

DINAN
AGGLOMÉRATION

ÉCONOMIE
HABITAT
DÉPLACEMENTS
AGRICULTURE
PATRIMOINE
ENVIRONNEMENT

PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

CAHIER DE SYNTHÈSE



Janvier 2020

Sommaire



Préambule	4
I. Qu'est-ce qu'un PLUi ?	4
II. Un document de planification répondant à un cadre législatif	5
III. Un projet commun et partagé	6



Chapitre 1 : Rappel des données de cadrage	8
I. Intégration du SCoT	10
II. Positionnement intercommunal	19

Chapitre 2 : Synthèse thématique	27
I. Economie	27
II. Déplacements/mobilités	33
III. Socio-démographie et habitat	38
IV. Environnement	46

Chapitre 3 : Synthèse sectorielle	53
I. Secteur Pays de Matignon	54
II. Secteur Dinan	60
III. Secteur Rance	66
IV. Secteur du Guinefort	72
V. Secteur Pays d'Evran	78
VI. Secteur Haute-Rance	84
VII. Secteur Pays de Plélan	91
VIII. Secteur Pays de Plancoët	98

Chapitre 4 : Synthèse transversale	104
I. Ce qui est en jeu pour Dinan Agglomération	104
II. Des objectifs de développement fédérateurs pour le projet communautaire	107

DINAN
AGGLOMÉRATION

**PLAN
LOCAL
URBANISME
INTERCOMMUNAL**

Synthèse

Les diagnostics à l'échelle de Dinan Agglomération ont été réalisés au début de la procédure d'élaboration du PLUi soit en 2016-2017.



Préambule



I. Qu'est-ce qu'un PLUi ?



1. Définition réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en décembre 2000. Il s'agit d'un outil de gestion du développement territorial et urbain qui permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire. Ce document est par ailleurs fondamental pour le territoire car il a des incidences directes sur la vie quotidienne des habitants. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol : où, quoi et comment construire ?



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

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

2. Contenu du PLUi

Le PLUi se compose des pièces suivantes :

- **Le rapport de présentation** : qui contient le diagnostic territorial, l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), la justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et l'Évaluation Environnementale du projet. Plus particulièrement, le diagnostic du PLUi devra être établi «au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document

d'urbanisme. Enfin, il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographique. (Extrait de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme)

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Le règlement et les pièces graphiques
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les annexes

II. Un document de planification répondant à un cadre législatif

L'élaboration du PLUi de Dinan Agglomération devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010.

Le PLUi devra respecter les objectifs du développement durable définis à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme imposant :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;



6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;



7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.



III. Un projet commun et partagé

1. Les objectifs de développement du territoire

1.1. Objectifs généraux

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

Toutes les communes du territoire sont couvertes par un document d'urbanisme. Ceux-ci, pour certains récents, s'inscrivent en cohérence avec les objectifs les plus récents (SCoT, Grenelle...) et devront être intégrés à la réflexion communautaire quant à la politique d'aménagement et de développement.

Le PLUi consiste donc également à :

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

1.2. Objectifs fixés par la séance du Conseil Communautaire du 13 Mars 2017



Après modification des objectifs initialement définis par Dinan Communauté et la Communauté de Communes Plélan-Plancoët, **les objectifs afférents au PLUi de Dinan Agglomération** sont :

- **Traduire le projet de territoire** et les différentes stratégies de l'agglomération (touristique, économique,...) en cours d'élaboration
- **Permettre l'harmonisation des règlements d'urbanisme** communaux au travers d'un document d'urbanisme intercommunal
- **Prendre en compte la diversité des identités territoriales** de l'intercommunalité : littorale, rurale, agglomérée,... qui se traduira par une sectorisation du territoire au sein du PLUi
- **Intégrer le Programme Local de l'Habitat** de Dinan Agglomération d'une durée de six ans, qui répondra aux enjeux :
 - D'une véritable **stratégie foncière** en matière de développement urbain et de maîtrise de coûts
 - Du besoin en logement et en hébergement du **parcours résidentiel** des habitants du territoire, avec une attention particulière sur le littoral
 - De la diversité du territoire et des **publics spécifiques**
 - De la **lutte contre la vacance** et la dégradation du bâti
- Intégrer un **volet déplacement** au PLUi pour une meilleure articulation entre les politiques sectorielles
- **Planifier**, au-delà des frontières communales et **maîtriser** les secteurs d'urbanisation frontalière (secteurs d'urbanisation hors des bourgs et frontaliers entre plusieurs communes),
- Rendre compatible le PLUi avec le **SCoT du Pays de Dinan**, les lois Grenelle I et II et la loi Alur
- Préserver et valoriser **la Trame Verte et Bleue**
- **Préserver les milieux naturels** du territoire par une prise en compte de la sensibilité littorale et des continuités écologiques
- Préserver **l'activité agricole**
- Promouvoir le **renouvellement** urbain et la **revitalisation** des centres urbains et ruraux
- **Garantir la qualité urbaine**, architecturale et paysagère, notamment sur les entrées de ville
- Assurer **la sauvegarde du patrimoine** bâti remarquable
- Inciter à la **réhabilitation du bâti ancien** et la rénovation énergétique
- Permettre la revitalisation des centres bourgs sur le plan **économique**
- Permettre **l'accessibilité** aux services publics
- **Prévenir** les risques et nuisances de toute nature
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre, par un **urbanisme durable**

- **Mutualiser** les moyens techniques et financiers

2. Un document intégrateur



Le PLU intercommunal couvre l'intégralité du territoire. Les prescriptions, même si elles peuvent tenir compte de spécificités, sont à étudier et définir dans un souci d'aménagement global.



Cette volonté intercommunale de développement engage Dinan Agglomération dans l'élaboration d'un PLUi valant Programme Local de l'Habitat.

Le PLH est le principal outil de définition des politiques locales d'habitat. Les lois ENE (2010) puis ALUR (2014) permettent aux EPCI d'élaborer un document intégrateur PLUi valant PLH. Le PLUi valant PLH ouvre les mêmes droits et obligations qu'un PLH.

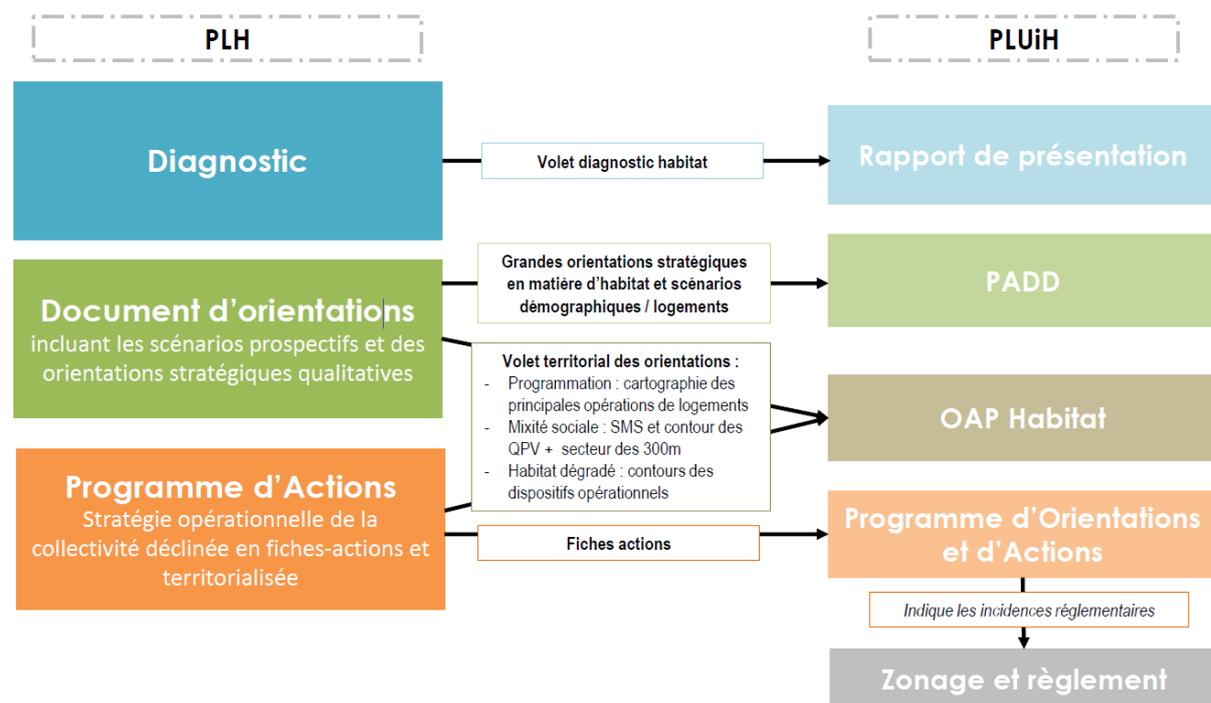
Contenu comparatif PLH/PLUi

Validité	Illimitée	6 ans avec prorogation possible de 2 ans, modification possible au-delà des 6 ans
Evaluation	Tous les 3 et 6 ans uniquement pour la partie "habitat" - Tous les 9 ans pour tout le document	
Prescription	Opposable	Non-opposable, sauf éléments dans OAP
Pièces constitutives	Rapport de présentation comprenant un diagnostic approfondi "habitat"	
	PADD comprenant les orientations du PLH	
	POA comprenant le programme d'actions du PLH	
	OAP contenant actions PLH - Zonage/règlement	

Dispositions à impact direct sur l'urbanisme et l'aménagement

Actions et opérations d'aménagement

Partie opposable mais facultative pour les CC de moins de 30 000 habitants ou les EPCI non soumises à l'obligation d'élaborer un PDU en application du code des transports



Composition du PLH et ventilation dans le PLUiH

Chapitre 1 : Rappel des données de cadrage



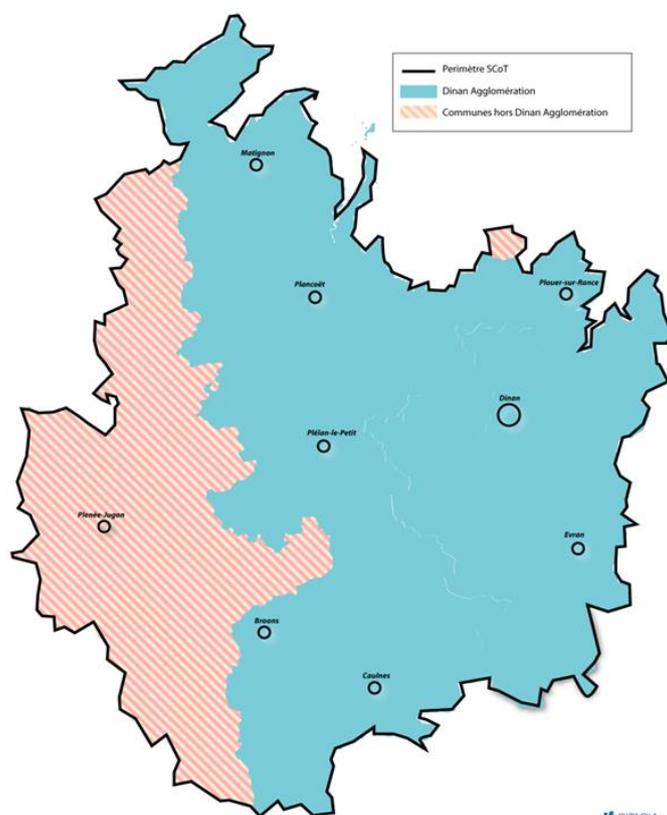
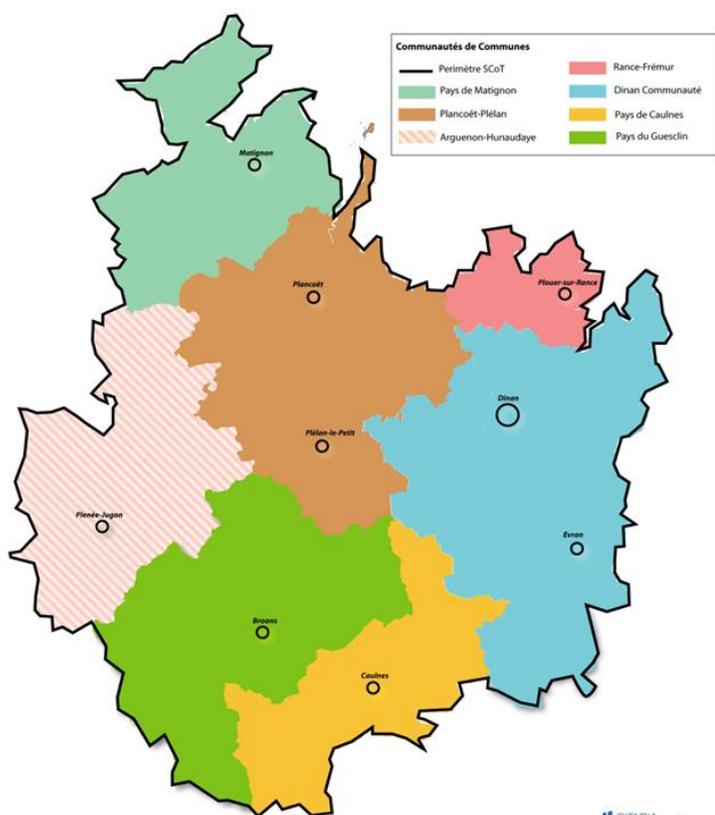
De la CODI à Dinan Agglomération

La Communauté de communes de Dinan (CODI) est la plus ancienne intercommunalité à fiscalité propre en Bretagne. Elle forme en effet un district dès 1963, créé par son président de l'époque, René Pléven, le maire de Dinan et le sous-préfet des Côtes du Nord.

Comptant 26 communes lors de sa dissolution, son périmètre a été étendu à 5 nouveaux membres en 1994, puis à 8 nouveaux en 2014 avec l'absorption de l'ancienne communauté de communes du Pays d'Évran, et devenant Dinan Communauté.

Le 31 décembre 2016, elle est dissoute et ses communes membres rejoignent la nouvelle communauté d'agglomération Dinan Agglomération

C'est ainsi que naît le 1er Janvier 2017 Dinan Agglomération, de la fusion des Communauté de Communes du Pays de Caulnes, du Pays de Matignon, de Plancoët-Plélan, de Rance Frémur et Dinan Communauté, ainsi que des communes de Broons, Mégrit et Yvignac-la-Tour.



I. Intégration du SCoT

Le Plan Local d'Urbanisme est un document s'inscrivant dans une hiérarchie de normes. Il s'impose à certains documents et doit être compatible avec certains autres. Le PLUi de la Communauté de communes de Dinan Agglomération devra être **compatible** avec le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 20 Février 2014.

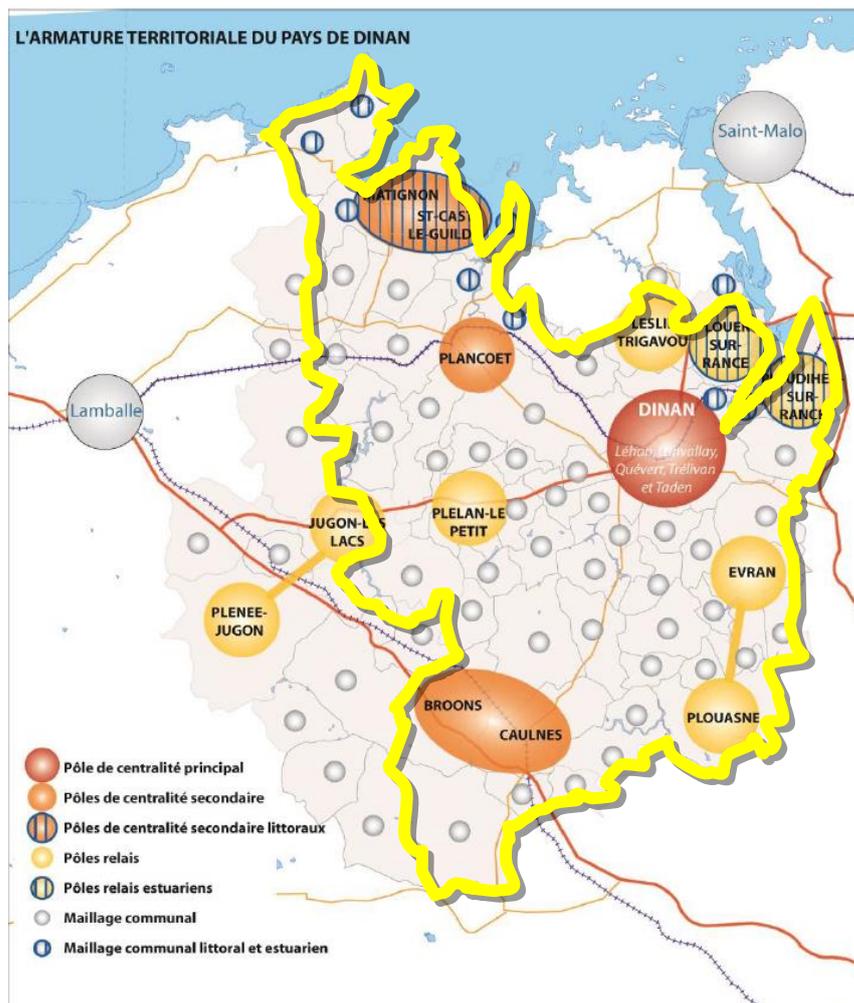
Focus sur la notion de comptabilité SCoT-PLUi

La compatibilité implique une obligation de non-contrariété des orientations présentes dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT, et sous-entend une certaine marge de manœuvre pour préciser ces orientations. Le SCoT définit un cadre commun de l'action des élus et leur donne un cap à tenir. Il laisse aux collectivités assez d'espace pour élaborer leur projet intercommunal, dès lors qu'elles gardent l'intelligence et l'esprit du projet politique initial. La compatibilité ne constitue pas une adaptation de la règle, puisqu'elle fait sens avec le projet politique des élus. La compatibilité au SCoT s'apprécie aussi au regard du contexte communal, des risques, des spécificités et des enjeux du territoire.

1. Ce que dit le SCoT

Le positionnement géographique du Pays de Dinan est source d'une forte attractivité, entre les pôles de Rennes, Saint-Malo et Lamballe/Saint-Brieuc. Cette attractivité tant résidentielle qu'économique doit être gérée par le projet de territoire dans un souci d'amélioration de l'accessibilité, de gestion économe des ressources naturelles, de respect des espaces ruraux et de mixité. La dynamique du Pays de Dinan doit être portée par une polarité forte, celle de Dinan, appuyée d'un réseau de polarités secondaires et relais qui ont un rôle d'appui et un rôle structurant à jouer pleinement sur le territoire.

Cette organisation se traduit au travers d'une armature territoriale définie par le projet de Schéma de cohérence territoriale.



Le projet du SCoT distingue quatre familles de communes, dont les rôles et les fonctions sont spécifiques :



- **Le pôle de centralité principale de Dinan**, composé de la commune-centre Dinan, et de Léhon, Lanvallay, Trélivan, Taden et Quévert ;



- **Les pôles de centralité secondaire** de Plancoët, de Broons et Caulnes, et de Maignon et Sant-Cast le Guildo



- **Les pôles relais :**



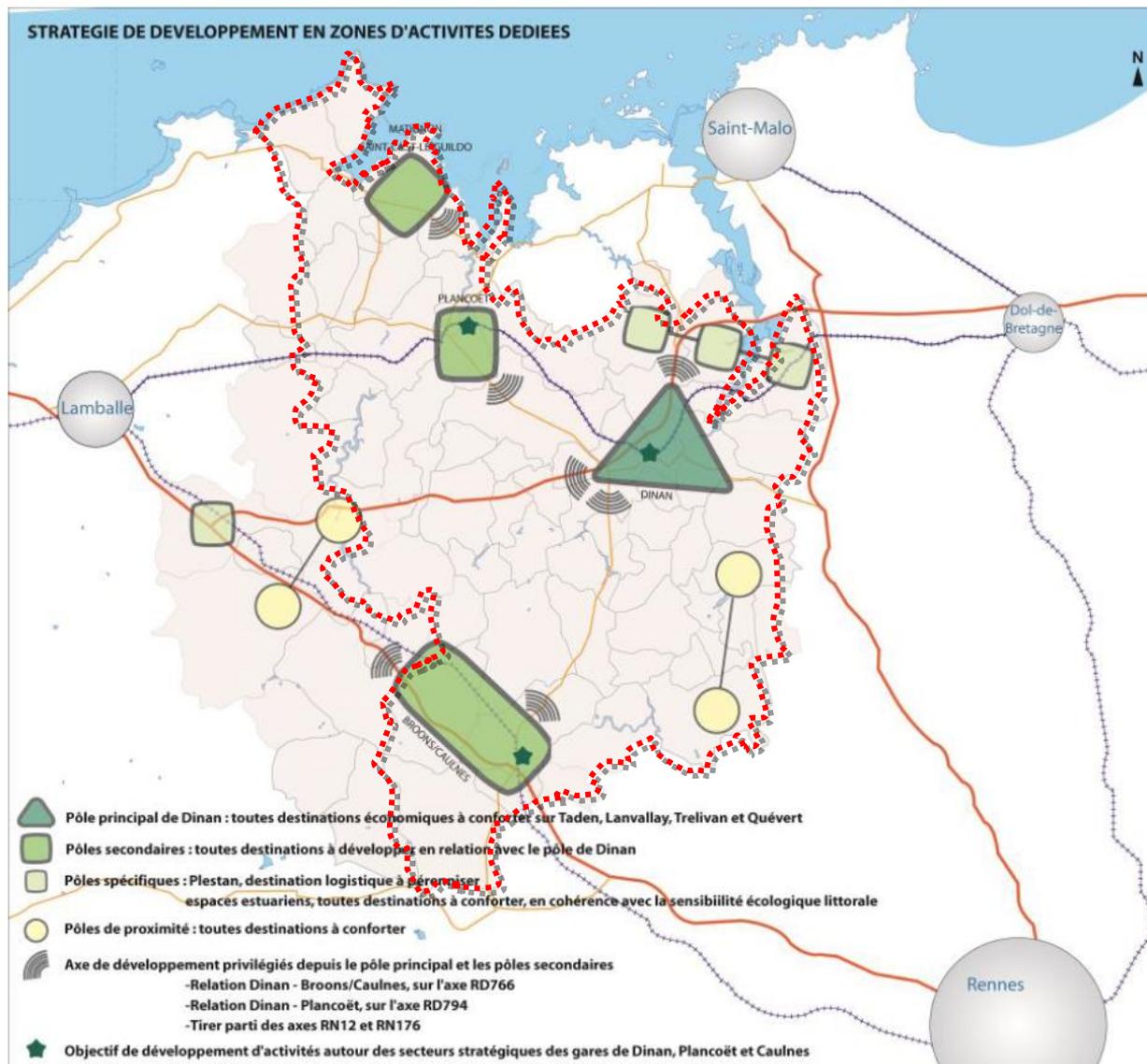
- Estuariens : Plouër-sur-Rance et Pleudihen-sur-rance



- Intérieurs : Plénée-Jugon/Jugon-les-Lacs (*hors périmètre PLUi*), Plelan-le-Petit, Pleslin-Trigavou et Evran-Plouasne ;

- **Le maillage communal**, composé des 61 communes de l'espace rural

1.1. Structure économique du SCoT



Le développement économique du Pays se formalise notamment par le développement des zones d'activités dédiées du territoire. A ce titre, **la stratégie globale de développement est définie sur la base de l'armature territoriale** du SCoT.

Le pôle principal de Dinan concentre une part importante des zones d'activités dédiées du territoire. Il est appelé à être conforté particulièrement sur les communes de Lanvallay, Taden et Quévert. Le SCoT identifie par ailleurs des potentiels de développement sur l'axe de la RN12, au Sud-ouest (Auceleuc, Trélivet) et au nord, ainsi que sur l'axe de la RD766, en direction de Caulnes.

économiques, qu'ils représentent pour le territoire.

Si certains espaces remarquables sont reconnus et protégés réglementairement, le SCoT a la responsabilité de compléter les protections existantes au travers de la trame verte et bleue, dont les espaces constitutifs sont déjà principalement préservés dans les documents d'urbanisme locaux.

Cette volonté de protection considère toutes les fonctions de la trame verte et bleue, au-delà de son seul intérêt écologique.

Il s'agit bien pour le Pays de Dinan de pérenniser ces espaces en valorisant leur rôle, notamment auprès des acteurs du territoire (milieu agricole et sylvicole, collectivités, citoyens,...) en mettant en valeur la triple fonction jouée par ces espaces :

- La Fonction patrimoniale, environnementale et paysagère :
 - Composante paysagère, facteur d'identité ;
 - Vecteur d'un cadre de vie de qualité ;
 - Réponses pour faire face au défi du changement climatique : rôle bioclimatique dans la limitation des hausses de température estivale comparativement à un univers entièrement minéral.
- La Fonction économique :
 - Le bois comme ressource de matière, d'énergie que ce soit pour la construction, l'agriculture, l'artisanat, l'industrie... ;
 - Support des activités touristiques et de l'image de marque du pays de Dinan (Cap Fréhel, estuaire de la Rance, étangs de Jugon, forêt de la Hunaudaye...), support local et non délocalisable ;
 - Support de l'activité agricole.
- La Fonction sociale
 - Lieux de cueillette, de chasse, de ressourcement et de récréation ;
 - Espaces de détente et de loisirs pour les habitants du pays (promenade, baignade, pêche,...).

Enjeux et orientations du PADD du SCoT

Biodiversité

- Un maillage écologique à préserver/renforcer, constitué de milieux écologiques remarquables et ordinaires
- Une volonté de protection combinant les enjeux écologiques, paysagers/patrimoniaux, économiques et sociaux

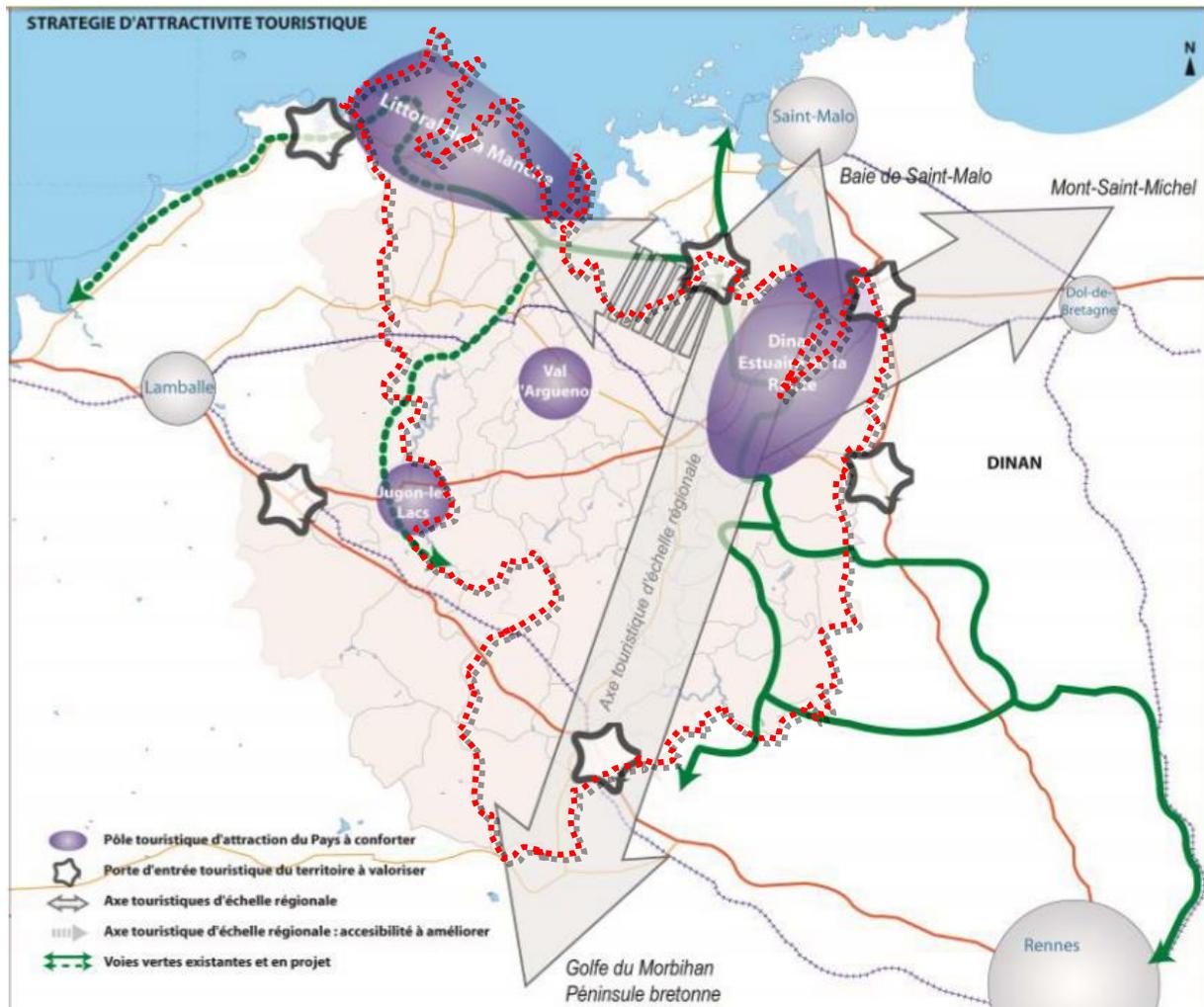
Paysage et patrimoine

- Une nature en ville à développer
- Une diversité paysagère à valoriser comme socle de l'activité touristique
- Une intégration paysagère des tissus urbains contemporains à assurer

Sobriété territoriale, ressources et risques

- Un potentiel de production d'énergies renouvelables à valoriser
- Une gestion durable de la ressource en eau à assurer
- Des risques et nuisances à intégrer

1.3. Tourisme



Le Pays est situé sur un axe touristique entre les secteurs attractifs du golfe du Morbihan et plus largement la pointe bretonne et les sites emblématiques du Mont Saint-Michel embrassant la Baie de Saint-Malo. Cet axe connaît des flux en provenance de toute la France, et depuis l'étranger.

Par ailleurs, le Pays dispose de quatre sites touristiques d'exception, très attractifs :

- les espaces littoraux de la Manche au titre desquels le cap Fréhel, les baies de la Fresnaye et de l'Arguenon, les stations balnéaires de Saint-Cast-le-Guildo et de Saint-Jacut-de-la-Mer,
- l'estuaire de la Rance,
- Dinan
- Jugon-les-lacs

De plus, les projets en cours sur le Pays tels que le Centre d'interprétation du patrimoine à Corseul et la Maison des Faluns au Quiou seront autant de nouvelles structures d'accueil touristique d'importance.

Enjeux et orientations du PADD du SCoT



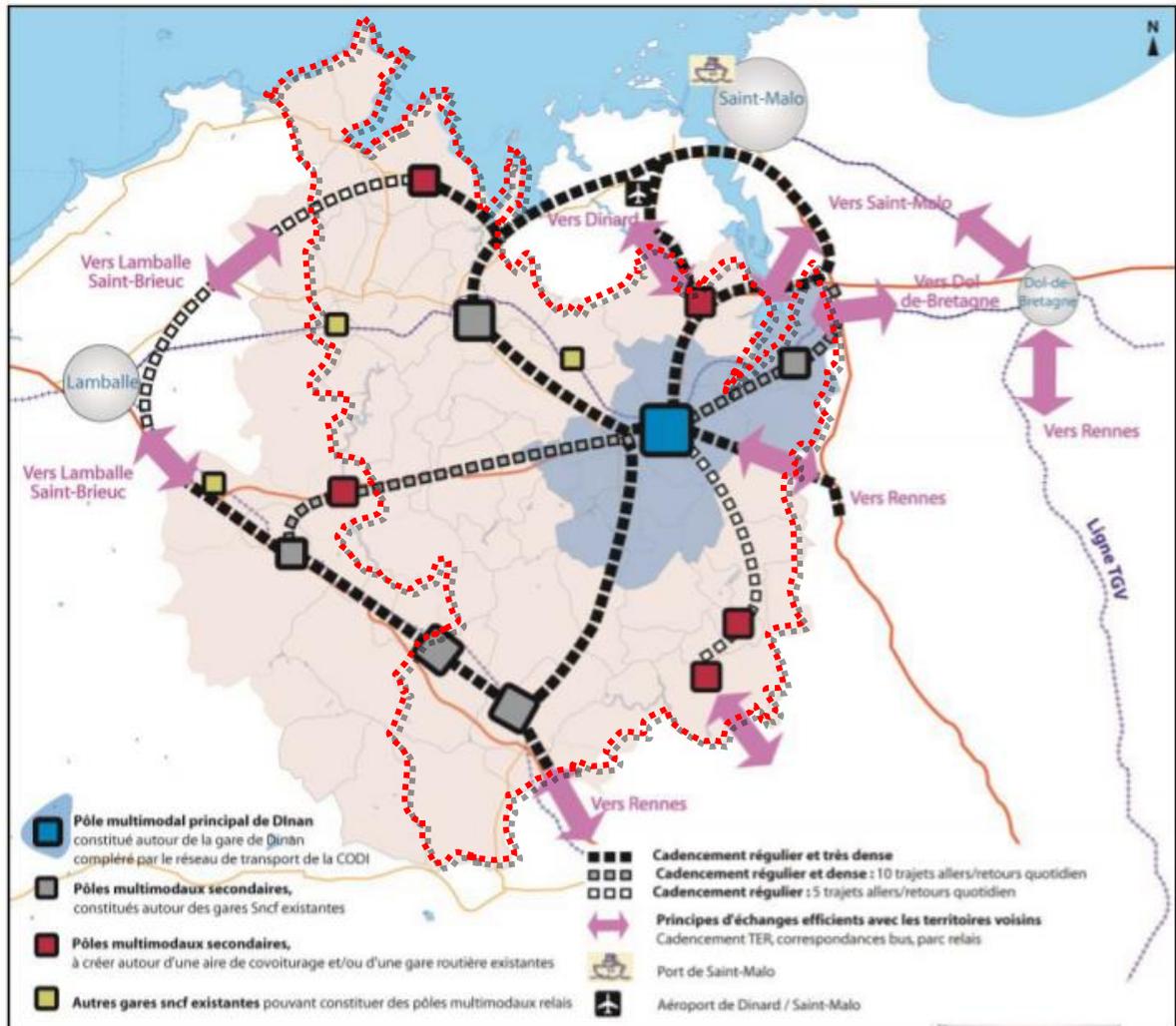
L'objectif du projet de SCoT est d'irriguer l'ensemble du Pays des flux touristiques recensés par :



- La valorisation des entrées touristiques majeures du territoire, s'appuyant sur les axes de communication principaux ;
- La mise en valeur des sites patrimoniaux moins emblématiques ;
- L'amélioration de la desserte du territoire
- L'accessibilité des espaces littoraux de la Manche doit être particulièrement améliorée en transport en commun, du fait de la sensibilité environnementale des sites. A ce titre, les espaces rétro-littoraux doivent jouer le rôle de « sas » permettant de réguler les flux, en amont des sites les plus sensibles
- Le développement des réseaux de voies douces, en complément des voies vertes existantes ou projetées sur le territoire ;
- La constitution d'un parc d'hébergement touristique proposant toutes les gammes
- La stratégie touristique du Pays doit s'accompagner d'un rééquilibrage de l'offre, tant spatial, qu'en termes de typologie de lits touristiques proposés.



