étant de pouvoir assurer une meilleure cohabitation entre les modes de transport, et la sécurité des modes les plus vulnérables. La signalétique et le jalonnement complèteront le dispositif.

La mobilité, l'urbanisme et l'environnement forment un enjeu important et transversal afin que le territoire gagne en qualité de vie durablement, il devra être présent en permanence dans l'élaboration des projets développés.

## FOCUS PROJET : Projet de centralité autour d'une friche industrielle – Pleslin Trigavou

Commune nouvelle avant l'heure, la commune doit faire face à un défi de structuration et de densification de son bourg principal, Pleslin. Le projet valorise les nouveaux usages en lien avec l'identité plurielle du site (industrielle, naturelle avec la vallée, touristique avec les mégalithes) : création d'un éco-quartier, d'une structure alimentaire multi-services et d'un théâtre de verdure, amélioration de l'accessibilité du site et des stationnements, extension de la bibliothèque.

### Localisation des opérations :

0. Aménagement de la vallée du ruisseau de l'Adria en axe piéton structurant
1. Démolition-dépollution de la friche industrielle de la Ville au comte
2. Opérations préalables à l'aménagement d'un éco-quartier
3. Création d'une structure alimentaire multi-services et aménagement des abords (théâtre de verdure)
4. Animation d'un projet culturel participatif « La ville se conte »
5. Extension de la bibliothèque
6. Requalification de la rue Léon Pépin en voie partagée



## 2. Conforter le niveau d'équipement

Dinan Agglomération dispose d'un niveau d'équipements important et de qualité. Ces équipements maillent aujourd'hui le territoire en proposant un accès facilité à l'ensemble des habitants du territoire. La stratégie communautaire s'appuie désormais sur :

- La rationalisation de l'utilisation des équipements existants ;
- La mutualisation des équipements existants, notamment en milieu rural ;
- Le développement de nouveaux équipements structurants, en lien avec le maillage territorial du PLUi ;
- La recherche d'adéquation entre projets de développement et niveau d'équipements ;
- La recherche de l'exemplarité environnementale et énergétique ;
- L'intégration des projets d'équipements au sein de réseaux de liaisons douces pour des accès piétons / cyclistes facilités



Collège de Plancoët



Piscine de Broons



Équipements sportifs

## V. Engager le parc bâti dans une transition énergétique et numérique

### 1. Amélioration de la sobriété et performance énergétique du parc bâti

Véritable levier en matière d'attractivité résidentielle et économique, Dinan Agglomération met au cœur de son projet d'aménagement la **lutte contre la précarité énergétique des entreprises et des ménages actuels et futurs**.

Ainsi, au-delà des orientations concernant la mobilité, **le projet vise prioritairement à faciliter une performance du parc bâti existant et futur et son adaptation à la vulnérabilité climatique**.

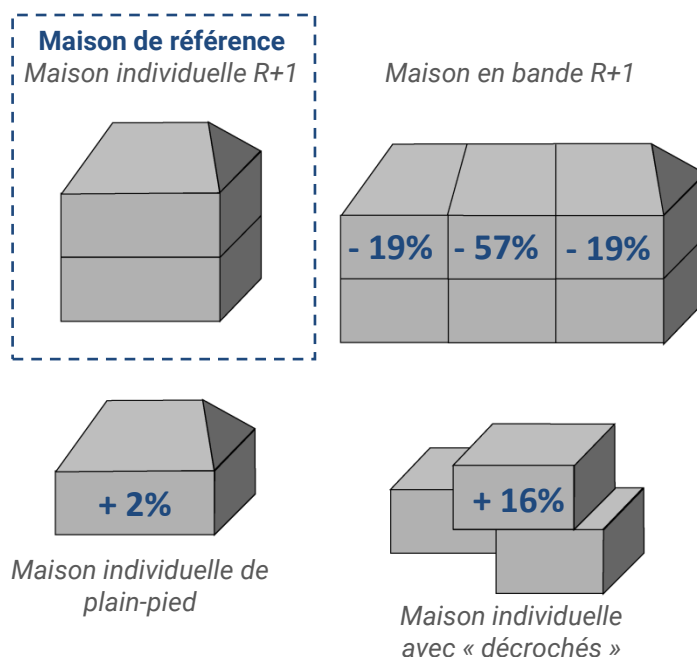
Le projet d'aménagement entend :

- **Agir sur la performance du parc bâti existant** par l'isolation et la rénovation thermique. Le projet cible l'ensemble du parc bâti et entend **porter plus particulièrement l'action sur le parc ancien** n'ayant pas bénéficié des performances énergétiques imposées par les réglementations thermiques ultérieures à leur construction. Cela permettra également un regain d'attractivité des logements existants dans les centralités.
- **Encourager les principes de construction en faveur d'une performance énergétique**. Dinan Agglomération souhaite encourager la production de constructions bioclimatiques en favorisant les matériaux à haute performance énergétique, en privilégiant les dispositifs bioclimatiques et en favorisant le développement des énergies renouvelables. Cependant, le développement de ces dispositifs se fera en accord avec les enjeux paysagers et patrimoniaux locaux.



Formes bâties en faveur d'une efficacité énergétique, Trélivan





Compacité et consommations d'énergie - Déperditions comparées de différents logements de 100m<sup>2</sup>

## 2. Renforcer la desserte numérique du territoire

Le PADD entend favoriser le maillage numérique du territoire par les orientations suivantes :

- La mise en place d'équipements permettant le développement du télétravail sera encouragée ;
- Le projet s'inscrira en adéquation avec les dispositions contenues au sein du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique des Côtes d'Armor (SDTAN) ;
- Les futures opérations d'aménagement d'ensemble intégreront cet enjeu :
  - Privilégier le développement urbain, densifier des secteurs dotés d'infrastructures numériques ;
  - Faciliter le raccordement aux réseaux

## Chapitre 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire



### OBJECTIFS

- Développer une offre résidentielle afin de mieux répondre aux exigences du parcours résidentiel des ménages et utiliser l'espace
- Assurer la production d'environ 670 logements par an tout en répondant à un objectif de modération de la consommation d'espace estimé à 450 ha



### SYNTHESE DES ORIENTATIONS

- Prioriser la valorisation et la rationalisation des espaces urbanisés existants et ce, quels que soient le rôle et la place de la commune dans l'armature urbaine
- Favoriser un renouvellement qualitatif des friches résidentielles, économiques ou agricoles
- Respecter des principes de développement urbain en extension différenciés selon les typologies urbaines (bourgs/villages)
- Garantir l'émergence d'un urbanisme des courtes distances
- Diversifier et promouvoir des formes urbaines plus compactes et de qualité.
- Encourager les principes de construction en faveur d'une performance énergétique



# Chapitre 3 : Accompagner le développement pour un territoire à vivre



L'ambitieux projet d'aménagement, basé sur un équilibre entre préservation d'une identité et poursuite de l'accueil de populations nouvelles ne saurait se faire sans réfléchir aux conditions de mise en œuvre. De fait, le PADD exprime, à travers les orientations suivantes, la stratégie communautaire retenue en matière d'économie au sens large, d'équipements et de mobilités.

## I. Favoriser l'entrepreneuriat sur Dinan Agglomération

Le territoire de Dinan Agglomération dispose d'un positionnement privilégié, d'un cadre de vie de qualité et d'une bonne accessibilité à la métropole régionale. A ce titre, nombre d'actifs viennent s'installer sur le territoire à la recherche de conditions de vie favorables et d'un idéal non atteint en milieu urbain ou proche périurbain. Cette dynamique est plus marquée sur les communes du Sud du territoire, en limite de l'aire urbaine rennaise. Toutefois, un phénomène de «résidentialisation» progressive du territoire découle de ces dynamiques.



Usine Locmaria



Zone Dinan/Quévert

Ce phénomène induit des besoins croissants en matière d'équipements et services mais des retombées limitées pour la collectivité en ce qui concerne son développement économique. A ce titre, en parallèle de cette politique d'accueil de nouveaux habitants et de développement urbain, l'accent devra être à la fois porté sur :

- **Le renforcement de l'économie présentielle<sup>5</sup>**. Le bon niveau de commerces, services, équipements au sein de polarités rendra concurrentielle leur fréquentation par rapport aux offres extérieures au territoire.

---

<sup>5</sup> Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Quelques secteurs emblématiques de l'économie présentielle : commerce, hôtellerie restauration, construction, enseignement, santé et action sociale, loisirs et culture, services à la personne, services publics...

- **L'attractivité de locomotives industrielles par la mise en œuvre d'un schéma de développement économique clair et circonstancié (vocations de zones, adaptabilité, maîtrise foncière...).**

Le développement économique du territoire de Dinan Agglomération s'appuiera sur l'armature définie par le présent PADD, dans l'objectif de répondre à deux enjeux généraux de développement économique :

- **Conforter les entreprises locales**, mais également les établissements extérieurs, qui peuvent avoir des besoins fonciers liés à des desserments, des repositionnements ou encore des délocalisations ;
- **Accueillir de nouvelles entreprises.**

D'une manière générale, les actions mises en place en matière d'économie visent à **favoriser la croissance de l'emploi sur le territoire**, en soutenant et en encourageant le développement de l'ensemble du tissu économique



Hôpital R. Pleven - Dinan



Entreprise de logistique

Dinan Agglomération s'attachera également à développer **son activité présentielle qui offre des capacités importantes de créations d'emplois et soutiendra l'économie sociale et solidaire, acteur à part entière du modèle économique et social du territoire**. En ce sens, le PLUi favorisera le développement de nouvelles formes d'économie (ex : économie collaborative, économie circulaire, économie du recyclage...) et de nouvelles formes de travail (ex : multi-activité...).

Le PADD affirme une stratégie économique créatrice d'emplois sur le territoire de Dinan Agglomération, préservant la diversité des activités économiques : résidentielle, présentielle et productive. Il permet la préservation des espaces économiques nécessaires au développement du territoire, à l'identification de futurs espaces de développement économique, notamment au travers du renouvellement des friches industrielles. En somme, l'objectif pour Dinan Agglomération est de **réunir les conditions favorables permettant la création d'emplois durables et diversifiés en accompagnant les activités existantes et en favorisant le développement des activités créatrices d'emplois**.

Pour cela, le PLUi s'appuie sur l'armature économique du territoire, structuré par ses zones d'activités :

- Le pôle principal de Dinan est appelé à être conforté, et particulièrement sur les communes de Lanvallay, Taden et Quévert



- Les pôles secondaires devront se développer autour des axes structurants et en lien avec le pôle de centralité principale de Dinan
- Les pôles relais constituent des lieux de développement économique à conforter, dont la destination artisanale doit être privilégiée
- Le maillage communal pourra accueillir des activités économiques sous réserve que la destination soit vouée à des activités compatibles avec la vocation des zones de trame de proximité

Si les objectifs en matière d'habitat sont définis clairement, **le développement économique ne doit pas conduire à des impacts significatifs en matière de consommation d'espaces**, notamment agricoles.

## II. Hiérarchiser les zones d'activités dans une logique de clarification de la stratégie communautaire

Il s'agit ici de porter une réelle politique de développement économique qui favorise une organisation complémentaire entre les différentes parties du territoire et concilie développement périphérique et développement des centres villes et centres-bourgs.

Afin de répondre à cet enjeu, le PADD distingue trois espaces destinés à accueillir de l'activité économique (hors commerce) :

1. **Les zones de trame structurante**
2. **Les zones d'équilibre**
3. **Les zones de trame de proximité**

### 1. Zones de trame structurante

**Les zones de trame structurante** concernent les parcs d'activités destinés à accueillir des unités économiques de grande taille, en dehors des zones de développement commercial.

