

DINAN
AGGLOMÉRATION

DINAN
AGGLOMÉRATION

PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

Réunion publique sectorielle
Secteur de Plélan-le-Petit

**Projet d'Aménagement et de Développement
Durables**

ÉCONOMIE
HABITAT
DÉPLACEMENTS
AGRICULTURE
PATRIMOINE
ENVIRONNEMENT



Le PLUi : Qu'est-ce que c'est ?

UNE DÉMARCHE STRATÉGIQUE...

... qui doit **traduire le projet politique** d'aménagement et de développement durable du territoire **pour les 10 à 15 prochaines années**.

UN PROJET SOLIDAIRE...

... qui doit **garantir la cohérence et la complémentarité** du développement de chaque commune de l'agglomération pour **répondre aux besoins** (logements, équipements...) de l'ensemble de la population.

Le PLUi : Qu'est-ce que c'est ?

UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE...

Le PLUi définit **4 types de zones** :

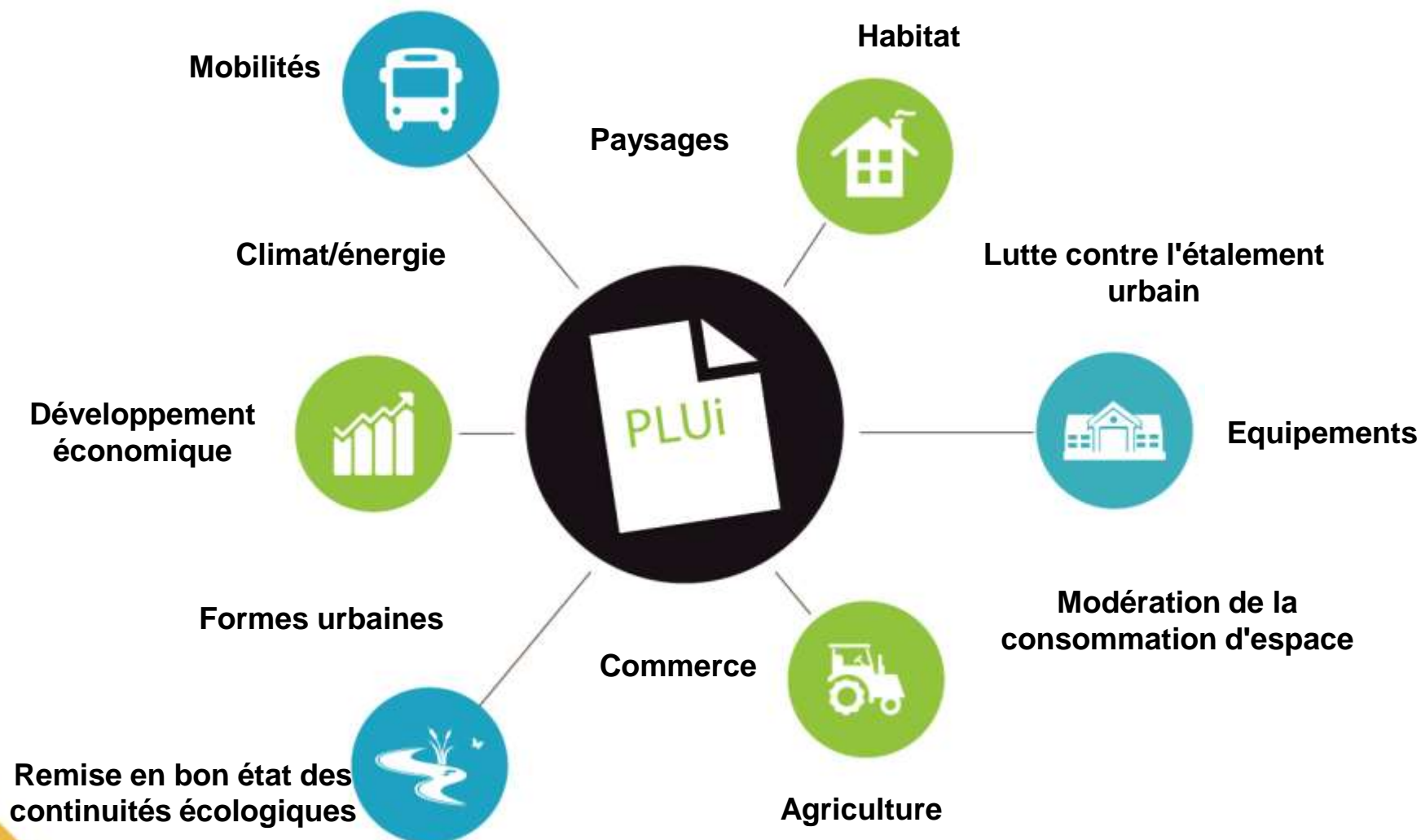
- Les zones urbaines (U)
- À urbaniser (AU)
- Naturelles (N)
- Agricoles (A)

Et réglemente le **droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée** au sein de ces zones.

Il remplacera à terme l'ensemble des documents d'urbanisme communaux



Les thématiques abordées



Le PLUi : Qu'est-ce que c'est ?

LES ETAPES incontournables



LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

« Photographie » du territoire, le diagnostic identifie les atouts et contraintes dans tous les domaines : patrimoine, habitat, économie, environnement, équipements, déplacements, paysages...

**Quelle est
la situation actuelle ?**



LE PADD

Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables

Il décline en orientations concrètes, les choix retenus par les élus pour le développement futur du territoire à horizon 2030

**Quel territoire
voulons-nous ?**



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Le règlement traduit les orientations du PADD en déterminant « où et comment construire ? ». Le texte est complété par une carte, appelée « plan de zonage » qui subdivise le territoire en différents secteurs aux règles spécifiques (zones urbaines, zones naturelles, zones agricoles...)

**Comment atteindre
notre but ?**



ARRÊT ET VALIDATION DU PROJET DE PLUI

Les Personnes Publiques Associées (État, Conseil Départemental, Conseil Régional, chambres consulaires...) et les citoyens (enquête publique d'un mois) donnent leur avis une dernière fois. Le Conseil Communautaire approuve le projet. Il devient alors opposable aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable)

**Qu'en pensent les partenaires
et la population ?**

Synthèse du diagnostic

Quels enjeux pour le territoire de Dinan Agglomération ?

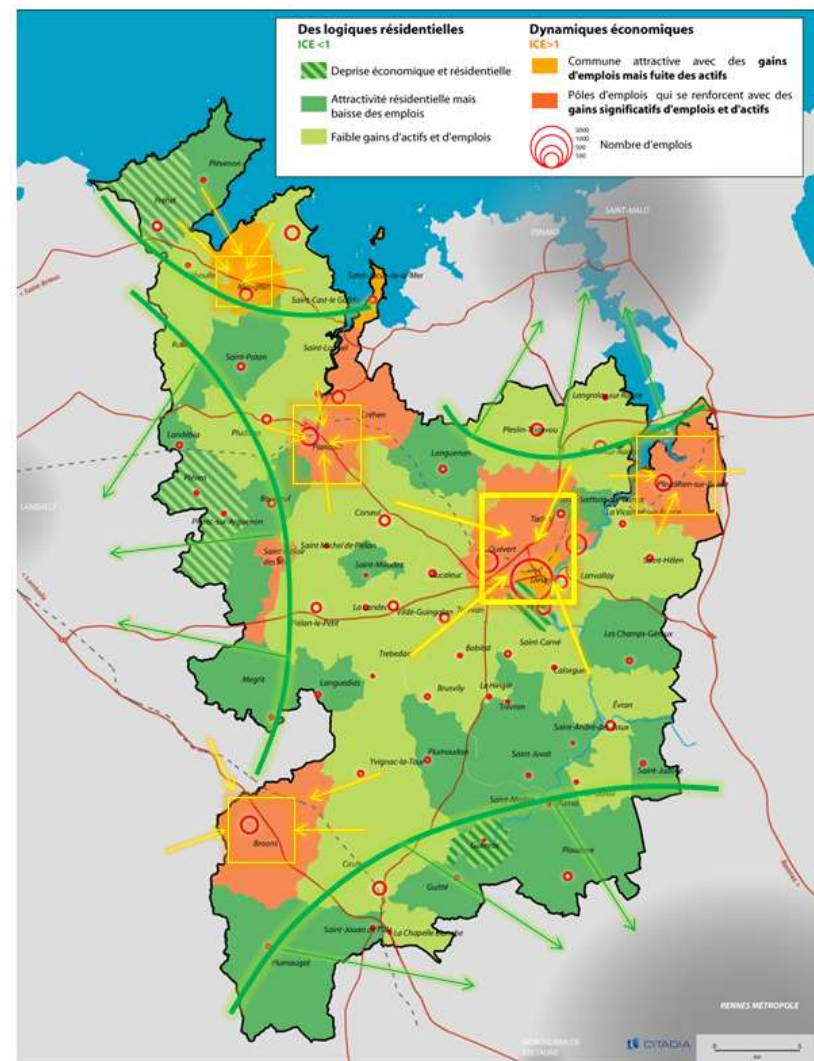
Quels enjeux spécifiques au secteur de Plélan ?