1.4. Transports et déplacements



Le Pays de Dinan doit s'assurer d'une bonne accessibilité tant dans ses liaisons internes que dans ses liaisons avec les pôles extérieurs.

Le projet de SCoT dessine un système de déplacements qui pallie aux carences et difficultés recensées et met en perspective l'armature territoriale du Pays.

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 intègre 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 oeuvre la multimodalité sur le territoire.

Enjeux et orientations du PADD du SCoT

- Garantir une bonne accessibilité du territoire interne et externe en transport en commun
- Conforter les pôles gare et développer la multimodalité du territoire
- Favoriser la ville des courtes distances
- Améliorer le réseau routier structurant du Pays



1.5. Un territoire d'accueil :

Les élus ont défini le Pays de Dinan comme un territoire d'accueil. Il doit tirer parti de sa position géographique au cœur des agglomérations rennaises, malouines et de Saint-Brieuc en prenant les responsabilités induites de cet accueil démographique volontaire.

Le projet est placé sous le signe de deux mots d'ordre principaux :

1. S'organiser :

- *Dynamiser le Pays au travers de polarités fortes : **le futur développement s'appuiera sur une armature territoriale centrée sur le pôle dinannais**. Cette armature **multipolaire** compte également les pôles de Plancoët et de Matignon – Saint-Cast-le-Guildo au nord et les pôles de Broons et Caulnes au sud qui doivent émerger. Ces pôles de centralité secondaire viendront **appuyer la centralité principale dans ses fonctions**. Le Schéma de cohérence territoriale veillera aussi à **accompagner l'évolution du maillage communal rural**.*
- ***Améliorer l'accessibilité** tant interne, que depuis et vers les polarités extérieures en liant de façon plus efficiente les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements.*

2. Préserver :

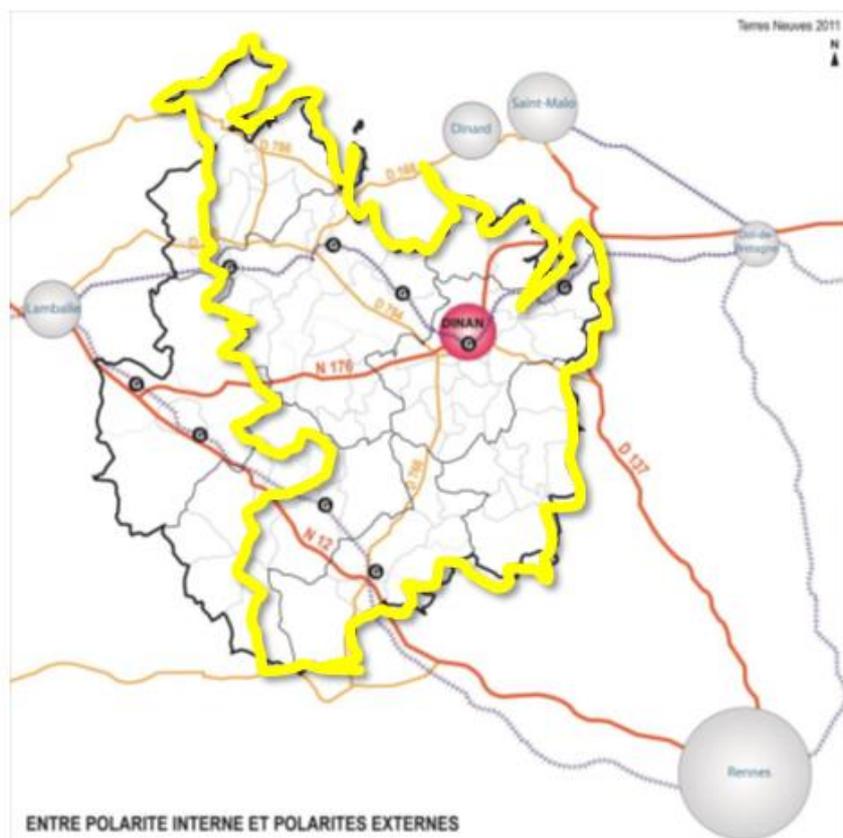
- *Intégrer pleinement dans le développement **la richesse et la diversité de la trame naturelle**, agricole, paysagère et patrimoniale du territoire.*
- *Cette trame constitue **l'identité du territoire**, dont chaque développement urbain doit en maintenir l'intégrité.*

II. Positionnement intercommunal

1. Structure du territoire

En Haute-Bretagne, aux portes du littoral et à la jonction des départements des Côtes d'Armor et de l'Ille et Vilaine, le territoire de Dinan Agglomération jouit d'une situation géographique privilégiée. Ce territoire, localisé à l'Est des Côtes d'Armor, possède des caractéristiques diversifiées : le littoral et ses sites emblématiques lui confèrent un caractère balnéaire et touristique, tandis que Dinan, pôle urbain de la Communauté de communes, structure économiquement l'ensemble des autres communes, majoritairement rurales, au cadre de vie privilégié. Toutefois, le territoire de Dinan Agglomération tend à être un espace de plus en plus sous influence urbaine, notamment de la métropole rennaise.

Ainsi, distante de 50 kilomètres de Rennes mais aussi à 60 kilomètres de Saint-Brieuc, 40 kilomètres de Lamballe et à 30 km de Saint-Malo et Dinard, **Dinan Agglomération se positionne comme un carrefour d'échanges avec ses métropoles voisines.**



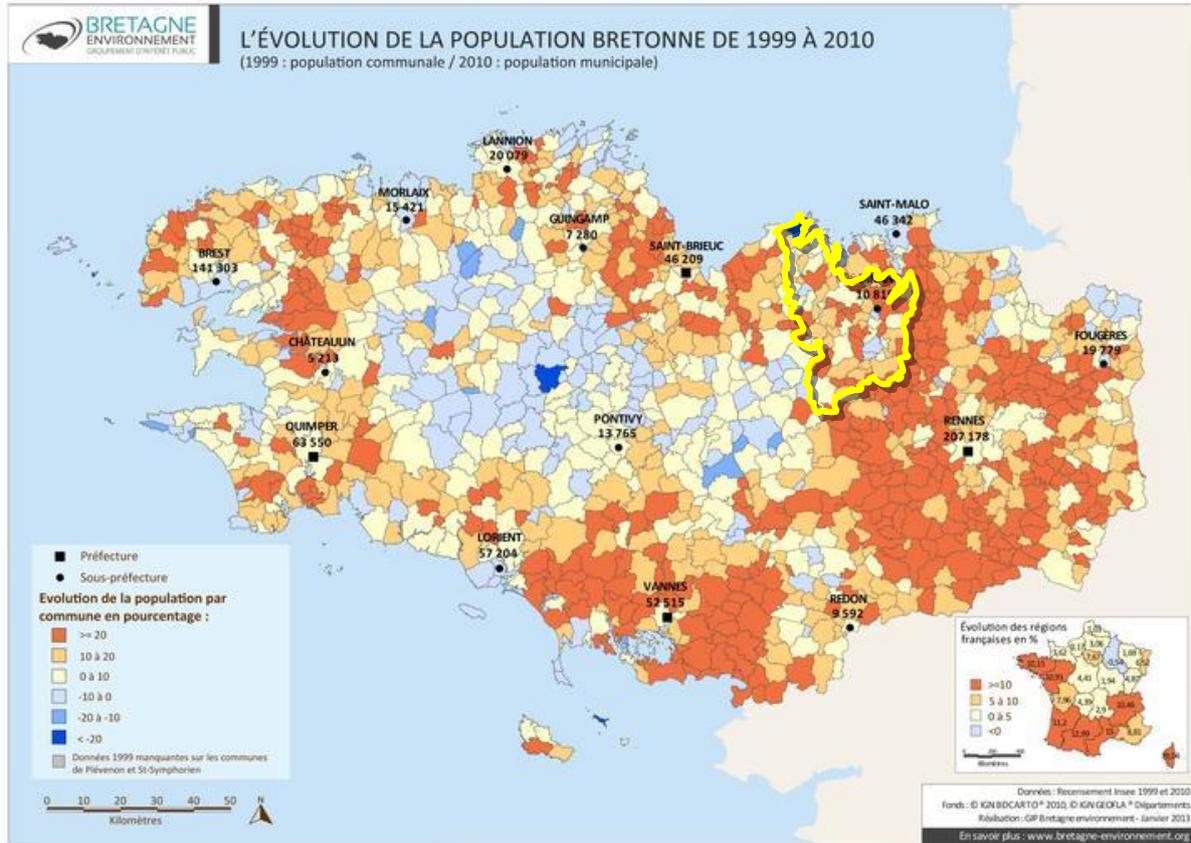
Situation du territoire et polarités externes

Le Pays se situe alors au cœur du triangle formé par Rennes, Saint-Brieuc et Saint-Malo, relié par la RN 12, la RN176 et la RD137, soit trois voies structurantes de Bretagne. Sa desserte et son accessibilité se formalisent également par deux lignes Sncf : la voie unique entre Lamballe et Dol-de-Bretagne, passant notamment par Dinan et l'axe (deux voies) Saint-Brieuc/Rennes.

Ce positionnement géographique stratégique et la présence de ces infrastructures confèrent à Dinan Agglomération des atouts majeurs, mais aussi des risques d'évasion progressive de l'emploi et une dépendance aux pôles voisins.

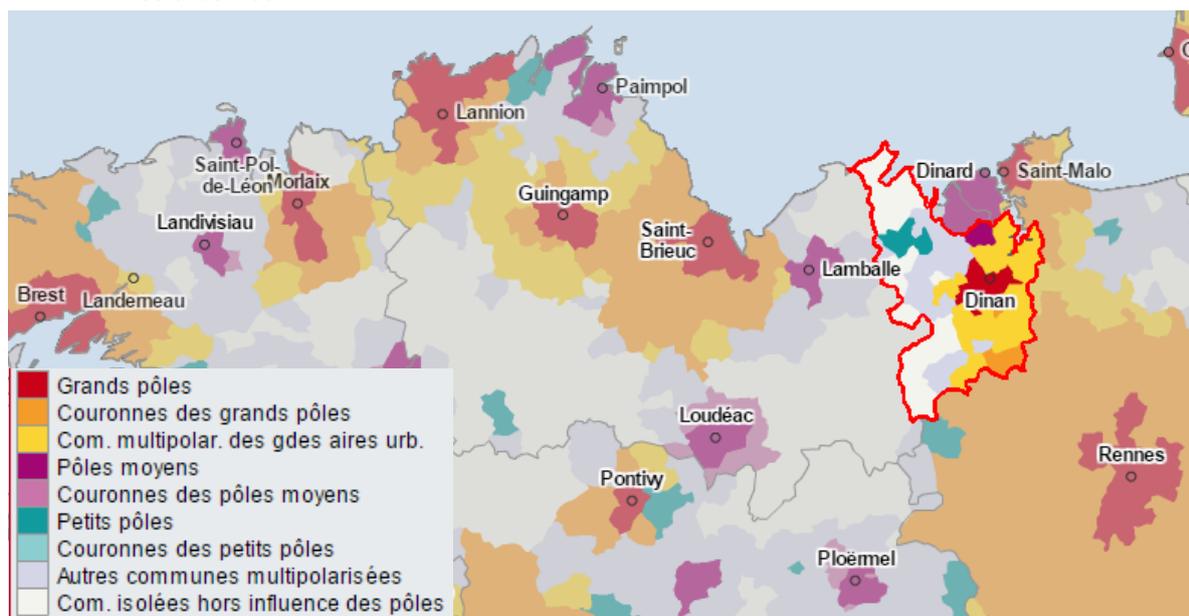
Aussi, le poids du pôle de Dinan, qui se compose des communes de Quévert, Lanvallay, Léhon, Taden et Dinan, est majeur pour le Pays en terme de populations et d'habitat, d'emplois et d'activités, de commerces, sur lequel le projet du PLUi pourra capitaliser.

1.1. Positionnement régional



Le territoire de Dinan Agglomération compte 95 496 habitants en 2014 : ce qui fait en fait le 3^e plus peuplé des 8 EPCI costarmoricains, et sa croissance démographique (+3,5% en depuis 2008) est plus élevée que celle du département. Ce constat est en grande partie dû au phénomène progressif de dilatation des aires urbaines rennaises et malouines.

1.2. Aires urbaines



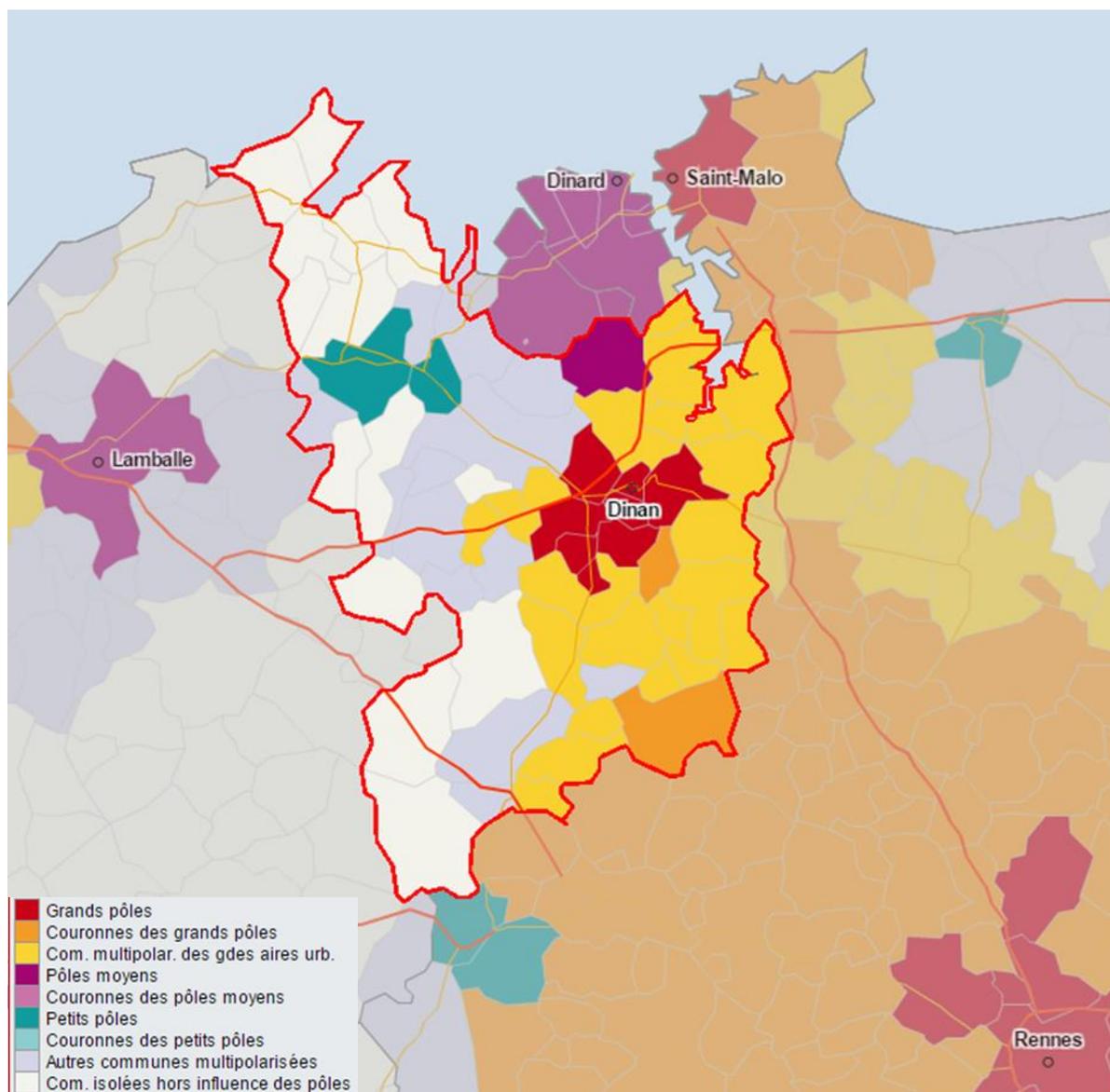
Situation du territoire dans les aires urbaines en Bretagne

Le zonage en aires urbaines de l'INSEE permet de mesurer l'influence des villes et de leurs agglomérations sur un territoire donné. Le principe consiste à prendre en compte les déplacements domicile-travail pour évaluer la part des actifs d'une commune se rendant dans les pôles urbains voisins, parfois éloignés.

Définition

« Une **aire urbaine** ou "grande aire urbaine" est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. »

INSEE 2012



Structuration du territoire en aires urbaines

La commune de Dinan ainsi que les communes voisines (Quévert, Léhon, Lanvallay, Trélivan, Saint-Carné, Bobital et le Hinglé) sont considérées comme « grand pôle » tandis que l'expérimentaire de Dinan Communauté est identifié en grande partie comme première couronne du pôle, l'essentiel du territoire étant polarisé par cette centralité. Toutefois certaines communes du Nord de cette ancienne intercommunalité sont « multipolarisées » (par l'aire urbaine malouine) et le Sud est influencé par l'attraction de Rennes Métropole.

Les communes de l'ouest du territoire connaissent une ou des influences différentes, présentant un phénomène de polarisation plus diffus, du fait de la distance de ces communes aux principaux bassins d'emplois. Elles sont donc soit isolées des pôles d'attraction (Nord-Ouest du territoire) soit multipolarisées (pour les communes situées entre Lamballe et Dinan).

L'influence de Dinard et de Saint-Malo, considérés respectivement comme « moyen pôle » et « grand pôle », rayonne sur le secteur de l'ancienne CdC de Rance Frémur : trois bassins de vie de pôles majeurs se jouxtent, de la ville de Dinan à la sortie de l'estuaire de la Rance.



Les communes littorales, situées au Nord-Ouest du territoire, participent à une dynamique différente : relativement éloignées des pôles de Saint-Brieuc et de Dinan, leur localisation induit une absence de polarisation tout en bénéficiant d'une économie majoritairement portée par le tourisme et une forte attractivité résidentielle. Plancoët est défini comme petit pôle, par la présence d'équipements, de services et d'emplois, influençant le secteur rural de l'Ouest du périmètre.

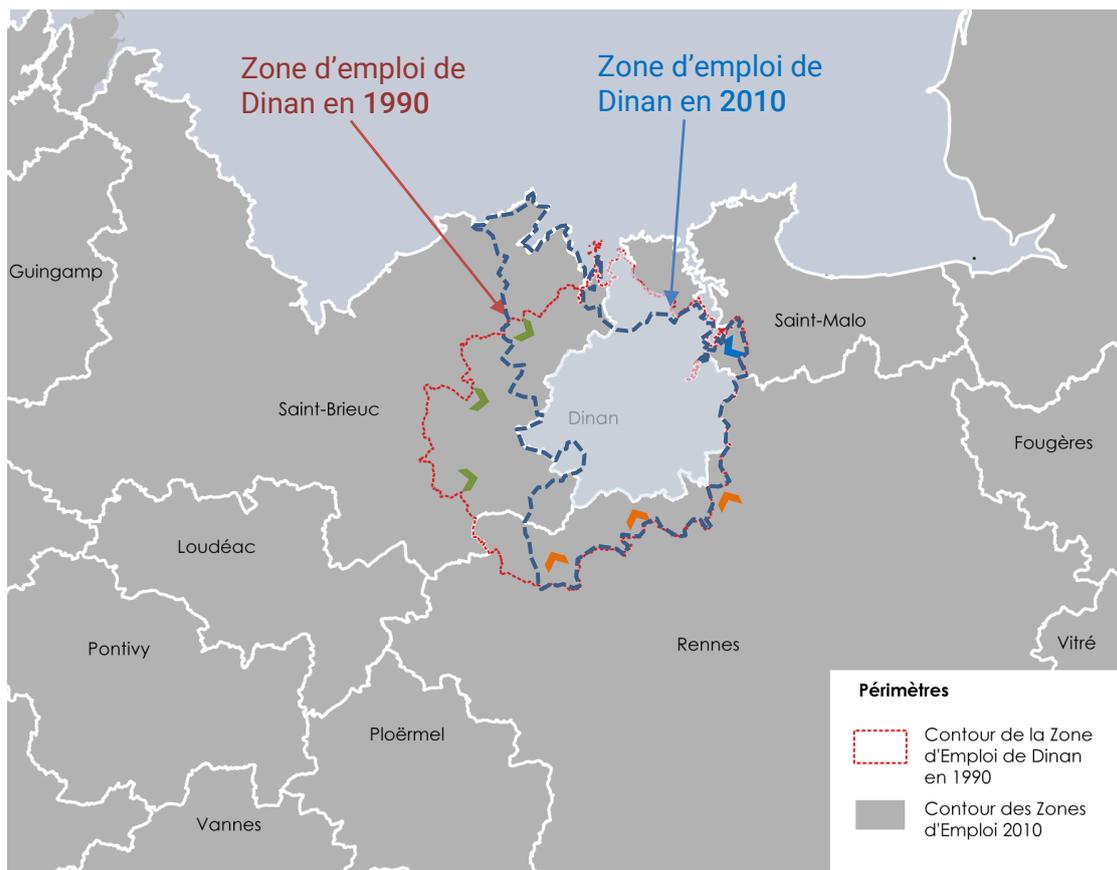


Les limites de l'intercommunalité présentent donc une vraie pertinence en matière de politique d'aménagement et de prospective territoriale.



1.3. Zone d'emploi

Depuis 20 ans, la zone d'emploi, autrement dit le périmètre au sein duquel la majorité des actifs résident et travaillent, a progressivement reculé. Cela signifie que de plus en plus de résidents du territoire travaillent à l'extérieur de celui-ci : Rennes, Lamballe, Saint-Malo et Dinard influencent directement les flux des actifs et les contours de la zone d'emploi actuelle correspond désormais aux limites des communes voisines du pôle de centralité dinanais, et le long de la N176.



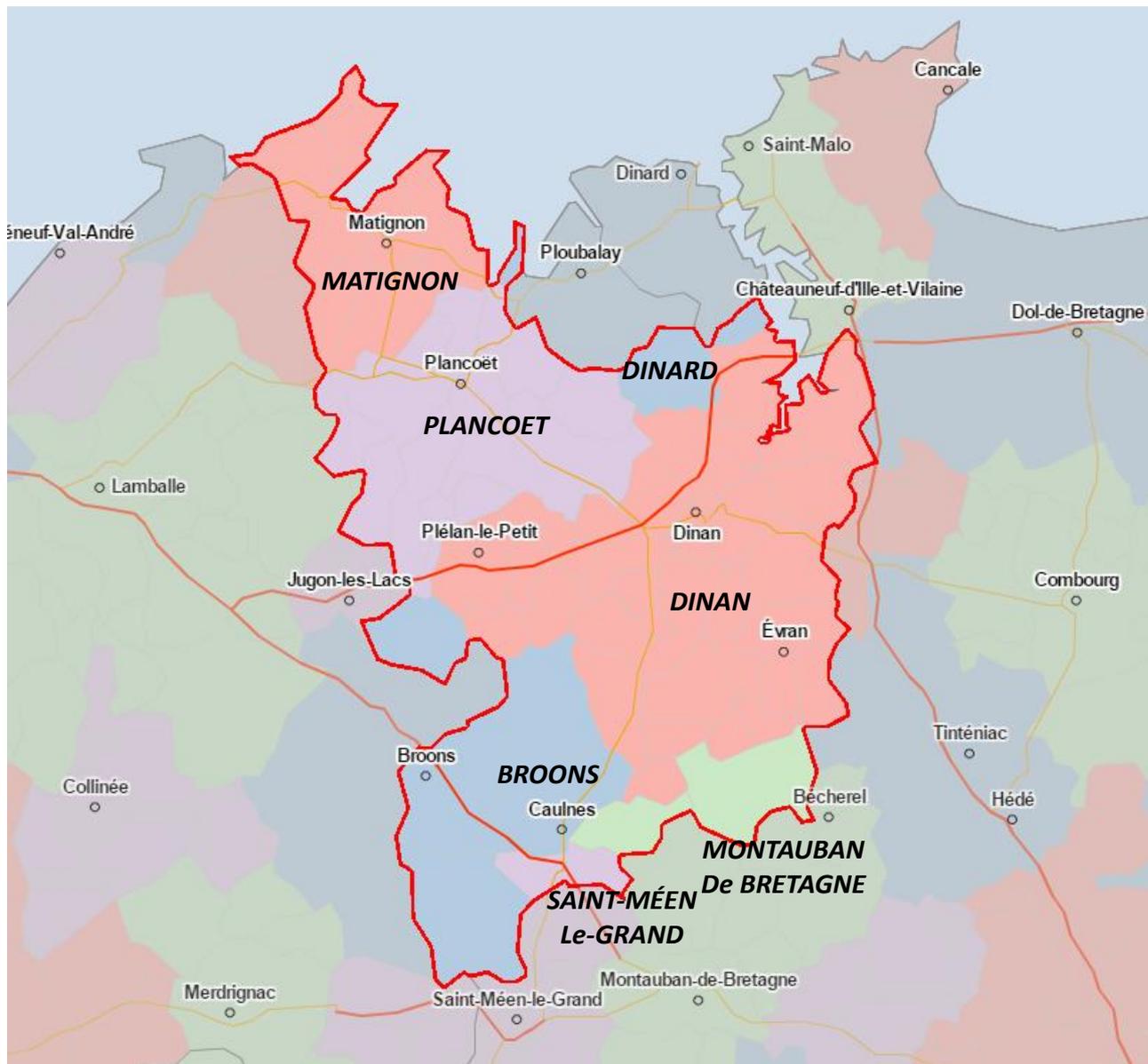
Des influences économiques exogènes croissantes

Définition

« Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts. Le découpage actualisé se fonde sur les flux de déplacement domicile-travail des actifs.»

INSEE 2016

• *Bassins de vie*



Structuration du territoire par bassins de vie

Définition

« En France, les bassins de vie sont définis comme les plus petits territoires au sein desquels les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. C'est dans ces contours que s'organise une grande partie du quotidien des habitants»
INSEE 2012

Le territoire se caractérise par des bassins de vie aux influences hétérogènes et aux dynamiques variables :



- Le principal bassin de vie auquel sont rattachées la plupart des communes de Dinan Agglomération se constitue d'une entité géographique large, centrée autour de la ville de Dinan et de sa périphérie proche, en englobant :
 - la frange Est du territoire,
 - les communes traversées par l'axe Dol-de-Bretagne/Jugon-les-Lacs,
 - le Guinefort.
- Les communes situées en bordure de la **Rance** bénéficient d'une **attractivité résidentielle et de la dynamique économique dinanaise**, corrélée à la proximité de **l'aire d'emploi et résidentielle malouine** : phénomènes de diffusion résidentielle rétro-littorale, en proximité d'une ville relais telle que Dinan et à proximité de Rennes Métropole. Ce secteur bénéficie d'une haute attractivité.
- **Plancoët** dispose d'une offre d'emploi, de services et d'un poids démographique important, ce qui lui confère un bassin de vie propre élargi aux communes proches.
- Les communes du Sud du territoire sont soumises à l'attractivité de la troisième couronne rennaise
- Les **communes littorales** ne disposent pas de véritable influence extérieure, et constituent un bassin de vie propre, à l'attractivité principalement résidentielle. **Ce bassin se structure autour de Matignon et Saint Cast le Guildo**. L'absence de desserte primaire isole cette frange de territoire des bassins de vie voisins et contribue à faire émerger des polarités aux **fonctions complémentaires**.
- **Broons et Caulnes**, moins attirés par Dinan au regard de leur positionnement le long de la RN12 Rennes – St Brieuc, **polarisent une partie du Sud du territoire**. Les franges les plus au Sud Est de Dinan Agglomération sont clairement sous **l'influence de bassins de vie d'Ille et Vilaine**, en lien avec les déplacements quotidiens nombreux des habitants du territoire orientés vers la **métropole rennaise**.

Définition

Aire urbaine = se compose d'un pôle et le plus souvent d'une couronne

Pôle = unité urbaine d'au moins 1 500 emplois.

Couronne de pôle = unités urbaines avec au moins 40 % d'actifs occupés résidents sur le pôle

Communes multi polarisées = unités hors des aires urbaines dont au moins 40 % des actifs occupés résidents dans plusieurs aires, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant.

Chapitre 2 : Synthèse thématique

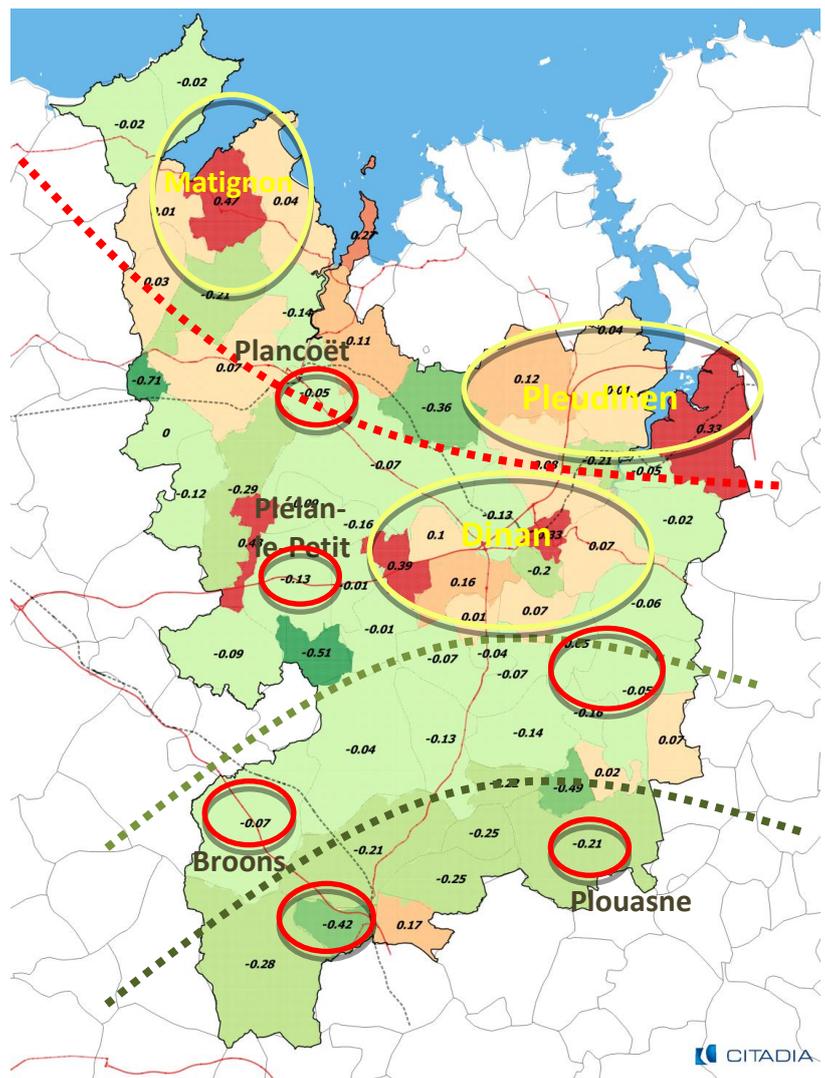
I. Economie

1. Des contrastes marqués en matière de dynamique territoriale

La mise en parallèle de l'évolution de l'emploi et de la population, avec l'armature du SCoT, réaffirme la pertinence des polarités identifiées sur le territoire, hormis celle de Plouasne, qui en se situant dans une zone d'influence métropolitaine, connaît une déprise économique et résidentielle.

De manière générale, si les communes littorales, estuariennes, de la polarité dinanaise et du bassin de vie Plancoët/Plelan connaissent un dynamisme économique constant, le Sud du territoire, connecté aux communes de la métropole rennaise, ainsi que l'Ouest, plus rural et dépendant des bassins d'emploi de Lamballe ou Saint Briec, sont soumis à des influences externes, ce qui entraîne une fuite progressive des emplois et des habitants.

L'évolution de l'Indicateur de la Concentration d'Emploi (rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs) à l'échelle communale montre des dynamiques importantes de résidentialisation ou à l'inverse des dynamiques économiques communales. On note **une croissance résidentielle à l'œuvre sur le territoire**, celle-ci correspond à une population active qui augmente de manière plus rapide que celle des emplois du territoire. **À l'échelle du territoire, l'analyse de l'ICE confirme le rôle de polarité de bassin de vie joué par Dinan et son agglomération urbaine (Taden, Quévert, Léhon, Lanvallay)** qui correspond à l'unique secteur du territoire à offrir depuis 1999 plus d'emplois



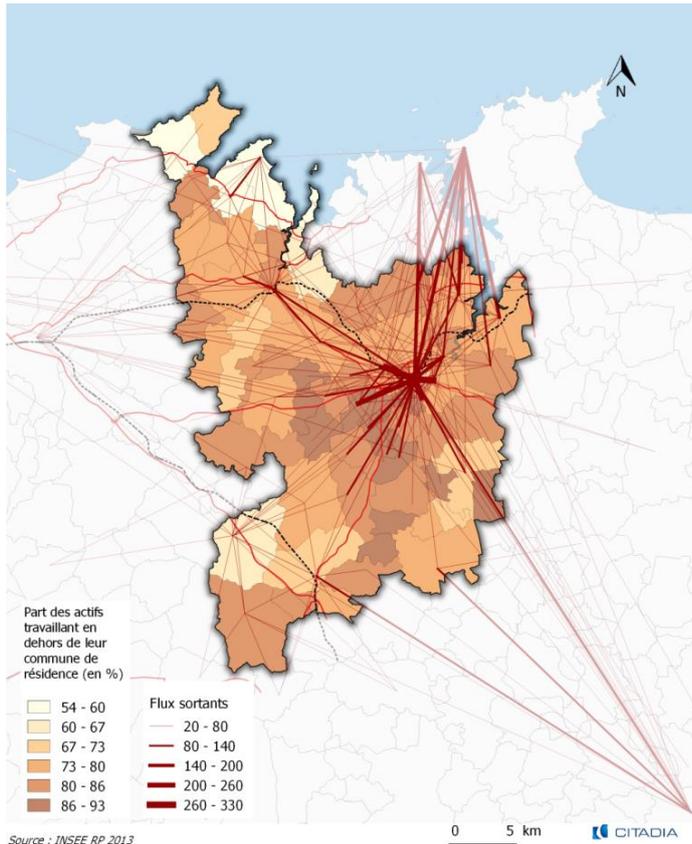
Evolution de l'Indicateur de Concentration de l'Emploi entre 1999 et 2013

que d'actifs.