**La trame structurante a donc vocation à accueillir les activités les plus significatives** et pouvant difficilement trouver leur place au sein de zones dites de proximité (activités de logistique, activités industrielles...). **Des emprises importantes seront réservées à cet effet**, en vue de répondre à la demande des entreprises désireuses de s'implanter sur le territoire. Le phasage du développement s'adaptera donc aux besoins exprimés.

**La répartition de cette enveloppe foncière est définie par Dinan Agglomération au regard de l'armature territoriale définie par le présent PADD mais également selon une vision partagée de stratégie économique d'ensemble.** Les zones identifiées en trame structurante correspondent à des espaces économiques qui s'avèrent stratégiques à l'échelle de l'intercommunalité :

- Compte tenu de leur situation géographique (proximité avec des axes routiers structurants)
- Selon leur attractivité économique avérée (rythme de commercialisation passée importante)
- En optimisant les capacités d'accueil des entreprises

## 2. Zones d'équilibre

**Des Zones d'Activités « d'équilibre »** sont identifiées, elles correspondent à des zones importantes à l'échelle de leur bassin de vie respectif. Leur vocation est d'accueillir de nouvelles entreprises, prioritairement artisanales, et de se développer en extension de manière limitée. A ce titre, elles complètent la trame structurante.



## 3. Zones de trame de proximité

De façon complémentaire à l'offre foncière à vocation d'activités principales au sein de la trame structurante, **un maillage de zones d'activités de proximité sera développé.**

**Les zones de proximité** répondent donc quant à elles, aux besoins des entreprises artisanales locales de Dinan Agglomération et contribuent à l'animation des bourgs du territoire. Les zones existantes ne sont pas amenées à connaître une extension importante de leur périmètre mais permettent le maintien d'une dynamique locale. La valorisation des terrains libres dans les enveloppes urbaines existantes sera privilégiée par rapport à l'extension des zones.

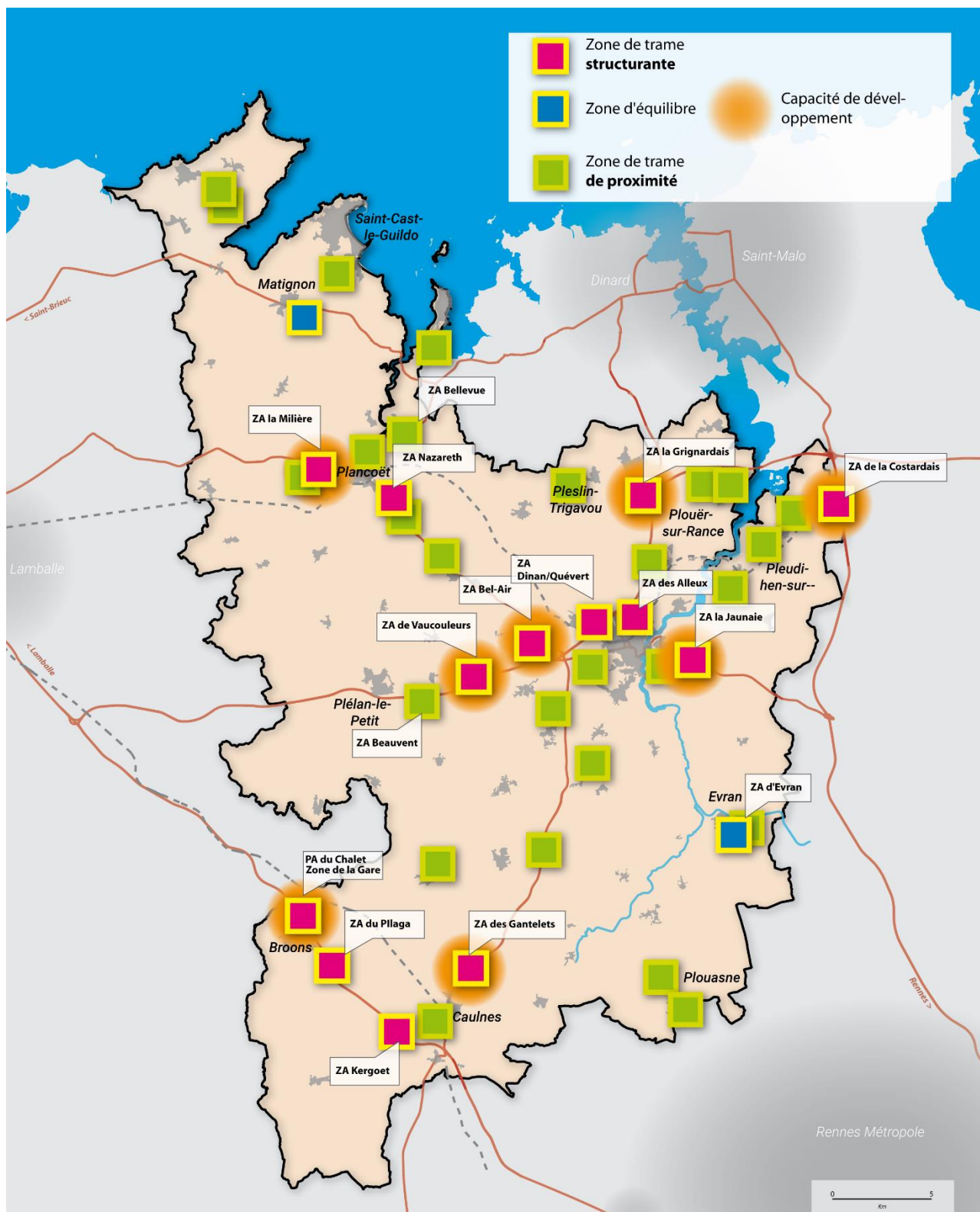
Par ailleurs, le PADD rappelle pour ces zones les enjeux suivants :

- Optimisation du foncier existant
- Anticipation de la mutation du bâti en place,
- Prise en compte de la proximité aux habitations en secteur urbain (activités sans nuisances pour l'environnement immédiat, ...).

## 4. Autres espaces économiques

Les entreprises existantes isolées pourront se développer dans un cadre de consommation d'espace maîtrisé et sous réserve d'une justification particulière. Cette disposition s'applique plus particulièrement aux activités économiques implantées en milieu rural. Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire, les activités compatibles avec l'habitat, notamment les activités artisanales et tertiaires devront prioritairement être maintenues dans le tissu urbain. Insérées dans les bourgs, elles participent en effet à la vie de proximité et sont vectrices d'animation.

## Localisation et hiérarchisation des Zones d'Activités Economiques



### III. Inscrire le développement économique dans un cadre de consommation d'espace maîtrisé

#### 1. Fixer un objectif chiffré de surface dédié au développement économique

L'objectif de création d'emplois et de relance de l'économie s'appuie par ailleurs sur la définition d'une offre foncière économique attractive et économe en foncier, permettant **le maintien et le développement des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles activités, de façon équilibrée sur le territoire.**

Les besoins fonciers maximums pour le développement économique du territoire sont estimés à **285 hectares environ**, répartis de manière différenciée selon les trois trames, ainsi que la requalification de certaines friches et le développement limité d'entreprises isolées.

#### 2. Requalifier les zones d'activités existantes

L'attractivité économique du territoire doit passer par l'accroissement de la qualité des aménagements de zones. La qualité de l'aménagement intègre :

- **L'insertion paysagère des projets** (plantations, surfaces végétalisées...) et le **traitement des espaces publics** (gestion du pluvial par exemple)
- **La recherche d'une consommation sobre en énergie** (réhabilitation et performance thermiques, implantation de projet d'autoconsommation, de station GNV...)
- **L'offre de services et équipements internes** au parc
- **La connexion avec les réseaux** adaptés aux besoins des entreprises, selon la nature de la zone : réseaux routiers, **liaisons douces** entre lieu d'emploi et lieu d'habitat, **réseaux de communication...**

##### 2.1. Intervenir sur les friches d'activités

De nombreux **espaces à vocation économique** apparaissent aujourd'hui **obsolètes** sur le territoire (manque d'unité d'ensemble, morcellement des espaces, structuration urbaine aléatoire, bâti déqualifié, accès et circulation difficiles...) et **la question de leur devenir est aujourd'hui posée**. Un questionnement qui va de pair avec les réflexions en cours portant sur l'**optimisation des espaces** encore disponibles d'une part, et les nécessaires efforts à réaliser en matière de consommation d'espace.

Plusieurs espaces d'activités sont aujourd'hui concernés et susceptibles d'accueillir à terme de nouveaux aménagements urbains.



## IV. Garantir un développement commercial qualitatif et diversifié

Dans une optique d'aménagement durable de son territoire et d'animation de ses centres-bourgs de proximité, Dinan Agglomération souhaite **contenir la tendance au déplacement de la vie commerciale en dehors des centralités** vers les zones d'activités économiques et en façade des grands axes routiers.

Dans cette optique, Dinan Agglomération offre au développement du commerce de détail un cadre plus resserré, afin d'accompagner son redéploiement vers les centres-bourgs et des zones commerciales bien identifiées, dont l'insertion urbaine doit être renforcée.

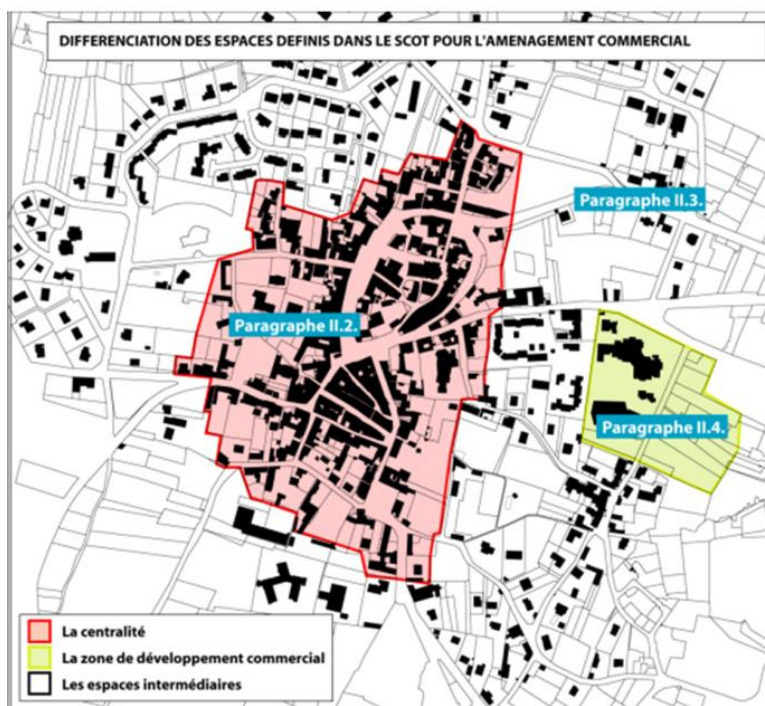
### 1. Renforcer et protéger les commerces, services de proximité au profit des centralités

La motivation commune d'assurer l'équilibre entre l'offre de centralité et l'offre hors centralité est une priorité. **L'objectif est de renforcer les dynamiques commerciales des centres villes, centre-bourg et des hameaux pôles d'attraction.**

Afin de pérenniser les activités commerciales de proximité situées au sein des bourgs du territoire, le PLUi veillera à **limiter les possibilités d'implantation de commerces périphériques** au sein des zones d'activités du territoire (hors ZACOM<sup>6</sup> au sein desquelles les conditions d'implantation sont réglementées). Il ne s'agit pas d'interdire la pratique du commerce, mais celle-ci devra être liée à une activité productive exercée sur place (hall d'exposition, showroom...) ou correspondre à un type de commerce non adapté à une implantation en cœur de bourg.