Chiffres clés du diagnostic

Quels enjeux pour le territoire de Dinan Agglomération ?

Economie

- Une multipolarisation économique interne, dominée par le pôle dinanais mais soumis aux influences des pôles voisins et à une résidentialisation progressive
- Les communes de Broons et de Plancoët constituent des pôles économiques d'équilibre, Matignon et Pleudihen en pôle secondaires, participent à la dynamique économique présente
- Zones d'Activités Economiques : 102,5 ha consommés par l'activité économique, : un développement essentiellement périphérique. 133 ha de réserves foncières sur les PLU actuels
- Un tissu commercial dense mais fragilisé par le développement périphérique

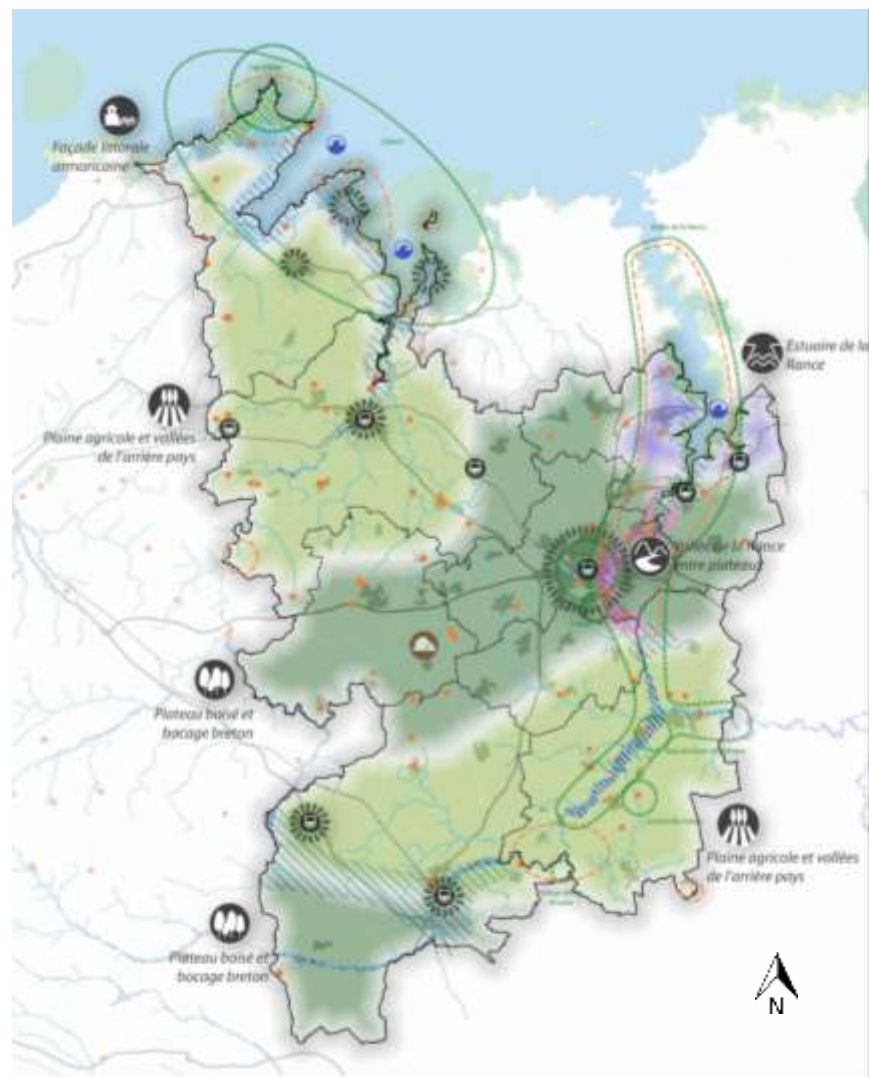


Chiffres clés du diagnostic

Quels enjeux pour le territoire de Dinan Agglomération ?

Environnement

- Une diversité de paysages identitaires : littoral, plaines agricoles, vallées, boisements, etc... en constante mutation liée à l'urbanisation et aux pratiques agricoles
- Un patrimoine exceptionnel (naturel et bâti) conséquent et reconnu, des bourgs typiques bien conservés et des éléments de petit patrimoine forgeant l'identité du territoire
- Les pôles urbains majeurs aux franges urbaines à enjeux paysagers, « vitrines » du territoire
- Des activités touristiques dynamiques liées au cadre de vie, au patrimoine et au climat
- Une riche biodiversité, des milieux reconnus et espèces protégées (Natura 2000, ZNIEFF, ENS) mais un réseau écologique fragmenté par les pratiques humaines