2. Un phénomène global et progressif de résidentialisation



Toutefois, si ce pôle central connaît un accroissement significatif du nombre d'emplois, il présente de manière significative des **fragilités structurelles**, liées au phénomène de vacance du parc de logement, de vieillissement de la population, et de déclin démographique.



Principaux flux domicile-travail sortants

Globalement, le territoire accueille constamment de nouveaux habitants, sans pour autant que le nombre d'emploi suive la même trajectoire : la population de Dinan Agglomération a donc tendance à travailler en dehors de leur commune de résidence, et à l'extérieur du territoire intercommunal. L'analyse des flux domicile-travail confirme le phénomène de résidentialisation, constat appuyé par l'importance de la sphère présentielle dans l'emploi local. Ainsi, si l'agglomération urbaine de Rennes et celle de Saint-Malo-Dinard oriente sensiblement les principaux flux d'emploi extérieurs au territoire, on observe une forte dépendance des communes au centre du territoire aux bassins d'emplois principaux que sont Broons, Dinan et les communes littorales.

3. Un tissu commercial dense mais fragilisé par le développement périphérique



Aujourd'hui, l'appareil commercial, tout type confondu est concentré sur le pôle central dinanais : **36% du territoire intercommunal se situe sur Dinan, pour une population de 10 940 habitants** soit 13% de la population totale.

En dehors de cette polarité centrale, Plouer-sur-Rance, Plancoët et Saint-Cast le Guildo représentent 15% des commerces et services du territoire, tandis que Broons et Caulnes en concentrent 10%. **Par ailleurs, 22 communes** du territoire n'ont pas de commerces de proximité et **regroupent 12 195 habitants** (soit 13% de la population totale).



Plancoët

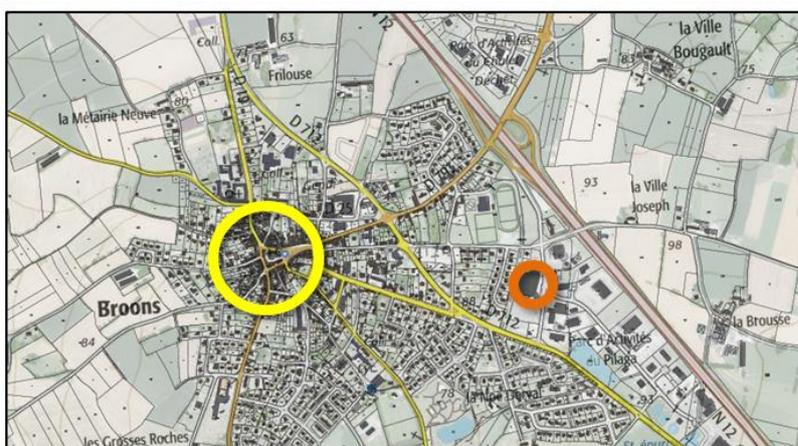
Le diagnostic met en exergue un tissu commercial de proximité en dehors de Dinan satisfaisant des besoins courants (alimentaires notamment) **mais un tissu qui présente des difficultés : fermeture progressive liée à de multiples raisons (modes de consommer, mise au norme, concurrence, stationnement, attractivité des bourgs, etc.)**

Le constat est fait d'une évolution importante des surfaces de vente sur le territoire dinanais depuis 2004 avec plus de 110 000 m² supplémentaires. **Tout comme le logement, le commerce est une fonction urbaine qui a eu tendance ces dernières années à « s'étaler »** sur le territoire, participant ainsi à la consommation foncière croissante. Parallèlement, le nombre de sites commerciaux dégradés, voire à l'état de friches, n'a cessé de croître.

C'est pourquoi il paraît nécessaire de **limiter les extensions urbaines de zones commerciales et de favoriser**



Périphérie



Centre-bourg



un renouvellement des zones existantes.



Cellules commerciales vacantes, Rue Charles de Gaulle, entrée de ville de Lanvallay

Si les communes de Dinan/Quévert/Léhon voient leur population faiblement augmenter (+613 habitants entre 2005 et 2015), la surface commerciale commencée augmente de près de 20 000m² sur cette même période, et localisée essentiellement en périphérie des bourgs de la polarité centrale. **L'accessibilité et la répartition de l'offre commerciale sur le territoire de Dinan Agglomération sont de véritables enjeux d'équilibre commercial, de mobilité et de dépendance territoriale.**

Le PLUi devra donc veiller à **mettre en cohérence l'offre commerciale avec le développement territorial** futur, notamment dans les communes dont la population augmente sous l'effet de la dilatation des aires dinanaise et rennaise.

Ce qu'il faut retenir / CONSTATS PRINCIPAUX

- Une multipolarisation économique interne, dominée par le pôle dinanais, mais soumise aux influences des pôles voisins et à une résidentialisation progressive.
- La polarité principale de Dinan constitue un pôle d'emploi majeur, porté par un développement endogène.
- Les communes de Broons et de Plancoët constituent des pôles économiques d'équilibre, Matignon et Pleudihen en pôles secondaires, participent à la dynamique économique présente.
- Une frange littorale porteuse d'atouts géographiques et en développement économique
- Dissociation croissante entre lieu de résidence et lieu d'emploi. Une forte attractivité aux agglomérations urbaines voisines en matière de flux domicile-travail (frange Sud et Est polarisée par les influences Rennaise et Malouine)
- Un appareil commercial éclaté en de multiples pôles qui tendent à complexifier la lisibilité de l'offre et à engendrer une dispersion des flux.



II. Déplacements/mobilités



1. Un territoire à la croisée d'axes structurants

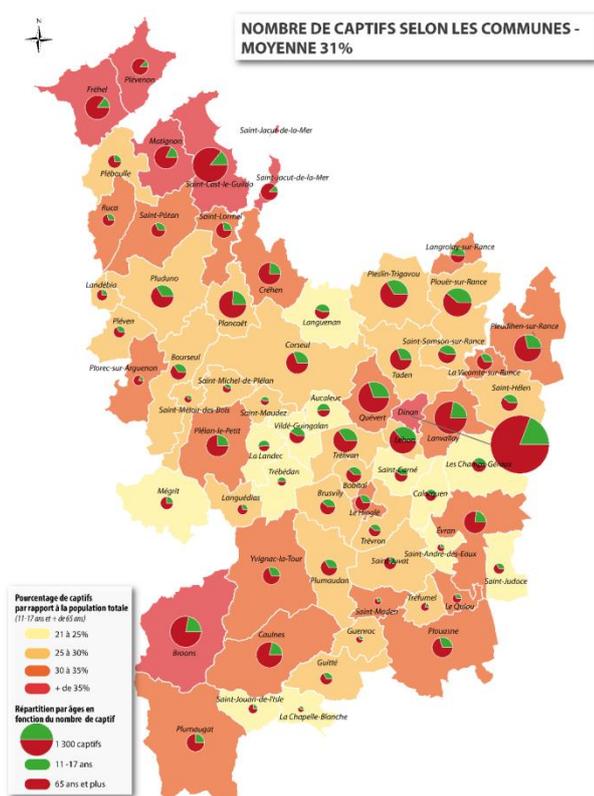


Le territoire se situe à l'extrémité Est des Côtes d'Armor, aux portes de l'Ille-et-Vilaine à proximité des grandes agglomérations et de bassins d'emploi tels que : Rennes (45 min) Saint-Brieuc (45 min) Saint-Malo (30 min), depuis Dinan. Localisée au carrefour de plusieurs axes structurants (RD 137, RN 176 et RN12) générant **des flux de déplacement importants**, ces axes supportent une importante part de trafic de transit traversant l'espace urbain, notamment en traversée de Dinan.



A ces flux quotidiens s'ajoutent **d'importants flux touristiques** en saison estivale, engendrant des problèmes de congestion sur certains axes. L'augmentation de la population et des visiteurs sur le territoire a plusieurs impacts sur les déplacements, qu'il faudra prendre en compte :

- une **augmentation des flux routiers** sur les principaux axes, ce qui peut engendrer des phénomènes de congestion que le territoire ne connaît pas en période normale,
- une **augmentation des besoins de stationnement** dans les communes touristiques, en particulier sur Dinan, pouvant entraîner du stationnement sauvage,
- une **augmentation de la demande de déplacement piétonne, cyclable, et en transport collectif**, en effet contrairement au reste de l'année les vacanciers privilégient ces modes transport alternatifs au détriment de leur voiture.



2. De nombreux captifs sur les franges et le pôle du territoire

La part de captifs potentiels représente **31% de la population soit près de 30 000 habitants**, avec une part très importante de personnes âgées de 65 ans et plus. Cette part est largement supérieure à celle de la Région Bretagne (28%) et égale à celle des Côtes d'Armor (31%).

Les captifs sont principalement situés sur les communes du littoral, où la part des personnes âgées est plus importante, en particulier sur le secteur maritime. Le secteur de l'agglomération de Dinan, compte également un nombre important de captifs, Dinan étant la commune

comptant le plus avec 4 113 habitants potentiellement captifs des transports collectifs.

3. Flux d'actifs : une dépendance à trois polarités extérieures



Plus de 12 300 actifs, soit 33% des actifs du territoire, se rendent dans une commune extérieure à Dinan Agglomération pour travailler.



Trois principales polarités se dégagent :



- **Saint Malo et Dinard** attirent principalement le secteur Nord-Est du territoire
- **Rennes et ses communes limitrophes** attirent principalement les communes situées à l'est de Dinan Agglomération
- **Lamballe et St Brieuc** attirent les actifs des communes situées à l'Ouest du territoire.

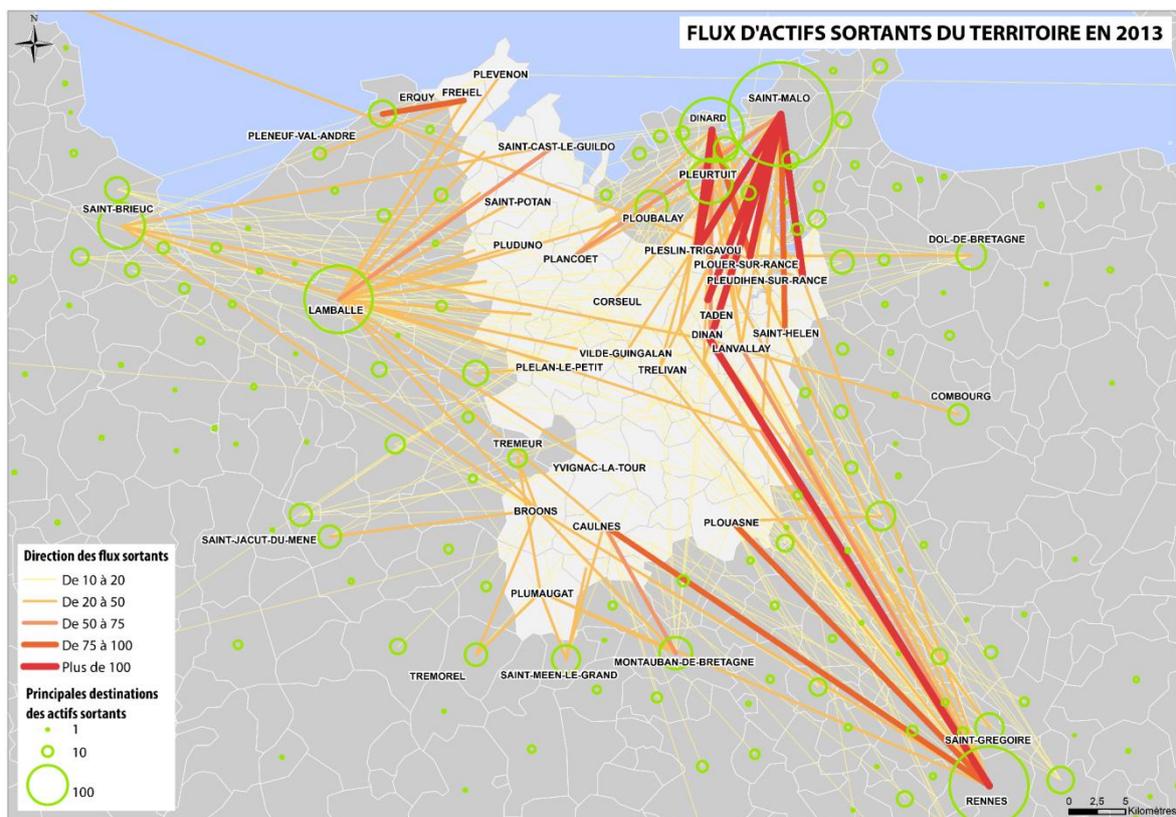


Des **polarités plus locales** se dessinent également, telles que Montauban-de-Bretagne ou Dol-de-Bretagne..., qui attirent les actifs des communes situées à proximité.



La diffusion des actifs a tendance à se renforcer, avec une augmentation de 19% depuis 2007. Les principales communes de destination restant identiques : Saint-Malo, Rennes, Lamballe ou Dinard.

Les actifs entrants habitent principalement sur des communes limitrophes au territoire, en particulier sur les communes situées au nord à Saint Malo, Ploubalay ou Dinard. Une petite part des actifs, 4%, préfèrent effectuer le trajet depuis Rennes également. Depuis 2007, le nombre d'actifs habitant à l'extérieur a augmenté de 22%, les principales communes



d'origine des actifs restant quasiment identiques.



4. Les conditions de déplacement tous modes sur le territoire : des alternatives à encourager



Le diagnostic fait état des éléments de synthèse suivants, en tant que **leviers de développement** :

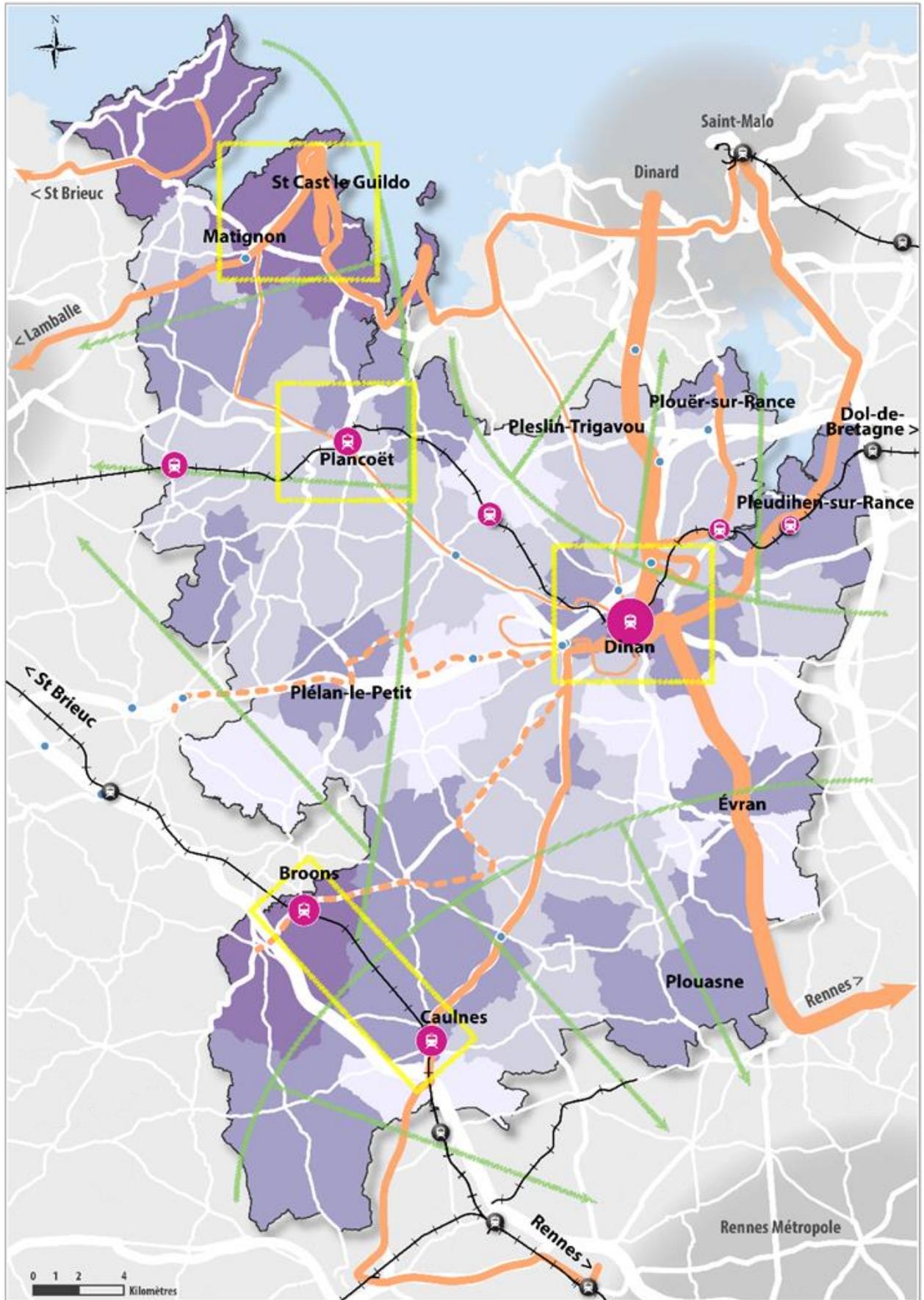


- Une desserte ferroviaire du territoire, permettant d'assurer des **liaisons vers les principaux pôles extérieurs** (Rennes, Saint-Brieuc, Lamballe, Dol).
- Des **liaisons attractives en transport collectif** régulier entre **Dinan et les agglomérations de Dinard-St Malo et Rennes** avec la ligne 7 illenoo et les ligne 10 Tibus. Des lignes interurbaines TIBUS majoritairement utilisées par les scolaires.
- Le renforcement de la **multimodalité** avec le projet PEM de la gare SnCF de Dinan, porte d'entrée du territoire.
- Des **liaisons douces** développées principalement à vocation touristique.
- Un **potentiel d'usagers modes doux dans les déplacements quotidiens** et des initiatives positives favorisant ces pratiques.
- De nombreuses initiatives locales, proposant des **nouveaux services à la mobilité durable** (électromobilité, éco-mobilité, transport pour certains publics)

Ces principaux constats doivent être mis en parallèle avec certains « **points faibles** » :

- Une offre ferroviaire et de transports collectifs **peu compétitive face à l'automobile**, accentuée par la dégradation de la qualité du service sur l'axe Lamballe-Dinan-Dol.
- Une offre de services en transport collectif routier **très inégale** sur le territoire, ne permettant pas une desserte attractive **entre les polarités du territoire**.
- **Une intermodalité sous-exploitée** pour les autres gares TER du territoire, avec une accessibilité tous modes limitée.
- **Un manque d'aménagements modes doux** ne valorisant pas l'existant et ne facilitant pas la pratique cyclable et piétonne dans les déplacements locaux. Une topographie parfois peu favorable à la pratique cyclable
- Un **manque de valorisation des initiatives locales**, qui répondent à des besoins et pallient à une carence d'offre sur le territoire.

Carte de synthèse



Source : BDIPO 2015, CD 22, CD 35, Région Bretagne - Réalisation : ITEM 2017

Ce qu'il faut retenir / CONSTATS PRINCIPAUX

- 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 aggloméré 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

Objectifs de développement / ENJEUX CLÉS

- Promouvoir les aménagements modes doux afin de valoriser l'existant et faciliter la pratique cyclable et piétonne dans les déplacements locaux
- Favoriser la mise en place de dispositifs alternatifs à la voiture individuelle pour les transports quotidiens
- Développer une offre en transports adaptée aux personnes âgées et aux jeunes, particulièrement en liaison inter-pôles du territoire
- Conforter les circuits pédestres et équestres, assurer le maintien des liaisons vertes
- Lier l'offre de transport inter-urbain à l'offre de transport scolaire
- Faciliter le désengorgement automobile de la ville-centre

III. Socio-démographie et habitat

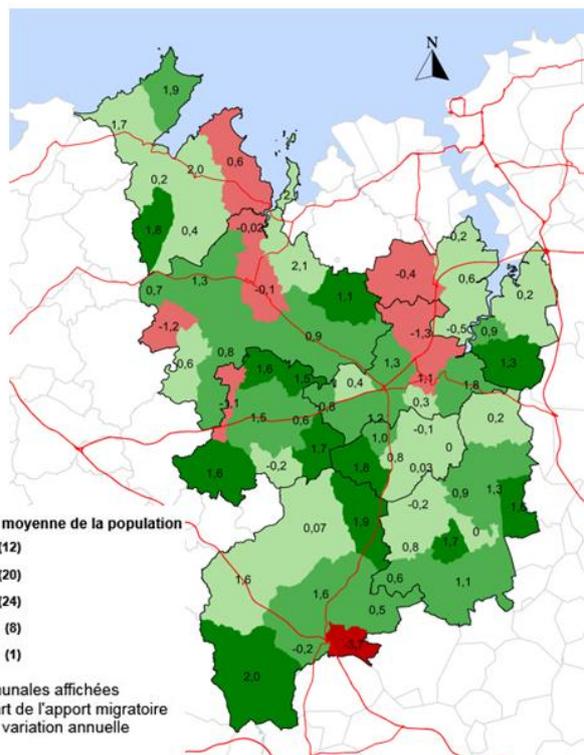


1. Des dynamiques démographiques hétérogènes

Le territoire de Dinan Agglomération compte près de 95 000 habitants en 2013, avec des communes comptant de 186 à environ 11 000 habitants. Sur la période 1968-2013, **la population a globalement augmenté de 25%**, mais cette progression est restée fluctuante



Le territoire suit des croissances supérieures à celle de Loudéac Communauté et à celle du département, mais une dynamique plus faible que celle de la CC Lamballe Terre Mer dont le territoire est assez similaire (une interface maritime, un pôle principal et un territoire aux frontières du centre-Bretagne) **Depuis 15 ans, l'augmentation de la population repose sur l'apport migratoire.** L'accroissement de la population par l'apport naturel est nul voire légèrement négatif. Cette attractivité vis-à-vis de l'extérieur est à conforter : **elle constitue un enjeu crucial du PLUIH et de la politique de l'habitat qui sera mis en œuvre, car elle constitue le principal moteur de développement démographique.**

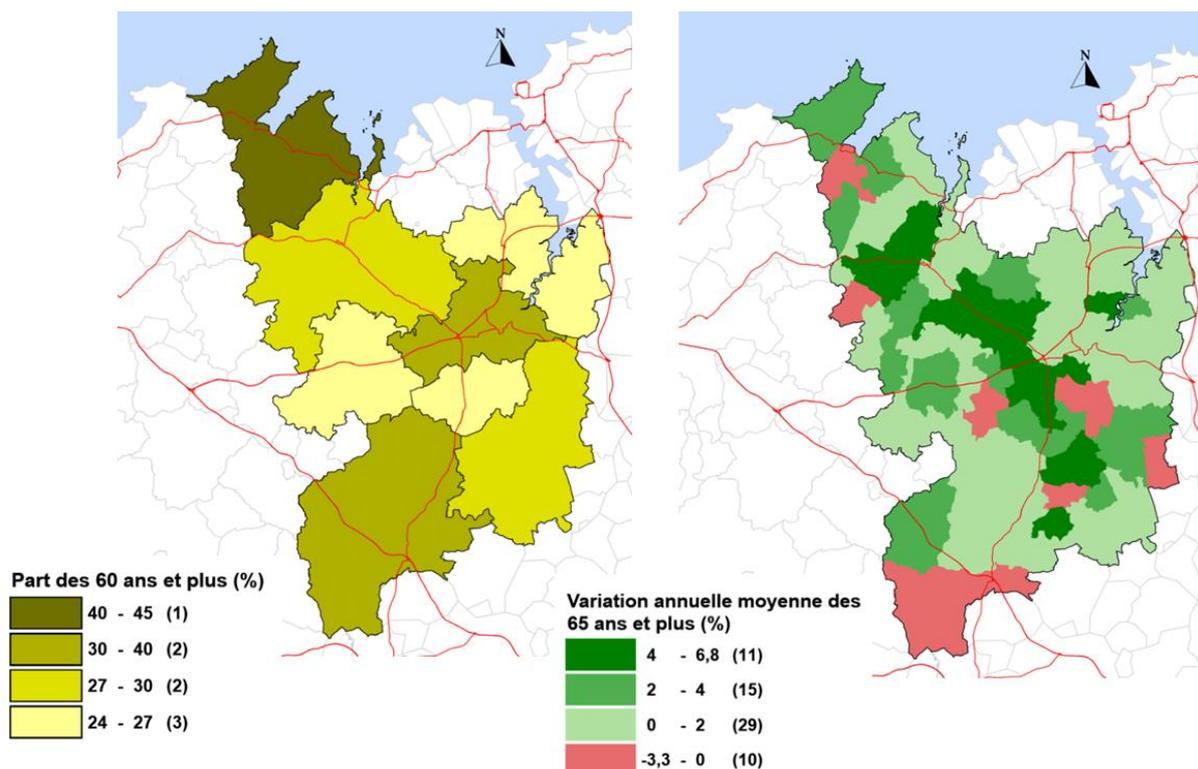


La taille moyenne des ménages diminue continuellement depuis au moins un demi-siècle, sur Dinan Agglomération, où elle est aujourd'hui de **2,21 personnes par ménages** (identique à la moyenne nationale). Au sein du territoire, tous les secteurs observent le même phénomène de desserrement, avec des pertes allant de 0.26 à 0.60 points entre 1990 et 2013. Si la taille moyenne des ménages (ou le taux d'occupation des résidences principales) diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants. Ainsi, **le desserrement des ménages sur le territoire représente une donnée essentielle à prendre en compte pour la définition des besoins en logements qui seront à inscrire au PADD.**

A l'échelle de l'Agglomération, on constate **un vieillissement de la population** avec une baisse de l'indice de jeunesse de 0.06 points en 5 ans. A titre de comparaison à une échelle large, les Côtes d'Armor ont un indice de jeunesse de 0.76 en 2013 (-0.08 points) et la Bretagne de 0.92 (-0.10).



Dans l'Agglomération un seul un secteur rajeunit depuis 1999, celui de la Haute Rance (gain de 0.12 points). Cette augmentation est à mettre en lien avec la proximité de la RN 12, l'arrivée de famille et l'importance de l'apport migratoire. Les secteurs Nord-Est ainsi que celui de la Haute Rance profitent du développement péri-urbain autour des trois zones d'influences du secteur : Dinan – St Malo/Dinard –Rennes



L'attractivité du coût du foncier et sa disponibilité permettent d'attirer les jeunes et les familles, mais induisent aussi par ailleurs une forte dépendance à la voiture, générateur d'étalement urbain. Rapprocher les familles des pôles et services constituera un enjeu du PLUIH, et pose la question des types de produits habitat à développer pour capter ce profil de ménages dans les pôles.

La diversité du territoire s'observe également au prisme des revenus, avec des écarts importants selon les secteurs : le secteur sud est peuplé d'une population relativement modeste ; tandis que les niveaux de revenus progressent en se rapprochant des pôles urbains et surtout aux abords de l'estuaire de la Rance et du littoral.

Les capacités financières des habitants constituent un élément majeur à prendre en compte dans la définition des politiques d'aménagement et d'habitat, pour garantir une offre d'habitat adapté à toutes les catégories sociales, et permettre la réalisation des parcours résidentiels aux différentes étapes de la vie. En particulier, le développement d'une offre d'habitat financièrement accessible devra faire l'objet d'une attention importante dans la partie nord du territoire, tandis qu'il faudra veiller à ne pas développer une paupérisation du secteur sud.

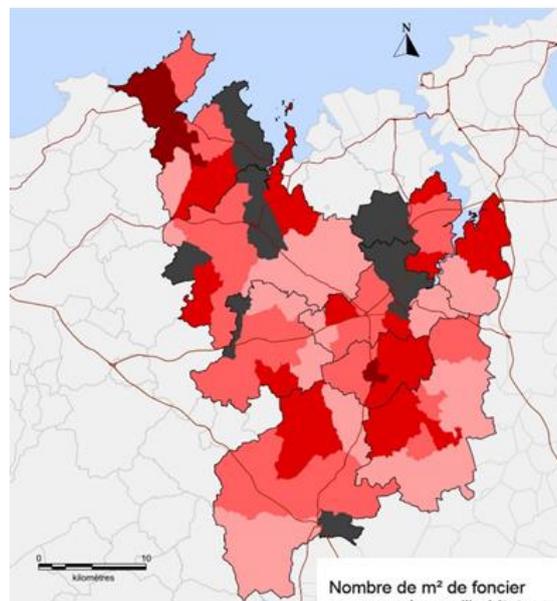
2. Les marchés de l'habitat

La consommation foncière liée à l'habitat, autrement dit la construction de logements, est fortement liée aux grands axes et aux pôles d'emplois. Trois principaux secteurs émergent :



- Une zone Caulnes-Broons se situant proche de la RN 12 (axe Rennes-St Brieuc)
- Une zone Dinan-Plélan incluant la couronne dinannaise et quelques communes du secteur de la Rance.
- Le pôle secondaire de Plancœt et ses environs directs.

Le secteur maritime et de Dinan sont ceux ayant consommé le plus de surfaces (plus de 100ha chacun en 5ans). A l'échelle de l'Agglomération, les 261 ha consommés par ces deux secteurs représentent environ 40% de la totalité de surfaces consommées. Mais, si l'utilisation de 155 ha sur le secteur de Dinan a été accompagnée par l'arrivée de 1000 nouveaux habitants, ce qui correspond à 1556 m² par nouvel habitant accueilli, le secteur maritime n'a lui accueilli que 238 habitants sur la période, ce qui revient à une consommation d'environ 4500m² par habitant supplémentaire.

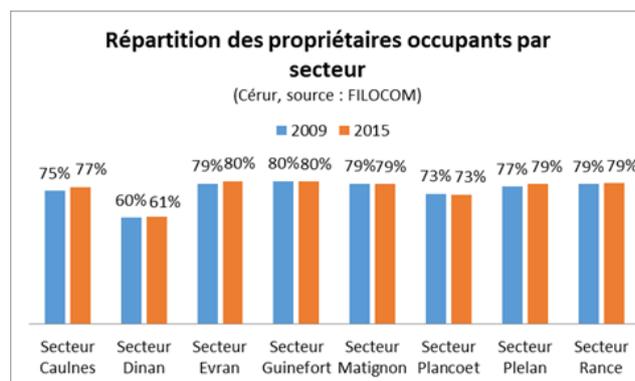


Nombre de m² de foncier consommé pour l'habitat par habitant supplémentaire entre 2008 et 2013

5 000 à 14 800	(3)
2 000 à 5 000	(17)
1 000 à 2 000	(18)
0 à 1 000	(18)
-13 400 à 0	(9)

Les neuf communes identifiées en déclin démographique ont consommé du foncier sans parvenir à augmenter leur population. Par ailleurs, en 10 ans la construction de logement a connu une forte baisse, après la période des années 2000 où la construction était à un niveau exceptionnel. Cette chute est à lier essentiellement aux tendances nationales de crise économique : baisse de confiance des ménages et des opérateurs, comportements plus attentistes, banques plus sélectives. En 2016, une reprise semble se dessiner par rapport à l'année précédente où seulement 289 logements ont été commencés sur le territoire (majoritairement sur le secteur de Dinan et de la Rance). Des politiques publiques (PTZ...) et des circonstances économiques favorables (taux bas des banques...) permettent et encouragent cette reprise.

Les aménageurs-promoteurs observent **des signes de reprise du marché depuis début 2016. Ils constatent également une évolution des modes de vie et des pratiques.** Dans les choix résidentiels, une attention plus grande est portée aux déplacements (coût, autonomie des enfants, ...) et à la présence de services (santé, école, commerces). Les candidats au logement neuf sont variés : primo-accédants, mais aussi



retraités, familles monoparentales, investisseurs. Face à l'impératif de gestion économe des ressources, foncières notamment, et au défi de la lutte contre l'étalement urbain, **la question des formes urbaines à produire pour l'habitat constituera une question importante à porter au débat de la stratégie du PLUIH, et à traduire concrètement dans le règlement et le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUIH.** Concrètement, l'augmentation attendue des densités supposera de faire évoluer la conception des opérations.



La **structure** des statuts d'occupation est relativement stable dans tous les secteurs. A noter toutefois, la tendance à la progression des propriétaires occupants sur le secteur de Dinan, signe positif de diversification. Le poids des propriétaires progresse également sur les secteurs de Caulnes, Plélan et Evran, déjà fortement spécialisés sur la propriété occupante, risquant ainsi de mettre en péril la mixité sociale sur ces territoires.

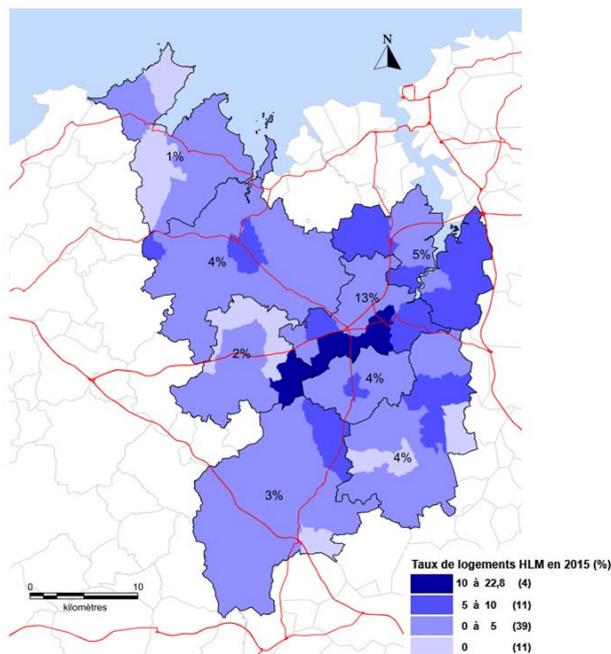
3. Des enjeux sur le parc locatif social

Il existe environ 3 420 logements locatifs sociaux en 2015 soit 5.8 % des résidences principales de l'Agglomération, dont 40 % sont situés sur la ville de Dinan (qui totalise 13 % des logements totaux de l'Agglomération) Hors secteur de Dinan, le parc de logements locatifs sociaux est très faible sur le reste du territoire (5% ou moins du parc de résidences principales pour tous les secteurs).