**1) Les centralités commerciales** (centre des bourgs mais aussi quartiers et hameaux disposant de commerces) peuvent recevoir tous types de développement commercial dès lors que celui-ci est compatible avec la vie du bourg ou du quartier.

**2) Les espaces intermédiaires** (espaces urbanisés situés en périphérie des centralités commerciales et en dehors des zones de développement commercial) où seuls l'extension des unités commerciales existantes et le **changement de**

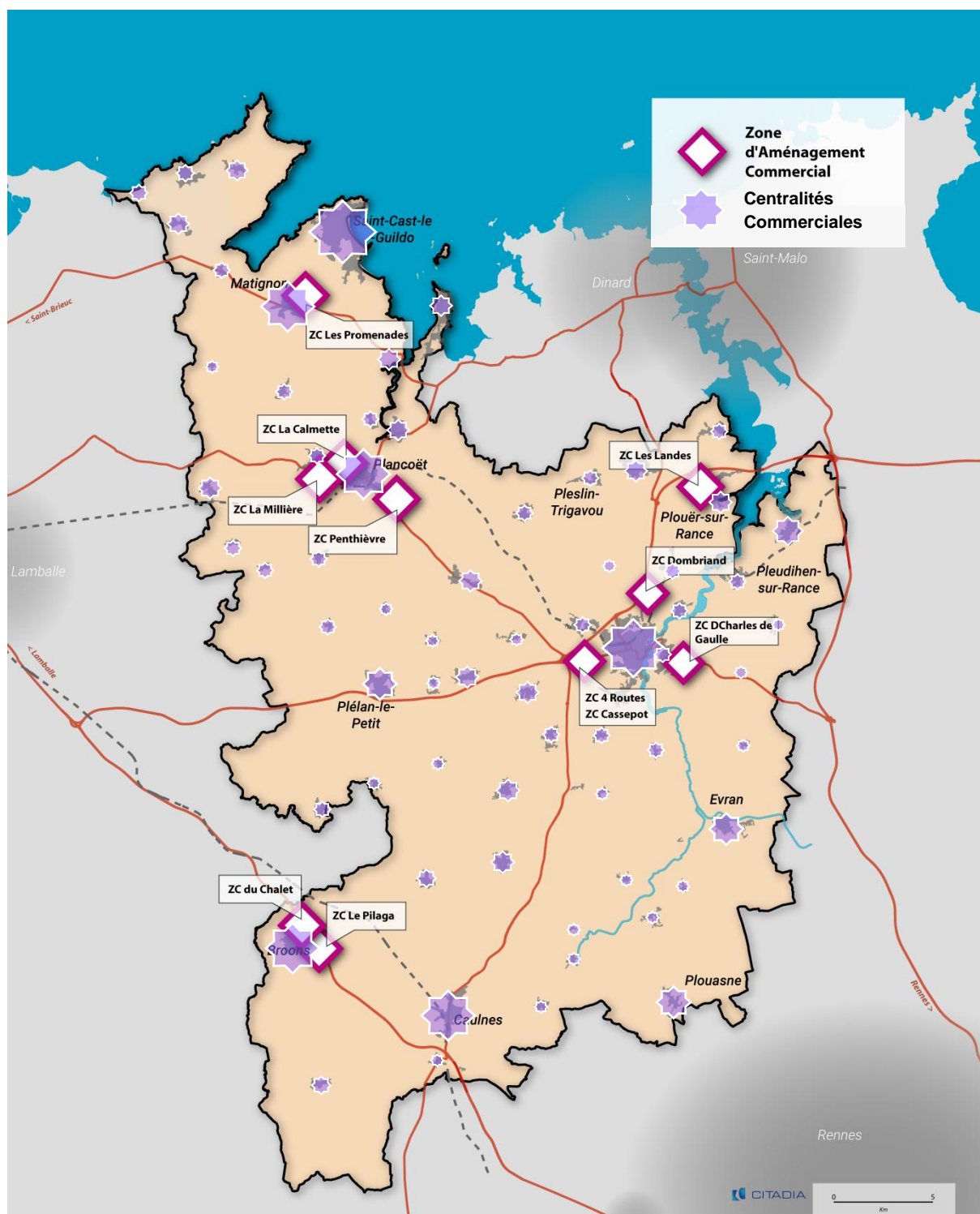


<sup>6</sup> Zone d'Aménagement COMmercial

**destination** sont autorisés (hors cas particulier de l'Aublette) sous réserve de ne pas s'inscrire en concurrence du commerce implanté en centralité et d'être compatible avec la vocation principale de la zone.

**3) Les zones de développement commercial :** Zones d'activités au sein desquelles la vocation commerciale est dominante, et qui sont implantés hors de centralités.

### Synthèse des orientations en matière de commerces



## V. Valoriser l'agriculture en tant qu'activité économique structurante

### 1. Pérenniser les outils de production agricole

Avec une Surface Agricole Utile (SAU) de près de 2/3 du territoire intercommunal et près de 1000 exploitations, l'activité agricole représente un poids économique considérable sur le territoire, génératrice d'emplois et de richesses directes et indirectes.

Ici comme ailleurs, les sites et les espaces agricoles, outils de travail des activités de production, sont soumis à des pressions foncières liés à l'urbanisation et à l'artificialisation. L'agriculture doit également relever des défis qui lui sont propres : vieillissement des outils de production, transmission et maintien des exploitations, défis environnementaux, ...

Le projet d'aménagement s'engage ainsi à accompagner les évolutions nécessaires les conditions pour pérenniser les outils de productions agricoles sur l'ensemble du territoire et à préserver le foncier agricole pour l'agriculture d'aujourd'hui et celle de demain.

**Ainsi, le maintien, l'adaptation et le développement des exploitations agricoles seront favorisés et le projet veillera, notamment à travers ses objectifs de modération de la consommation d'espace, à limiter son impact sur les outils de production agricole pour faciliter leur transmission notamment.**

### 2. Encourager la diversification des activités agricoles

Les **activités de diversification** de l'activité agricole, **seront encouragées** dans un double objectif de pérennité économique des exploitations et de valorisation du patrimoine bâti rural.

Le projet d'aménagement autorisera le développement d'activités de diversification tels que les lieux de distribution et de vente des produits locaux, l'hébergement touristique ....

De la même manière et dans une optique de **transition énergétique** et de valorisation des ressources, il sera possible de développer une production d'énergies renouvelables en milieu rural : biomasse/méthanisation, énergie solaire, bois-énergie, ...





### 3. Mettre en valeur les activités maritimes et littorales

Les ports du territoire sont des infrastructures de qualité et des atouts pour Dinan Agglomération. La valorisation des activités maritimes inclut la pêche, les activités de transformation des produits marins, mais aussi la plaisance et les croisières. Ces multiples vocations nécessitent une prise en compte des besoins particuliers qu'elles génèrent.

Le PADD entend **préserver les activités et sites de production** de la pêche côtière et des activités conchylicoles tout en leur assurant des possibilités de développement notamment aux abords des ports.

Pour **pérenniser et valoriser les activités de production primaires maritimes et littorales** historiquement présentes, le projet veillera à préserver les conditions d'accessibilité à la mer et à garantir une qualité des eaux nécessaire au maintien de ces activités.

Par ailleurs, le développement de la plaisance, par extension et/ou reconfiguration, devra être réalisé dans le cadre d'un aménagement permettant une gestion optimisée et harmonieuse des différents usages portuaires.



Port de Saint-Cast



## VI. S'engager vers un développement des transports et de la multi-modalité favorisant les déplacements communautaires



L'enjeu des déplacements dans le cadre du PLUi est de **mieux répondre à la diversité des besoins de déplacements de ses habitants sur un vaste territoire aux spécificités territoriales différenciées**. Malgré une prédominance d'usage de la voiture (80 % d'usage de la voiture dans les déplacements domicile-travail) dans un territoire à dominante rurale, un des objectifs majeurs est de maîtriser le trafic automobile en développant une offre de mobilité adaptée à tous les usagers (actifs, jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, touristes) et répondant aux défis climatique, énergétique, et de qualité de vie.

Un des enjeux fondamentaux en matière de déplacement est **d'améliorer la desserte des territoires, que ce soit au niveau des liaisons internes ou avec les pôles extérieurs**. Les pôles de centralité principaux, secondaires ou relais doivent permettre une desserte multimodale et constituer des points de rabattement privilégiés depuis le maillage communal notamment, mais aussi depuis et vers l'extérieur du territoire. Cette réflexion doit intégrer l'ensemble des modes de déplacements, communs ou innovants : voiture particulière, train, bus, covoiturage, modes doux, transport à la demande etc., afin de mettre en œuvre la multi-modalité sur le territoire. »

**Cette ambition est le socle des orientations prises dans le cadre du PLUi et qui seront reprises dans le Plan de Déplacements Communautaire (PDC)**, démarche volontaire retenue par les élus communautaires qui permettra de disposer d'une feuille de route opérationnelle en matière de mobilité.

Ainsi les orientations retenues s'articulent autour d'une volonté de :

- **Favoriser le renforcement et l'attractivité du territoire en assurant des conditions de desserte optimales du territoire**, depuis et vers les pôles voisins (vers les agglomérations rennaise, malouine, briochine), en profitant de la présence des liaisons ferroviaires sur le territoire et de la proximité d'axes routiers d'envergures national et régional majeurs (RN 12, RN 176, RD 137).





- **Développer des pôles d'échanges intégrant l'enjeu des gares ferroviaires** qui permettra l'organisation des différents modes de transports proposés en fonction des besoins de déplacements de la population communautaire, offrant ainsi une offre multimodale à la population couvrant l'ensemble des besoins (transports collectifs, vélo marche, covoiturage...). Ainsi chaque mode sera mieux utilisé selon sa zone de pertinence (spatiale, temporelle, selon les besoins...) dans un souci d'accès aux services publics et de diversité de l'offre (offrir un panel de solutions alternatives à l'usage de la voiture particulière).

- **Faire de Dinan Agglomération un territoire des courtes distances** en améliorant les conditions des déplacements de proximité, en redonnant une place privilégiée aux modes doux à l'échelle infra-communale et intercommunale. Plus globalement, la mobilité, l'urbanisme et l'environnement forment un enjeu important et transversal afin que le territoire gagne en qualité de vie durablement, il devra être présent en permanence dans l'élaboration des projets développés.

- **D'améliorer les conditions de circulation**

**routièr**e dans un objectif de fluidifier le trafic automobile dans les secteurs les plus contraints, et de sécuriser l'ensemble des déplacements, afin de d'assurer des conditions optimales pour le développement des autres modes (modes doux, transports collectifs...).



Plancoët



Voie verte – Le Quiou



## 1. Conforter et valoriser l'accessibilité et la desserte interne

Accompagner le développement économique et démographique du territoire passe indéniablement par une **desserte optimisée des principaux pôles d'emplois**, plus particulièrement depuis et vers le pôle de centralité principale, premier pôle d'emploi local. Avec près de 25 000 actifs résidents de Dinan Agglomération, près d'1/4 des actifs travaille sur la ville de Dinan, sans compter les 5 000 actifs travaillant sur Taden, Lanvallay, Quévert ou Léhon. Le projet affirme la volonté d'amélioration de **la desserte en transport collectif entre les polarités du territoire et le pôle de centralité principale de Dinan, en appui des réseaux de transport existants** (ferroviaire, interurbain, urbain). Ces derniers seront structurés autour de pôles de rabattement associés à un transport collectif attractif étendu à la zone agglomérée de Dinan. L'extension du réseau de bus sur les communes de Taden, Quévert, Trélivan, Léhon et Lanvallay nécessitera une connexion avec les autres modes de déplacements, organisés autour de lieux multimodaux situés en périphérie de Dinan. Ces lieux de rabattement pourront être localisés sur des aires de covoiturage existantes situées

le long de la RN 176 ou de la RD 794, aux abords d'arrêts de transports structurants (ligne 7 du réseau Illeloo, lignes 10 et 13 du réseau Tibus). L'aménagement du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) à la gare de Dinan associée à la gare routière devra permettre également de faciliter les déplacements en transports collectifs sur le pôle aggloméré. Une attention particulière devra être portée sur l'accessibilité tous modes à ce PEM, mais également à la correspondance avec les différents réseaux de transport, y compris scolaires.