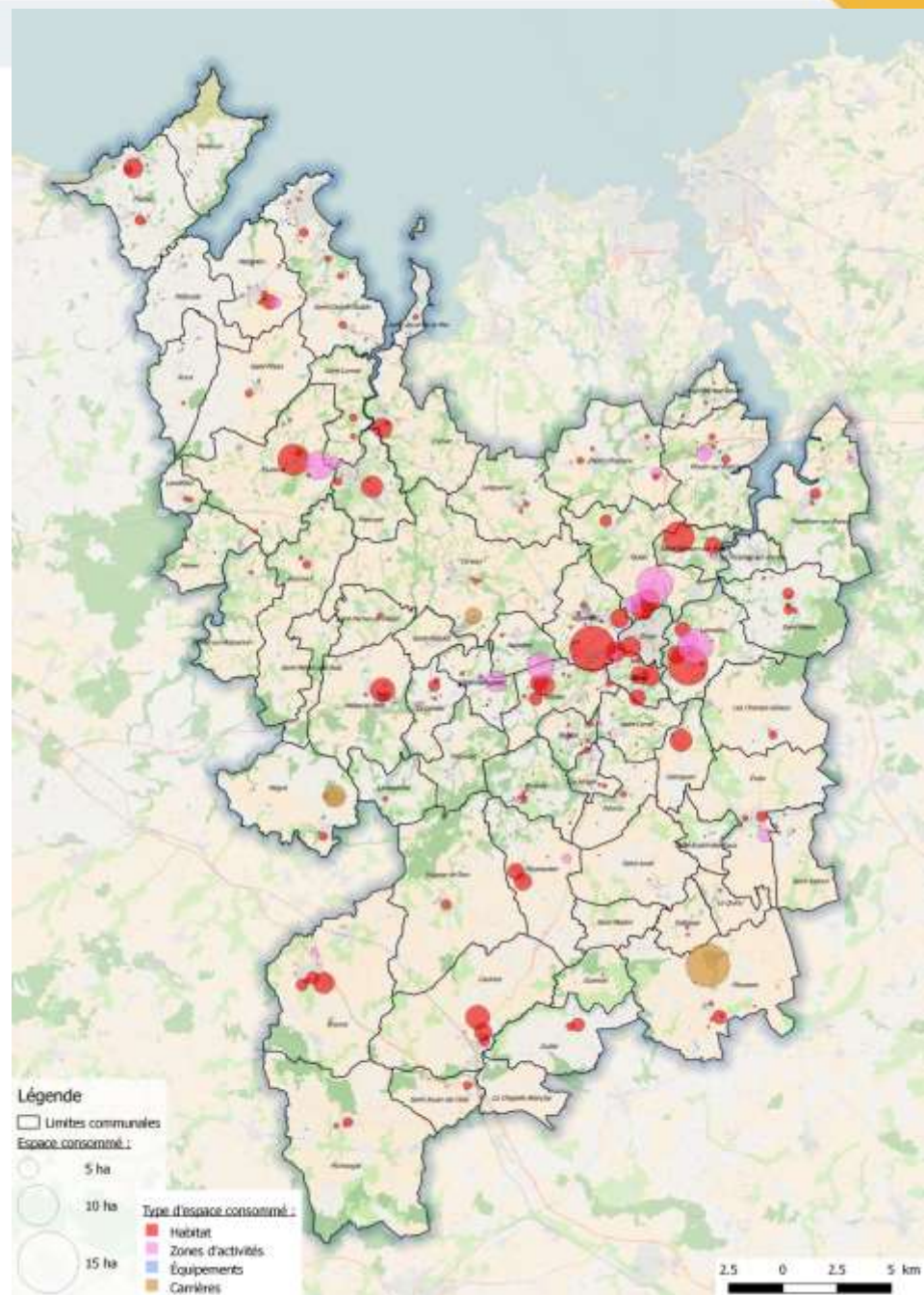


Chiffres clés du diagnostic

Quels enjeux pour le territoire de Dinan Agglomération ?

Dynamiques urbaines

- 642,5 ha consommés par la construction de logements entre 2003 et 2012, dont près d'un tiers sur Dinan et les communes voisines
- Des formes urbaines qui ne se diversifient pas (82% d'individuel pour 18% de collectif depuis 10 ans)
- Des typologies pavillonnaires consommatrices d'espace, sous forme de lotissement parfois sans lien avec le centre-bourg
- 168,5 ha identifiés en gisements fonciers (dents creuses au sein des bourgs)

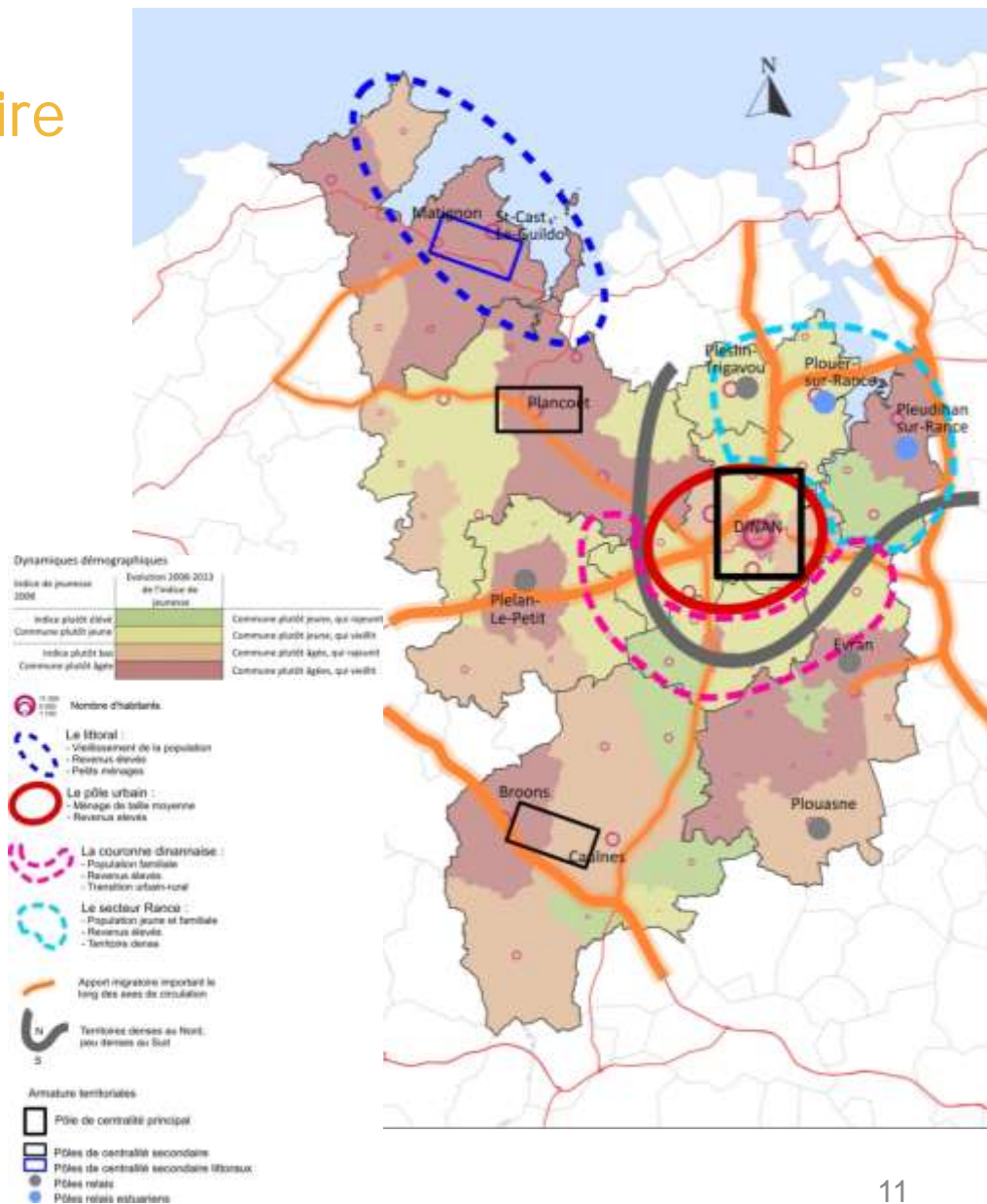


Chiffres clés du diagnostic

Quels enjeux pour le territoire de Dinan Agglomération ?

Habitat

- Un desserrement des ménages et un vieillissement démographique qui se poursuivent (70% de ménages de moins de deux personnes en 2013) et un littoral particulièrement marqué
- A peine 10% du parc de résidences principales en T1-T2 et concentré sur Dinan
- 24 communes comptent plus de 7% de vacance, le Sud particulièrement touché. La ville –centre de Dinan connaît un taux problématique (11%) mais la problématique ne se retrouve pas sur sa périphérie (5%)
- Un contraste du prix du foncier entre la frange Nord et le Sud du territoire
- Un parc locatif social vieillissant