La vacance est très faible, avec un peu moins de 3% de logements vacants au sein du parc de logements sociaux sur l'Agglomération

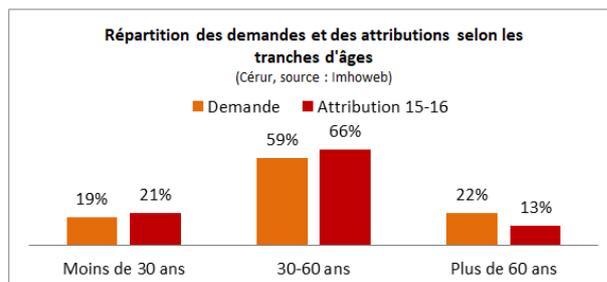
Sur les 747 logements à vocation sociale produits sur les 11 dernières années, il s'agit avant tout de PLUS. Le locatif à bas loyer sous forme de PLA1 ne représente que 20% de la production, soit 147 logements. En termes d'accession sociale, le PSLA représente au total 42 logements.

La demande en logement social sur l'Agglomération est avant tout locale : 68% des demandeurs sont issus des communes de Dinan Agglomération. Les demandeurs résident majoritairement dans les secteurs de Dinan et de la Rance. La ville de Dinan concentre à elle seule 30% des demandes. Les attributions se font majoritairement dans le secteur de Dinan (55%) et de la Rance (14%), là où se situe la majorité du parc. Au 1^{er} janvier 2017 Dinan Agglomération recense 1 614 demandes de logements locatifs sociaux pour 423 attributions réalisées courant 2016 : soit un **ratio de 3,8 demandes exprimées pour 1 logement**, avec d'importants écarts selon les territoires



Taux de logement HLM par commune en 2015 (%). Les valeurs affichées représentent la donnée pour les différents secteurs Cérur - Source : RPLS

Les demandes des personnes de plus de 60 ans sont les moins bien satisfaites. Plusieurs raisons peuvent l'expliquer : un manque de petits logements dans le parc HLM, une offre mal localisée par rapport aux attentes, un manque de logement adapté aux personnes âgées ou encore les freins psychologiques rendant difficiles le passage à l'acte (idée du déménagement, honte de demander un logement social....)



La pression est particulièrement forte pour du T2 dans le secteur de Matignon, ainsi que, dans une moindre mesure, dans ceux de Guinefort et Plancoët. Dans le secteur de Plélan, une certaine tension semble exister sur le logement de type 3.

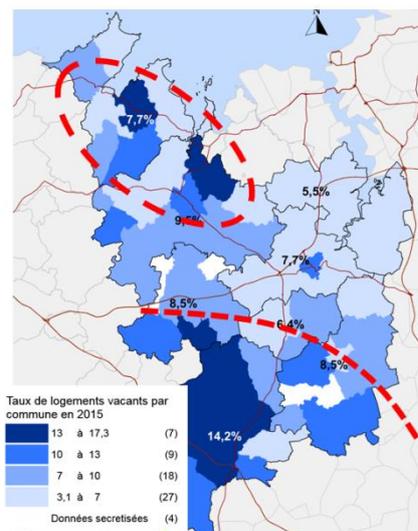
Le PLUIH aura donc à s'interroger sur l'évolution des typologies du parc HLM, pour contenir le poids des grands logements et mettre l'accent sur le développement des petits logements, bien localisés.

4. Le parc existant

Avec 75% de résidences principales, 17% de résidences secondaires et 8% de logements vacants, la composition du parc de logement de l'agglomération est globalement similaire à celle du département.

- **Un phénomène de vacance sectorisé**

Sur l'Agglomération, 35 communes comptent plus de 7% de vacance. A partir de ce taux, la vacance devient un vrai enjeu. Le Sud du territoire est particulièrement touché, notamment les secteurs Haute-Rance et du Pays d'Evran (respectivement 14.2% et 8.5%) Il existe un taux important de logements vacants dans la ville de Dinan (10.7%) mais faible dans sa couronne (2.7% dans le secteur de Dinan hors Dinan)



- **Les résidences secondaires : l'influence du littoral**

Dinan Agglomération compte environ 10 000 résidences secondaires en 2015. Le secteur maritime regroupe les 4 communes ayant plus de 40% de résidences secondaires, preuve de l'attrait touristique de ce secteur littoral. Mais il existe également un marché de la résidence secondaire en rétro-littoral et en bords de Rance, avec des communes à plus de 15% de résidences secondaires. L'importance de ce marché pose question au niveau des prix de l'immobilier pratiqué dans ces communes. En effet, il est devenu très difficile aujourd'hui pour une personne seule ou une famille modeste de devenir propriétaire dans ces communes

5. Les publics aux besoins spécifiques



Les grands enjeux identifiés pour les publics aux besoins spécifiques sur l'Agglomération :

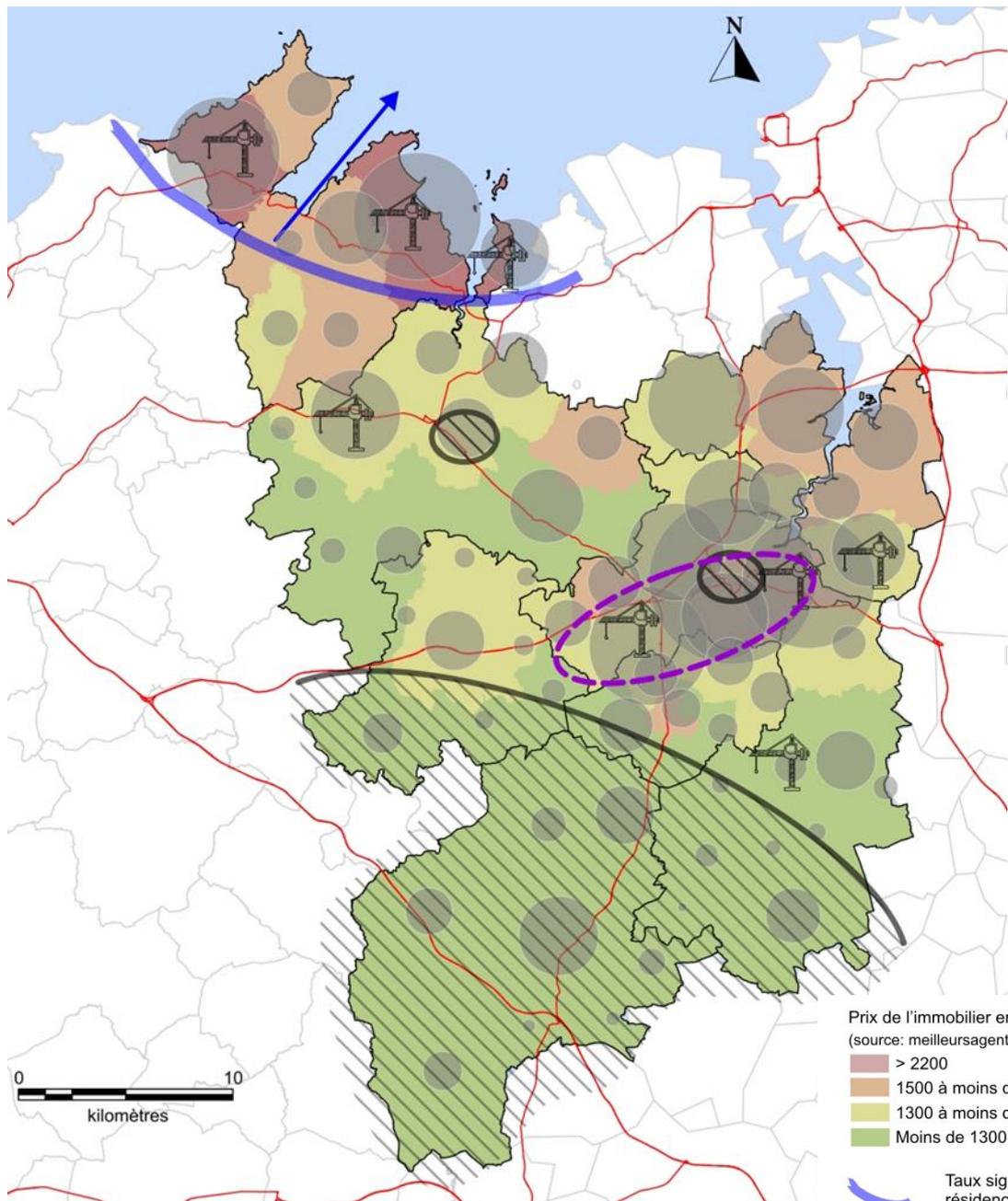


- Permettre le parcours résidentiel : favoriser les fluidités au sein des différents segments de parc
- Répondre à la diversité des demandes : « vieillissement » / habitat adapté PMR, pression sur les petits logements T1-T2 et peu de mobilité sur cette offre (jeunes, aînés, sortant de structures,...), « appauvrissement » des demandeurs
- Poursuivre le développement de l'offre et cibler une production à loyers très modérés (PLAI)
- Répondre aux obligations réglementaires (rédaction PPGD, CIET, ACI) et à la mise en place d'instances locales (CIL, LHI,...)
 - Les lois ALUR du 24 mars 2014 et Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, renforcent le rôle de l'EPCI doté d'un PLH exécutoire et concerné par la présence d'un Quartier Politique de la Ville (QPV) en rendant obligatoire :
 - La création d'une **Conférence Intercommunale du Logement** (CIL) pour définir les orientations relatives aux attributions et aux mutations au sein du parc locatif social. Elle définit la prise en charge des publics prioritaires qui seront inscrits dans la convention intercommunale d'attribution (CIA), les objectifs d'attributions au profit de ces publics selon les secteurs et le renforcement du partenariat entre acteurs (prévention des expulsions, sorties d'hébergement, accompagnement social,...)
 - La rédaction d'un **Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs** (PPGD) - en association avec la CIL, pour mettre en place les lieux d'accueil et d'information des demandeurs, et répondre aux obligations de mixité sociale et assurer le lien avec les mesures prises dans le cadre du PDALHPD
 - Outre la mise en place de la CIL, d'autres instances locales vont être mises en place : instance locale de lutte contre l'habitat indigne (LHI) et autres instances en lien avec le PDALHPD

Ces réflexions et mises en œuvre doivent désormais se faire à l'échelle du grand territoire

- Mailler le territoire en offre d'accueil pour les Gens du Voyage

Cartes de synthèse



Prix de l'immobilier en €/m²
(source: meilleursagents.com, avril 2017)

- > 2200 (3)
- 1500 à moins de 2200 (24)
- 1300 à moins de 1500 (20)
- Moins de 1300 €/m² (28)

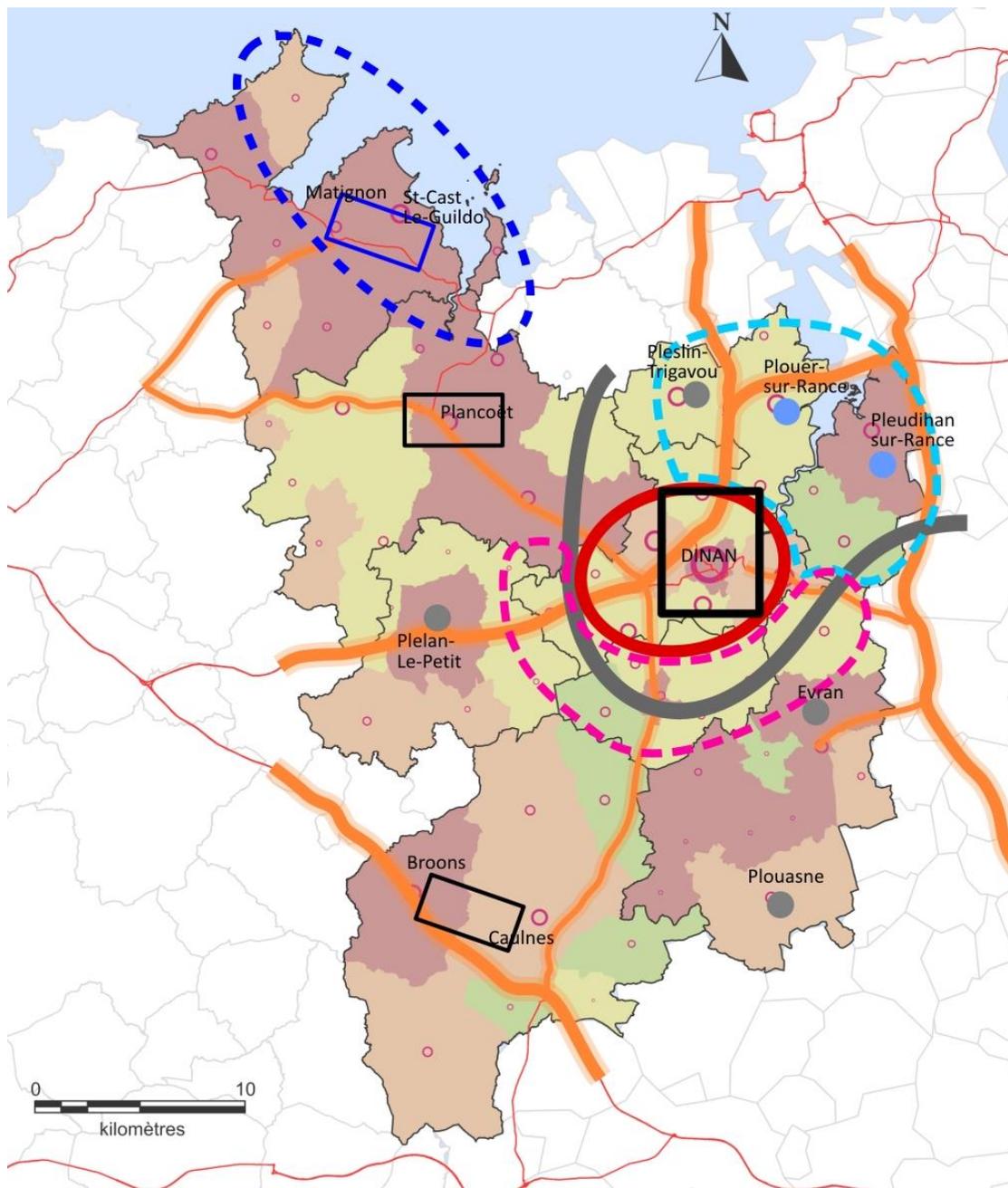
Taux significatif de résidence secondaire

Taux important de logements vacants

Zone de concentration des logements locatifs sociaux

Nombre annuel moyen de logements neufs sur la période 2008-2016 (SITADEL) > 8 pour 1000 habitants (INSEE 2013)

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



- Nombre d'habitants**
 11 000
 5 500
 1 100
- Le littoral :**
 - Vieillesse de la population
 - Revenus élevés
 - Petits ménages
- Le pôle urbain :**
 - Ménage de taille moyenne
 - Revenus élevés
- La couronne dinannaise :**
 - Population familiale
 - Revenus élevés
 - Transition urbain-rural
- Le secteur Rance :**
 - Population jeune et familiale
 - Revenus élevés
 - Territoire dense
- Apport migratoire important le long des axes de circulation**
- Territoires denses au Nord, peu denses au Sud**

Dynamiques démographiques

Indice de jeunesse 2008	Evolution 2008-2013 de l'indice de jeunesse	
Indice plutôt élevé	[Green box]	Commune plutôt jeune, qui rajeunit
Commune plutôt jeune		Commune plutôt jeune, qui vieillit
Indice plutôt bas	[Brown box]	Commune plutôt âgée, qui rajeunit
Commune plutôt âgée		Commune plutôt âgées, qui vieillit

Armature territoriales

- Pôle de centralité principal
- Pôles de centralité secondaire
- Pôles de centralité secondaire littoraux
- Pôles relais
- Pôles relais estuariens



Ce qu'il faut retenir / CONSTATS PRINCIPAUX

- 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
- Des profils sociaux très contrastés : les hauts niveaux de revenus progressent au sein des pôles urbains et aux abords de l'estuaire de la Rance et du littoral, tandis que la frange Sud du territoire se caractérise par ses niveaux de revenus modestes.
- 642.5 ha consommés par la construction de logements entre 2003 et 2012, dont près d'un tiers sur Dinan et les communes limitrophes
- 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%)
- Des formes urbaines qui ne se diversifient pas (82% d'individuel pour 18% de collectif depuis 10 ans)
- Un contraste du prix du foncier entre la frange Nord et le Sud du territoire

Objectifs de développement / ENJEUX CLÉS

- **Répondre à tous les parcours résidentiels et à l'évolution de ces derniers :** accession / locatif / séniors / etc. selon les secteurs et favoriser les fluidités au sein des différents segments de parc
- **Trouver l'équilibre entre offre de logements et consommation foncière :** mobilisation du parc privé vacant / formes urbaines
- **Développer le parc social :** sous quelle(s) forme(s) en lien avec les problématiques de parc privé et de consommation foncière ? Quelle(s) typologie ? Et Quel(s) objectif(s) de développement d'une offre à loyers très modérés (PLAI)
- **Répondre à l'enjeu de revitalisation des bourgs** (lien logement – commerces – services – transports)
- **Répondre à la diversité des demandes :** « vieillissement » / habitat adapté PMR, pression sur les petits logements T1-T2 et peu de mobilité sur cette offre (jeunes, aînés, sortant de structures,..), « appauvrissement » des demandeurs
- **Mailler le territoire en offre d'accueil pour les Gens du Voyage**
- **Répondre aux obligations réglementaires** (rédaction PPGD, CIET , ACI) **et à la mise en place d'instances locales** (CIL, LHI..)

IV. Environnement



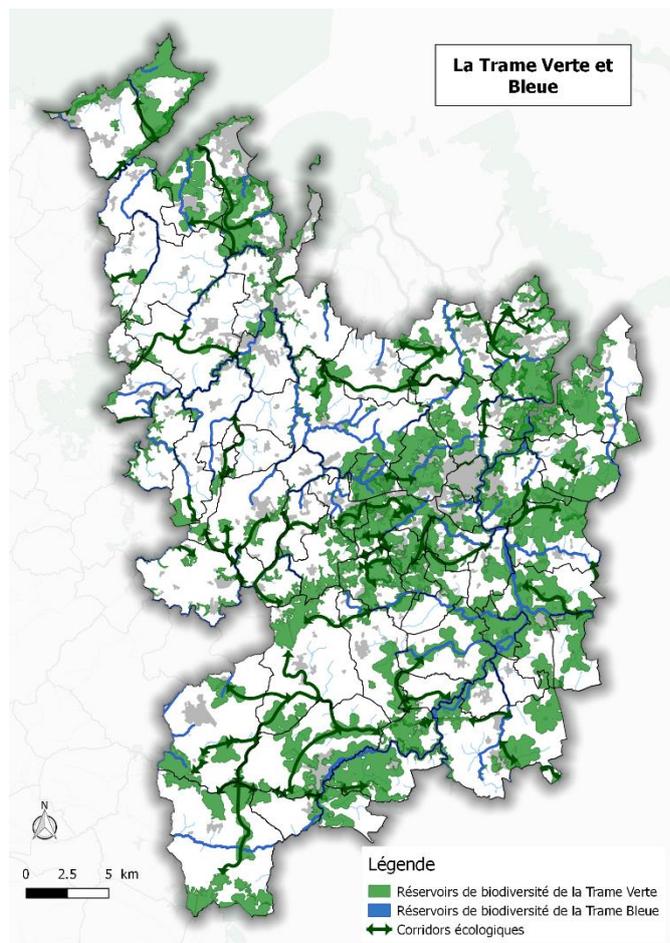
1. Des identités diverses basées sur les richesses environnementales, paysagères et patrimoniales

Le territoire de Dinan Agglomération dispose de nombreux atouts paysagers et architecturaux sur lesquels il peut s'appuyer pour valoriser son cadre de vie et son identité. Ainsi, le territoire peut se décomposer en 5 unités paysagères aux caractéristiques et évolutions propres :

- La façade littorale armoricaine ;
- Le plateau agricole et vallées de l'arrière-pays ;
- Le plateau boisé et bocage Breton ;
- L'estuaire de la Rance ;
- La vallée de la Rance entre plateaux.

Les pratiques humaines (culturelles, culturelles et sociales) et le développement urbain ont généré des morphologies urbaines diverses et une transformation progressive des paysages qui font aujourd'hui l'identité de Dinan Agglomération. En outre, le développement urbain a formé de nouvelles franges urbaines, des secteurs de conurbation et des « enclaves » naturelles ou agricoles. En ce sens, les interfaces ville/campagne matérialisées par les franges urbaines et entrées de ville portent de forts enjeux liés au paysage et à l'attractivité, véritables vitrines de l'image et de l'accueil du territoire.

Dinan Agglomération dispose d'un riche patrimoine naturel et bâti : 149 Monuments Historiques, le Site Patrimonial Remarquable de la ville médiévale de Dinan, 19 sites classés ou inscrits, la Petite Cité de Caractère de Léhon, de nombreux bourgs et villages à l'identité et l'architecture traditionnelle préservée, un riche patrimoine bâti vernaculaire (calvaires, murets, anciennes bâtisses, etc...) ou encore de nombreux sites archéologiques témoignant de l'occupation ancienne du territoire. A cette dimension paysagère et touristique s'ajoute la valeur écologique, le territoire disposant de sites reconnus pour leur remarquable biodiversité. Le territoire compte ainsi 3 sites Natura 2000 (concernant la façade littorale, l'estuaire et la vallée de la Rance) et 21 ZNIEFF de type 1 et 2. Le territoire se caractérise



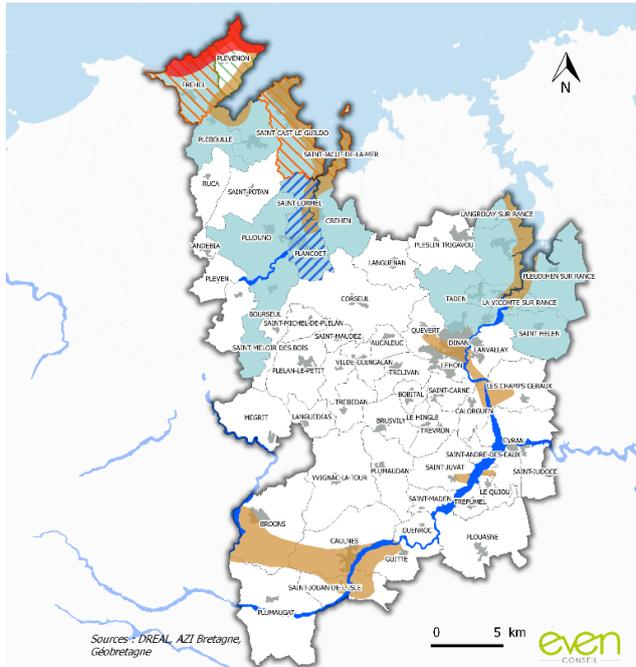
également par des milieux à la biodiversité plus « ordinaire », tout autant constitutifs du maillage écologique du PLUi et pouvant être menacés par la pression urbaine : haies bocagères, réseau hydrographique, mosaïque de boisements, zones humides, etc...



2. Des risques et nuisances impactant le cadre de vie



Les principaux risques naturels sur le territoire



Légende

Risque d'inondation

- PPRI en révision
- AZI (Atlas des Zones Inondables)

Autres risques naturels

- Mouvements de terrain/cavités souterraines
- Feux de forêt (landes)

Risque submersion marine / érosion marine

- Erosion littorale sans enjeux
- Erosion littorale avec enjeux
- Communes concernées par le risque d'inondation par submersion marine (PAC 2013)

Les risques principaux touchant le territoire de Dinan Agglomération sont liés à la présence de l'eau, dans les terres et sur la façade littorale. Les secteurs littoraux, estuariens et les vallées principales de la Rance, du Frémur et de l'Arguenon concentrent en effet la majorité des risques naturels majeurs.

Dans les terres de Dinan Agglomération, les risques d'inondation de plaine sont importants et localisés autour du chevelu hydrographique de la Rance et de l'Arguenon. Les secteurs vallonnés de la Rance, en aval de Dinan, sont particulièrement exposés, du fait de la topographie et de la plus grande proximité entre les villes et cours d'eau (exemple d'Evran). La commune de Plancoët est d'ailleurs couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Celui-ci est en révision au vu de

l'élargissement de son périmètre à la commune de Saint-Lormel. Le risque d'inondation par submersion marine se manifeste quant à lui sur les secteurs estuariens et littoraux. Bien que le territoire du PLUi reste peu prédisposé au risque de mouvement de terrain de toute sorte, le contexte géologique et hydrographique concentre également ces risques (effondrement et affaissement de terrain, éboulements, cavités souterraines, retrait/gonflement des argiles, etc...) dans ces mêmes secteurs. Peu de zones sont concernés par le risque de feux de forêt, à l'exception des landes de Fréhel et Plévenon comportant un couvert végétal spécifique sujet à ce risque.

Les risques naturels sont d'autant plus à prendre en compte qu'ils sont susceptibles de s'accroître du fait du changement climatique attendu (augmentation du nombre et de l'intensité des périodes de sécheresse, de précipitations, etc...).

Le risque technologique se manifeste principalement par la présence d'axes routiers, ferroviaires et gazoducs générant un risque lié au Transport de Matières Dangereuses, d'un risque de rupture de barrage (barrages de Rophemel, de Ville Hatte, de Pont Ruffier, de Guébriand ou encore de Val) ainsi que par la présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement réparties sur l'ensemble du territoire.

De nombreux sites et sols pollués ou potentiellement pollués se concentrent en milieu urbanisé et principalement au cœur de l'agglomération dinannaise. Enfin, les zones urbanisées sont concernées par des nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre et leur trafic, plus particulièrement les routes N176 et N12.



3. Un potentiel d'amélioration de la sobriété territoriale et dans l'utilisation de ses ressources



Les projections climatiques prévoient une évolution marquée des températures et une stagnation des précipitations à l'avenir, ce qui devrait entraîner des conséquences attendues sur le territoire de Dinan Agglomération : ressource en eau fragilisée, impacts sur la biodiversité et la trame verte et bleue, une activité agricole impactée, des besoins énergétiques modifiés, des risques naturels aggravés, des conséquences positives d'un point de vue touristique, etc...



En termes d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), l'agriculture représente le premier poste émetteur du territoire, loin devant les secteurs des transports et du logement, ceci s'expliquant par une forte présence de l'agriculture et en particulier de l'élevage (fortement émetteur de méthane).



Sur le plan énergétique, le secteur résidentiel est le plus consommateur d'énergie, dû à un parc de logement relativement ancien et composé essentiellement de maisons individuelles, forme urbaine parmi les plus énergivores. Les transports représentent le deuxième secteur le plus énergivore du territoire, se traduisant par une certaine dépendance au « tout-voiture » dans les déplacements quotidiens et dans un contexte de périurbanisation et diminution de l'offre d'emploi et services en zone rurale, engendrant l'augmentation des distances quotidiennes parcourues. Les alternatives à l'autosolisme et à la voiture thermique représentent ainsi un potentiel de développement pour une mobilité décarbonée et sobre en énergie.

Le territoire de Dinan Agglomération est propice au développement des énergies renouvelables et est conscient de ce potentiel : réflexion et développement de l'énergie éolienne, usine hydroélectrique via le barrage de Rophemel, exploitation de l'énergie solaire et issues de la filière bois-énergie, mise en place de dispositifs d'incinération de déchets, etc... Le développement et la diversification des filières d'énergies renouvelables représentent un potentiel pour le territoire en faveur d'une indépendance énergétique et afin de faire face aux défis climatiques et énergétiques qui l'attendent.

Des dispositifs de production d'énergie renouvelable présents sur le territoire



Panneaux solaires - ZA des Landes Fleuries



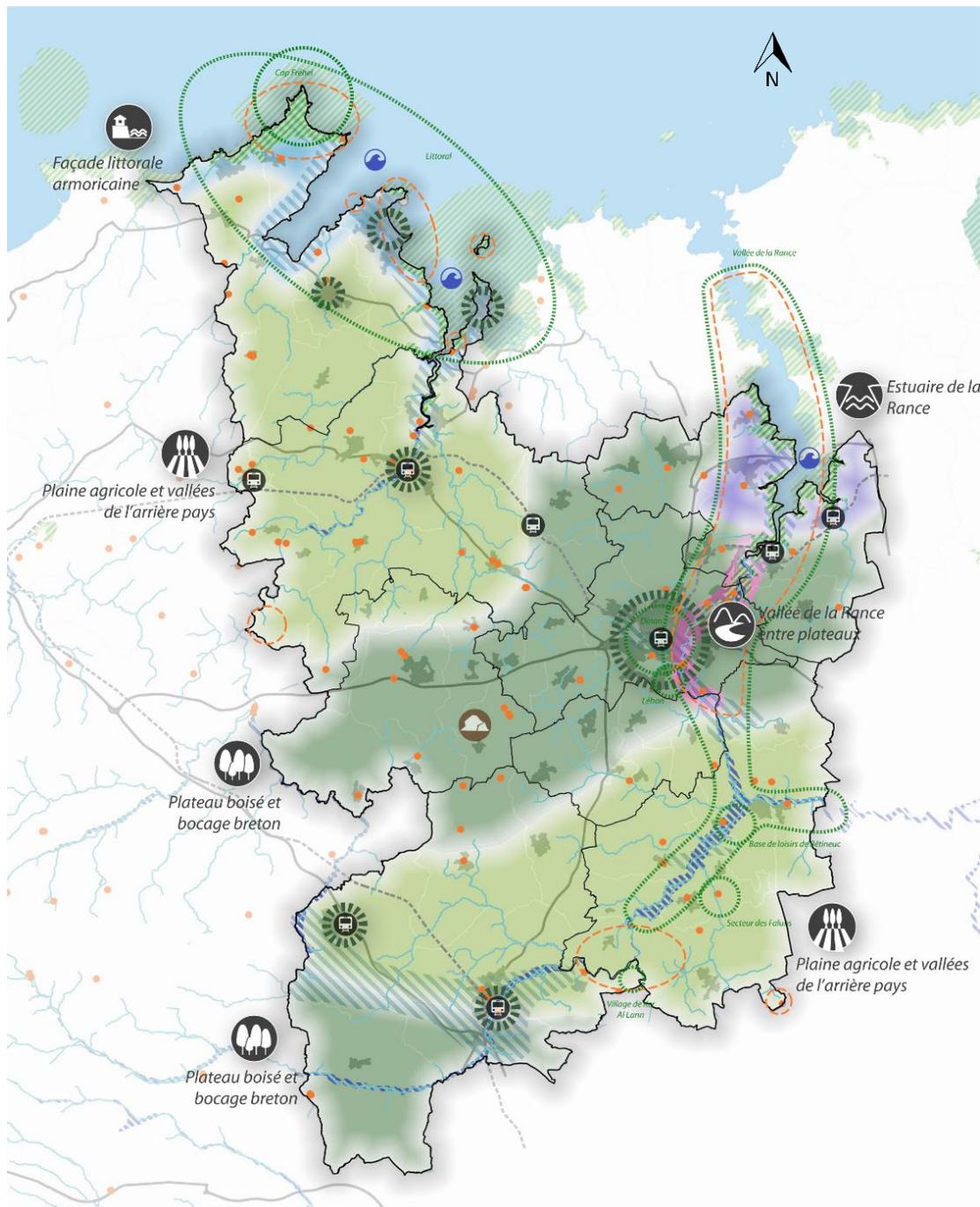
Parc éolien - Yvignac-la-Tour

La gestion de la ressource en eau dans tous ses usages en termes de quantité et de qualité, représente un des enjeux majeurs du territoire. Ce dernier comporte en effet de nombreux points de captage d'eau potable mais une qualité de l'eau distribuée perfectible et des

besoins fluctuants en période estivale et liés au développement démographique et économique projeté. L'état écologique de la majeure partie des masses d'eau du territoire est quant à elle jugée moyenne à mauvaise. En termes d'assainissement, Dinan Agglomération dispose de stations d'épurations aux capacités suffisantes pour la plupart, mais une majorité de dispositifs non conformes relevant de l'assainissement non collectif.



Carte de synthèse



Paysage et patrimoine

Unités paysagères

- Façade littorale armoricaine
- 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

Energie 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)

Ce qu'il faut retenir / CONSTATS PRINCIPAUX

- Une diversité de paysages identitaires : littoral, plaines agricoles, vallées, boisements, etc... en constante mutation liée à l'urbanisation et aux pratiques agricoles
- Un patrimoine remarquable (naturel et bâti) conséquent et reconnu, des bourgs typiques bien conservés et des éléments de petit patrimoine forgeant l'identité 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
- Plusieurs risques naturels/technologiques, nuisances et pollution impactant les biens et populations et susceptibles d'évoluer du fait du changement climatique mais des risques d'inondation connus et maîtrisés (PPRI en cours d'élargissement)
- Des énergies renouvelables représentant un potentiel de valorisation
- De nombreuses carrières en cessation d'activité actuelle ou prochaine à reconvertir
- Une ressource en eau exposée aux pollutions accidentelles et diffuses, un réseau

Objectifs de développement / ENJEUX CLÉS

- Maîtrise de l'urbanisation et des évolutions paysagères induites
- Valorisation et traitement qualitatif des franges urbaines et entrées de ville comme vitrines du territoire
- Préservation et mise en valeur du patrimoine remarquable et vernaculaire, bâti et naturel
- Poursuite de la mise en valeur du réseau hydrographique (paysagère, écologique, touristique/loisirs)
- Préservation de la biodiversité et renforcement du maillage écologique du territoire
- Limitation de l'exposition au risque d'inondation et anticipation de l'évolution de ce risque dans le développement urbain (lié aux cours d'eau principaux et au littoral)
- Développement des énergies renouvelables dans le mix énergétique en tenant compte des enjeux esthétiques et patrimoniaux dans l'implantation des dispositifs
- Conditionnement du développement urbain aux capacités d'approvisionnement en eau et d'assainissement du territoire
- Réflexion sur la reconversion d'anciennes carrières

Chapitre 3 : Synthèse sectorielle



Le diagnostic thématique (économie, environnement, habitat, transports, foncier) a mis en lumière des dynamiques de territoire sectorielles.