**L'amélioration des liaisons de transports collectifs avec Saint-Malo, Rennes et Lamballe** doit être poursuivie en les rendant plus attractives et plus accessibles par les autres modes de déplacements.

**L'objectif est de proposer des services à la mobilité permettant de mieux desservir en transport collectif les équipements et services sur le pôle de centralité principale et sur les autres polarités**, plus particulièrement pour les personnes captives des transports (jeunes, seniors, personnes à mobilité réduite et ménages non motorisés) qui représentent 1/3 de la population communautaire :

- **en organisant des offres adaptées aux typologies des pôles** : le développement d'un réseau de transport collectif urbain sur la partie agglomérée de Dinan, une organisation d'une desserte de lignes structurantes et complémentaires de Transport Collectif entre les pôles secondaires/relais et le pôle principal de Dinan, et la mise en place d'un système de rabattement des communes rurales vers les pôles relais, qui constituent les bassins de vie locaux et permet de renforcer l'attractivité de ces pôles.
- **en développant de nouvelles offres de transports complémentaires au développement des Transports en Commun** : le PLUi entend soutenir et encourager le développement de nouveaux services à la mobilité. Ces dernières peuvent par exemple prendre la forme d'offres telles que le covoiturage solidaire, l'autostop organisé ou encore l'auto-partage, le développement des modes actifs, l'objectif étant de dissuader la pratique de l'auto-solisme et de permettre à tous de se déplacer.

## 2. Conforter les pôles gare et développer la multi-modalité

Un des atouts majeurs du territoire de Dinan Agglomération est d'être desservi par le réseau ferroviaire régional, reliant les principales agglomérations bretonnes. **Le PLUi conforte l'enjeu de développement de pôles d'échanges multimodaux structurés. Le développement de la gare de Dinan, en tant que Pôle d'Echanges Multimodal majeur doit être conforté**, en tant que véritable porte d'entrée du territoire et de valorisation des activités économiques locales (notamment l'activité touristique).



Gare de Plancoët

**Les gares de Plancoët, et Caulnes sont identifiées comme pôles multimodaux secondaires sur lesquelles peuvent s'organiser le déploiement d'une offre de mobilité locale.**



L'arrivée de la LGV à Rennes en 2017 nécessite d'assurer des interconnexions à l'échelle communautaire, et notamment une accessibilité améliorée localement depuis et vers les gares ferroviaires du territoire.



**La rénovation de la ligne ferroviaire Lamballe / Dinan / Dol de Bretagne doit s'accompagner d'une valorisation des gares/haltes du territoire**, et qui sont support de lieux multimodaux stratégiques locaux notamment d'un maillage de liaisons douces.

**Le déploiement d'un réseau de pôles d'échanges multimodaux s'appuie également sur des pôles secondaires « sans gares »,** que ce soit des aires de covoiturage, des arrêts de transports collectifs structurants ; des gares routières ou centre-bourgs.

Ainsi, le développement de ces futurs pôles d'échanges multimodaux va permettre d'améliorer:

- **les conditions d'accès tous modes aux gares** ferroviaires du territoire (stationnement courte et longue durée, accessibilité en transport collectif et modes doux, stationnement vélo, services à la mobilité...);
- **l'intermodalité avec le développement et l'amélioration des correspondances** avec les services de transport collectifs locaux à ces gares associée à une offre de stationnement **calibrée à la typologie des pôles d'échanges et nécessaire pour favoriser le report modal** ;
- **le développement de la multi-modalité avec le déploiement d'un panel d'offres de mobilité complémentaires** à l'offre de transports collectifs, en misant sur le développement des pratiques de covoiturage déjà présentes sur le territoire avec un maillage dense de 14 aires officielles.

## FOCUS PROJET : Regualification du quartier de la Gare de Dinan

Pour assurer pleinement son rôle de pôle, la ville de Dinan se doit de renforcer ses fonctions urbaines majeures. Dans cette perspective, la meilleure connexion des sites d'activités aux réseaux existants (réseau routier majeur), la poursuite de la modernisation de la gare - y compris la valorisation de son quartier (habitat, tertiaire...) - constitue un enjeu majeur en matière d'accessibilité et d'ouverture. Le projet de requalification du pôle de la gare, en cours de réflexion, veillera à associer dans un territoire plus large, les qualités du site :

- par la préservation des relations et des proximités visuelles
- par la qualité et le confort des continuités physiques.



Projet de requalification du quartier de la gare, Atelier Ruelle



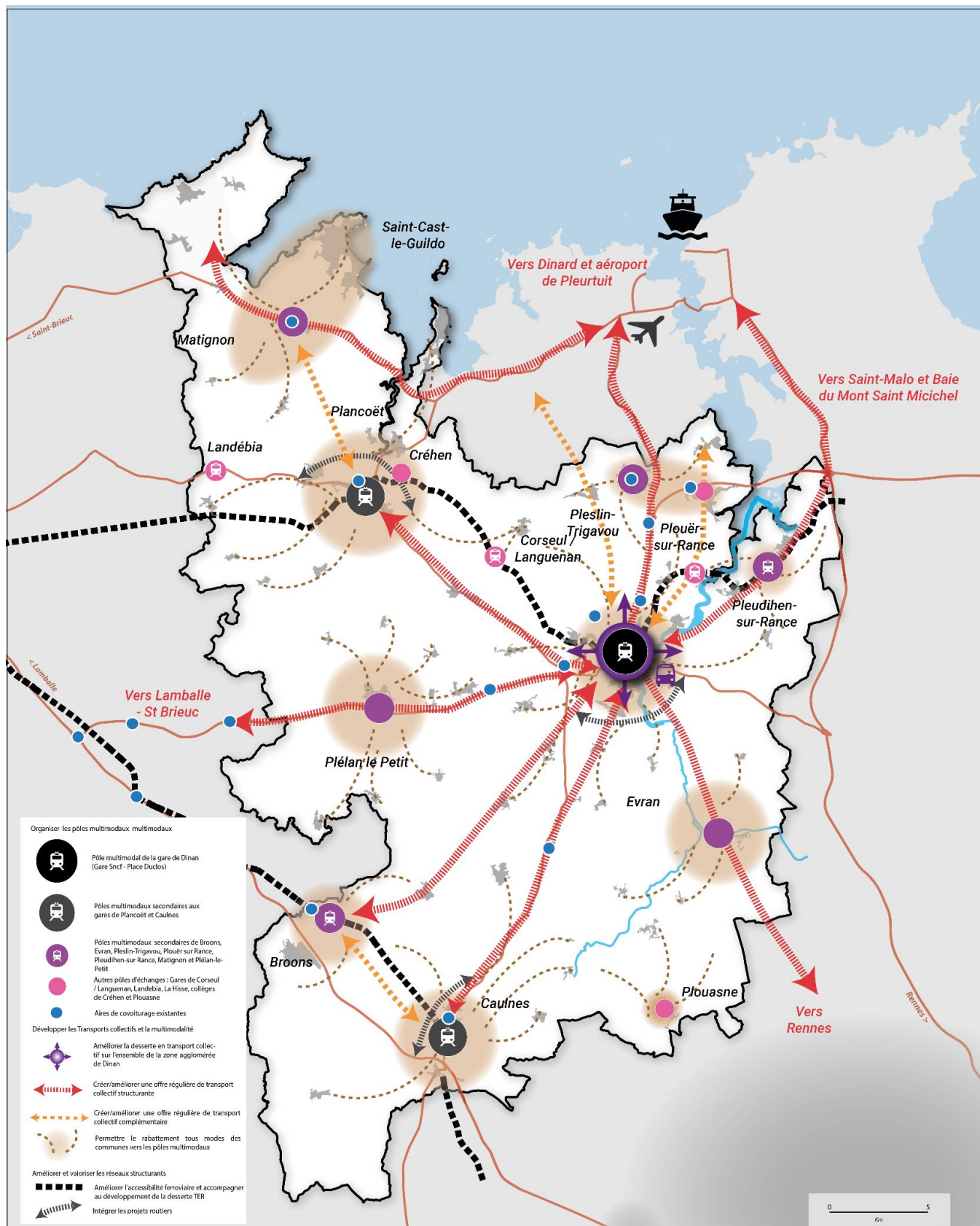
### 3. Améliorer le réseau structurant du territoire

Les différentes voies n'ont pas les mêmes fonctions à l'intérieur du territoire. Selon les cas, elles assurent un rôle de transit ou d'échange entre la ville-centre et les communes et territoires voisins, des relations entre les quartiers ou de la desserte fine. Plusieurs fonctions sont assurées simultanément aujourd'hui sur certains axes routiers, ce qui peut provoquer des conflits d'usage. **Le diagnostic fait état de difficultés importantes de gestion du trafic dans la traversée de Dinan** (rue de Châteaubriand, rue Thiers, rue des Rouairies et rue Gambetta) **et sur certains axes secondaires reliant les principales polarités du territoire** (RD 486, RD 166, RD 794, RD 793). De plus, les circulations diffuses, peuvent être facteur d'insécurité routière. L'objectif est de fluidifier le trafic dans les principales polarités afin de redonner la place aux autres modes de déplacement, en analysant tous les impacts des projets d'infrastructure (économique, environnementale, etc.).

Ainsi, cet objectif s'appuie sur **une hiérarchisation plus lisible de l'organisation des infrastructures routières** impactant fortement le développement économique et résidentiel actuel et futur du territoire intégrant :

- La valorisation des axes routiers existants en **améliorant la fluidité et la rapidité des accès au pôle principal de Dinan** depuis les axes principaux du territoire. Le PLUi réaffirme l'intérêt d'étudier la réalisation d'un contournement sud de Dinan et d'intégrer les projets routiers engagés dans le Schéma Départemental d'Aménagement Routier : les déviations de Caulnes, Plancoët, l'aménagement de l'échangeur de la Bézardais ainsi que le doublement du pont Châteaubriand.
- **La nécessité de traiter les entrées de ville associées à ces projets routiers et à la réalisation des aménagements de pacification de la voirie adaptés**, prenant en compte les flux d'échanges entre les polarités et en direction du pôle aggloméré de Dinan. Il faudra veiller à trouver une cohérence d'ensemble entre les aménagements permettant de limiter la vitesse et les aménagements de pacification de la voirie.
- **La traversée des bourgs/centres villes présentent parfois une insécurité routière qui peut freiner la pratique des déplacements actifs** (piéton, cycliste). Il s'agira de traiter les lieux accidentogènes identifiés aussi bien en zone agglomérée (50 % des accidents) que sur les routes départementales, principalement sur les RD 766, RD 768 et RD 786. Une réflexion sera à mener de manière globale, en traitant dans les centralités l'amélioration de la sécurité routière associée à un traitement des espaces publics, (confort, gestion du stationnement...) et un partage plus équitable entre les différents modes de déplacements, dans un but de redonner la place aux piétons et cyclistes.