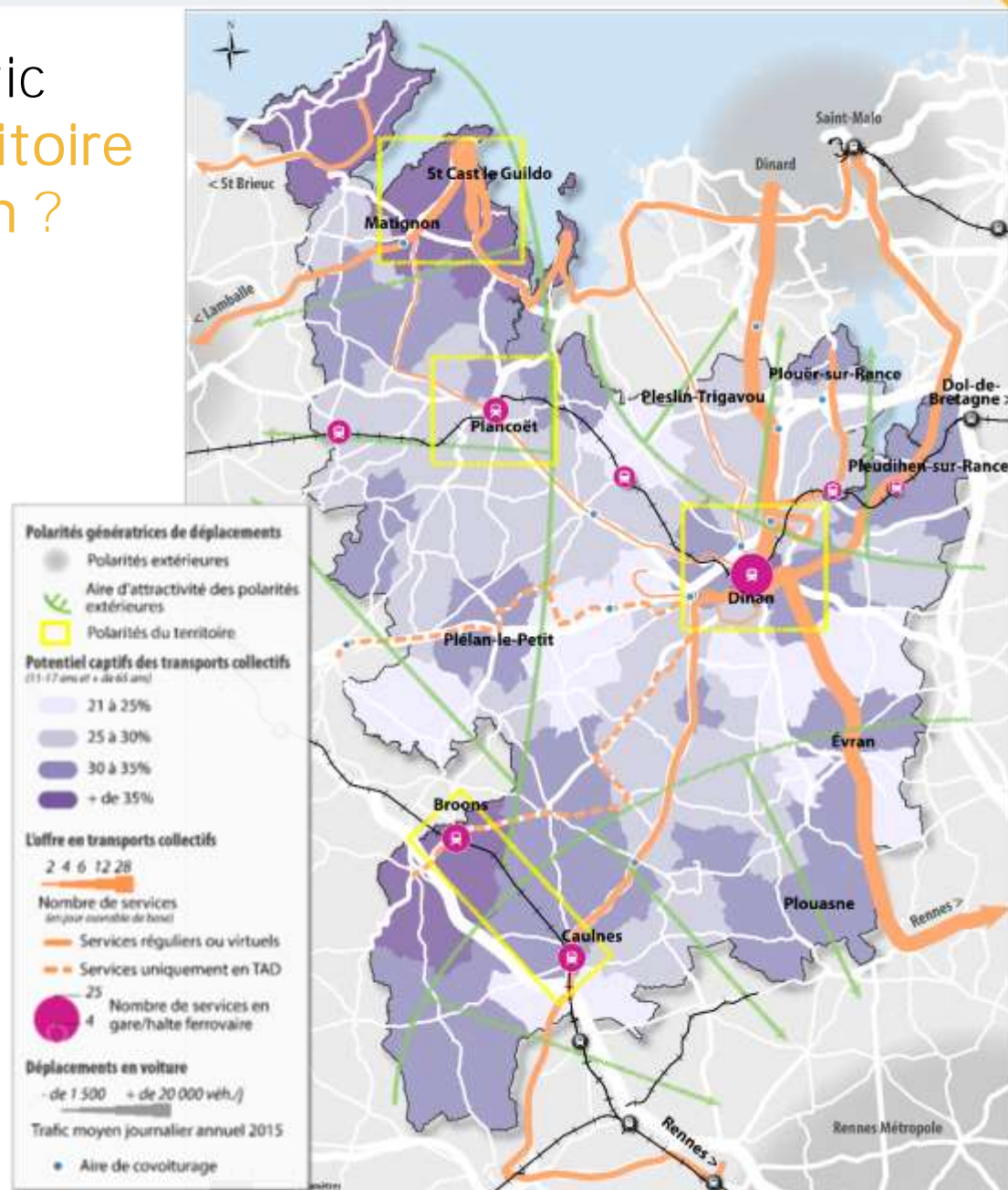


Chiffres clés du diagnostic

Quels enjeux pour le territoire de Dinan Agglomération ?

Transports et mobilité

- La zone agglomérée de Dinan premier pôle d'emploi local
- Saint Malo, Rennes et Lamballe principaux pôles d'emplois extérieurs
- De potentiels captifs principalement localisés au N/O et S/O ainsi que sur Dinan
- Deux secteurs bien desservis en TC mais déconnectés entre eux : Matignon/St Cast et la zone agglomérée de Dinan
- Une desserte plus disparate sur les autres secteurs voire inexistante pour certaines communes
- De nombreux axes routiers structurants facilitant les déplacements automobiles (RN12, RN176, RD137)
- Un développement du covoiturage via de nombreuses aires incitant à la réduction de l'autosolisme

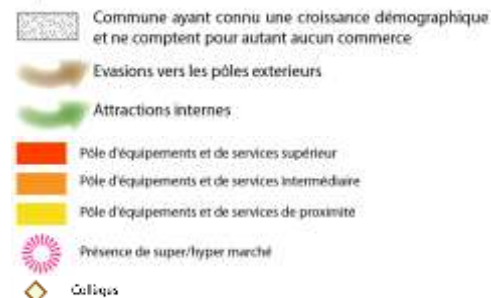
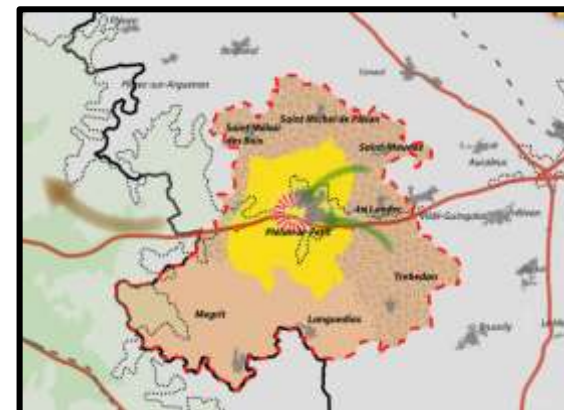


Chiffres clés du diagnostic

Quels enjeux pour le secteur de Plélan ?

Un territoire attractif...

- Une évolution de la population particulièrement élevée depuis 1999 (taux de croissance annuel de 1,6% jusqu'à 2013 : le plus élevé du territoire)
- Une forte évolution du nombre d'actifs, composé majoritairement d'employés
- Un couloir d'attractivité lié à la RN176 (Plélan, La Landec)



Paysage et patrimoine

Unités paysagères

- Façade littorale amovible
- Plaine agricole et vallées de l'arrière-pays
- Plateau boisé et bocage breton
- Estuaire de la Rance
- Vallée de la Rance entre plateaux

Monument Historique

Site classé ou inscrit

Lieu touristique majeur ou à valoriser

Secteur aux franges urbaines à enjeux paysagers

Gare (porte d'entrée sur le territoire)

Biodiversité et milieux naturels

Site Natura 2000

Réseau hydrographique principal

Risques naturels, technologiques et nuisances

Risques évolutifs d'érosion et submersion marine

Risques d'inondation

Risques de mouvement de terrain

Infrastructures de transport terrestre générant des nuisances sonores et risques TMD

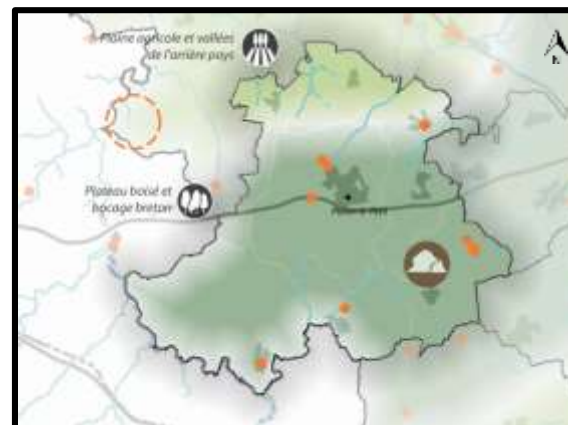
Voie routière

Voie ferrée

Énergie et ressources

Secteur dense en carrières : potentiel de valorisation des ressources locales ou de reconversion de site

Enveloppes urbaines : des potentiels de performance énergétique (armature et formes urbaines, énergies renouvelables)

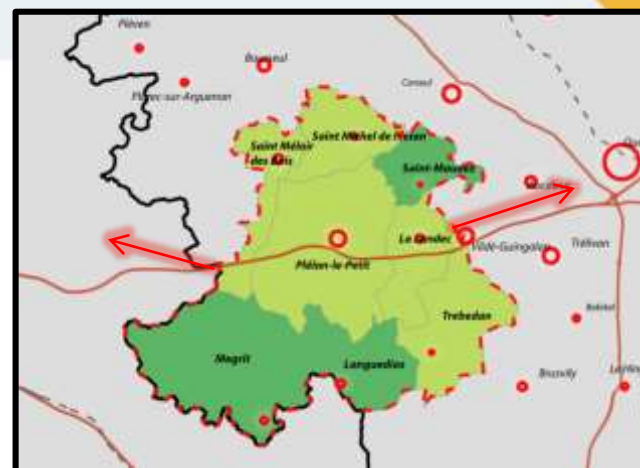


Chiffres clés du diagnostic

Quels enjeux pour le secteur de Plélan ?