A travers une analyse transversale des problématiques soulevées ci-avant, plusieurs communes voisines peuvent être regroupées à l'échelle de leur bassin de vie afin de mettre en avant des enjeux communs en matière d'aménagement du territoire.

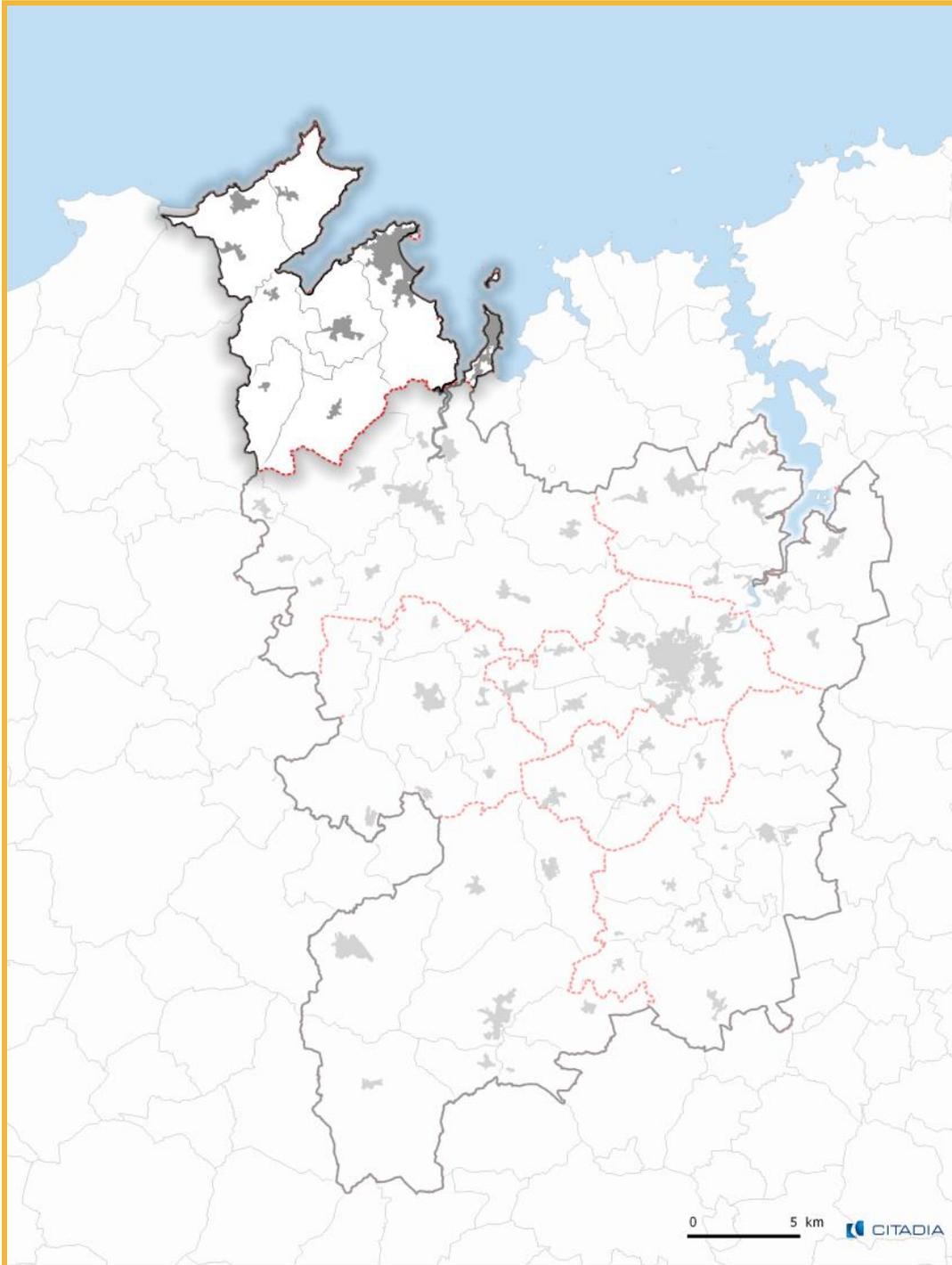


Ainsi, l'analyse croisée des différentes thématiques a permis de faire ressortir 8 secteurs distincts, dont le découpage répond à une analyse plus fine des enjeux du territoire communautaire.



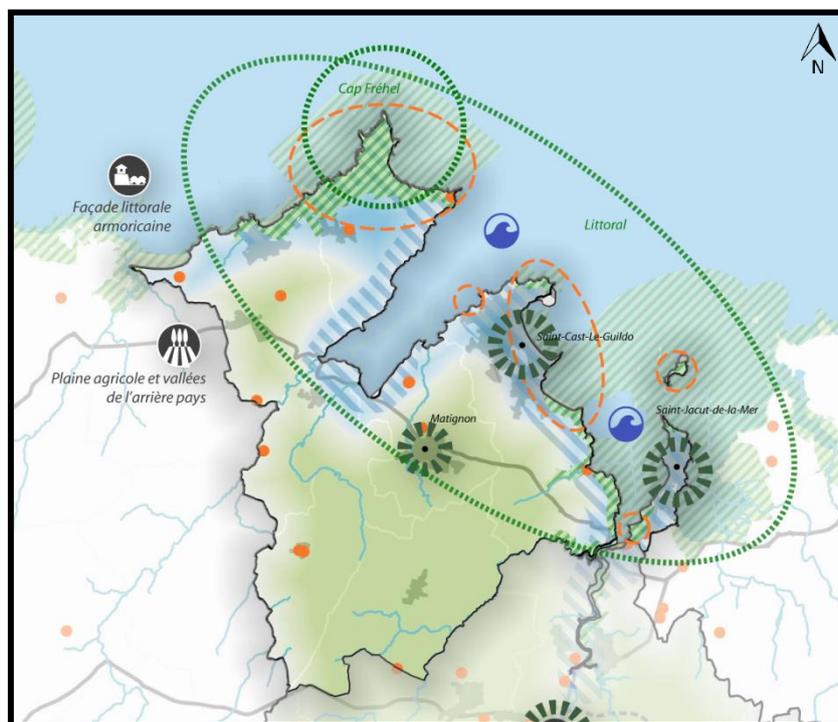
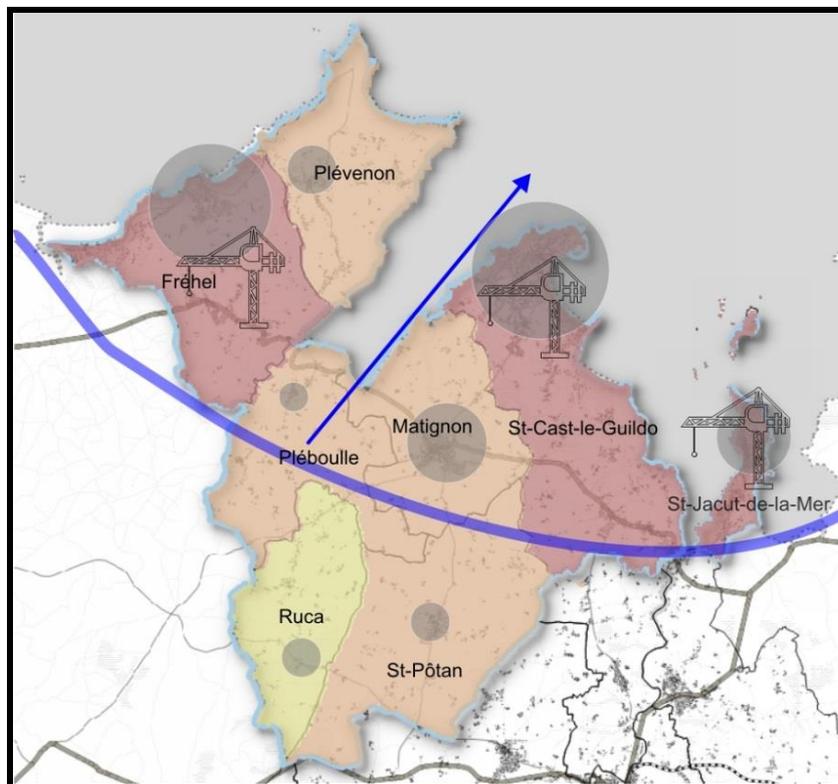
Pour autant, si ce découpage apporte un éclairage pertinent sur l'analyse des dynamiques du territoire en phase de diagnostic, le projet de territoire, exprimé au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, sera défini à l'échelle des 64 communes de Dinan Agglomération.

I. Secteur Pays de Matignon

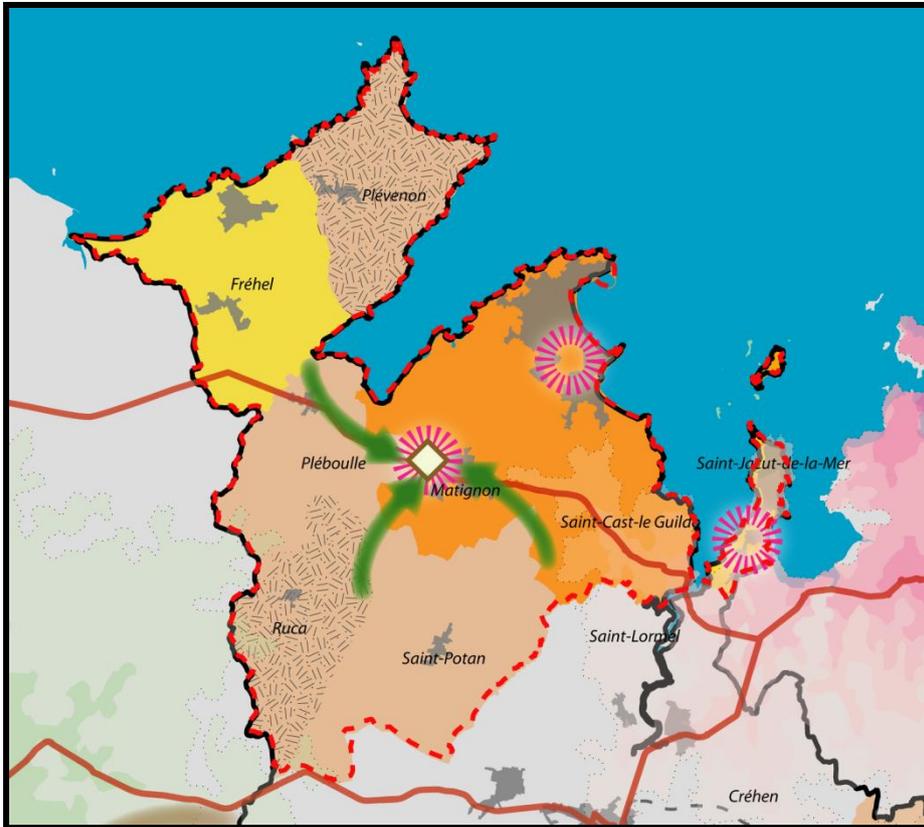


Le secteur de Matignon comprend 8 communes : Plévenon, Fréhel, Pléboulle, Matignon, Saint-Cast le Guildo, Saint-Jacut de la Mer, Ruca et Saint-Pôtan, pour 10 400 habitants, soit 11% de la population intercommunale.

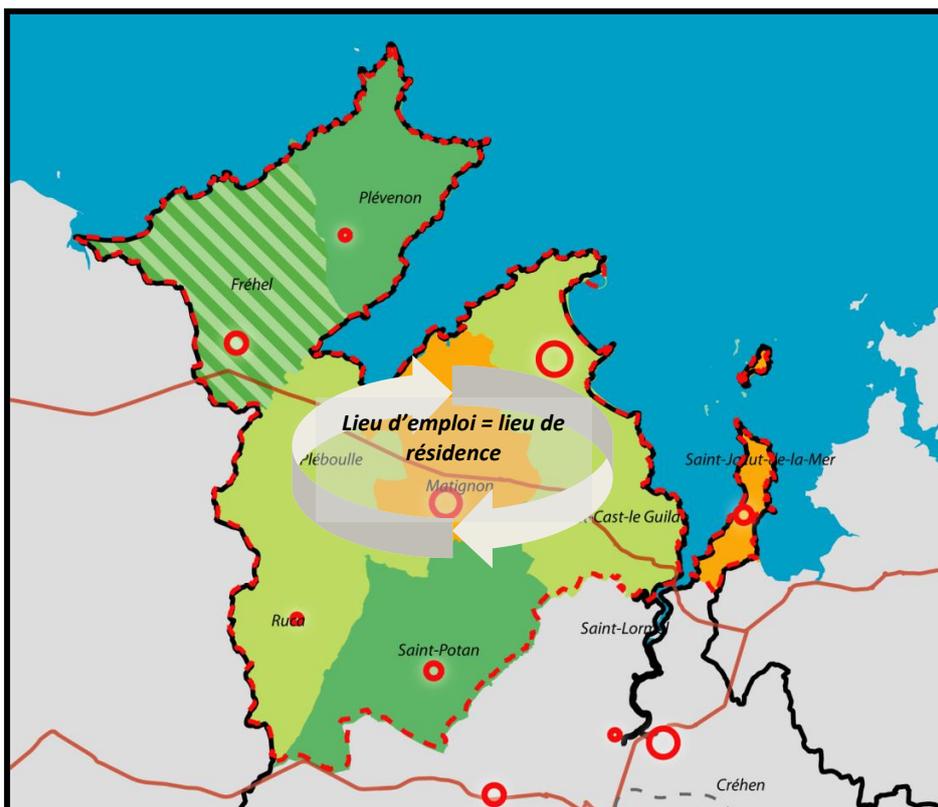
1. Un littoral aux paysages remarquables, marqué par le balnéotropisme



2. Une économie portée par l'accueil saisonnier, Matignon en pôle d'emploi et de services

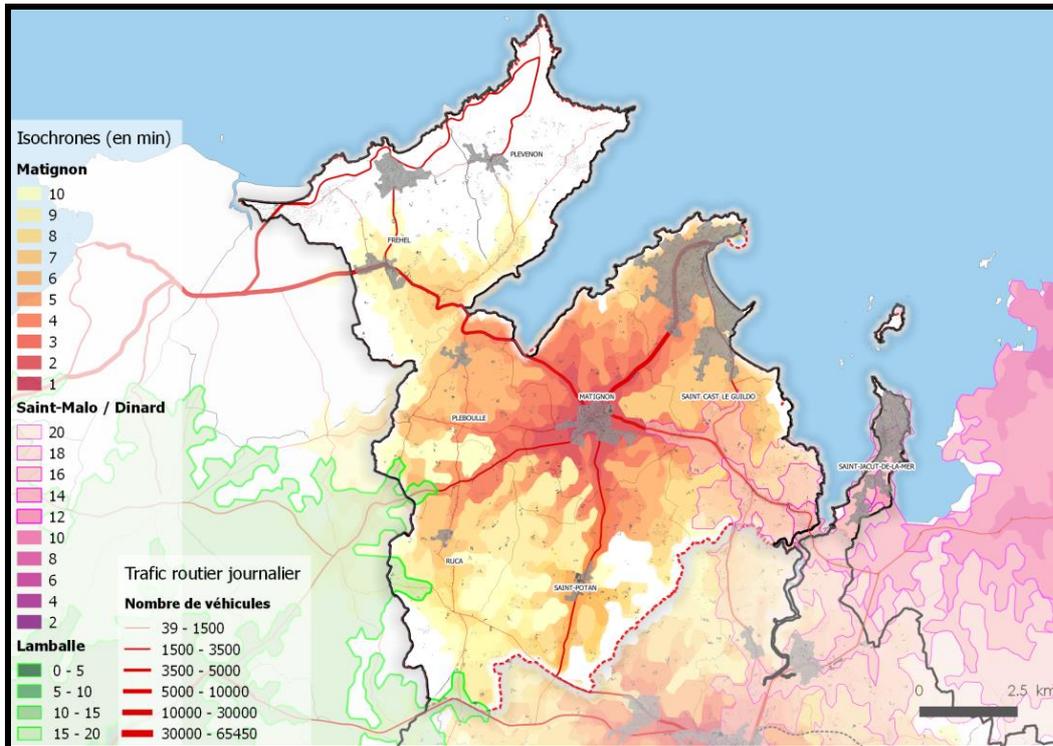
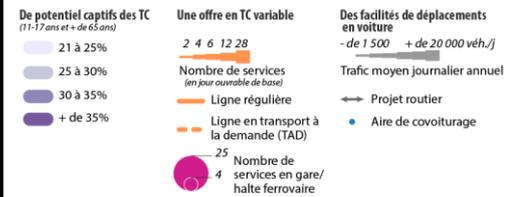
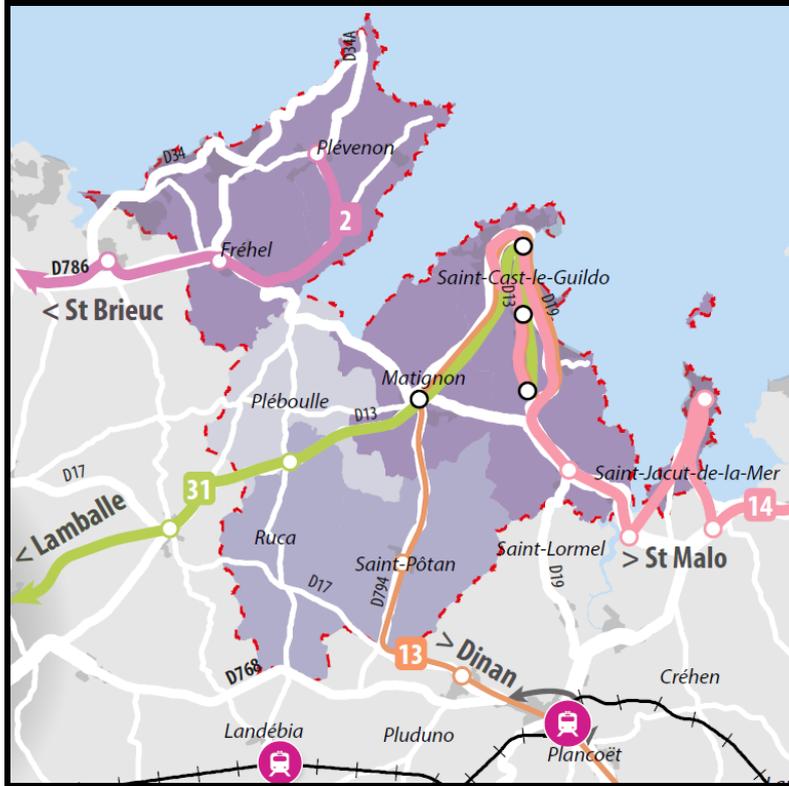


- Pôle d'équipements et de services supérieur
- Pôle d'équipements et de services intermédiaire
- Pôle d'équipements et de services de proximité
- Présence de super/hyper marché
- Collèges
- Commune ayant connu une croissance démographique et ne comptent pour autant aucun commerce
- Evasions vers les pôles extérieurs
- Attractions internes

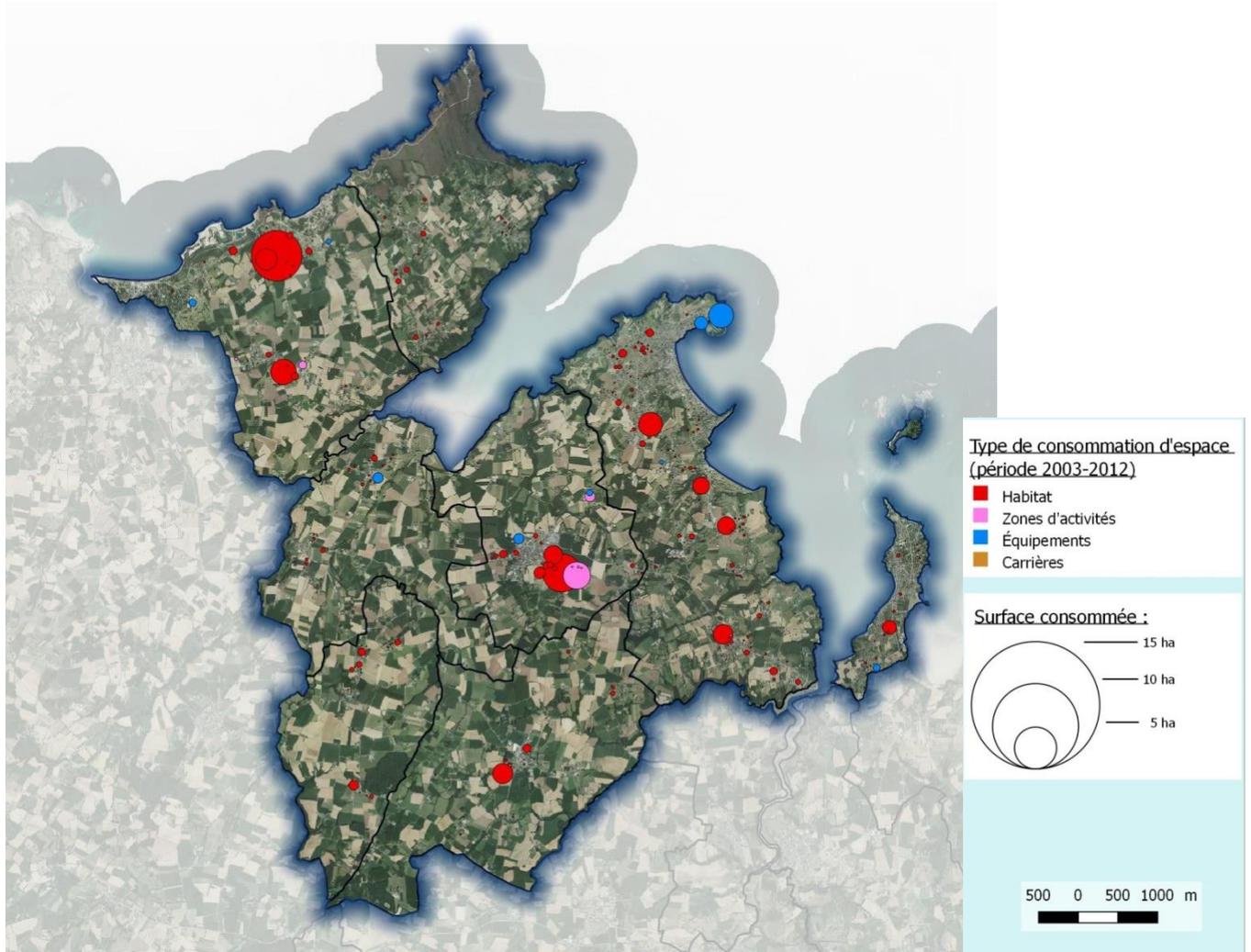


- Dynamiques économiques**
- ICE > 1**
- Commune attractive avec des gains d'emplois mais fuite des actifs
 - Pôles d'emplois qui se renforcent avec des gains significatifs d'emplois et d'actifs
- Nombre d'emplois**
- 5000
 - 1000
 - 500
 - 100
- Des logiques résidentielles**
- ICE < 1**
- Deprise économique et résidentielle
 - Attractivité résidentielle mais baisse des emplois
 - Faible gains d'actifs et d'emplois

3. En dehors des principales polarités territoriales, un territoire qui doit faire face à son relatif isolement



4. Une forte consommation d'espace agricole et naturel dûe au développement résidentiel



Sur les communes du secteur de Matignon, 106 hectares furent consommés par le développement résidentiel entre 2003 et 2012 (soit 16% du territoire intercommunal de Dinan Agglomération) dont 40ha sur Saint-Cast. Ce développement de la construction et le phénomène d'étalement urbain qui en résulte soulèvent des enjeux en matière d'aménagement de l'espace pour retrouver un centre-bourg qualitatif, attractif et favorisant une meilleure mixité programmatique, sociale et générationnelle.



5. Une frange littorale disposant de son propre bassin de vie



Constats et chiffres clés

- Une évolution de la population essentiellement due au solde migratoire
- Indice de jeunesse (0,38) et taille des ménages (2,03) le plus faible du territoire
- Revenu fiscal le plus élevé du territoire / taux de logements HLM le plus faible
- Près de 50% de résidences secondaires
- Près d'un actif sur deux travaille sur sa commune de résidence, peu de flux vers Dinan
- Une bonne densité d'équipements par habitant (50 pour 1000) au regard du territoire
- Un ICE élevé sur Matignon, en évolution
- 106 ha consommés par le développement résidentiel entre 2003 et 2012 (soit 16% du territoire) dont 40ha sur Saint-Cast.
- 40% des habitants captifs des transports en commun, touchant particulièrement une population âgée
- 4 lignes Tibus reliant le secteur aux polarités extérieures Lamballe, St Briec et St malo
- 2 sites Natura 2000, 16 ZNIEFF
- 13 sites classés ou inscrits, 14 Monuments Historiques
- Un littoral particulièrement concernés par les risques naturels et technologiques

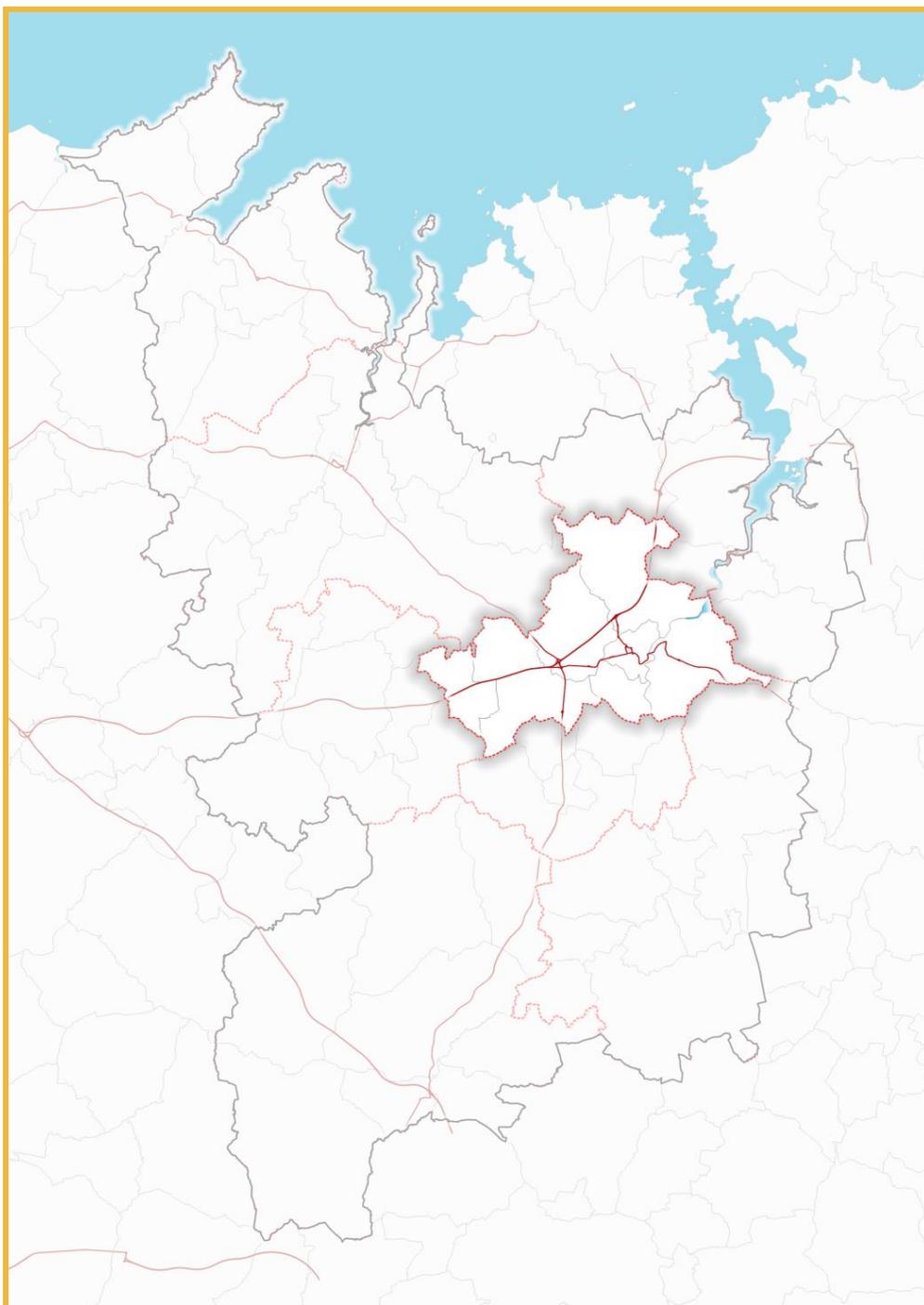
Les questions pour l'avenir

- Quelle politique de renouvellement dans un contexte de vieillissement démographique ?
- Quels investissements nécessaires pour pérenniser /conforter les dynamiques à l'œuvre (économie, offre de services, centralité commerciale...)?
- Quel futur visage du littoral au patrimoine naturel et bâti remarquable ?
- Quels liens avec le secteur de Dinan ?

Enjeux

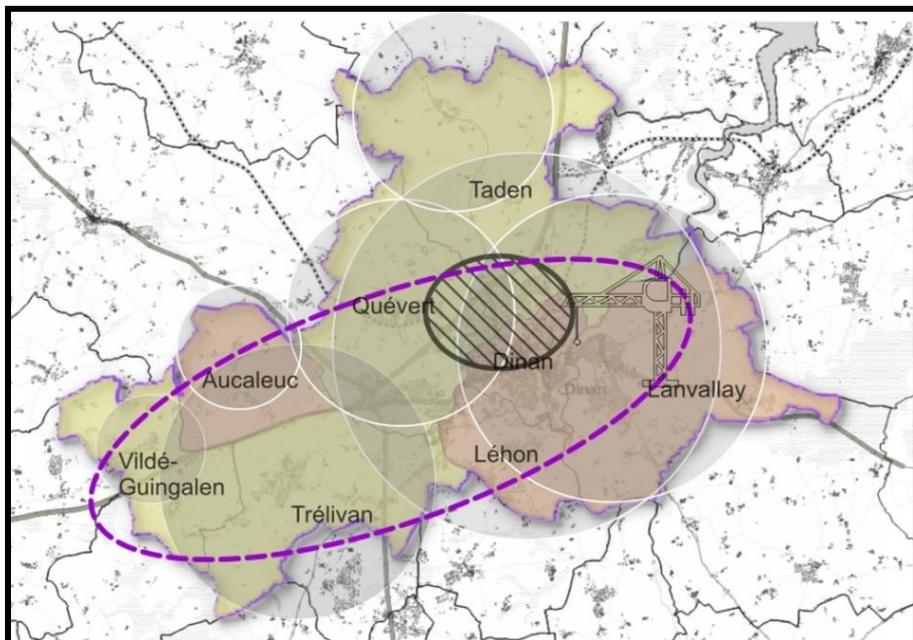
- Recherche d'un équilibre générationnel, via une offre diversifiée en typologie de logements
- Maitrise du développement résidentiel
- Accompagnement de l'offre en services aux personnes dépendantes
- Valorisation du patrimoine naturel et bâti
- Gestion des risques et nuisances
- Développement des modes de déplacement doux

II. Secteur Dinan



Le secteur de Dinan, reprenant les contours du pôle de centralité identifié au SCoT, comprend les 8 communes de Dinan, Taden, Quévert, Lanvallay, Léhon, Aucaleuc, Trélivet, Vildé-Guingalan pour 28 687 habitants, soit 30% de la population intercommunale.