## Synthèse des orientations en matière de transports et de multi-modalité



## Chapitre 3 : Accompagner le développement pour un territoire à vivre



### OBJECTIFS

- Développer une offre foncière économique structurée qui permettra de répondre non seulement aux besoins de développement des entreprises existantes ou aux relocalisations d'entreprises amenées à se déplacer dans le cadre de la mise en œuvre de projets urbains (développement endogène), mais également aux demandes nouvelles d'implantation (développement exogène) ;
- Offrir les conditions favorables au maintien voire au développement des activités agricoles, de productions maritimes et littorales ; ;
- Renforcer le commerce de proximité au profit des centralités ;
- Favoriser la ville des courtes distances en liant mieux urbanisme et transport.

### SYNTHESE DES ORIENTATIONS

- Améliorer le réseau routier structurant du territoire ;
- Créer de nouvelles capacités foncières pour l'implantation des entreprises, requalifier les friches et préserver l'enveloppe existante de foncier économique dédié ;
- Améliorer la qualité urbaine, architecturale, énergétique et paysagère des Zones d'Activités Economiques ;
- Encourager la mutualisation de l'offre de stationnement et favoriser l'accessibilité par tous les modes de déplacement (piétons, vélos, bus, voiture)
- Inciter au regroupement des services et équipements intermédiaires dans les principaux pôles ;
- Maintenir et conforter les commerces et services dans les bourgs ruraux ;
- Promouvoir l'économie agricole en lui apportant une meilleure visibilité ;
- Garantir une qualité des eaux nécessaire à la pérennité des activités conchyliques et la pêche ;
- Conforter les pôles gare et développer la multi-modalité ;
- Garantir une bonne accessibilité interne et externe du territoire en Transports en Commun.

# Chapitre 4 : Assurer une gestion durable des ressources et des risques



## I. Maîtriser la ressource en eau dans tous ses usages



### 1. Garantir la sécurisation de la ressource en eau destinée à la consommation humaine



Dans un contexte probable de raréfaction de la ressource en eau, la pression sur la ressource pour les usages domestiques, de loisirs ou d'activités (principalement agricoles) constitue un élément fort pour les années à venir.



A ce titre, l'intercommunalité anticipe l'accentuation de la vulnérabilité quant à la ressource en eau potable et **visé une autonomie de gestion de l'eau**, notamment en encourageant la **diversification des ressources**.



Afin de garantir la pérennité de la ressource en eau potable sur le territoire, le projet entend **favoriser les économies d'eau** en encourageant le recours à des systèmes de maîtrise de la consommation. Le projet vise la **sécurisation des sites de captages d'eau potable**. Il s'agit de limiter l'apport de nouvelles sources de pollution à proximité des points de captage en veillant à une occupation du sol adéquate au sein des périmètres de protection des captages d'eau du territoire.

Le projet veille à garantir le maintien du bon rendement des réseaux de distribution d'eau potable et anticiper l'augmentation des besoins en eau potable induits par l'accueil de nouvelles populations. Par ailleurs, une **vigilance sera portée sur les installations d'assainissement non collectif** en poursuivant la réduction de leurs impacts sur les milieux en cas de non-conformité.

### 2. Garantir l'adéquation entre le développement du territoire et ses capacités épuratoires

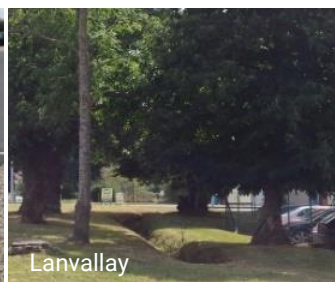
Le territoire s'inscrit dans une politique de réduction des risques liés à la gestion des eaux usées et pluviales dans le but de limiter les pollutions diffuses. Ainsi, dans les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif, le développement urbain prévu par le PLUi devra être en adéquation avec les capacités des réseaux et des ouvrages de traitement des eaux usées existants ou devra prévoir l'évolution des capacités épuratoires en conséquence.

### 3. Assurer une gestion efficace des eaux pluviales

En lien avec les objectifs d'économie d'eau et de réduction des risques d'inondation, le PLUi **limite dans la mesure du possible l'imperméabilisation des sols et intègre la maîtrise du cycle de l'eau, du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**. Il favorise ainsi, dans les nouvelles opérations urbaines, **l'emploi de dispositifs alternatifs de gestion des eaux pluviales** (noues paysagères, fossés plantés, bassin de rétention paysagers,



revêtement perméable, etc.). Il s'agit de faciliter l'infiltration des eaux pluviales en anticipant les besoins d'entretien des espaces dédiés à cet effet dans les futures opérations urbaines.



Aménagements en faveur d'une gestion efficace des eaux pluviales en milieu urbain (noues, revêtement perméable...)

## II. Limiter la production de déchets et valoriser la ressource

### 1. Poursuivre les efforts de performance de la collecte

Les efforts de la collectivité en matière de performance de la collecte des déchets seront poursuivis (densification des points d'apports, facilitation de la collecte dans l'agencement urbain) tant à l'échelle du tissu déjà urbanisé que des nouvelles opérations d'aménagement.

Le projet veille d'autre part à l'adéquation entre les objectifs d'accueil de nouvelles populations et d'activités avec le système de gestion des déchets afin d'anticiper les besoins de création ou d'extension des installations existantes (points de collecte, implantation de déchèteries, etc.)

### 2. Développer les valorisations « matière » et « organique » des déchets pour aller dans le sens des objectifs nationaux

Bien qu'engagé depuis plusieurs années dans un processus de réduction de la production de déchets et d'une collecte performante, le territoire présente encore un potentiel important de valorisation de ses déchets. Le projet s'engage de ce fait à **développer les valorisations « matière » et « organique » des déchets** pour tendre vers une économie circulaire et aller dans le sens des objectifs nationaux (aucun déchet incinéré à terme). Il permet et encourage ainsi le développement de la filière méthanisation sur le territoire et l'emploi de matériaux renouvelables et recyclables dans les aménagements et la construction nouvelle.

### III. Développer les filières d'énergies renouvelables comme ressources locales

Le territoire dispose d'un fort potentiel de développement des énergies renouvelables, leur exploitation contribuant à une plus grande indépendance énergétique et le développement de filières locales et créatrices d'emplois. Par conséquent, le projet d'aménagement **encourage l'installation d'équipements nécessaires à la production et diversification d'énergies renouvelables**, au sein comme à l'extérieur des enveloppes urbaines. Les dispositifs devront **intégrer les spécificités paysagères et architecturales** du lieu dans lequel il s'implante.

Pour cela, le projet d'aménagement se fixe les objectifs suivants :

- **Faciliter l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables dans le tissu résidentiel, économique et agricole.** Il s'agit de permettre à tous les acteurs du territoire de participer à la transition énergétique, consommer et produire des énergies issues de ressources renouvelables. Les dispositifs devront **respecter les spécificités paysagères et architecturales** du lieu dans lequel il s'implante.
- **Encourager le renforcement de la filière biomasse sur le territoire**, en développant la **méthanisation et la filière bois-énergie**. Les surfaces boisées et le maillage bocager, plus que marqueurs paysagers et éléments à valeur écologique, constituent une ressource énergétique locale importante. Ces ensembles seront ainsi préservés et renforcés de manière adaptée à leur nécessaire gestion et exploitation pour valoriser la ressource en bois. Le territoire appuie le développement de la méthanisation et la valorisation énergétique des déchets verts et agricoles.
- **Valoriser le potentiel énergétique solaire sur l'ensemble du territoire**, privilégier au sein des enveloppes urbaines (en toitures ou sur les murs des bâtiments privés ou publics, habitation ou d'activités, sur des zones de stockage ou parkings, etc.) et des sites nécessitant une reconversion (site pollué, déchèterie, friche, etc...).
- **Encourager le développement de projets éoliens dans les secteurs favorables.** Le projet limite l'urbanisation dans les secteurs présentant des facteurs favorables à l'implantation de parcs éoliens afin de ne pas faire obstacle au potentiel qu'ils représentent. Afin de préserver les grands paysages, panoramas emblématiques et richesses écologiques de Dinan Agglomération, le projet optimise l'insertion environnementale et paysagère des dispositifs éoliens.



Dispositifs de production d'énergie renouvelable dans le tissu urbain économique ou résidentiel

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



Bénéficiant d'un cadre de vie de qualité, le territoire de Dinan Agglomération est par endroit concerné par des **risques technologiques et naturels, essentiellement liés à la présence de l'eau**, mais également par des **nuisances sonores liées aux grandes infrastructures de transport**. Le territoire entend **limiter l'exposition des personnes et des biens à ces risques et nuisances** et intégrer cette réflexion dans la définition des projets d'urbanisme futurs.

### 1. Sécuriser les personnes et les biens face aux risques naturels et anticiper leur évolution

Les règles de constructibilité seront adaptées en tenant compte des risques naturels existants ou futurs. Il s'agit particulièrement **de prendre en compte le risque d'inondation par submersion marine** sur les secteurs littoraux et estuariens, ainsi que **le risque d'inondation par débordement de cours d'eau** dans les vallées de la Rance et de l'Arguenon...

Le territoire entend **réduire en amont les risques d'inondation par une gestion maîtrisée des eaux pluviales** : par la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'emploi de dispositifs de gestion alternative dans les nouvelles opérations urbaines, par le maintien des vallées et cours d'eau, zones humides, haies bocagères et boisements, autant d'éléments participant à la gestion des ruissellements et du risque d'inondation.

**Le développement urbain sera conditionné aux impacts potentiels des autres risques naturels identifiés**, et plus particulièrement les risques de feux de forêt et les risques de mouvements de terrain (risque sismique, éboulements ou affaissement de terrain, lié aux cavités naturelles et au retrait/gonflement des argiles).

### 2. Limiter l'exposition des populations et biens aux risques technologiques, nuisances et pollutions

Le projet intègre **la gestion des risques technologiques majeurs et des nuisances** dans sa politique de développement. Il s'agira de :

- Prendre en compte les **établissements présentant un risque industriel** et leur densité en **maîtrisant l'urbanisation à proximité** ;
- **Intégrer le risque de rupture de barrage** et de digue dans le développement urbain ;
- **Prendre en compte la pollution des sols** et l'implantation historique d'activités polluantes **dans le choix et la destination des secteurs à ouvrir à l'urbanisation** ;
- **Anticiper l'accueil d'activités génératrices de risques ou nuisances** afin de prévoir une implantation limitant l'exposition des zones habitées ;



- **Prendre en compte les risques liés au Transport de Matières Dangereuses (TMD)** émanant d'axes de transport (RN176, RN12 et ligne ferroviaire Rennes/Saint-Brieuc) et du passage de gazoducs, afin de limiter l'exposition des populations ;
- **Intégrer la question des nuisances sonores** générées par les infrastructures de transport terrestre (N176, N12 et ligne ferroviaire Rennes/Saint-Brieuc) dans la construction nouvelle ;
- Porter une **vigilance sur le traitement de la proximité entre les zones d'habitat et les zones commerciales, industrielles, d'artisanat** afin de limiter l'impact des nuisances de ces activités sur la population ;
- **Participer à la limitation de la pollution de l'air** par le développement de modes de déplacement non polluants et la préservation voire le renforcement des puits de carbone (haies, boisements, espaces verts urbains).