...mais soumis au phénomène de périurbanisation

- Un taux de logements vacants élevé sur les communes en frange Sud-Ouest (Mégrit et Languedias >12%)
- Un parc de logements ancien et seulement 2% de LLS en faveur du logement individuel (95%)
- Un nombre d'emploi en baisse depuis 1999
- En dehors de Plélan, 5 communes (2082 habitants) ne disposent pas de commerce
- Perte d'attractivité pour les communes éloignées de la RN 176 et 30% de captifs, touchant particulièrement les personnes âgées

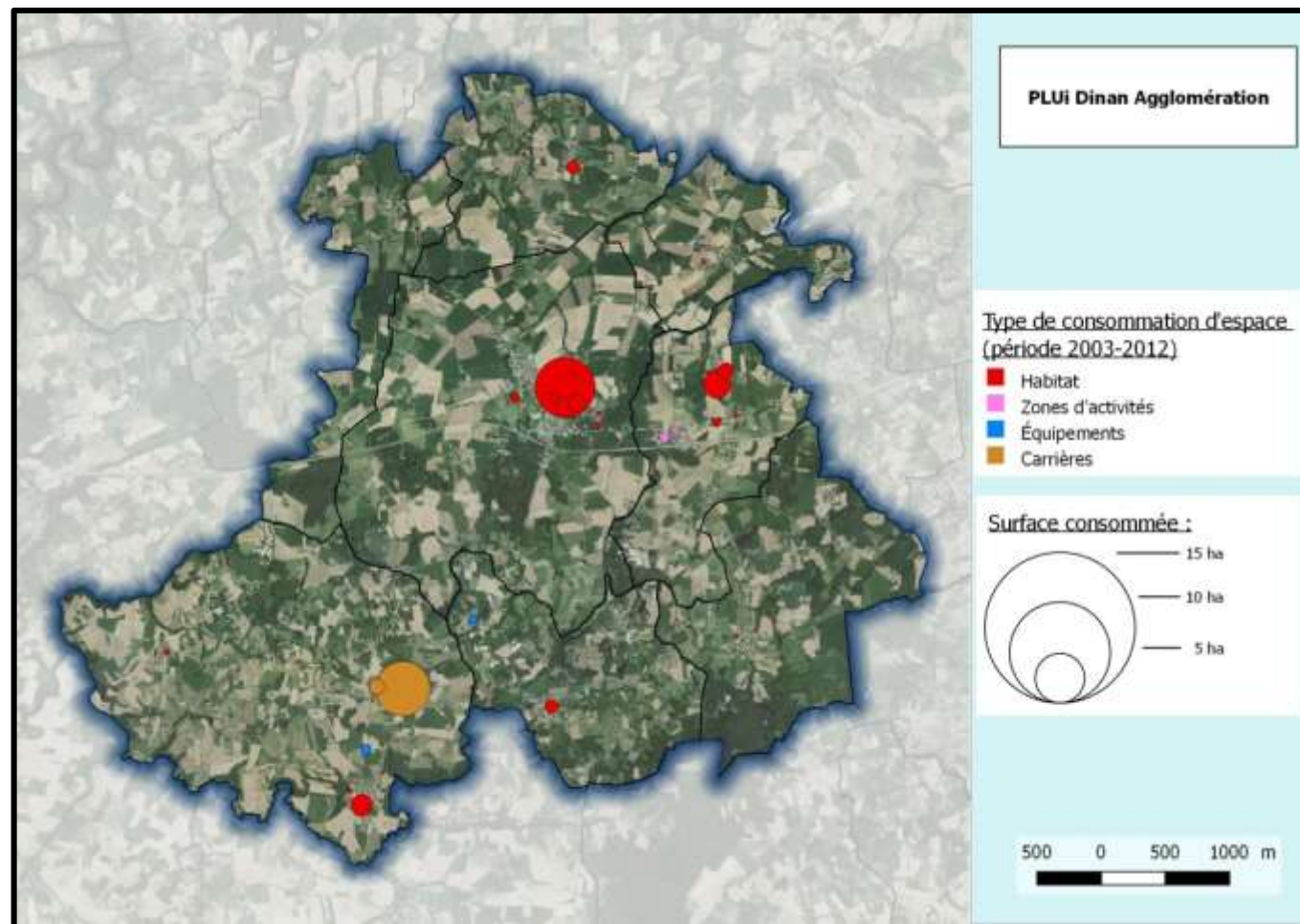


Chiffres clés du diagnostic

Quels enjeux pour le secteur de Plélan ?

Consommation d'espace 2003-2012

44,5 ha artificialisés
par le développement
résidentiel entre 2002
et 2013, dont 63 %
sur Plélan et Mégrit et
4,28 ha par l'activité



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Quelles orientations pour le secteur de Plélan ?

Structuration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Chapitre 1 : Renforcer l'attractivité de Dinan Agglomération

- I. Capitaliser sur les richesses environnementales du territoire
- II. Accompagner les évolutions des paysages emblématiques et ordinaires
- III. Asseoir le développement urbain sur la qualité paysagère
- IV. Considérer le tourisme comme un objectif de développement autant qu'un cadre de valorisation pour le territoire

Chapitre 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire

- I. Conforter l'équilibre territorial
- II. Au sein des communes, renforcer la place des centralités
- III. Promouvoir des formes urbaines qualitatives, et requestionner la densité
- IV. Favoriser un territoire des courtes distances
- V. Engager le parc bâti dans une transition énergétique et numérique

Chapitre 3 : Accompagner le développement pour un territoire à vivre

- I. Favoriser l'entreprenariat sur Dinan Agglomération
- II. Hiérarchiser les zones d'activités dans une logique de clarification de la stratégie communautaire
- III. Inscrire le développement économique dans un cadre de consommation d'espace maîtrisé
- IV. Garantir un développement commercial qualitatif et diversifié
- V. Valoriser l'agriculture en tant qu'activité économique structurante
- VI. S'engager vers un développement des transports et de la multimodalité favorisant les déplacements communautaires