1. Une périurbanisation marquée sur un secteur au riche patrimoine naturel et bâti



Prix de l'immobilier en €/m²
(source: meilleursagents.com, avril 2017)

- > 2200 (3)
- 1500 à moins de 2200 (24)
- 1300 à moins de 1500 (20)
- Moins de 1300 €/m² (28)

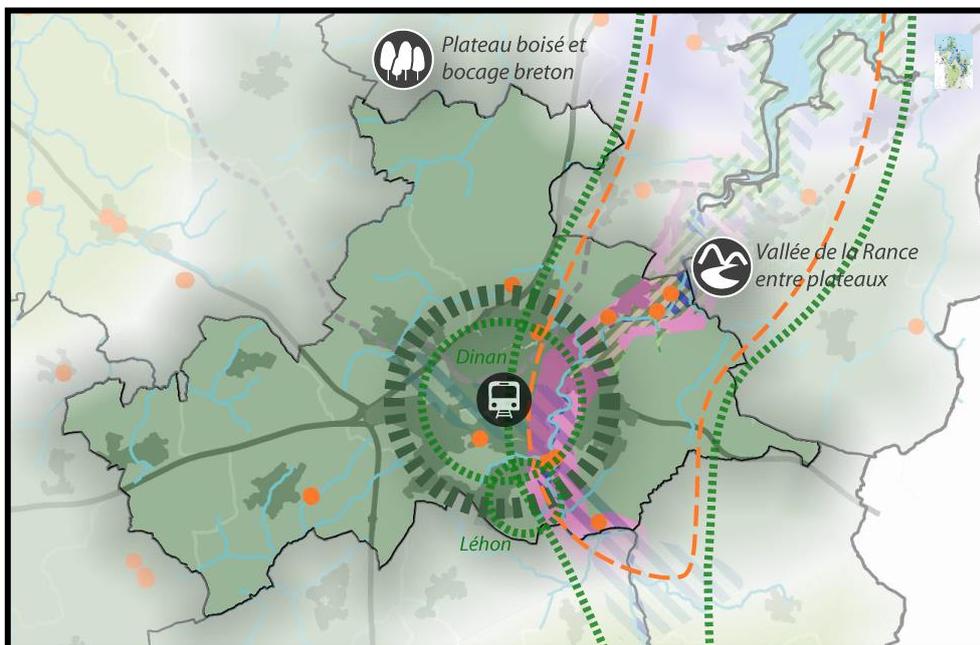
Taux significatif de résidence secondaire



Nombre annuel moyen de logements neufs sur la période 2008-2016 (SITADEL) > 8 pour 1000 habitants (INSEE 2013)



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



Paysage et patrimoine

- Unités paysagères
- Façade littorale armoricaine
 - 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

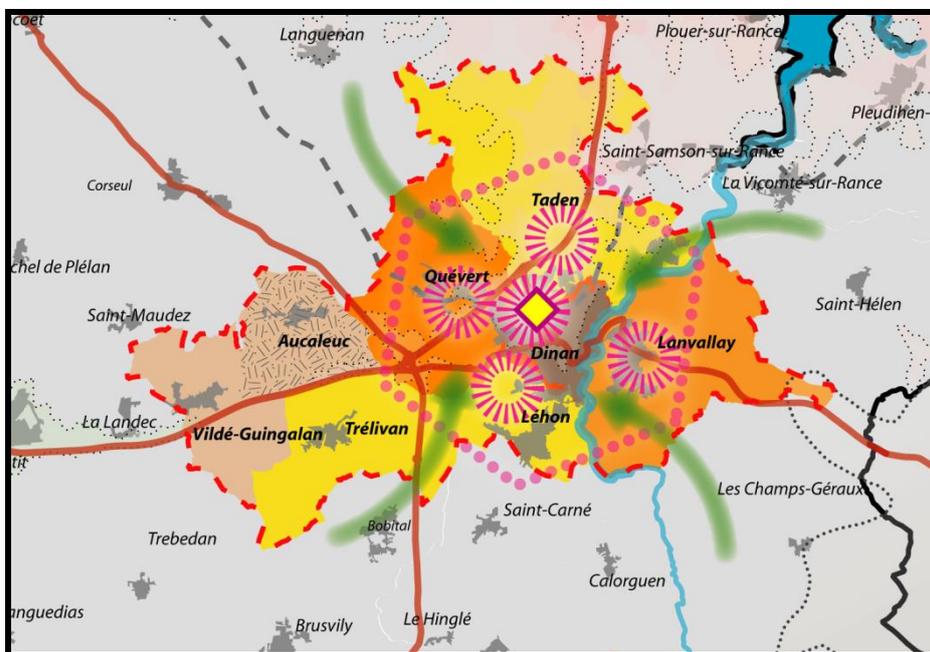
Risques naturels, technologiques et nuisances

- 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

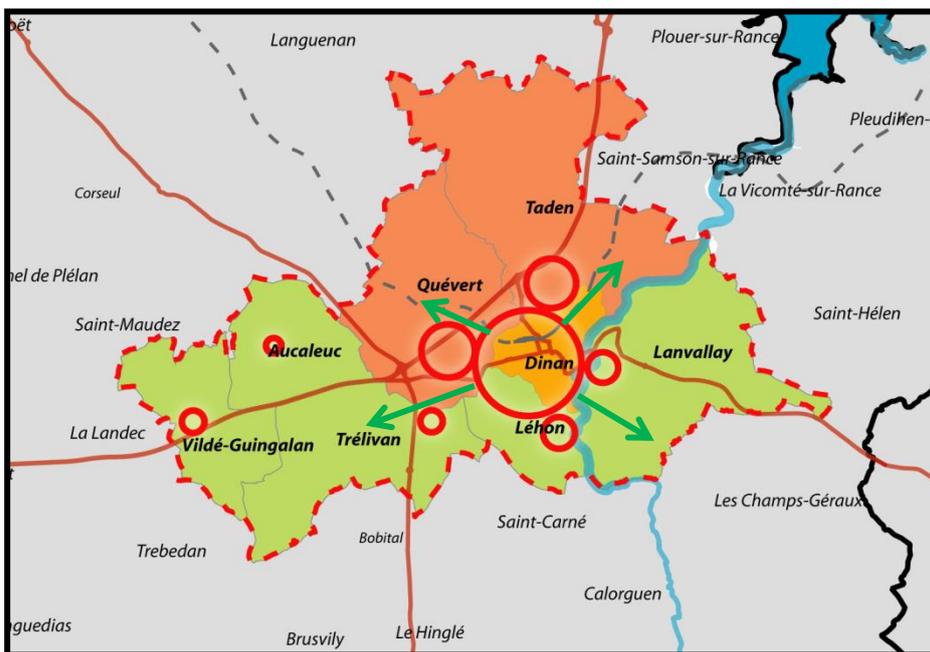
Energie et ressources

- 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)

2. Une polarité économique centrale pour le territoire, mais une ville centre en déprise résidentielle



- Pôle d'équipements et de services supérieur
- Pôle d'équipements et de services intermédiaire
- Pôle d'équipements et de services de proximité
- Présence de super/hyper marché
- Collèges
- Commune ayant connu une croissance démographique et ne comptent pour autant aucun commerce
- Evasions vers les pôles extérieurs
- Attractions internes



Des logiques résidentielles

ICE < 1

- Déprise économique et résidentielle
- Attractivité résidentielle mais baisse des emplois
- Faible gains d'actifs et d'emplois

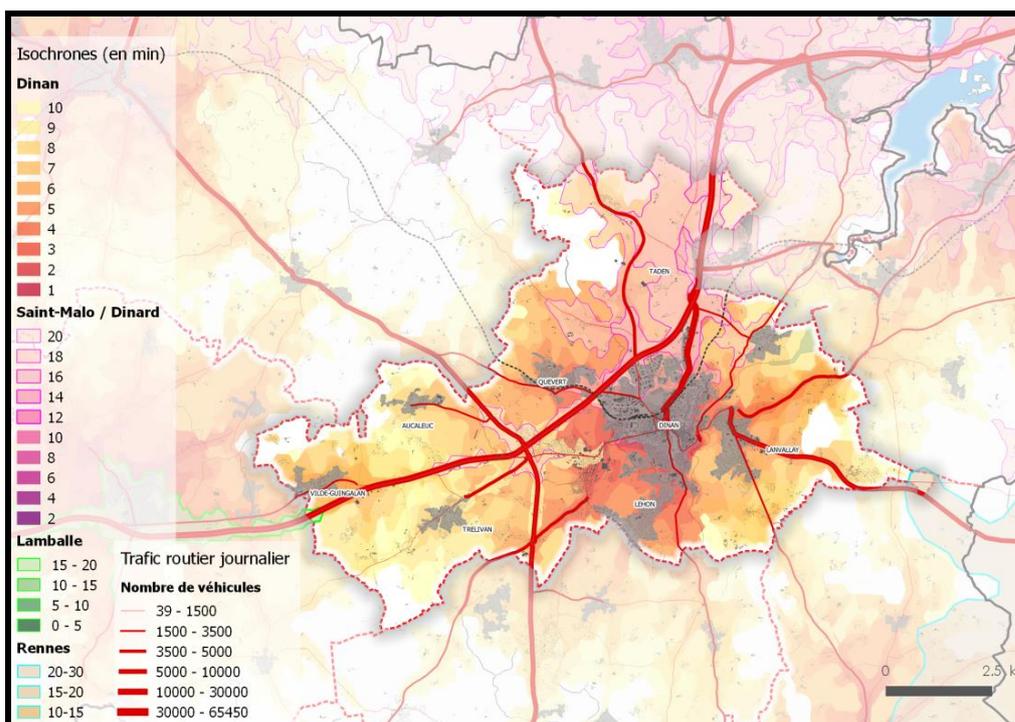
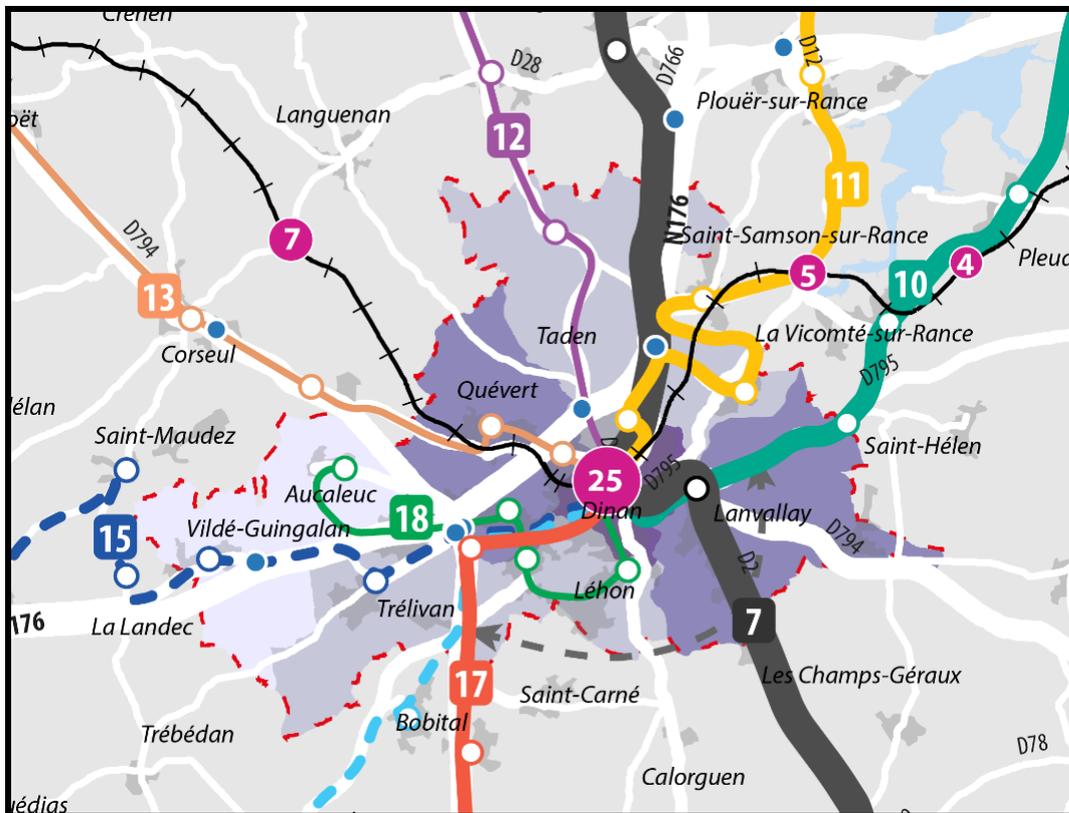
Dynamiques économiques

ICE > 1

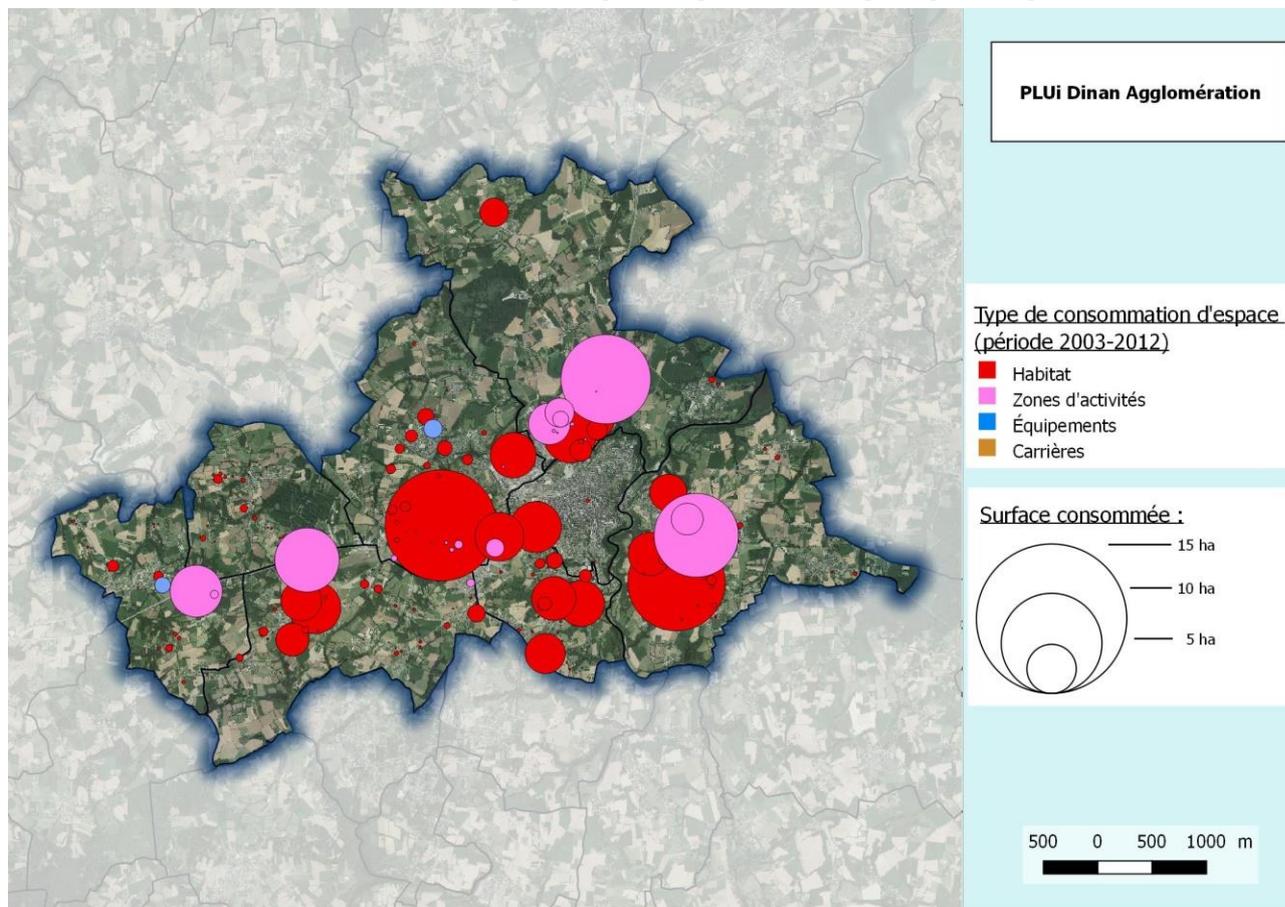
- Commune attractive avec des gains d'emplois mais fuite des actifs
- Pôles d'emplois qui se renforcent avec des gains significatifs d'emplois et d'actifs



3. Un besoin d'intermodalité dans un secteur urbain aux fortes mobilités



4. Une consommation d'espace principalement périphérique



Entre 2003 et 2012, 156 ha furent consommés par le développement résidentiel, soit $\frac{1}{4}$ de l'espace consommé sur le territoire intercommunal par l'habitat. Moins d'un hectare fut consommé en renouvellement urbain sur la ville de Dinan.

Par ailleurs, sur cette même période, 58 ha furent consommés par l'activité économique, soit près de la moitié de l'espace consommé sur le territoire intercommunal par l'activité.

Le développement urbain, toute vocation confondue, a consommé 216 ha, dont l'essentiel (195 ha, soit 90%) s'est réalisé en extension du tissu urbain existant, ou au sein des principaux hameaux/villages du secteur.



5. Principale polarité territoriale qui doit faire face au dilatement périphérique



Constats et chiffres clés

- Secteur regroupant 30% de la population intercommunale. Faible évolution de la population (baisse de 150 hab sur Dinan entre 1999 et 2013)
- Indice de jeunesse (0,70) en baisse constante et ville centre confronté au double phénomène de vieillissement et de baisse de la taille des ménages
- 40% des ménages sont des personnes seules, concentration de ménages modestes sur Dinan tandis que le revenu fiscal sur les communes périphériques à Dinan est élevé par rapport à la moyenne du territoire
- Un taux de vacance de 10% sur Dinan, pour moins de 5% sur les communes en première couronne
- 13% de LLS sur la ville de Dinan (40% de l'agglomération, et qui concentre le parc collectif)
- La commune de Dinan regroupe 24 % des emplois du territoire. Perte de 400 actifs et gain de 900 emplois entre 1999 et 2013,
- Plus de 20 000m² de surfaces commerciales commencées en périphérie entre 2005 et 2014
- 58 ha consommés par le développement économique entre 2003 et 2012 (soit 50% du territoire) et 125 ha pour l'habitat.
- Un pôle d'échange multimodal en développement regroupant la gare ferroviaire, 9 lignes Tibus et le réseau urbain DinanBus
- 1 axe routier structurant (N176) permettant une bonne accessibilité routière
- 1 site Natura 2000 (vallée de la Rance), 3 ZNIEFF ; 1 site classé/inscrit (vallée de la Rance), plus de 80 Monuments Historiques, 1 Secteur Sauvegardé (Dinan)
- Des enclaves naturelles/agricoles formées par l'étalement urbain de l'agglomération
- 1 Atlas des Zones Inondables (AZI) concernant la vallée de la Rance, des risques de mouvements de terrain sur l'agglomération
- Des franges urbaines et entrées de ville porteuses d'enjeux paysagers

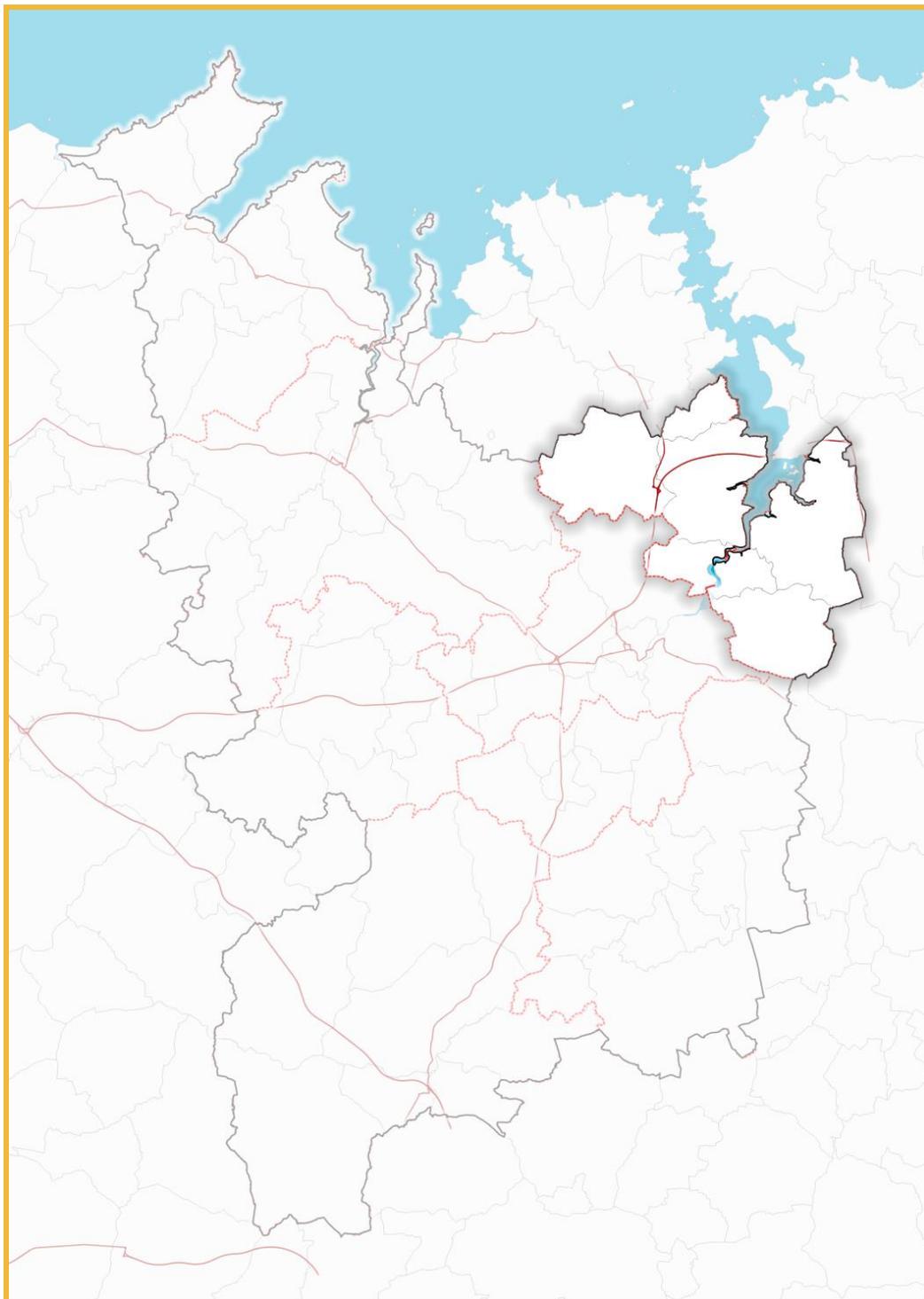
Les questions pour l'avenir

- Quelle politique de développement du parc immobilier dans un contexte de résidentialisation marquée en première couronne de Dinan ? Quel impact sur la ville-centre ?
- Faut-il encourager le développement économique en frange dinanaise ? Si oui, quels investissements nécessaires? Quelles conséquences?
- Comment améliorer la desserte des principaux pôles du secteur ?
- Comment valoriser les franges/entrées de ville et zones d'activités dans ces secteurs, « vitrines » du territoire ?
- Quelle politique de développement urbain respectueuse des paysages et milieux écologiques exceptionnels ?

Enjeux

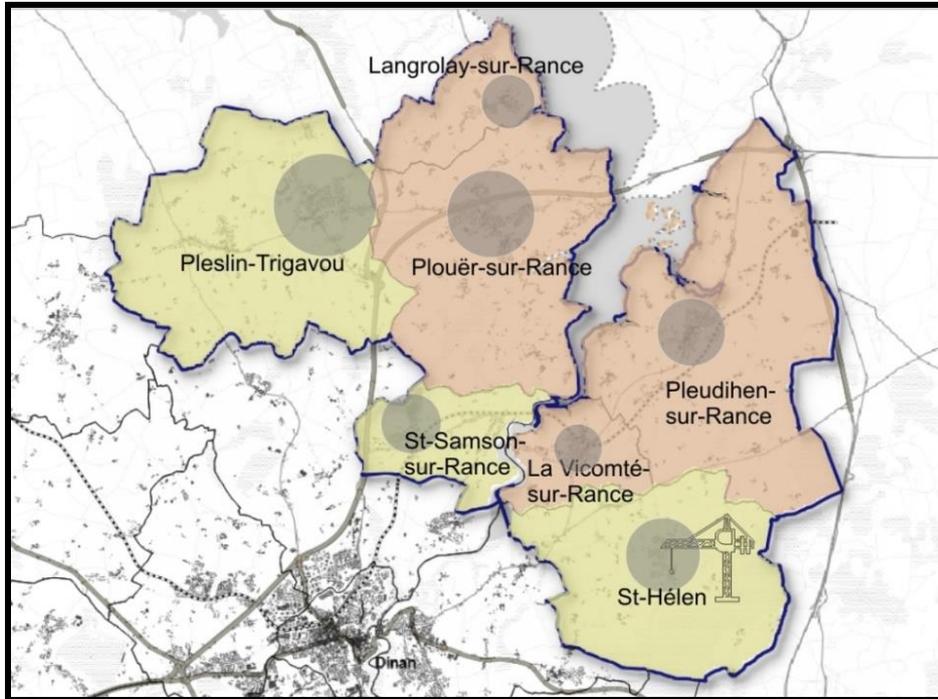
- Recherche d'un équilibre générationnel, via une offre diversifiée en typologie de logements
- Maîtrise du développement résidentiel
- Accompagnement de l'offre en services aux personnes dépendantes
- Vers une extension du réseau DinanBus aux communes limitrophes et une restructuration du service TAD actuel
- Amélioration de l'intermodalité gare
- Valorisation du patrimoine naturel et bâti
- Gestion des risques et nuisances

III. Secteur Rance



Le secteur de la Rance est composé de 7 communes : Pleudihen-sur-Rance, Langrolay-sur-Rance, Plouër-sur-Rance, Pleslin-Trigavou, Saint-Samson sur Rance, La Vicomte-sur-Rance et Saint-Helen, pour 14 379 habitants, ce qui représente 15% de la population intercommunale.

1. Entre cadre de vie privilégié et atouts paysagers, un développement résidentiel à maîtriser



Prix de l'immobilier en €/m²
(source: meilleursagents.com, avril 2017)

- > 2200 (3)
- 1500 à moins de 2200 (24)
- 1300 à moins de 1500 (20)
- Moins de 1300 €/m² (28)

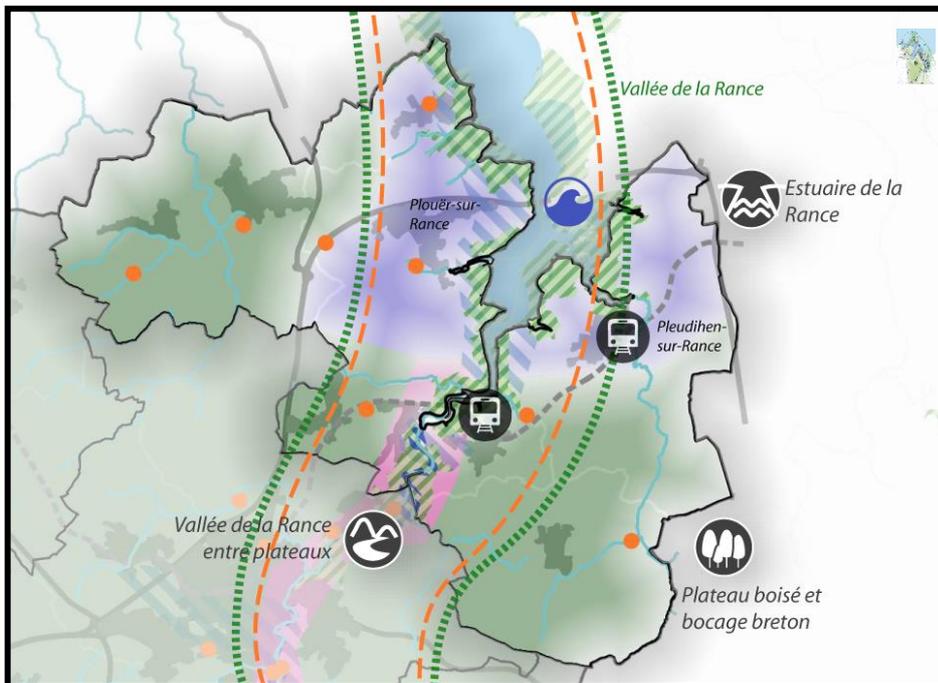
Taux significatif de résidence secondaire



Nombre annuel moyen de logements neufs sur la période 2008-2016 (SITADEL) > 8 pour 1000 habitants (INSEE 2013)



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



Paysage et patrimoine

Unités paysagères

- Façade littorale armoricaine
- 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

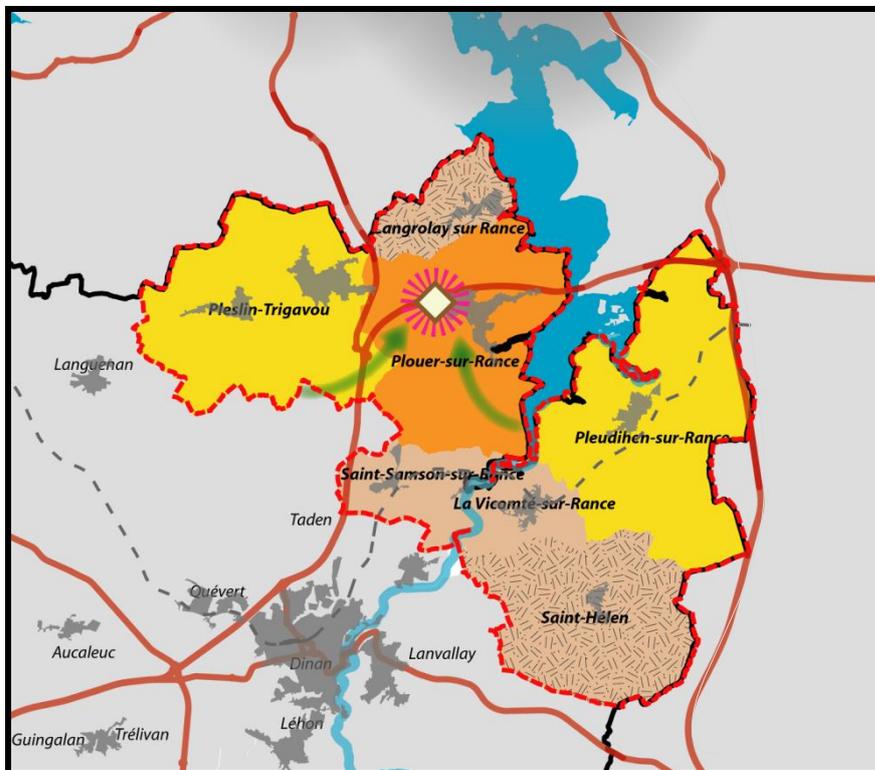
Infrastructures de transport terrestre générant des nuisances sonores et risques TMD

- Voie routière
- Voie ferrée

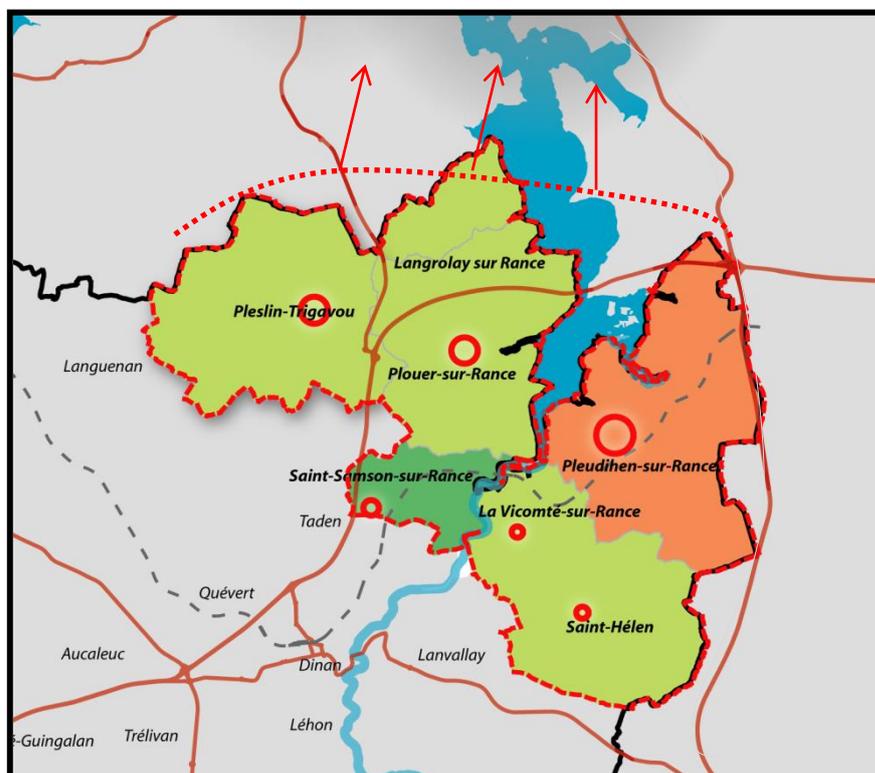
Energie et ressources

- 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)

2. Un secteur économique et résidentiel attractif mais qui doit faire face à la fuite d'actifs



- Pôle d'équipements et de services supérieur
- Pôle d'équipements et de services intermédiaire
- Pôle d'équipements et de services de proximité
- Présence de super/hyper marché
- Collèges
- Commune ayant connu une croissance démographique et ne compte pour autant aucun commerce
- Evasions vers les pôles extérieurs
- Attractions internes



Des logiques résidentielles

ICE < 1

- Deprise économique et résidentielle
- Attractivité résidentielle mais baisse des emplois
- Faible gains d'actifs et d'emplois

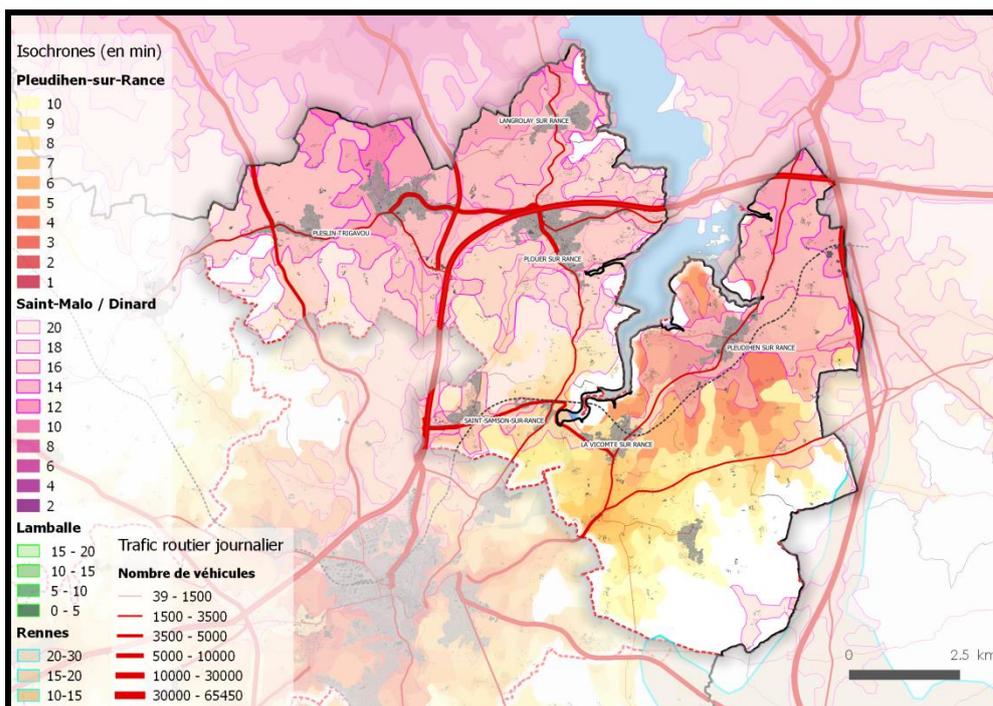
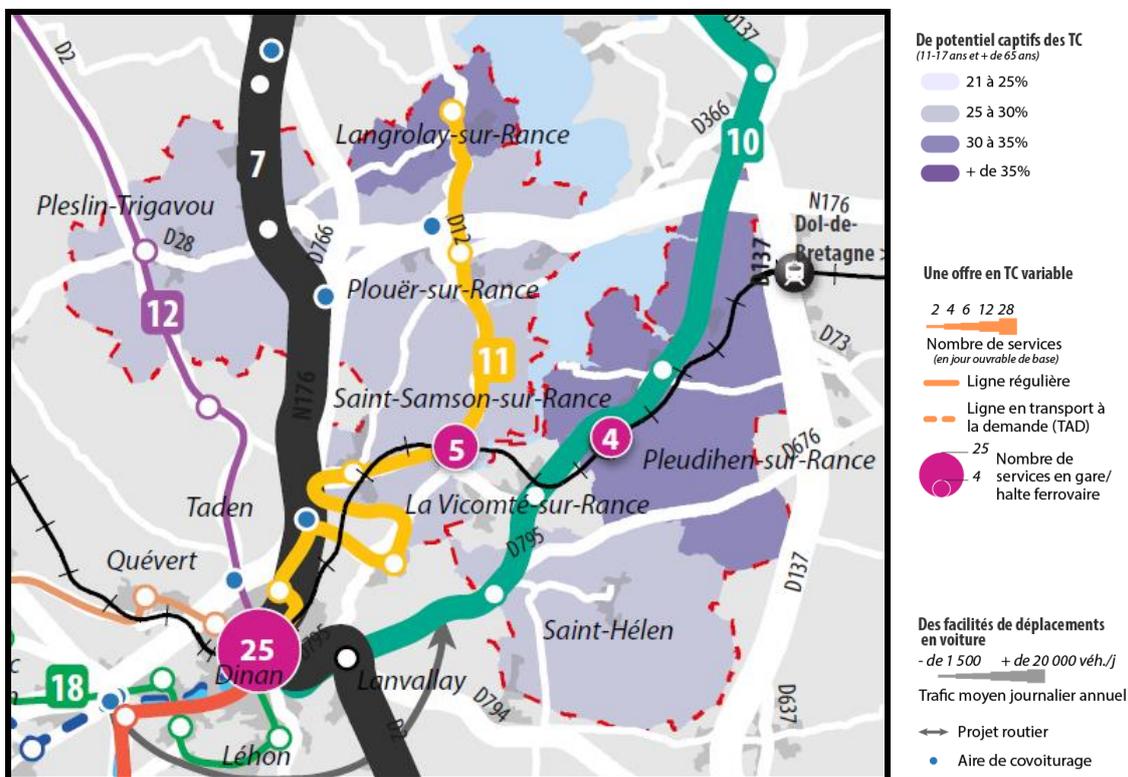
Dynamiques économiques