## Chapitre 4 : Assurer une gestion durable des ressources et des nuisances

### OBJECTIFS

- Garantir une gestion maîtrisée de la ressource en eau
- Limiter la production de déchets et en faire une ressource
- Participer à la transition énergétique en développant les énergies renouvelables
- Limiter l'exposition des biens et personnes aux risques et nuisances

### SYNTHESE DES ORIENTATIONS

- Adapter le développement aux capacités épuratoires du territoire et inversement
- Permettre une gestion des eaux pluviales efficace par la limitation de l'imperméabilisation, la réduction du risque d'inondation et par la récupération pour en faire une ressource réutilisable
- Garantir une sécurisation de la ressource en eau potable
- Agir en faveur de la reconquête de la qualité des eaux du territoire
- Limiter la production de déchets verts et dans la construction et permettre leur valorisation matière ou énergétique afin de tendre vers une économie circulaire
- Développer les filières d'énergies renouvelables comme ressources locales et tendre vers une autonomie énergétique du territoire : bois-énergie et méthanisation, solaire, éolien, etc.
- Prendre en compte les risques naturels et anticiper leur évolution dans le développement urbain, notamment les risques liés à la présence de l'eau
- Limiter l'exposition des populations et biens aux risques technologiques majeurs, aux nuisances sonores et aux pollutions

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



Le PLUi est le principal document d'urbanisme et de planification à l'échelle intercommunale. Il est effectif pour une durée de 12 ans, mais calculé sur un pas de temps de 14 ans (2018-2032). Le PLUi peut intégrer au projet de développement du territoire des orientations en matière d'habitat et faire ainsi office de Programme Local de l'Habitat (PLH). Il s'agit alors d'un PLUi-H. Les orientations en matière d'habitat sont établies pour une durée de 6 ans. Au-delà, un nouveau PLH sera engagé par l'Agglomération. Deux PLH seront donc établis sur le temps du PLUi.

Face au défi de l'attractivité, et à travers le PLUi-H, Dinan Agglomération souhaite mettre en œuvre une politique de l'habitat favorisant les centres-bourgs et les centres villes animés et vivants, tout en promouvant une politique économe du foncier. Cette politique de l'habitat repose tant sur la **production de logements** que la réorganisation et la réhabilitation du parc existant. Sans sectoriser précisément les grandes orientations qui le composent, le PADD identifie certaines zones dont les spécificités devront être abordées pour répondre au mieux aux besoins de la population. La déclinaison spatiale des objectifs sera plus précisément identifiée dans le programme d'orientations et d'actions du volet PLH du PLUi, ainsi que dans le zonage.

## I. Adopter une stratégie de répartition territoriale adaptée

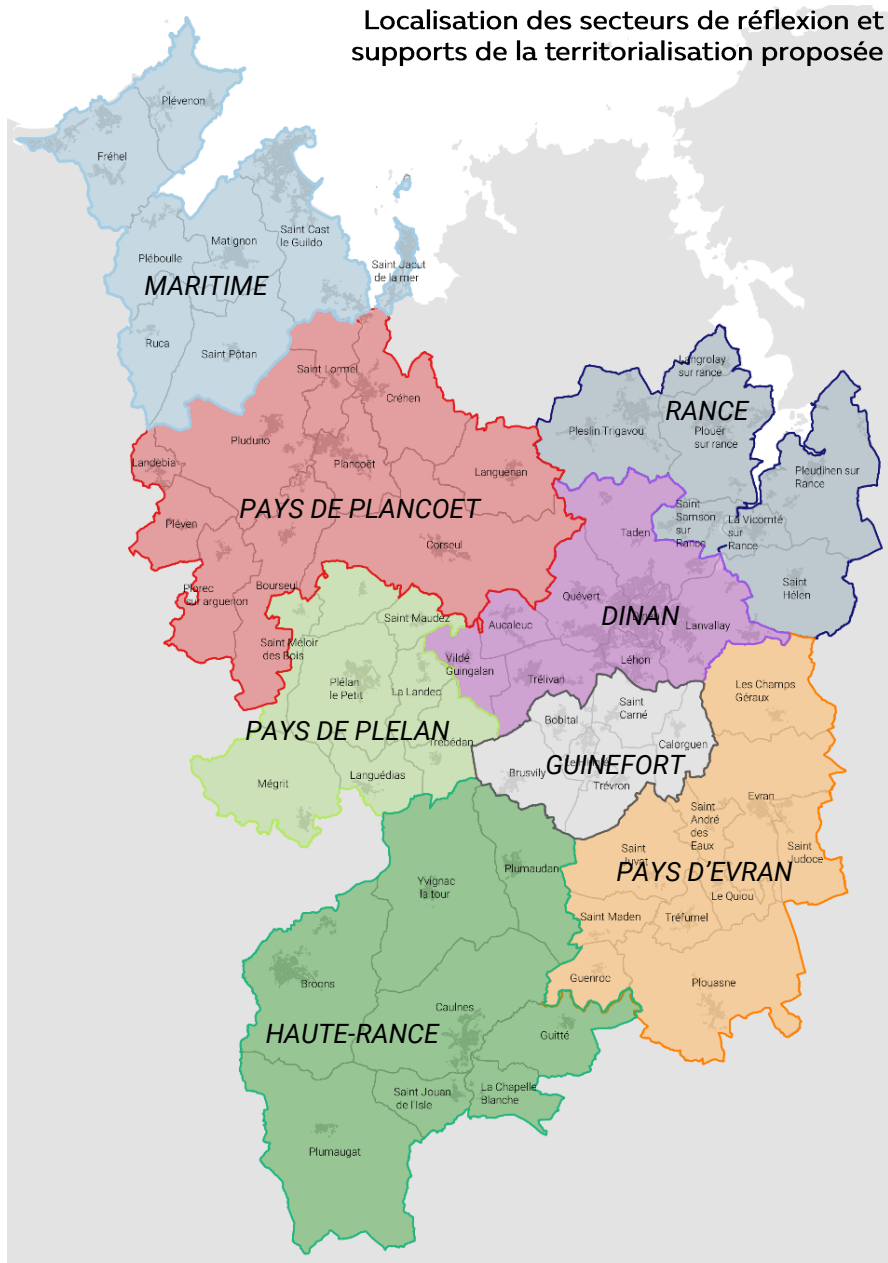
Le projet d'aménagement s'appuie sur un découpage sectoriel correspondant à la fois à des instances de travail plus adaptées à la confrontation des orientations au terrain et à la fois à des bassins de vie / d'emploi / d'habitat cohérents.

Tout en modérant la consommation d'espace et en **mobilisant les potentiels existants au sein des enveloppes urbaines**, le projet de PLUi vise la construction de **670 logements neufs par an sur la période 2018-2032**.

La répartition territoriale de ces logements tiendra compte des scénarii de croissance démographique pour chacun des secteurs. Le Programme d'Orientations et d'Actions définit plus précisément la part de ces logements à produire en renouvellement urbain et en extension.

De plus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent, pour une grande partie, la localisation des opérations de construction, de requalification du bâti, ainsi que le type de logements à produire (logement social, logement locatif, accession) et la forme urbaine à adopter. Ces OAP permettent la véritable prise en compte de la politique foncière dans le Programme Local de l'Habitat.

## Localisation des secteurs de réflexion et supports de la territorialisation proposée



Le Programme d'Orientation et d'Actions, instrument de mise en œuvre des orientations en matière de politique de l'habitat à travers une définition détaillée des actions à déployer, veillera à décliner ces objectifs par secteur, puis par commune. Cela permettra d'équilibrer justement entre les communes les taux d'effort à fournir en matière de production de logements (construction neuve, remise sur le marché de logements vacants, changement de destination) que de réhabilitation.

Pour mettre en œuvre ces principes de répartition de production de logements, et assurer ainsi l'équilibre territorial visé, Dinan Agglomération s'appuiera sur une stratégie foncière,

conformément au décret du 27 février 2018<sup>7</sup>. Cette stratégie est cohérente avec les objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le SCOT, et confirmés par le PLUIH. Elle se traduit concrètement par le calibrage des besoins fonciers et la priorité apportée à la mobilisation du tissu urbain existant. Le chapitre 2 du PADD (« poursuivre la stratégie d'accueil du territoire ») expose les principes de ce nouveau développement territorial basé sur :

- le confortement de l'équilibre territorial
- le renforcement de la place des centralités au sein des communes
- la promotion des formes urbaines qualitatives et de la densité
- la recherche d'un territoire favorisant les courtes distances

Les différentes pièces du PLUi-H, en particulier les OAP habitat et aménagement, le règlement et le POA créent les outils de mise en œuvre de cette stratégie. De plus, l'atteinte des objectifs supposera une évolution dans les modes de faire et les procédés opératoires (développer des opérations de type ZAC, ...). Cette mutation profonde supposera du temps. Pour l'impulser, l'Agglomération engagera dans un premier temps un travail de sensibilisation des acteurs (notamment des communes) sur les enjeux et les modalités de changements de pratiques. Elle favorisera parallèlement la montée en compétence du service urbanisme sur ces aspects opérationnels et le montage d'opérations complexes (renouvellement urbain, ...).

L'observatoire mis en place, notamment au titre du PLH, intégrera un volet foncier pour se mettre en capacité de suivre son évolution (consommation, prix, ...).

## II. Permettre et favoriser les parcours résidentiels choisis

En lien avec les objectifs globaux définis ci-avant par le PADD et portant notamment sur la définition d'un projet de développement ambitieux dans un cadre de consommation d'espace maîtrisé, il appartiendra au Programme d'Orientations et d'Actions du PLUi de définir les typologies de logements à produire à horizon 2032.

La production de logements doit se faire en phase avec les besoins des populations recensées. Cela passe entre autres par le déploiement d'un parc résidentiel adapté et permettant d'assurer un parcours résidentiel complet : maintenir une proportion juste entre logements en accession à la propriété et logements locatifs, maintenir un équilibre entre la part des logements locatifs sociaux et la part des logements non conventionnés, adapter les typologies de logements (taille, localisation et configuration) aux besoins identifiés. La disponibilité des offres devra permettre aux ménages d'accomplir un parcours résidentiel choisi et donc en phase avec leurs aspirations, tout en respectant l'impératif de développement durable présenté ci-dessus. Compte tenu des indicateurs de tension de marché particuliers, cette question de la maîtrise des prix et de maîtrise foncière se pose

---

<sup>7</sup> Décret n°2018-142, portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement



avec acuité sur le secteur littoral où le PLUi vise notamment à favoriser le développement du parc de résidences principales, et réciproquement, à maîtriser et contenir le développement du parc de résidences secondaires.



Globalement, les orientations d'aménagement relatives aux zones à urbaniser à vocation d'habitat devront justifier d'une certaine recherche de mixité dans l'offre de logements. Par ailleurs, ces différents équilibres nécessitent une maîtrise du foncier, qui permet une maîtrise des prix, sur lesquels l'Agglomération se devra d'être attentive. Cette politique s'adaptera aux spécificités locales des secteurs et des communes. Le PLUi, et les outils qu'il intègre ou qu'il permet (zonage, règlement, OAP, servitudes, emplacements réservés, ...) constitue un levier fondamental de concrétisation de la volonté de maîtrise du développement urbain du territoire de Dinan Agglomération.