Structuration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

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

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

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

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

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

Chapitre 7 : Garantir un logement adapté pour tous

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

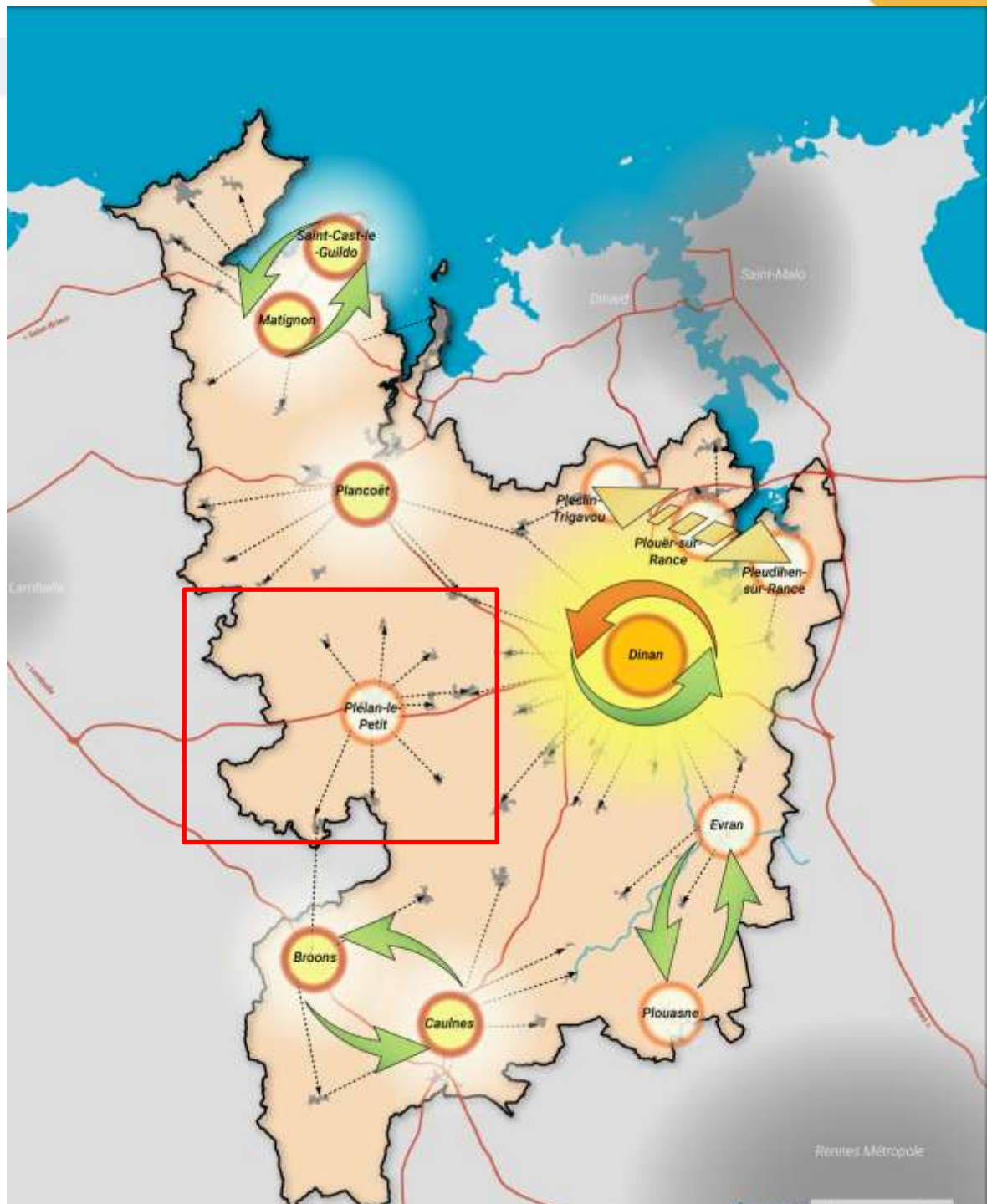
■ Le pôle de centralité principale

■ Les pôles de centralité secondaire

■ Les pôles relais (Evrans, Plélan-le-Petit, Pleslin-Trigavou, Pleudihen-sur-Rance, Plouasne, Plouër-sur-Rance)

Rôle d'appui aux centralités secondaires pour maintien de l'animation des bassins de vie

■ Le maillage communal



Structuration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Chapitre 1 : Renforcer l'attractivité de Dinan Agglomération

I. Capitaliser sur les richesses environnementales du territoire

- Préserver les **éléments d'intérêt écologique majeurs et ordinaires** de la Trame Verte et Bleue
- Préserver et favoriser la **biodiversité en milieu urbanisé**



Schéma de principe de la Trame Verte et Bleue



Parc urbain, rue des Rouairies, Plélan-le-Petit

II. Accompagner les évolutions des paysages emblématiques et ordinaires

- Maintenir et **valoriser les vues et panoramas** remarquables sur le paysage et le patrimoine architectural
- Préserver et valoriser les arbres remarquables ayant subsisté comme **éléments identitaires**
- Anticiper la cessation d'activité des **carrières d'extraction** et valoriser des anciens sites d'exploitation



Carrière Lessard, Megrit



Arbre remarquable à préserver



Plateau boisé, Languedias

Structuration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Chapitre 1 : Renforcer l'attractivité de Dinan Agglomération

III. Asseoir le développement urbain sur la qualité paysagère

- Promouvoir un développement compatible avec le milieu rural
- Maîtriser le développement urbain pour conserver une image territoriale de qualité
- Garantir un développement urbain respectueux du patrimoine architectural et archéologique



Plélan-le-Petit



Bâtisse de



Puits et maison en terre



Calvaire



Muret en terre

Exemples d'éléments de petit patrimoine local sur le territoire

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

- Diffuser l'offre touristique du territoire en s'appuyant sur les portes d'entrées principales
- Offrir les conditions de valorisation économique des sites touristiques
- Développer les transports et les mobilités touristiques



Voies vertes et chemins de halage

Structuration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Chapitre 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire

I. Conforter l'équilibre territorial

Dinan Agglomération

- Le scénario démographique retenu pour le PLUi de Dinan Agglomération prévoit une croissance globale de la population de l'ordre **de 0.7 à 1.1% par an** à horizon 2032, soit environ 15 000 habitants supplémentaires
- Le PLUi-H vise ainsi une production annuelle de l'ordre de 555 logements

Secteur de Plélan

- Une croissance de la population de 0,7 à 0,8% par an soit **5940 habitants en 2032**
- Une construction annuelle de **24 logements**

II. Au sein des communes, renforcer la place des centralités

- Privilégier la densification au sein de l'enveloppe urbaine, utiliser les sites situés en dents creuses et réhabiliter les friches dans l'objectif de rapprocher lieux de vie et lieux de services, consommation...



Structuration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Chapitre 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire

III. Promouvoir des formes urbaines qualitatives, requestionner la densité

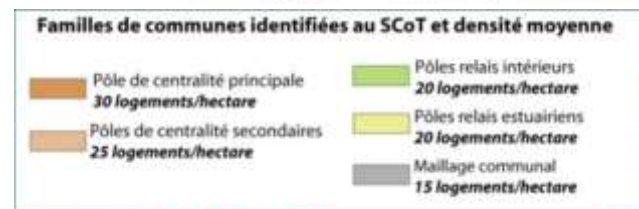
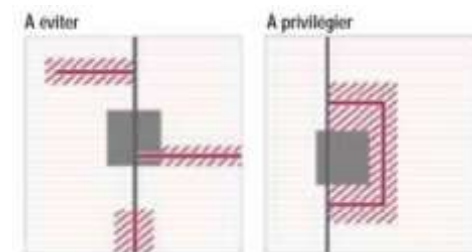
- Respecter des objectifs de densité différenciées, tenant compte de réalités territoriales multiples

Densité moyenne de 20 logements/ha sur Plélan, et 15 logements/ha sur les autres communes

- Respecter des principes de développement urbain en extension différenciés

- Aboutir à un objectif de modération de la consommation d'espace

Un accroissement de la densité devant conduire à une plus grande diversité des formes urbaines. Limiter la consommation d'espace à vocation habitat à un maximum de **400 hectares à horizon 2032**



IV. Favoriser un territoire des courtes distances

- Améliorer l'accessibilité des centres-bourgs
- Conforter le niveau d'équipement

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

- Améliorer la sobriété et la performance énergétique du parc bâti
- Renforcer la desserte numérique du territoire