ICE > 1

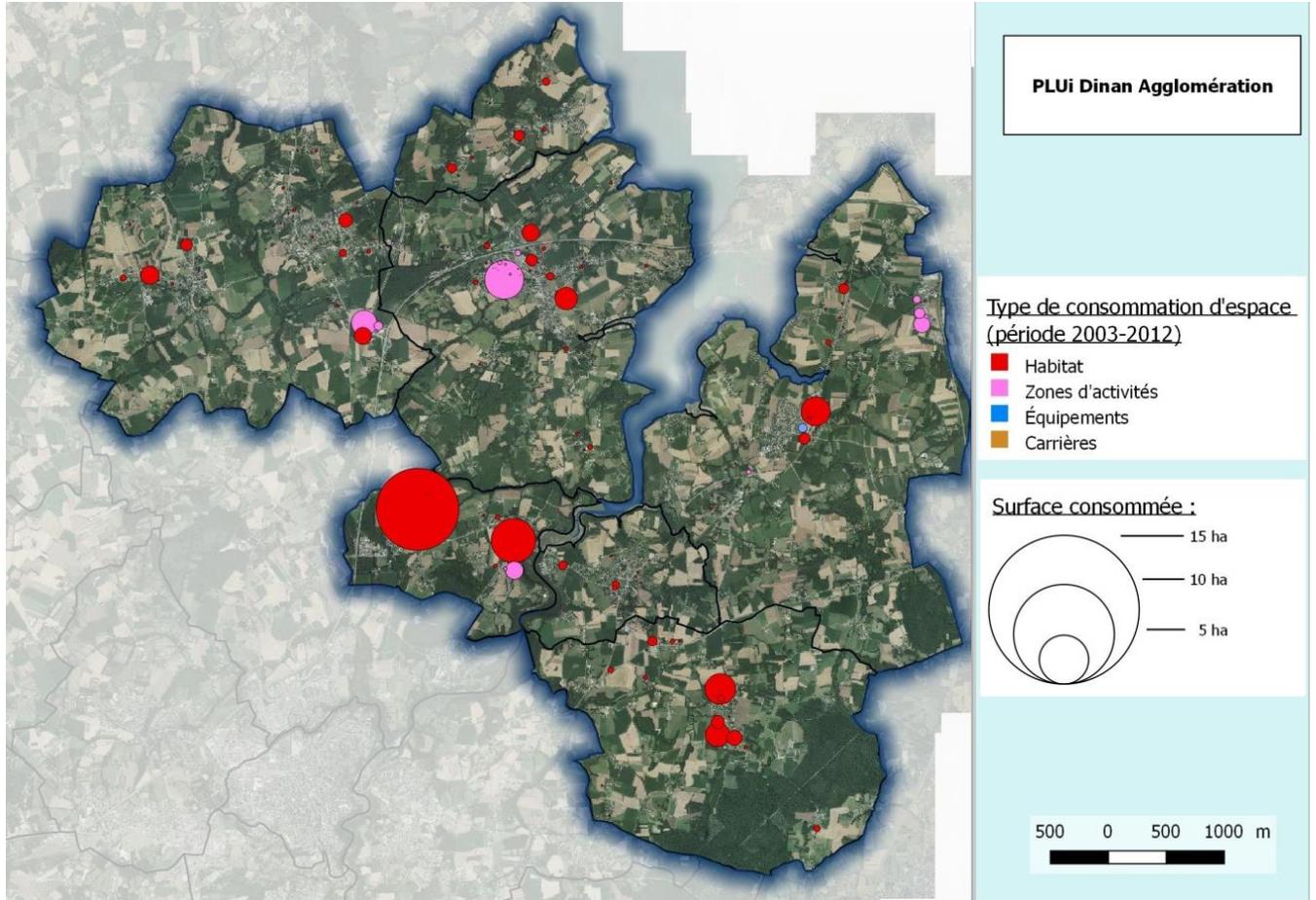
- Commune attractive avec des gains d'emplois mais fuite des actifs
- Pôles d'emplois qui se renforcent avec des gains significatifs d'emplois et d'actifs



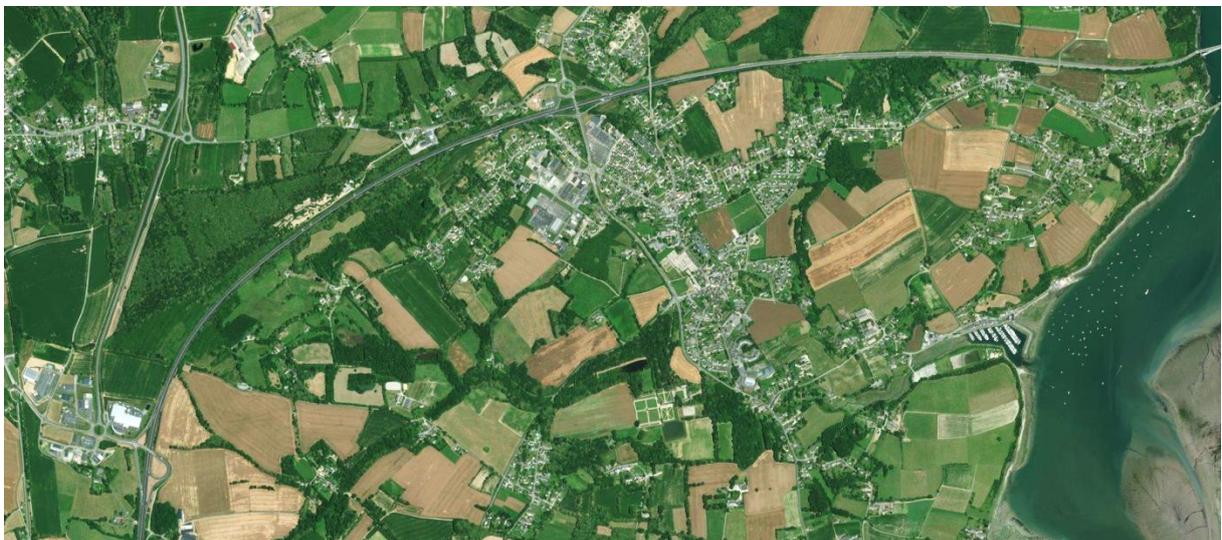
3. A la jonction d'axes structurants et des principales agglomérations, un besoin de lisibilité de la circulation (routière et modes doux)



4. Une forte consommation d'espace réalisée sur deux pôles urbains



Entre 2003 et 2012, 65 ha ont été consommés par le développement résidentiel, dont la moitié sur les communes de Plouer et Pleslin. Par ailleurs, 16 ha furent consommés par l'activité économique dont l'essentiel (87%) sur Pleslin, Pleudihen et Plouër.



5. Un secteur en développement économique et résidentiel, polarisé vers l'extérieur du territoire

Constats et chiffres clés



- Une faible évolution de la population ces 5 dernières années (TCAM 0,5%) après une période de forte croissance (1,9% entre 1999 et 2008)
- **Indice de jeunesse relativement élevé (1,05) au regard de la moyenne intercommunale (0,70) et une taille des ménages qui reste importante (2,4), une majorité de couples avec enfants**
- **Revenu fiscal élevé, similaire à celui du littoral**
- **Un faible taux de vacance (moins de 5%) illustrant un marché du logement tendu**
- **5% de LLS, dont 88% en individuel**
- Un ICE en forte évolution depuis 1999 sur l'ensemble du secteur, pour autant seul Pleudihen dispose davantage d'emplois que d'actifs en 2013
- Une majorité de cadres, prof intel sup et professions intermédiaires, dont près d'1/4 travaille quotidiennement sur Saint-Mallo ou Dinard
- **64 ha consommés par le développement résidentiel, dont la moitié sur les communes de Plouer et Pleslin**
- **29% des habitants captifs des transports en commun, touchant particulièrement une population âgée**
- **3 lignes départementales dont 2 structurantes reliant St Malo, Dinard et Rennes à Dinan**
- **2 haltes ferroviaires proposant 2 A/R/j vers Dinan et Rennes**
- **2 axes routiers structurants et créant des coupures (Rn176 et RD 766)**

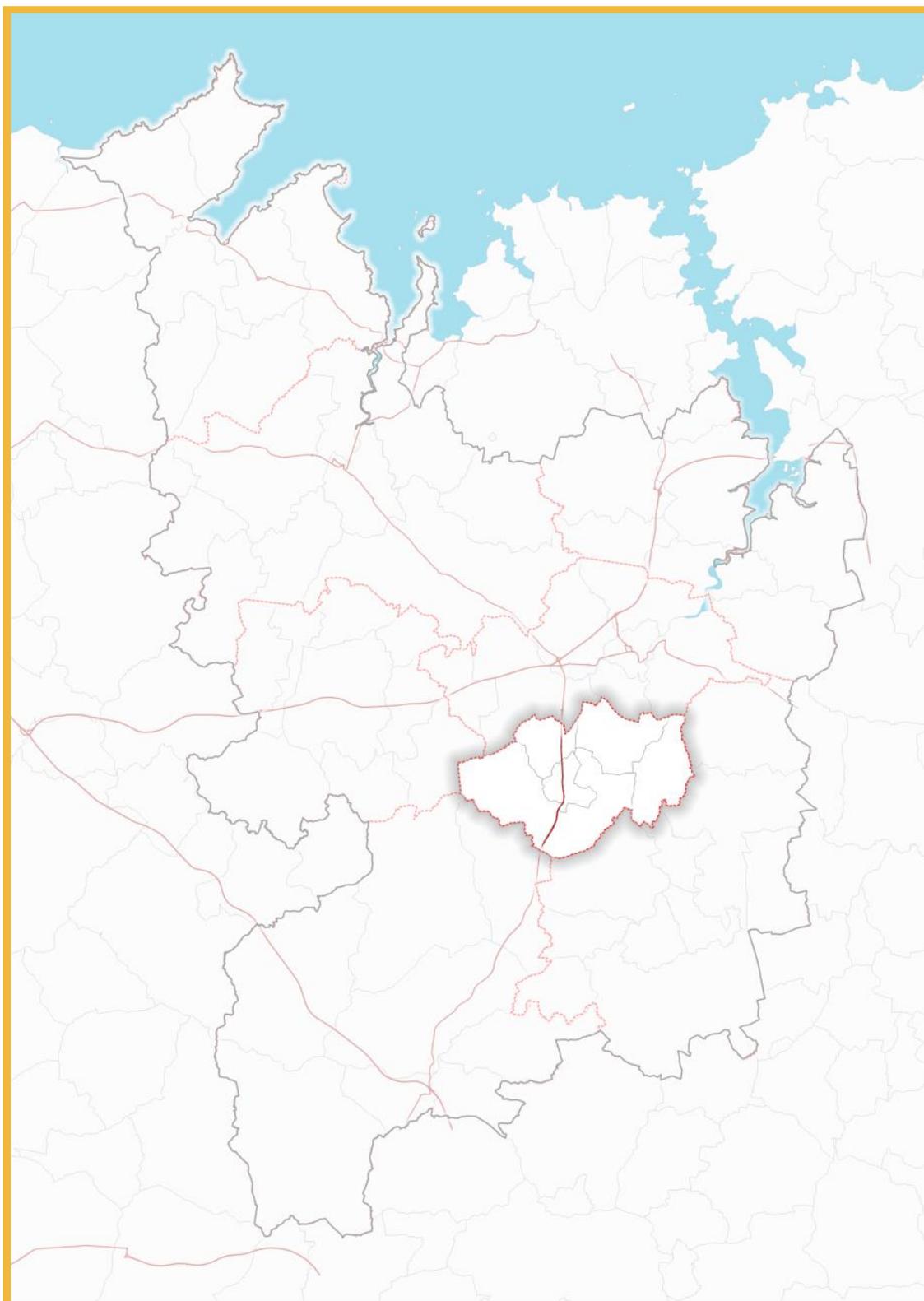
Les questions pour l'avenir

- **La centralisation du développement (résidentiel, serviciel, économique) est elle un préalable au ralentissement des phénomènes de fuite des actifs vers les territoires voisins?**
- **Quels investissements pour pérenniser les commerces et équipements de centre-bourg, quelle échelle pour conforter le commerce de proximité ?**
- **Comment améliorer les conditions de circulation ?**
- **Quelle prise en compte des risques et anticipation de leurs évolutions ?**

Enjeux

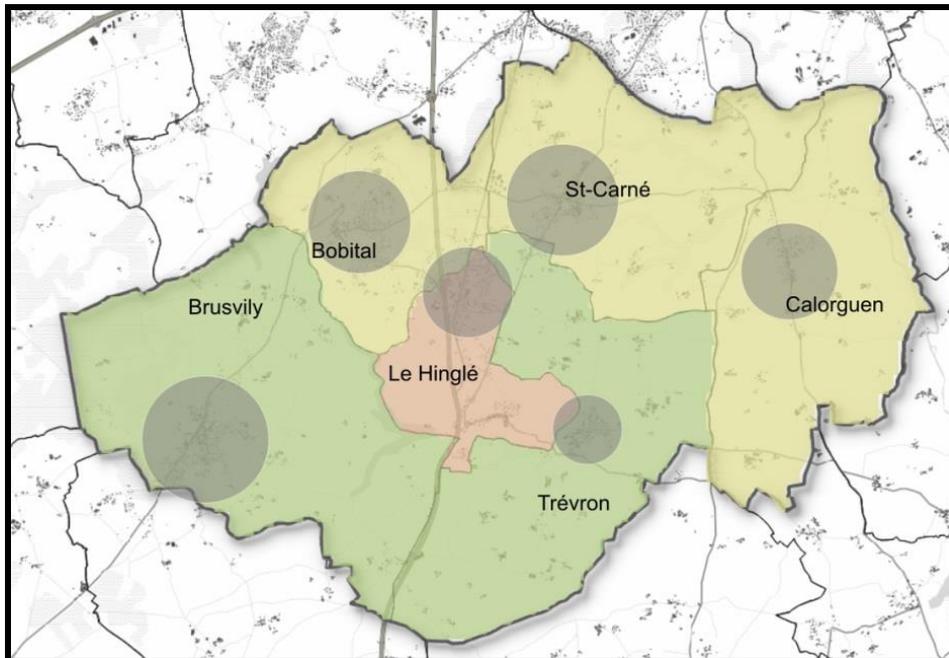
- Accueil de jeunes ménages, via une offre diversifiée en typologie de logements (développement du T2/T3?)
- Sauvegarde du commerce de centre-bourg
- Maitrise du développement résidentiel
- Amélioration des conditions de circulation en modes doux et lien avec la VVV
- Valorisation du patrimoine naturel exceptionnel et bâti
- Maintien et renforcement du maillage écologique remarquable
- Gestion des risques évolutifs

IV. Secteur du Guinefort

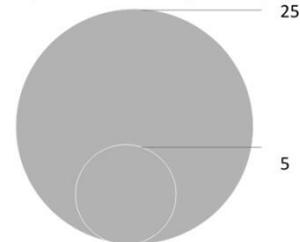


Le Guinefort, secteur rural proche de l'agglomération urbaine de Dinan, est situé au centre du territoire et se compose de 6 communes : Bobital, Brusvily, Saint-Carné, Calorguen, Le Hinglé et Trevon. Il accueille 5 415 habitants, soit 6% de la population intercommunale.

1. Secteur rural au développement résidentiel conséquent

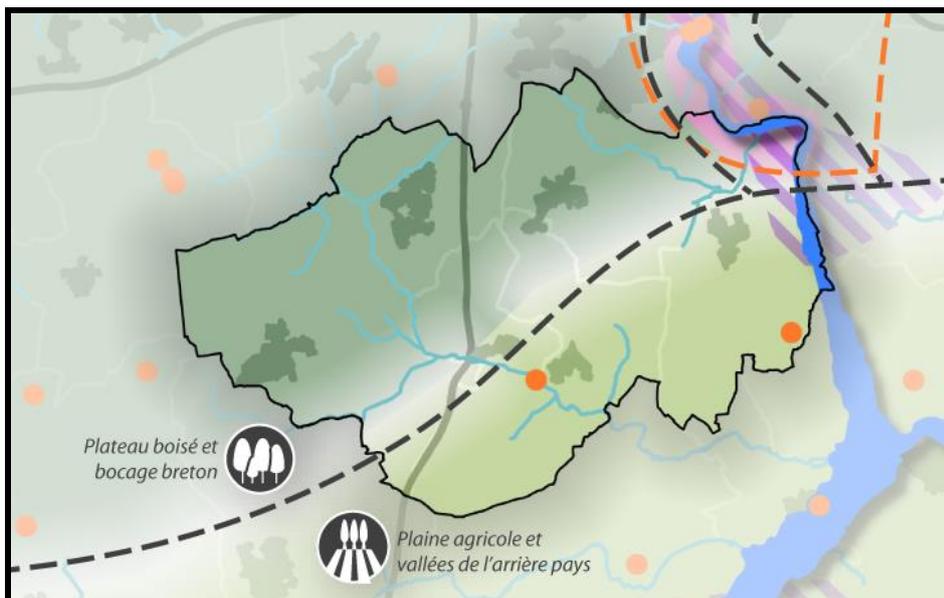


Nombre moyen de logements neufs sur la période 2008-2016 (SITADEL)



Prix de l'immobilier en €/m² (source: meilleursagents.com, avril 2017)

- > 2200 (3)
- 1500 à moins de 2200 (24)
- 1300 à moins de 1500 (20)
- Moins de 1300 €/m² (28)



Paysage et patrimoine

- Unités paysagères
- Façade littorale armoricaine
 - 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

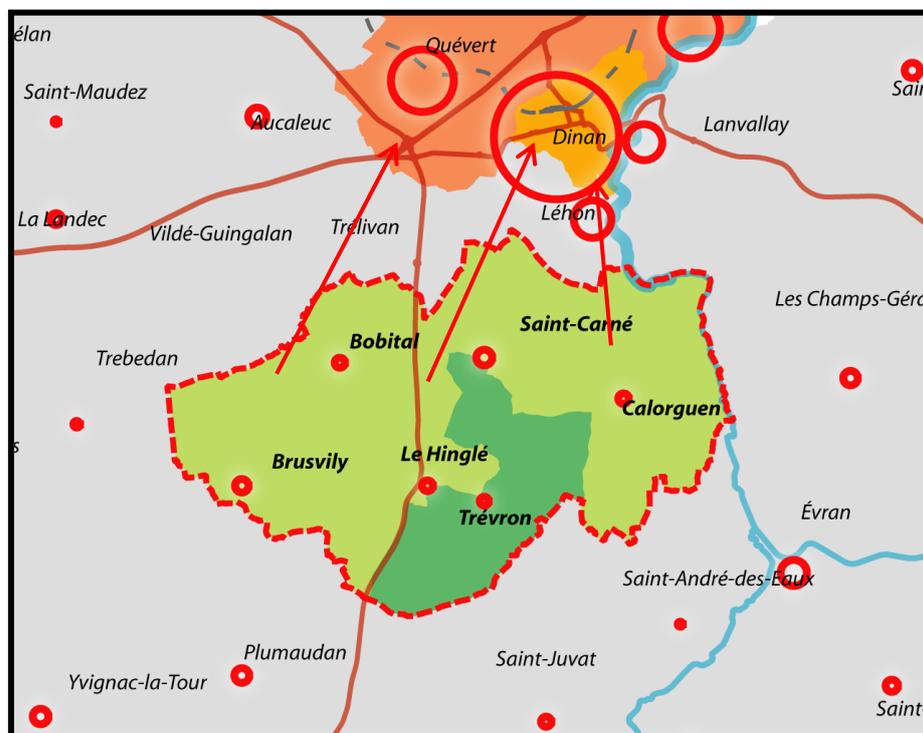
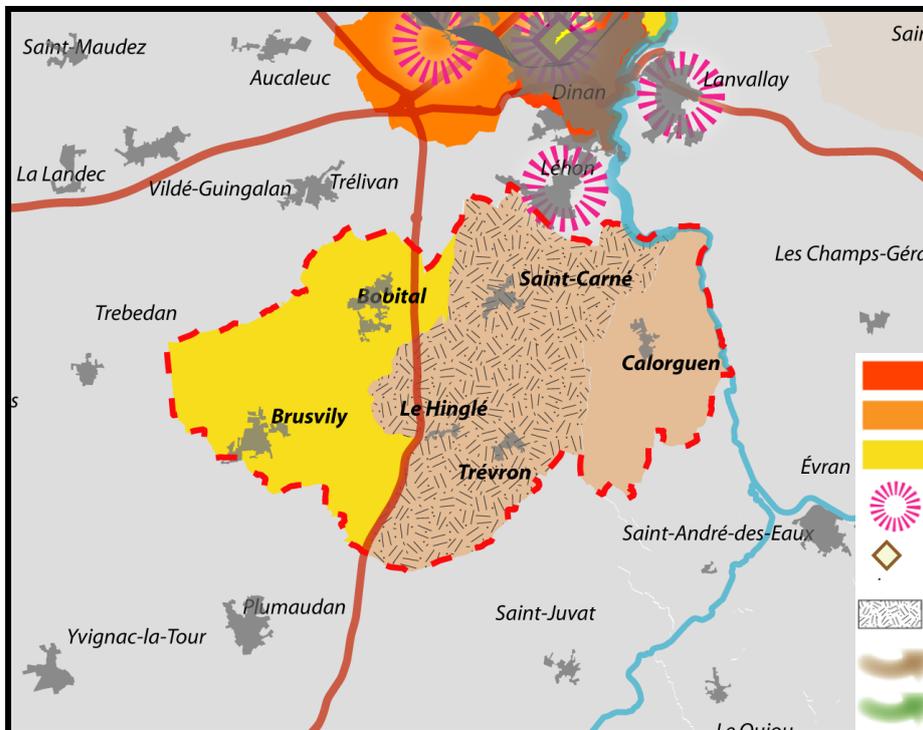
Risques naturels, technologiques et nuisances

- 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

Energie 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)

2. Un secteur de proximité en proie au phénomène de dilatation de l'aire urbaine dinanaise



Des logiques résidentielles

ICE < 1

- Deprise économique et résidentielle
- Attractivité résidentielle mais baisse des emplois
- Faible gains d'actifs et d'emplois

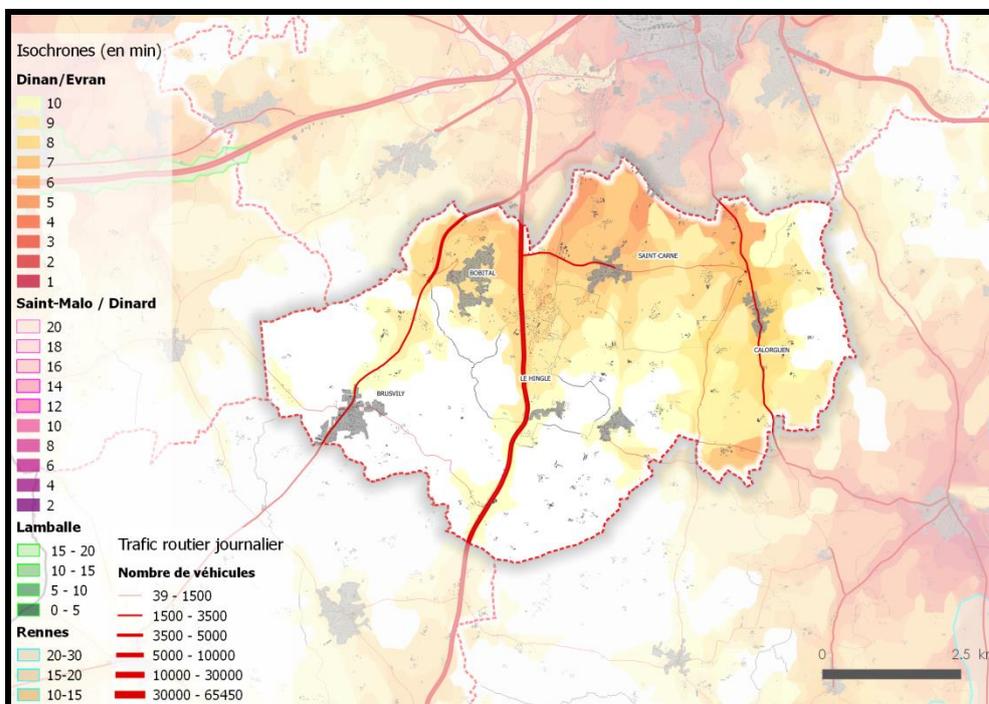
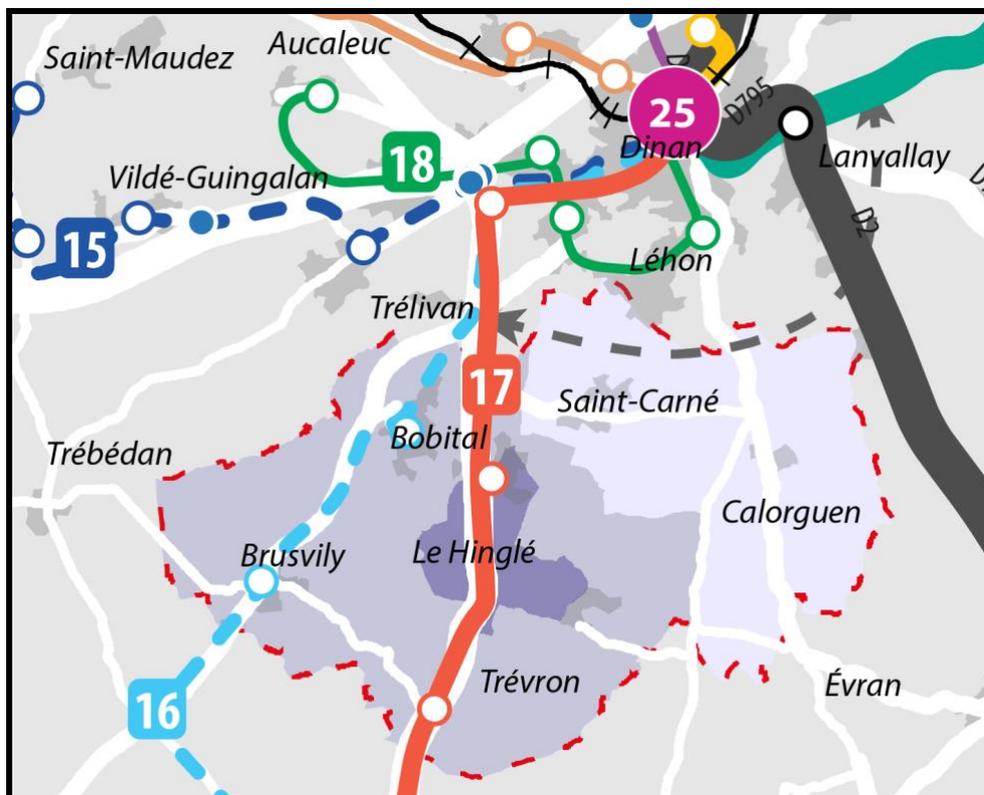
Dynamiques économiques

ICE > 1

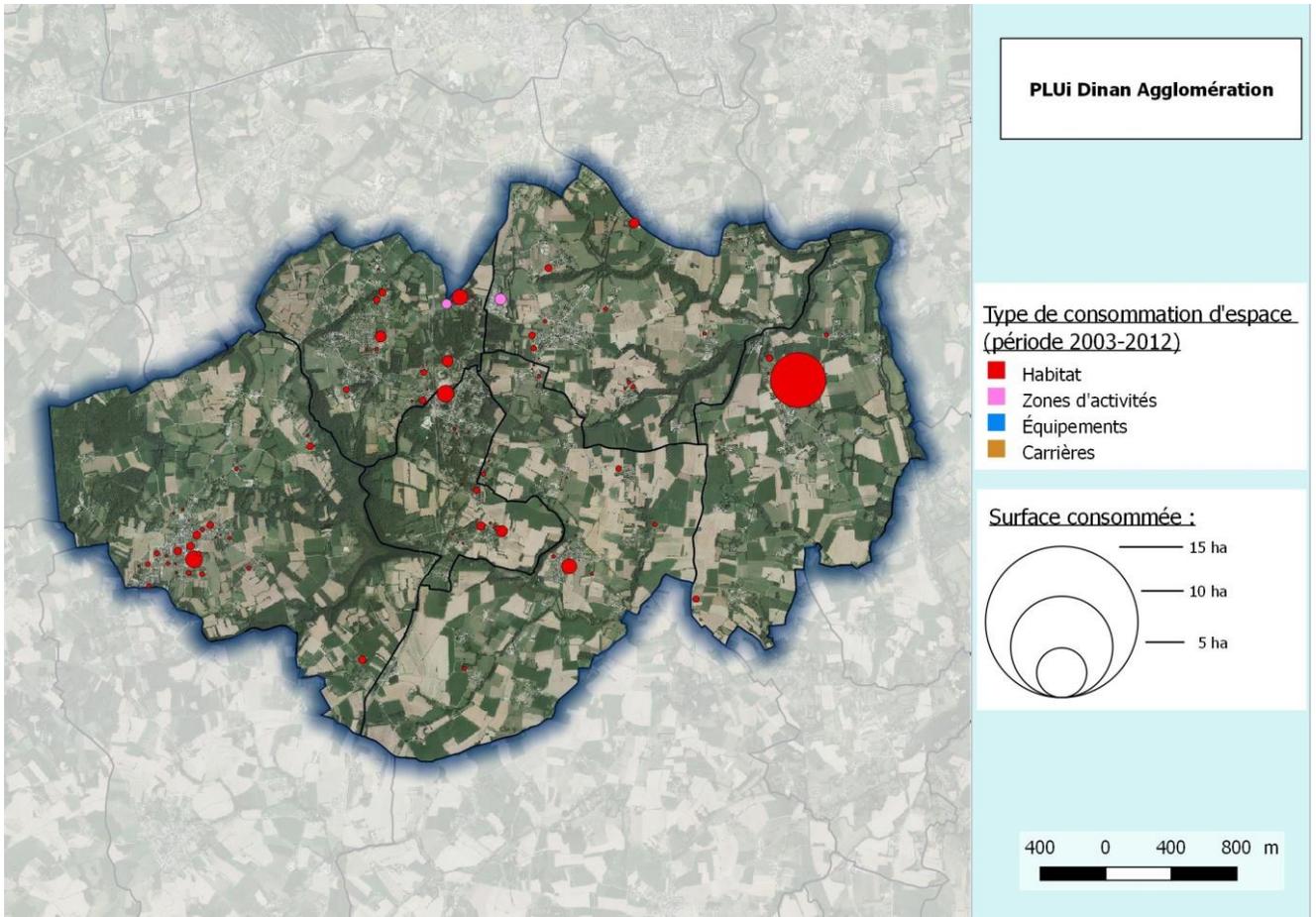
- Commune attractive avec des gains d'emplois mais fuite des actifs
- Pôles d'emplois qui se renforcent avec des gains significatifs d'emplois et d'actifs



3. Un besoin d'optimisation de connexion avec la ville centre



4. Consommation d'espace



Sur le secteur du Guinefort, 56 ha furent consommés entre 2002 et 2013 par le développement résidentiel, dont près de la moitié sur Bobital et Brusvily. Une surface de 2,5 ha fut consommé par l'activité.