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



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

La construction neuve de logements (renouvellement urbain, densification, extension) n'est pas le seul levier participant de l'attractivité du territoire : la production de logements dans le bâti existant (remise sur le marché de logements vacants et changements de destination) y participe également et constitue un enjeu majeur de redynamisation des centres et plus largement du mieux vivre sur le territoire. Plusieurs problématiques sont identifiées sur l'Agglomération, et en particulier :

- Une qualité générale du bâti relativement fragile avec, en 2015, 65% du parc de logements (selon la catégorie cadastrale de chaque logement) classé dans les catégories 6, 7 et 8<sup>8</sup>, soit proche du « basculement » de « logement ordinaire » à « logement médiocre ». Ce constat implique que le PLUi-H anticipe les risques de dégradation d'un parc présentant aujourd'hui des risques de fragilité.
- Un taux de vacance particulièrement important sur une grande partie du territoire, en particulier dans le sud du territoire, dans les secteurs Haute-Rance et du Pays d'Evran. Ce taux de vacance n'est pas du même ressort selon qu'il concerne les centralités de Dinan et Plancoët (patrimoine ancien complexe à rénover et stationnement difficile), le Sud du territoire (perte d'attractivité des logements des centres-bourgs au profit des logements périphériques) ou secteur maritime (éloignement des axes et des principaux pôles d'emploi). Aussi les réponses à apporter ne pourront pas être identiques et devront faire l'objet d'une réflexion sectorisée dans le cadre du Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

Face à ces deux enjeux, il est impératif de recréer les conditions d'attractivité du parc existant, un objectif majeur auquel toutes les communes consentent. Cela passe par une stratégie d'intervention forte sur le bâti existant, portant à la fois sur les dimensions énergétiques, l'accessibilité, le confort, le cadre de vie, et mobilisant l'ensemble des partenaires et parties prenantes.

---

<sup>8</sup> La catégorie cadastrale d'un logement, de 1 à 8, définit la qualité du bâti. La catégorie correspond au neuf quand la catégorie 8 correspond à un bâti très délabré.

### Une priorité répondant à des exigences légales et réglementaires



A toutes les échelles (nationale, régionale, départementale, intercommunale, communale), les politiques publiques convergent vers la volonté de limiter la consommation foncière, et de valoriser l'existant, tant pour des enjeux environnementaux que sociaux, économiques et sanitaires : gestion économe des ressources naturelles, transition énergétique, valorisation du patrimoine bâti, maintien et renforcement des activités commerciales et économiques, lutte contre l'habitat indigne, rapprochement habitat-emplois-services, encouragement aux modes de déplacements actifs, amélioration du cadre de vie, ...

La lutte contre la dégradation du patrimoine existant et les impératifs de développement durable doivent encourager le développement ou l'amélioration d'un patrimoine viable énergétiquement. Le PLUi vise à la mise en œuvre d'une politique ambitieuse en matière de réhabilitation thermique du parc existant ancien. Cet effort en matière d'isolation s'inscrit également dans la perspective de diminuer les risques de précarité énergétique. Dinan Agglomération souhaite participer de cette baisse généralisée de la consommation du bâti par la mise en place d'une politique incitative au niveau intercommunal, laquelle se situe en cohérence avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) élaboré dans le même temps.

## II. Lutter contre la dégradation du parc de logements existant


### 1. Inciter plutôt que contraindre

Dinan Agglomération souhaite poursuivre et renforcer une politique incitative en matière de réhabilitation du parc existant afin de lever les freins rencontrés par les propriétaires. Si les centralités seront prioritaires dans ce domaine, et notamment concernant le parc privé, l'Agglomération entend encourager la mise en place de dispositifs incitatifs à l'échelle de l'ensemble des communes, sans distinction majeure entre centralités et espaces ruraux ou littoraux. L'objectif est que tout propriétaire du territoire puisse être accompagné dans son projet de réhabilitation ou de remise sur le marché des biens en cas de vacance.

Cependant, le déploiement d'une politique d'accompagnement ne pourra se faire sans prise en compte des spécificités des différents secteurs. Sur Dinan, par exemple, il apparaît impératif de développer une politique plus volontariste, les situations étant identifiées par tous comme particulièrement complexes. D'un côté, la densité actuelle de la morphologie urbaine ne permet que peu d'alternatives à l'habitat ancien. De l'autre, la présence de biens classés au titre des monuments historiques ou identifiés comme remarquables complique les interventions.

Globalement, une politique de lutte contre la dégradation du parc existant sera mise en œuvre, revêtant un double objectif :

- **patrimonial**, dans le sens d'une politique de préservation du patrimoine architectural caractéristique du territoire et de remise sur le marché de biens vacants,
- **social**, afin d'accompagner les ménages, et notamment les plus fragiles économiquement ou physiquement, à se maintenir dans leur logement et dans les meilleures conditions.



En matière de politique habitat, la mise en place de dispositifs incitatifs (type OPAH ou PIG<sup>9</sup>) à l'échelle du territoire devra être couplée d'interventions plus lourdes spécifiquement dans les centralités en lien avec les orientations en matière de déplacements et de développement (sauvegarde) des services et commerces de proximité (curetage d'îlots, créations de jardins, démolitions, accès espaces publics,...) sur des situations identifiées plus complexes. Il s'agira de trouver les solutions les plus adaptées aux situations pour lesquelles l'intervention publique s'avère nécessaire à la remise sur le marché d'un patrimoine obsolète et/ou cumulant les difficultés. Les communes, seules, ne disposent pas des moyens nécessaires à engager ce type d'opérations. La mise en place d'une politique de l'habitat à l'échelle de Dinan Agglomération devra permettre de constituer une « boîte à outils » et de s'adapter aux différents cas de figure rencontrés (différents modes opératoires possibles) afin de renforcer l'efficacité de l'intervention et de mobiliser les partenaires financiers. Une réflexion sur la contractualisation entre l'Agglomération et les communes devra être mise en place sur le sujet, dans le cadre du Programme d'Orientations et d'Actions.

## 2. Une politique de valorisation du parc existant qui intègre la réhabilitation du parc social

Le parc social ancien présente également un certain nombre de difficultés singulières. La politique de valorisation du parc existant veillera donc à définir, avec les bailleurs sociaux, une stratégie d'intervention sur le parc social, qui pourra passer par des requalifications ou des réflexions sur la démolition.

De plus, ce travail de requalification aura aussi pour objectif d'adapter l'offre de logements locatifs sociaux à la demande, notamment en travaillant sur l'évolution des typologies pour développer des logements de taille plus petite, plus adaptés au profil de la demande. Le parc social, au même titre que le parc privé, devra intégrer les mutations démographiques tout comme les enjeux de la rénovation énergétique. De même, la question de la vacance dans le parc social devra être traitée (notamment sur Dinan, Léhon et Lanvallay) de manière à ce que la production de nouveaux logements ne vienne pas renforcer le taux de vacance dans l'ancien.

A ce jour, des actions spécifiques sont mises en place sur le quartier prioritaire de la Fontaine des Eaux à Dinan, notamment en matière d'emplois, de cohésion sociale et de cadre de vie par le biais du contrat de ville (2015-2020).

---

<sup>9</sup> OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – PIG : Programme d'Intérêt Général



### 3. Engager et structurer le dispositif de lutte contre l'habitat indigne



Des informations relatives aux mauvaises conditions d'habitat émergent sur l'ensemble du territoire. Cela atteste d'une problématique grandissante autour de la question du logement indigne ou, dans certains cas, des copropriétés dégradées. Des mécanismes incitatifs et un travail partenarial d'accompagnement devront être mis en œuvre pour encourager l'engagement de programmes de travaux, tant pour les propriétaires occupants que pour les bailleurs. Par ailleurs, des outils plus coercitifs pourront être utilisés vis-à-vis des propriétaires lors de situations présentant des risques particuliers (dangerosité) ou concernant un patrimoine stratégique.



Cet impératif a permis d'identifier la nécessité de l'apport d'une "boîte à outils" à destination des communes par l'Agglomération. Les élus souhaitent en effet pouvoir disposer de l'ensemble des informations relatives à la lutte contre l'habitat indigne, du constat à l'intervention : méthode, outils disponibles, conditions de mise en œuvre, cadre législatif, etc.

L'Agglomération a d'ores-et-déjà anticipé cette orientation au travers de la mise en place d'un groupe technique local, associant partenaires extérieurs et communes, permettant d'analyser des solutions et mettre en œuvre les procédures nécessaires à la résolution des situations. De même, les dispositifs opérationnels de réhabilitation du parc privé dès à présent mis en œuvre intègrent la dimension de la lutte contre l'habitat indigne.

# Chapitre 7 : Garantir un logement adapté pour tous



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

Avec plus de 70% de la population éligible au parc locatif social sur le territoire, le territoire de Dinan Agglomération présente une demande locative sociale relativement peu satisfaite, faute de disponibilité de logements ou de correspondance entre les logements disponibles et les types de logement souhaités. Le ratio général est de 3,8 demandes exprimées pour un logement libre, avec des écarts importants selon les secteurs. Le secteur littoral, qui présente des indicateurs de tension élevée sur le marché immobilier et recense une forte demande locative sociale insatisfaite, devra notamment faire l'objet d'une attention particulière en matière de développement d'une offre financièrement accessible, en accession et en locatif.

Par ailleurs, le parc social actuel est particulièrement concentré dans le secteur de Dinan (60% en 2015), globalement assez ancien. Cela vient ajouter à la question de son habitabilité celle de sa consommation énergétique : 26% du parc social est en étiquette énergétique E, F ou G. En outre, la part des personnes âgées dans la demande locative sociale a particulièrement augmenté en 2016, impliquant une réflexion étendue sur la question de l'adaptabilité des logements.

Le SCoT du Pays de Dinan pose les bases d'une augmentation du parc de logements aidés afin de répondre aux besoins en logement de toutes les populations. Dinan Agglomération souhaite mettre en œuvre une politique ambitieuse en matière de production sociale, et les communes de l'Agglomération se sont engagées en ce sens, en proposant des objectifs équivalents au SCoT pour le secteur de Dinan (19,5 % au total du secteur) et supérieurs à ceux du SCoT pour les autres secteurs : objectifs élevés à 15% (hormis le secteur du Guinefort). Cette politique ambitieuse sera vectrice de mixité sociale sur l'ensemble du territoire et permettra de conforter les objectifs d'un parcours résidentiel choisi pour tous. Pour autant, la typologie, le type et la forme devront être étudiés pour chaque zone en extension urbaine et pour les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en dents creuses dans les centres.

Le secteur de Dinan concentrant déjà une forte densité de logements locatifs sociaux il est souhaitable et conforme aux exigences en matière de mixité sociale de favoriser l'équilibre territorial. Le secteur Guinefort, quant-à-lui, ne présente pas de polarité majeure, tout en étant à proximité de territoires plus urbains. La cohérence avec les objectifs du Scot et l'esprit du PADD – renforcer les centralités-, oblige à limiter les nouvelles productions dans ce secteur.

Dans le cadre du PLUi, les logements sociaux sont entendus au sens :

- **des logements locatifs financés par un PLUS, PLAI ou PLS – les logements considérés dans cette définition sont les logements familiaux et les logements structures ;**
- **des logements en accession financés dans le cadre du PSLA<sup>10</sup>.**



Globalement, le développement d'une offre locative à loyers modérés permettra de contribuer au maintien d'équipements (écoles et commerces) et nombreux sont les secteurs où la demande est importante. Par ailleurs, le déploiement du parc social se fera sur l'ensemble du territoire, en tenant compte de la réalité des attentes et besoins locaux, pour permettre le maintien des populations modestes dans leur commune. Sur chaque territoire, une attention sera portée à l'adaptation des types de produits aux profils des besoins (jeunes, personnes âgées, ...). Les logements sociaux à venir devront prioritairement être produits à proximité des équipements, services et commerces du territoire ou dans des secteurs desservis par une ligne de transport en commun permettant l'accès à ces mêmes équipements, services et commerces. Aussi, une part de la production de logements locatifs sociaux devra se faire par la réappropriation du parc de logements aujourd'hui privé et vacant.

Ces objectifs sont volontairement supérieurs à ceux définis dans le SCoT pour permettre la réalisation d'un parcours résidentiel sur l'ensemble du territoire pour tous les habitants.