Salle de l'Embarcadère, Plélan-le-Petit

Structuration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

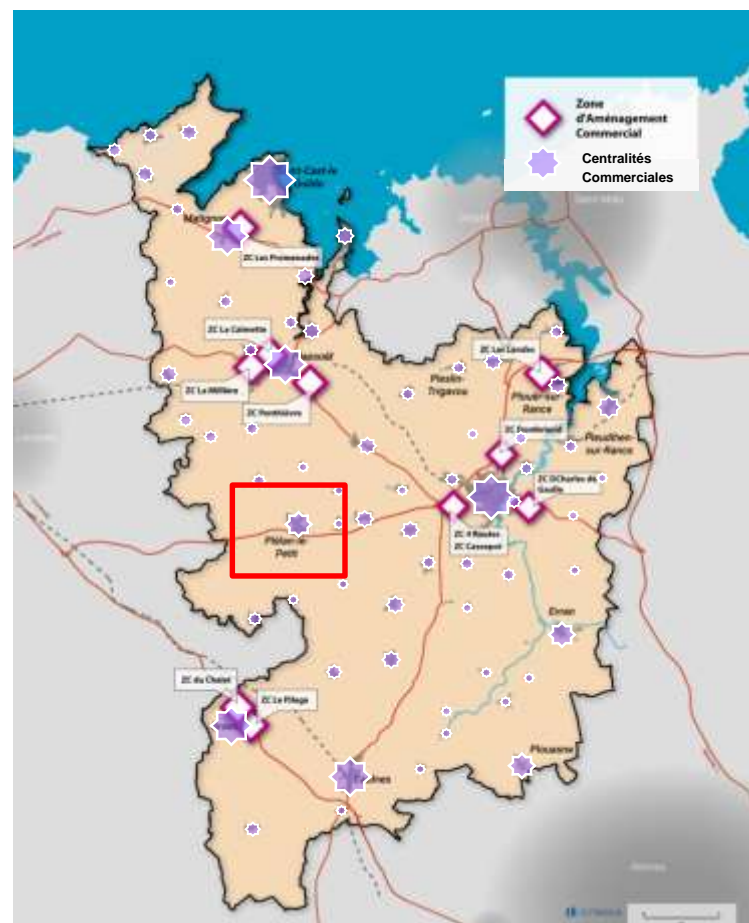
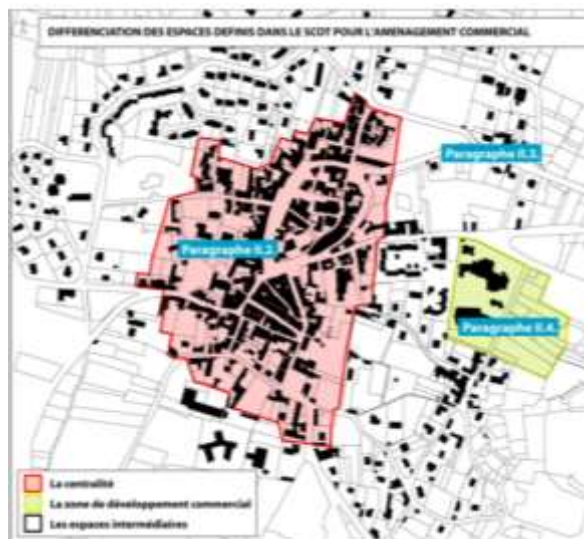
Chapitre 3 : Accompagner le développement pour un territoire à vivre

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

- Un maximum de **285 hectares** en extension des zones existantes à l'échelle du territoire
- Une priorité donnée à la requalification des zones existantes : densification, résorption de friches

IV. Garantir un développement commercial qualitatif et diversifié

- Favoriser la dynamique commerciale des centralités par la protection de l'existant et la liberté laissée à l'installation (rôle facilitateur du PLUi) ;
- Limiter les implantations commerciales périphériques, hors cas de figure spécifiquement fléchés (ZACOM)



Structuration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

I. Maîtriser la ressource en eau dans tous ses usages

- Sécuriser la ressource en eau par l'ajustement des projets
- Adapter les développements prévus aux besoins futurs en eau ;
- Assurer une gestion efficace des eaux pluviales : limiter l'imperméabilisation des sols, le ruissellement et les débits de fuite.



II. Limiter la production de déchets et valoriser la ressource

- Poursuivre les efforts de performance de la collecte
- Développer les valorisations « matière » et « organique » des déchets pour aller dans le sens des objectifs nationaux

Structuration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

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

- Faciliter l'installation de dispositifs de production d'EnR dans le tissu résidentiel, économique et agricole
- Développer la filière biomasse par la promotion de la méthanisation et du bois-énergie
- Valoriser le solaire et encourager le développement de projets éoliens sous réserve de leur insertion paysagère et environnementale

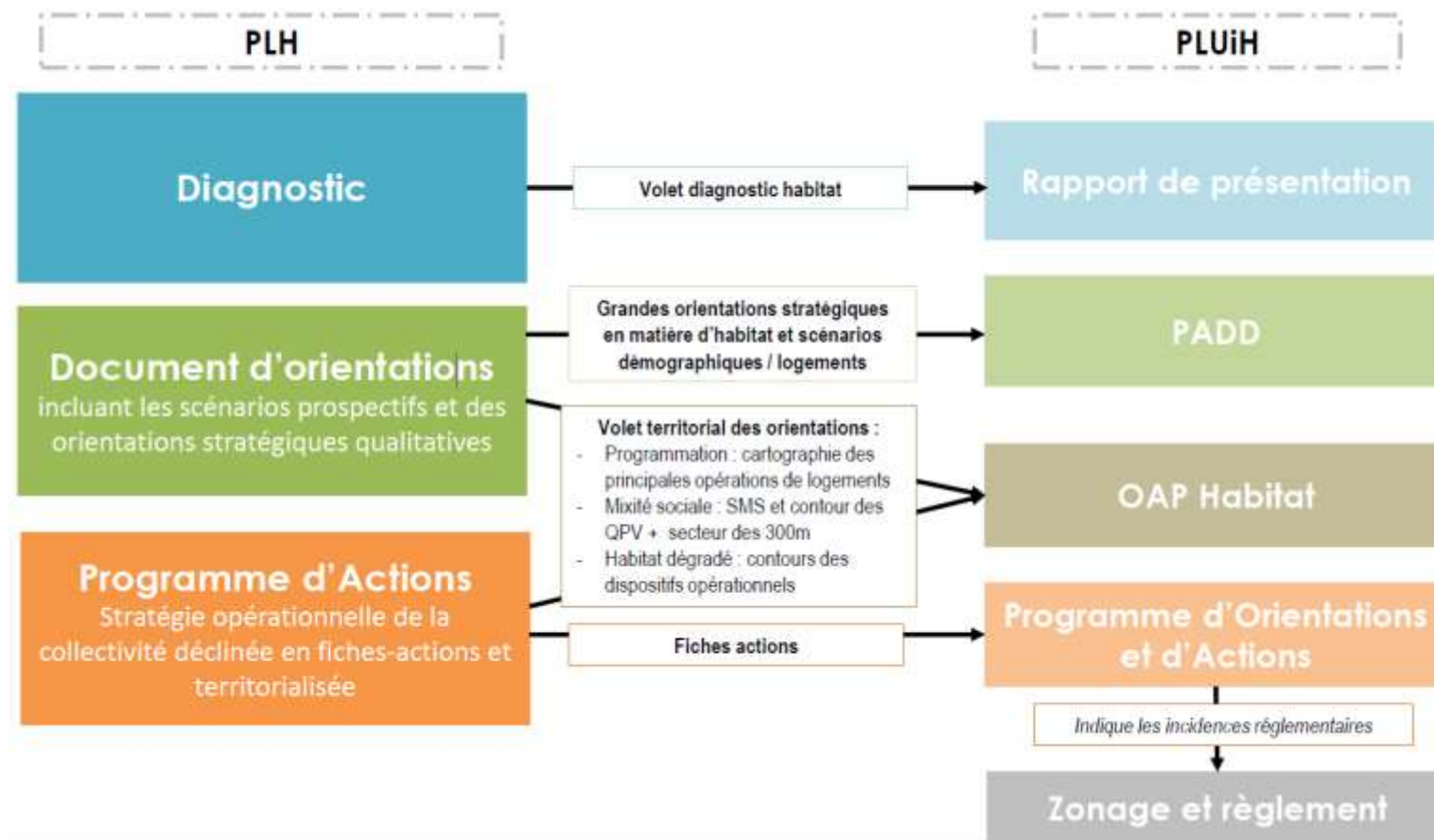


IV. Garantir un cadre de vie de qualité en préservant les biens et la population face aux risques, nuisances et pollutions

- Intégrer les risques naturels (inondation, submersion, rupture de barrage) dans tous les choix d'urbanisme
- Maîtriser l'urbanisation à proximité des sites présentant des risques / nuisances liés aux activités industrielles
- Intégrer la limitation des nuisances (sonores, olfactives...) comme composantes des projets urbains (résidentiels et ERP notamment)

Structuration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

FOCUS : Un PLUi valant PLH



Structuration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

I. Adopter une stratégie de répartition territoriale adaptée

II. Permettre et favoriser les parcours résidentiels choisis

- Déployer 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.



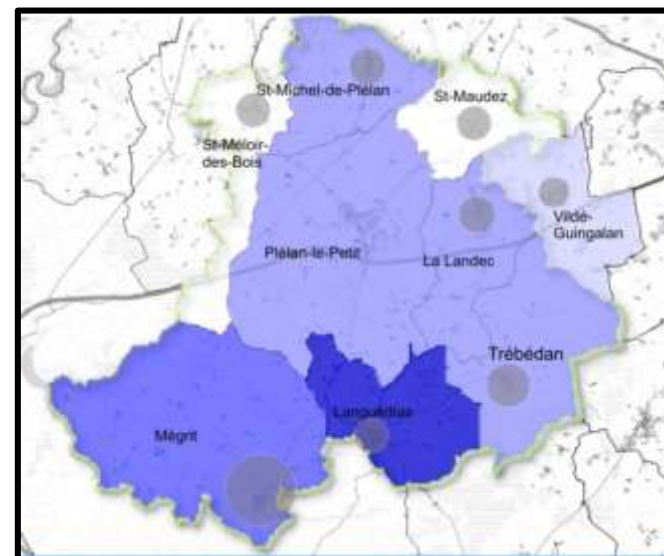
Structuration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

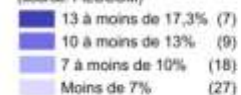
- I. Recréer les conditions d'attractivité en répondant aux attentes en matière de qualité de logement et de cadre de vie
 - Mise en œuvre d'une politique ambitieuse en matière de réhabilitation thermique du parc existant ancien
- II. Lutter contre la dégradation du parc de logements existant
 - Inciter plutôt que contraindre
 - Appliquer l'ambition de réhabilitation au parc social également
 - Engager et structurer le dispositif de lutte contre l'habitat indigne : mise en œuvre d'une boîte à outils, du constat à l'intervention.



Vacance de logements en centre-bourg, Mégrit

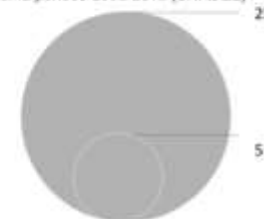


Part de logements vacants en 2015
(source: FILOCOM)



NB: données indisponibles pour les communes de St-Maden, St-Maudéz, St-Méloir des Bois et Tréfumel

Nombre moyen de logements neufs sur la période 2008-2016 (SITADEL)



Structuration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Chapitre 7 : Garantir un logement adapté pour tous

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

- Environ 90 LLS / an à produire
- Renforcer la production « très sociale »

	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 %	Soit 21 logements sociaux sur les 6 ans du PLH
<i>Secteur Pays de Plancoët</i>	15 %	
<i>Secteur maritime</i>	15 %	
<i>TOTAL Dinan Agglomération</i>	16 %	

II. Prendre en compte les publics spécifiques

Structuration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

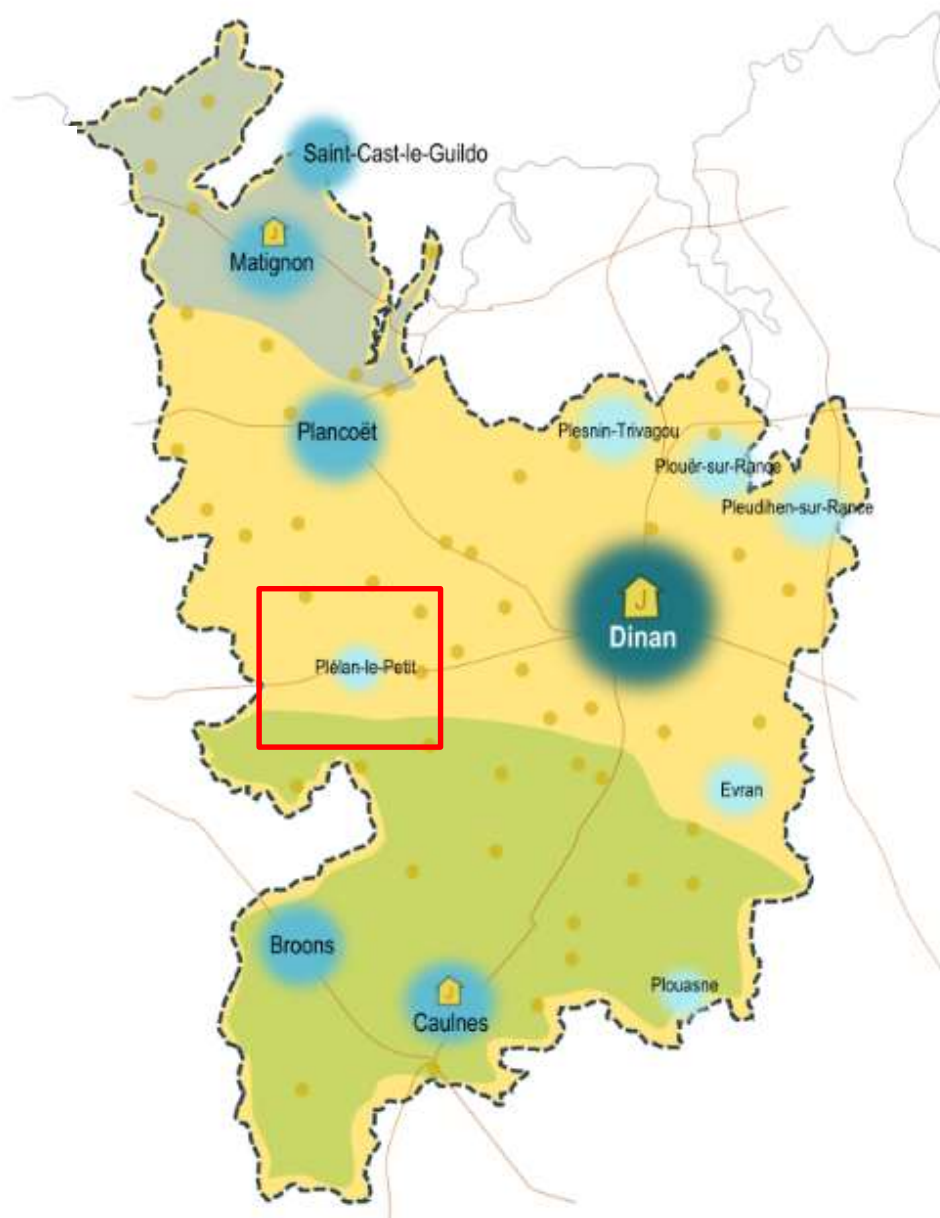
Sur l'ensemble de l'Agglomération

- 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 locative sociale** (au delà des objectifs du SCOT) avec pour objectif d'attribuer 40 % des logements produits aux ménages les plus modestes

- 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

Pôles relais

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



MERCI DE VOTRE ATTENTION