	Objectif de production de logements sociaux PLH
<i>Secteur Dinan</i>	19,5 %
<i>Secteur Rance</i>	15 %
<i>Secteur Guinefort</i>	7,2 %
<i>Secteur Evran</i>	15 %
<i>Secteur Haute-Rance</i>	15 %
<i>Secteur Pays de Plélan</i>	15 %
<i>Secteur Pays de Plancoët</i>	15 %
<i>Secteur maritime</i>	15 %
<b><i>TOTAL Dinan Agglomération</i></b>	<b>16 %</b>

<sup>10</sup> PLUS : Prêt Locatif à Usage Social – PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration – PLS : Prêt Locatif Social – PSLA : Prêt Social Location Accession

Les objectifs par commune sont affinés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Aménagement » afin de s'assurer de leur intégration à l'ensemble des potentiels des communes et de leur adéquation en termes d'urbanisme et de marché local. La répartition de la production en construction neuve et en acquisition-amélioration est développée dans le POA.



Le projet intègre la volonté collective d'une production « très sociale » accrue. Les communes membres de l'Agglomération soulignent l'importance de développer le logement en PLAI faisant actuellement défaut sur le territoire, et permettant aux ménages les plus précaires d'accéder à un logement.

Ainsi, dans le cadre de la production de logements locatifs sociaux, **Dinan Agglomération cherchera à mettre en œuvre les politiques publiques nécessaires permettant de répondre à un objectif d'attribution de ces logements à 40 % des ménages les plus modestes.**

De plus, la production se devra d'être garante d'une meilleure répartition des populations et vecteur de mixité sociale (populations accueillies et formes urbaines). La territorialisation aura vocation à être définie plus clairement lors des travaux sur les zonages et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les travaux qui seront menés à l'échelle de l'Agglomération dans le cadre de la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la rédaction du Plan Partenarial de Gestion de la Demande, permettront d'affiner la territorialisation des besoins et des secteurs caractéristiques. Un principe global prévaut : ne pas imposer, et être à l'écoute des acteurs compétents au gré des besoins locaux en matière de besoins sociaux. La Convention intercommunale d'attribution (CIA), traduisant les orientations définies par la CIL, ira dans ce sens.

De plus, ces documents devront traiter des attributions en logement social au sein du quartier prioritaire afin de respecter les engagements affichés dans la loi Egalité-Citoyenneté pour une plus grande mixité au sein de ces quartiers.

Enfin, le développement d'un parc de logements très sociaux devra s'accompagner d'une réflexion plus large sur l'impératif de produire ces logements à proximité des services et le cas contraire, à proximité des transports ou services de mobilité. Cette question de la mobilité devra impérativement être intégrée à la gestion des demandes de manière à éviter tout enclavement face aux freins financiers ou cognitifs à la mobilité. Par ailleurs, elle devra être pensée au regard des politiques menées en matière de renforcement des structures commerciales de proximité.



## II. Prendre en compte les publics spécifiques



L'Agglomération ne souhaite pas mettre en avant un public cible par rapport à un autre dans la mesure où, les problématiques ne sont pas les mêmes selon les secteurs. Le vieillissement et l'accroissement de la demande sociale des seniors ne doivent pas être mis en concurrence avec les difficultés d'accès à la propriété des ménages précaires sur le littoral ou le manque d'accessibilité des logements pour les jeunes à Dinan. Il s'agit d'adapter la prise en charge des besoins sociaux sur chaque secteur et chaque territoire. Par ailleurs, il convient d'éviter toute concentration des situations de pauvreté, notamment par une politique de peuplement qui répondra aux obligations réglementaires dans une optique de mixité sociale.

L'objectif poursuivi est de mettre en œuvre de manière optimale les dispositifs déjà existants pouvant être pilotés par divers acteurs, notamment l'Etat et le Département des Côtes d'Armor.

### Les publics fragiles :

Le Plan Départemental d'Actions en faveur du Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées ratifié en janvier 2017, édicte comme publics-cibles :

- Les personnes dépourvues de logement
- Les personnes menacées d'expulsion
- Les personnes hébergées ou logées temporairement
- Les personnes en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant les locaux impropres à l'habitation
- Les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement
- Les personnes confrontées à un cumul de difficultés

Il édicte cinq axes de travail pour les 6 années de sa mise en œuvre (2017-2022) :

- A. L'hébergement
- B. L'accompagnement
- C. La lutte contre l'habitat indigne et indécent
- D. La prévention des expulsions
- E. Faciliter le parcours résidentiel en mobilisant un parc de logements
- F. Informer, faire connaître, valoriser les dispositifs et la culture du PDALHPD

Afin de répondre aux besoins de ces populations, Dinan Agglomération s'intégrera pleinement aux dispositifs pilotés par le Département des Côtes d'Armor et l'Etat, notamment ceux concernant l'accompagnement.

De plus, la programmation en logement social devra intégrer un objectif de logements très sociaux permettant d'accompagner ces publics en difficultés, dont le chiffrage sera précisé dans le Programme d'Orientations et d'Actions.

## Les personnes en situation de faible autonomie :

Ce public intègre à la fois les seniors à faibles ressources et/ou en situation de perte d'autonomie, ainsi que les personnes en situation de handicap moteur et/ou psychique.

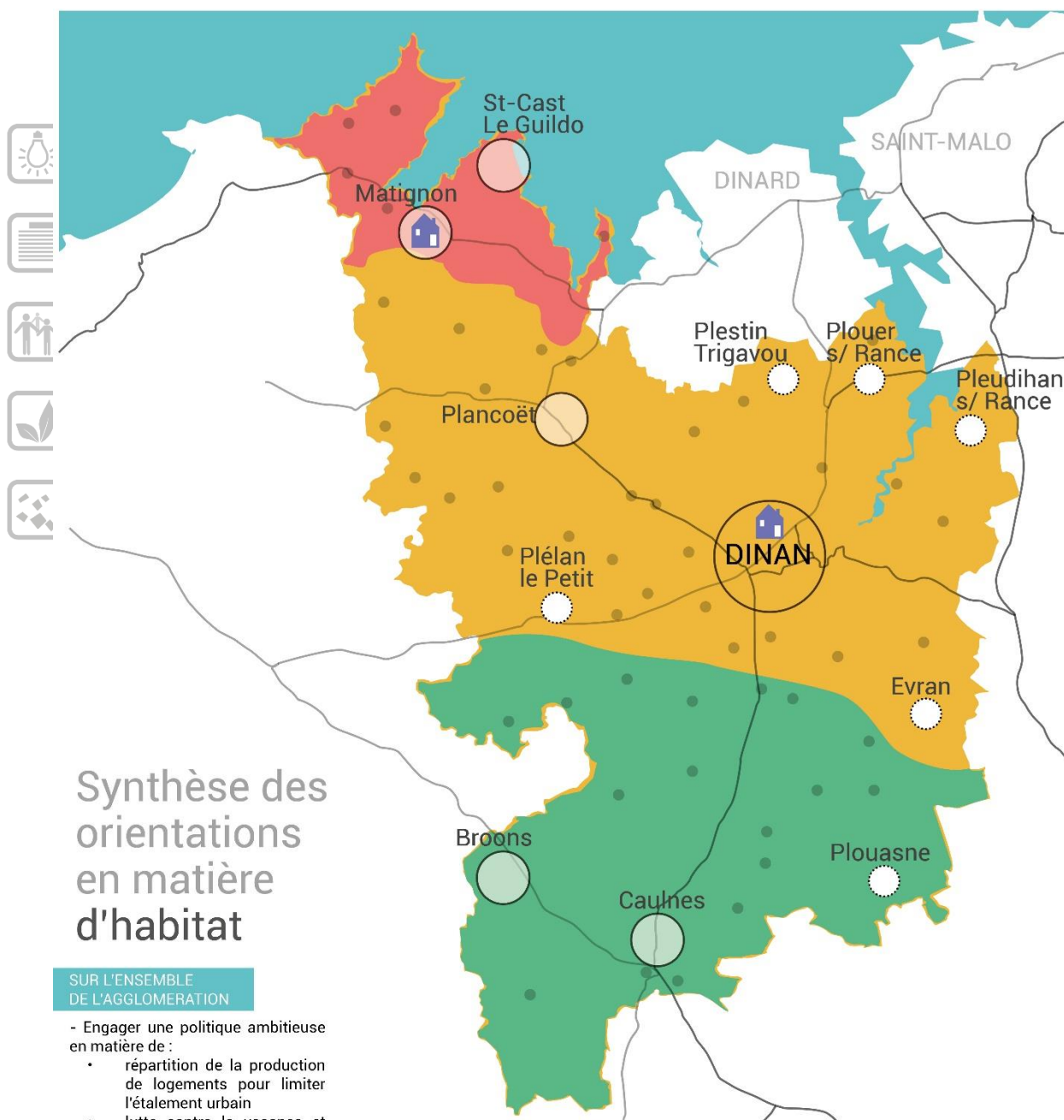
Dinan Agglomération, à travers son Programme d'Orientations et d'Actions participera à :

- la poursuite de l'adaptation des logements existants,
- l'application des normes liées au handicap,
- aux réflexions sur le parcours résidentiel des personnes en situation de handicap psychique et moteur,
- aux réflexions sur le parcours résidentiel des personnes sortant d'hôpital psychiatrique.



## Les Gens du Voyage :

Afin de répondre aux besoins des publics Gens du Voyage, Dinan Agglomération s'attachera à rechercher des terrains d'accueil pour les Gens du Voyage dans le respect du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement pour les Gens du Voyage en cours de révision dans le département. De la même manière, Dinan Agglomération identifiera au mieux les besoins en matière de sédentarisation s'exprimant sur le territoire et mènera en conséquence une réflexion sur les réponses qui pourraient être apportées avec le concours des partenaires de la thématique.



## Synthèse des orientations en matière d'habitat

### SUR L'ENSEMBLE DE L'AGGLOMÉRATION

- Engager une politique ambitieuse en matière de :

- répartition de la production de logements pour limiter l'étalement urbain
- lutte contre la vacance et l'habitat dégradé
- production locale sociale (au delà des objectifs du SCOT) avec pour objectif d'attribuer 40 % des logements produits aux ménages les plus modestes

- Développer l'accompagnement des communes par Dinan Agglomération dans leurs politiques foncières

- Contenir tout développement urbain périphérique et inciter à la réappropriation du tissu urbain pour préserver les services et équipements de proximité

- Répondre au vieillissement démographique par la production de logements adaptés

- Promouvoir des habitats économes en consommation d'énergie.

### PAR FAMILLES DE COMMUNES IDENTIFIÉES PAR LE SCOT



#### Pôle de centralité principale

- Faire évoluer le parc public existant pour l'adapter aux besoins
- Lutter contre la dégradation du centre historique
- Installer un centre de ressources intercommunal sur l'habitat (« maison de »



#### Pôles de centralité secondaires

Recréer les conditions d'attractivité des centres-bourgs en favorisant le développement de l'habitat dans le tissu existant :

- division parcellaire
- comblement des dents creuses
- travail sur les friches
- réhabilitation du parc dégradé
- remise sur le marché du parc vacant



#### Pôles relais

Mettre un accent particulier sur la réappropriation du tissu urbain pour préserver les services et équipements de proximité

### ENJEUX PARTICULIERS MAIS NON-EXCLUSIFS



- Développer de façon préférentielle les résidences principales
- Favoriser l'accès social à la propriété pour encourager la mixité sociale
- Maîtriser les prix fonciers pour permettre une diversification de l'offre



Lutter contre la vacance dans les communes où les taux sont particulièrement élevés



Développer la connaissance sur les besoins d'habitat des jeunes (salariés, étudiants, saisonniers), ou les conditions de leur installation (accessibilité financière, notamment pour le littoral)