5. Un bassin de vie rural aux dynamiques résidentielles périurbaines

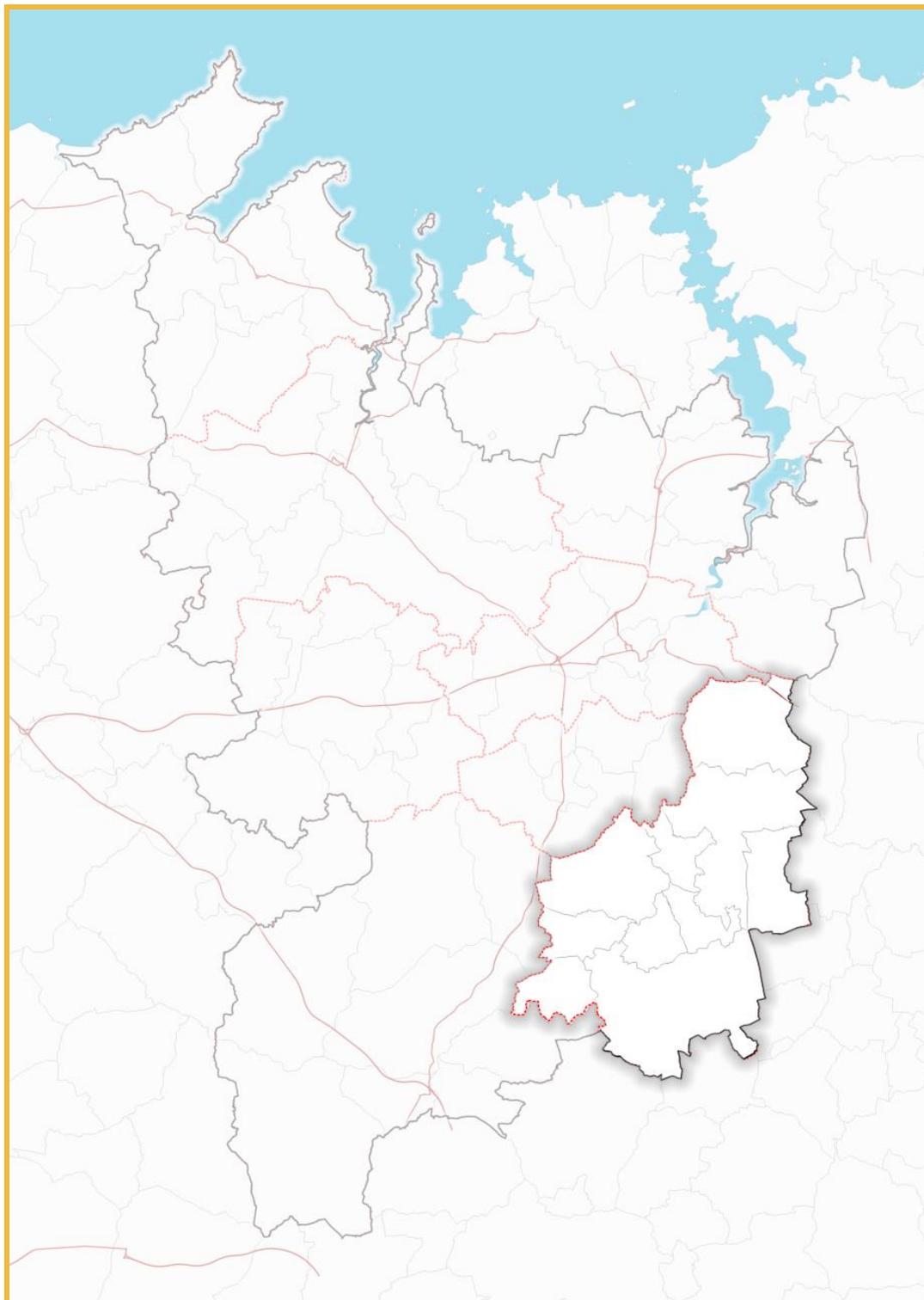
Constats et chiffres clés

- Une forte évolution de la population depuis 1999 (1,5% de TCAM)
- **Indice de jeunesse très élevé en 1999 (1,48) revenu à l'équilibre en 2013 (1,05), supérieur à la moyenne intercommunale (0,70), accompagné d'une taille des ménages jadis très élevée (3,01 en 1990), qui reste importante à l'échelle de l'intercommunalité**
- **Un rythme de construction soutenu**
- **4% de LLS, en faveur du logement individuel (98%)**
- **Un ICE faible (0,23) et en baisse depuis 1999 sur l'ensemble du secteur**
- **Une majorité d'employés, dont moins de 10% travaillent sur leur commune de résidence. Flux domicile-travail essentiellement polarisés par Dinan**
- **Très faible densité commerciale (moins d'un commerce pour 1000 hab) induisant une dépendance commerciale et aux équipements de gamme intermédiaire à Dinan. Aucun commerce sur les communes de Trevron, Le Hinglé et Saint Carné pour 2500 habitants et une évolution démographique significative**
- **56 ha consommés par le développement résidentiel entre 2002 et 2013, et 2,5 ha par l'activité**
- **33% des habitants captifs des transports en commun, touchant particulièrement une population âgée**
- **1 ligne régulière Tibus reliant Dinan à Montauban et une 1 en transport à la demande entre Dinan et Broons**
- **1 ZNIEFF, des milieux écologiques ordinaires d'intérêt : vallées et ripisylves, mosaïque de boisements**
- **2 Monuments Historiques, des éléments de petit patrimoine**
- **Un risque d'inondation en limite de secteur au niveau de la Rance**

Les questions pour l'avenir

- **Quels projets d'équipements structurants? Quels liens avec les notions de centralités (échelle bassin de vie/échelle locale) ?**
- **Faut-il prioriser le développement des communes pourvues d'équipements ?**
- **Quels investissements pour pérenniser les commerces et équipements de centre-bourg, quelle échelle pour conforter le commerce de proximité ?**
- **Quels liens avec le secteur de Dinan ?**
- **Quelle politique de développement urbain respectueuse des paysages ruraux et milieux écologiques ordinaires ?**

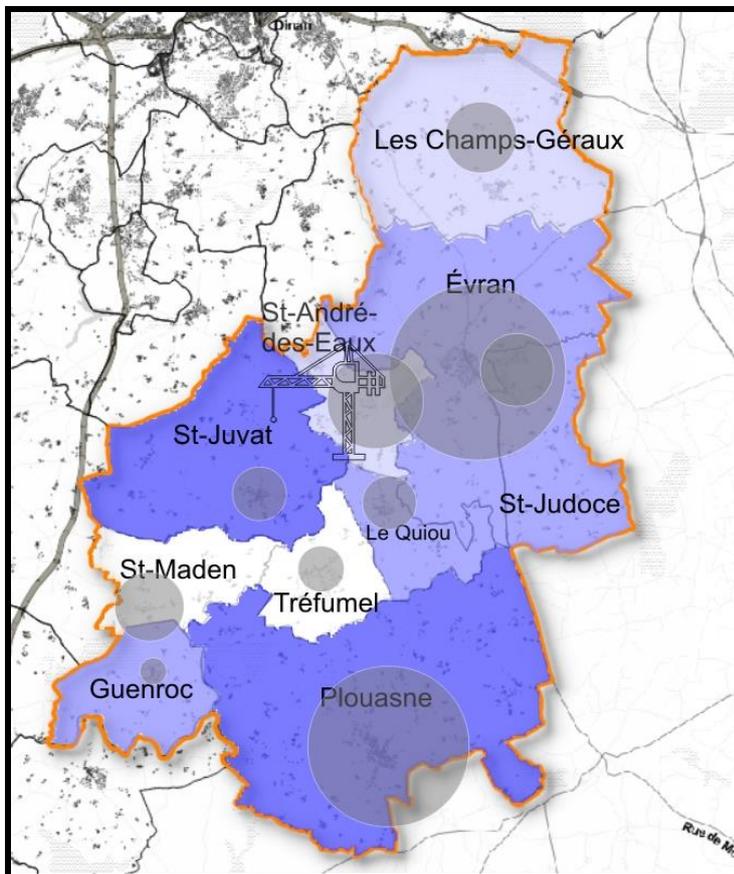
V. Secteur Pays d'Évran



Le secteur du Pays d'Évran se compose de 10 communes : Les Champs-Géraux, Évran, Saint-André des Eaux, Saint-Judoce, Le Quiou, Tréfumel, Plouasne, Saint-Juvat, Saint-Maden et Guenroc.

Il accueille 6 972 habitants, soit 7 % de la population intercommunale.

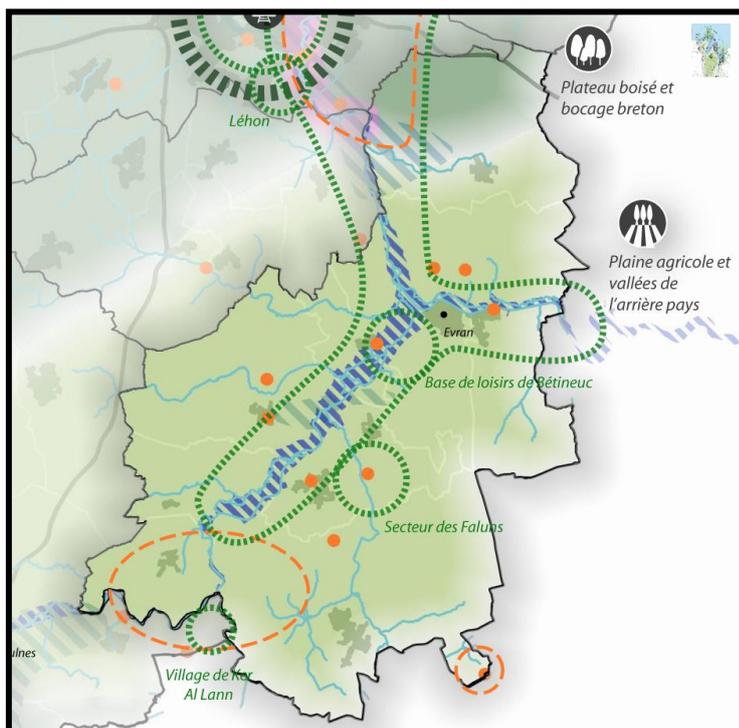
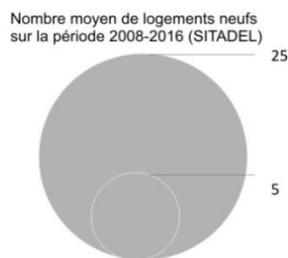
1. Un cadre rural marqué par l'agriculture



Part de logements vacants en 2015
 (source: FILOCOM)

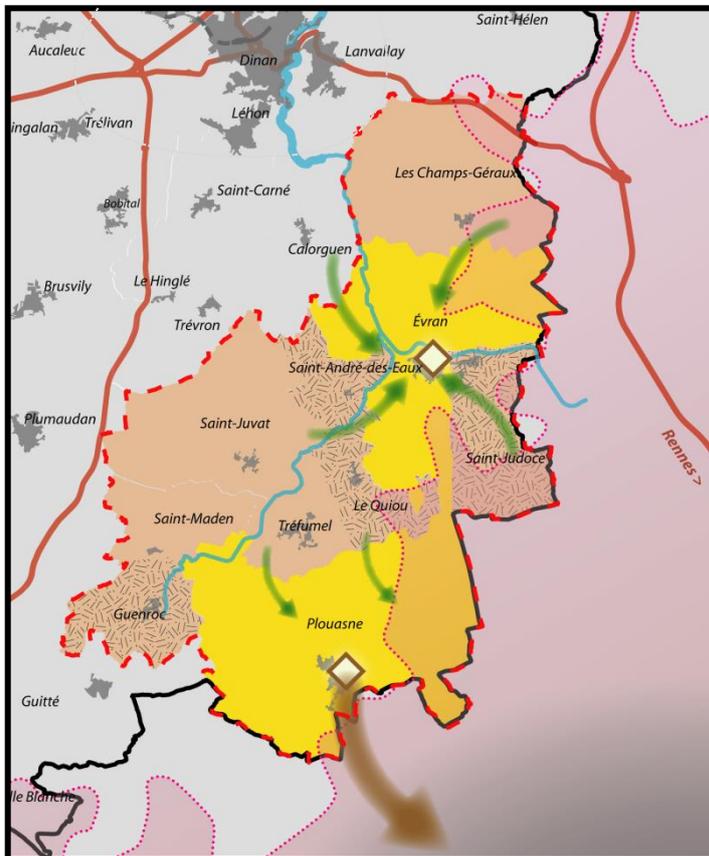
13 à moins de 17,3%	(7)
10 à moins de 13%	(9)
7 à moins de 10%	(18)
Moins de 7%	(27)

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

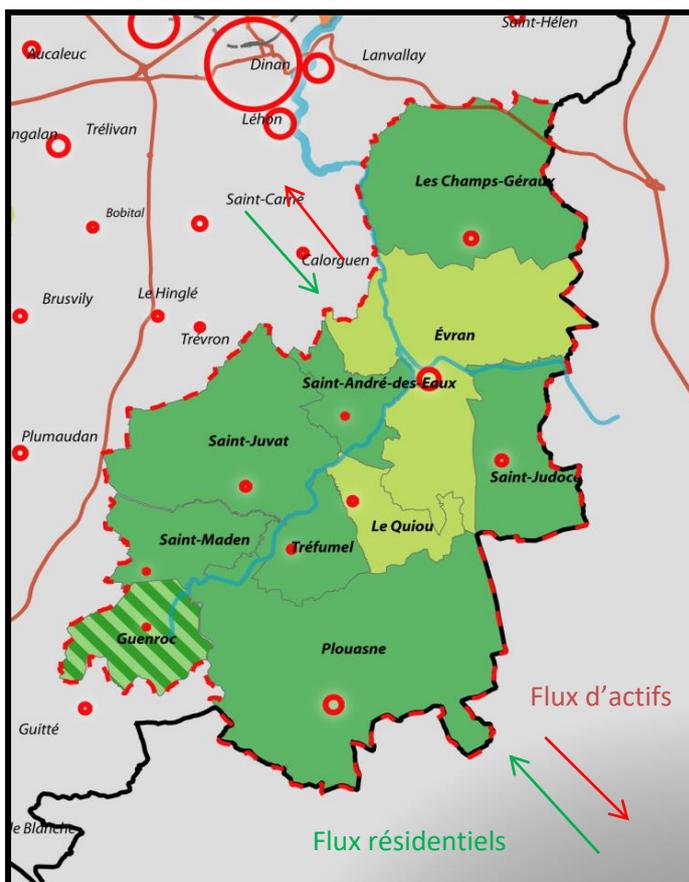


- Paysage et patrimoine**
- Unités paysagères
- Façade littorale armoricaine
 - Plaine agricole et vallées de l'arrière pays
 - Plateau boisé et bocage breton
 - Estuaire de la Rance
 - Vallée de la Rance entre plateaux
- Monument Historique
- Site classé ou inscrit
- Lieu touristique majeur ou à valoriser
- 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
- Energie 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)

2. Un secteur de proximité porté par son attractivité résidentielle, en frange de deux polarités économiques

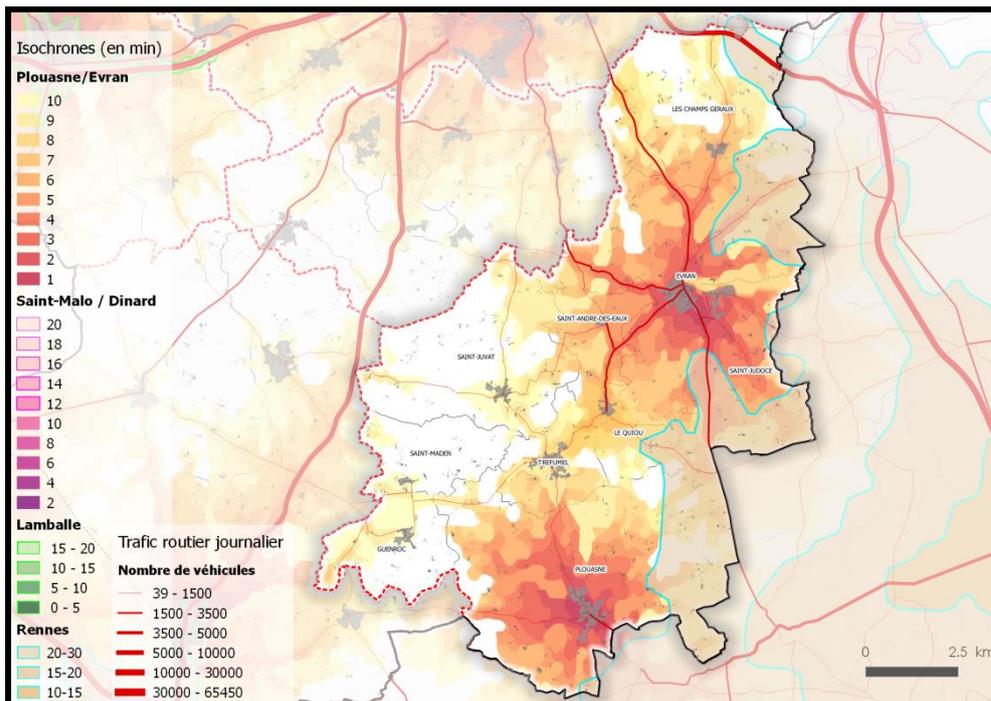
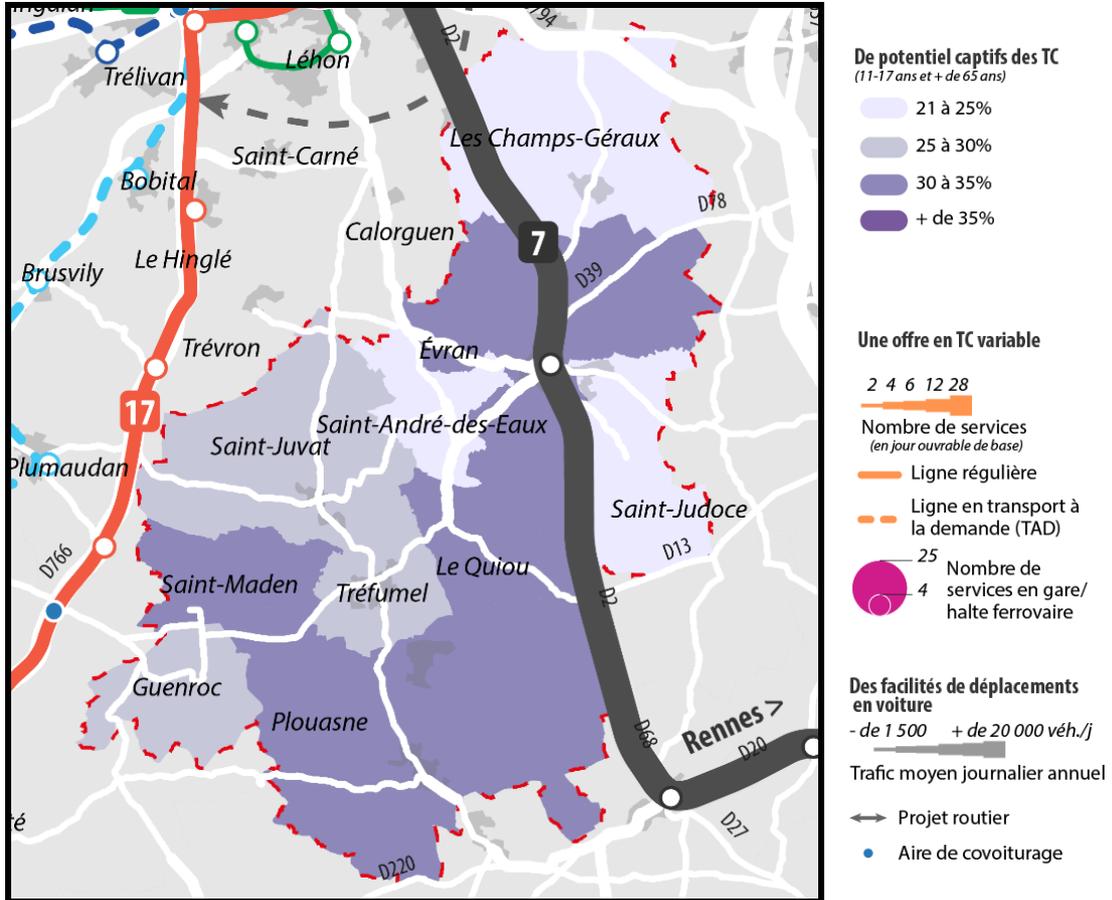


- Pôle d'équipements et de services supérieur
- Pôle d'équipements et de services intermédiaire
- Pôle d'équipements et de services de proximité
- Présence de super/hyper marché
- Collèges
- Commune ayant connu une croissance démographique et ne compte pour autant aucun commerce
- Evasions vers les pôles extérieurs
- Attractions internes

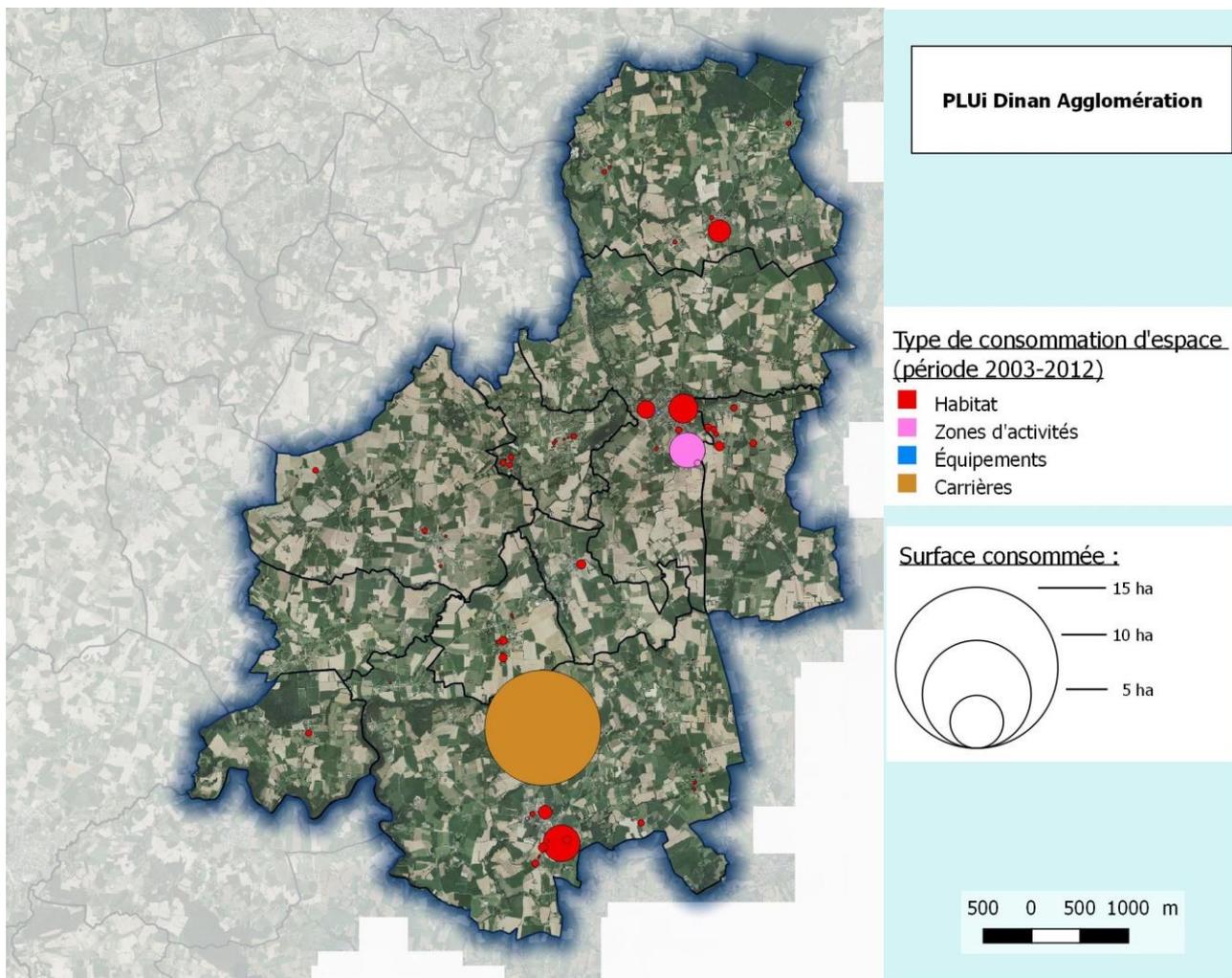


- Des logiques résidentielles**
ICE < 1
- Deprise économique et résidentielle
 - Attractivité résidentielle mais baisse des emplois
 - Faible gains d'actifs et d'emplois
- Dynamiques économiques**
ICE > 1
- Commune attractive avec des **gains d'emplois** mais **fuite des actifs**
 - Pôles d'emplois qui se renforcent avec des **gains significatifs d'emplois et d'actifs**
- 5000
 1000
 500
 100
- Nombre d'emplois

3. Entre Dinan et Rennes Métropole, une dépendance à la voiture individuelle en dehors du pôle de proximité d'Évran



4. Deux pôles de proximité qui concentrent la consommation d'espace passée



43 ha ont été consommés par le développement résidentiel entre 2002 et 2013, et dont près de la moitié sur Evran et Plouasne. Concernant l'activité économique 4,27 ha ont été consommés (essentiellement sur ZA le Champ Berthelot à Evran)



5. Un bassin de vie de proximité soumis à l'influence de grands pôles

Constats et chiffres clés

- Une évolution progressive de la population depuis 1990 (TCAM de 1,2% en 2013) due au solde migratoire
- **Indice de jeunesse constant (0,90 en 2013), et une taille des ménages relativement élevée (2,33) pour un revenu moyen plutôt faible au regard de celui du territoire intercommunal**
- **Un taux de logements vacants élevé sur la commune de Plouasne (>12%) et moyen (entre 6 et 9% sur les autres communes)**
- **Une faible mobilité résidentielle (plus de 75% des ménages ont emménagé depuis plus de 5 ans) et un rythme de construction modeste**
- **Un parc de logements anciens induisant des performances thermiques médiocres et 4% de LLS en faveur du logement individuel (98%)**
- **Un ICE faible sur l'ensemble du secteur (0,32) et en baisse depuis 1999 sur les pôles de proximité (Evran/Plouasne)**
- **Un majorité d'actifs travaillant sur les pôles internes où Rennes Métropole**
- **Une faible densité commerciale et d'équipements en dehors d'Evran et Plouasne**
- **43 ha consommés par le développement résidentiel entre 2002 et 2013, et dont près de la moitié sur Evran et Plouasne et 4,27 ha par l'activité**
- **30% des habitants captifs des transports en commun, touchant particulièrement une population âgée**
- **1 ligne départementale Illenoo structurante reliant Dinan et Rennes dessert Evran**
- **1 Un risque d'inondation au niveau de la Rance et du canal d'Ille et Rance**

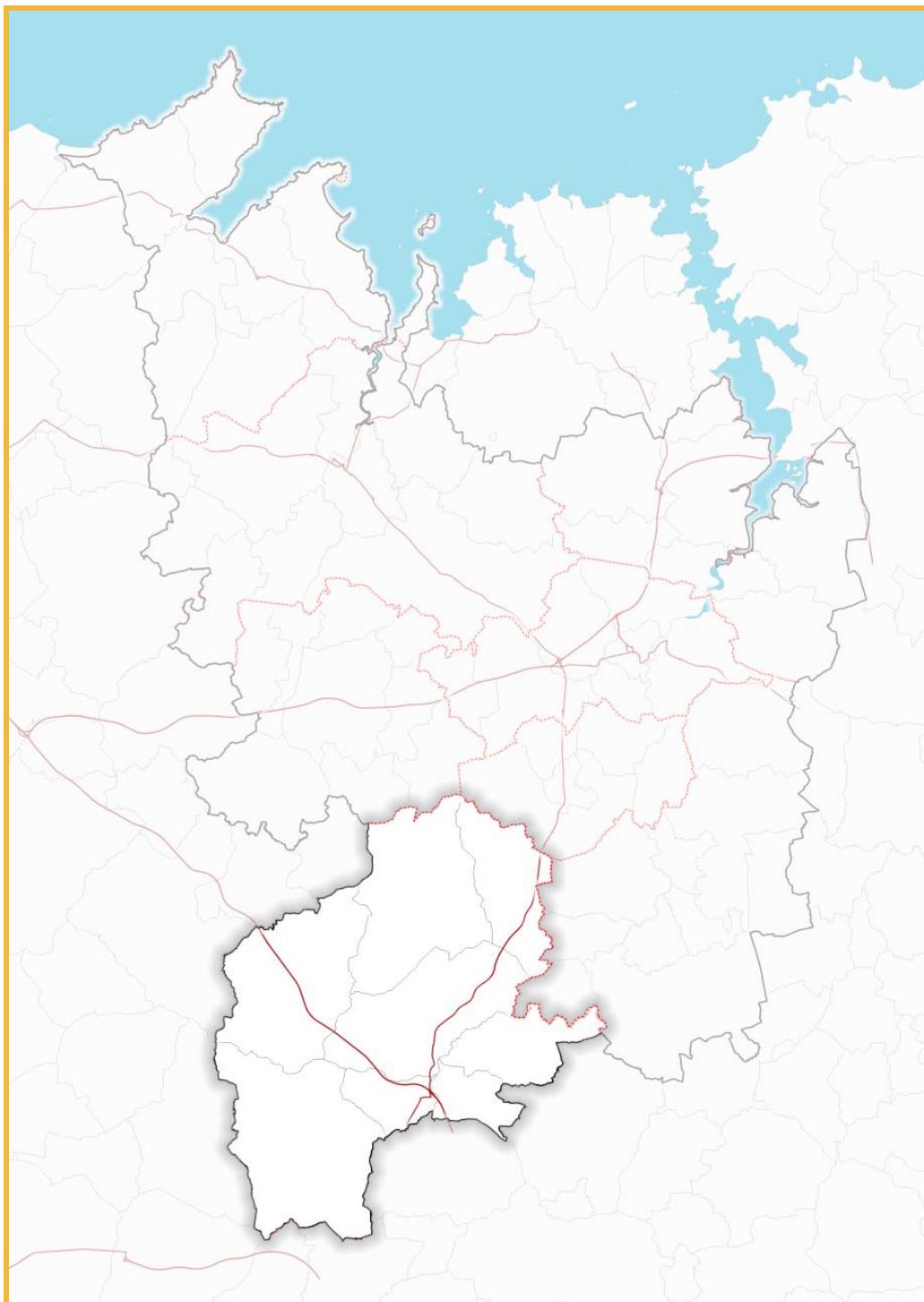
Les questions pour l'avenir

- **Quelle politique pour endiguer le phénomène de fuite des actifs ?**
- **Faut-il prioriser le développement des communes pourvues d'équipements ?**
- **Quelle politique de déplacements pour desservir l'ensemble des communes du secteur ?**
- **Quels investissements pour pérenniser les commerces et équipements de centre-bourg, quelle échelle pour conforter le commerce de proximité ?**
- **Quelle politique de développement urbain respectueuse des paysages ruraux et milieux écologiques ordinaires ?**
- **Comment valoriser le patrimoine naturel et bâti, sources d'attractivité résidentielle et touristique ?**

Enjeux

- **Maîtrise de l'évolution démographique pour maintenir la qualité de vie**
- **Sauvegarde du commerce de centre-bourg**

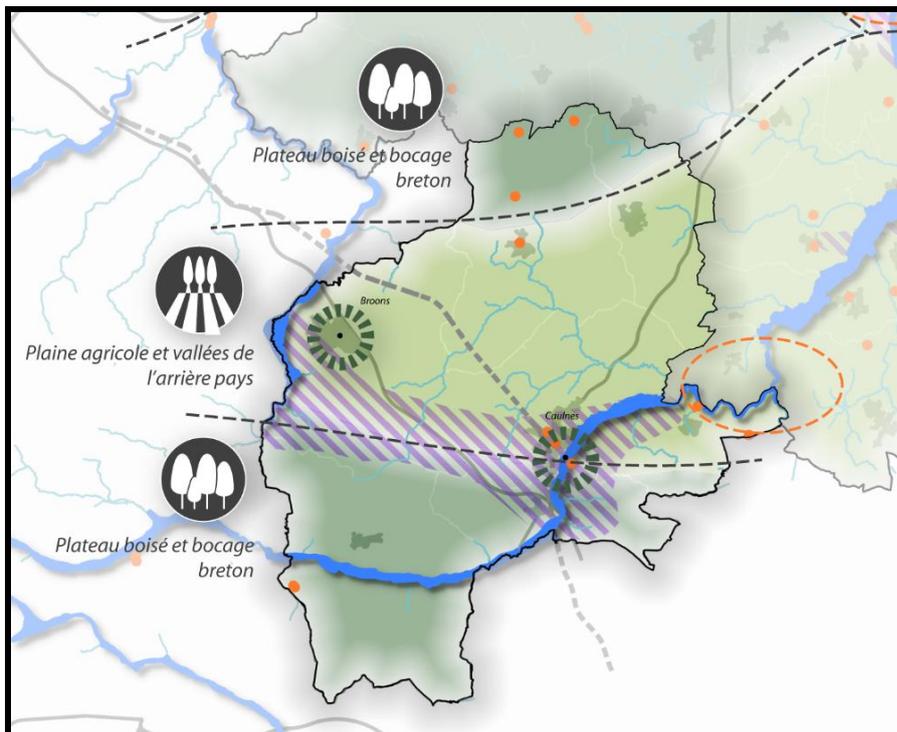
VI. Secteur Haute-Rance



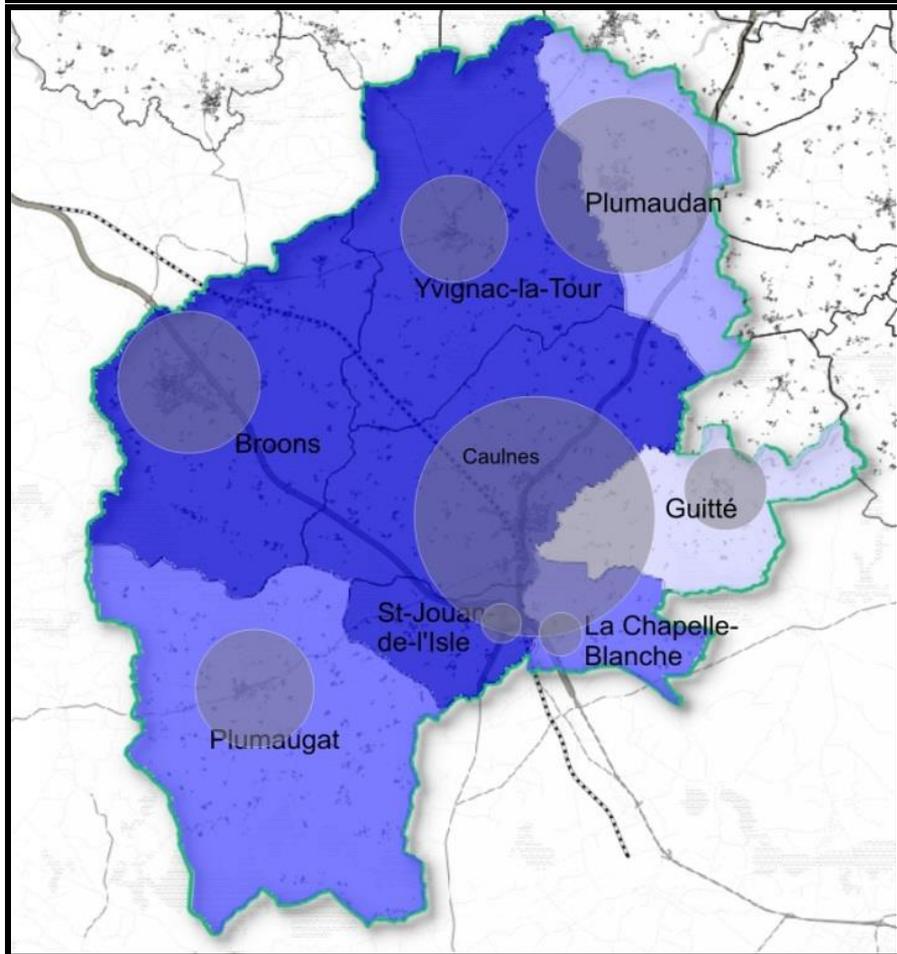
Le secteur de la Haute-Rance comprend 7 communes : Plumaudan, Yvignac-la-Tour, Caulnes, Guitté, Saint-Jouan de l'Isle, Broons et Plumaugat. Il regroupe au total 10 312 habitants, soit 11 % de la population intercommunale.



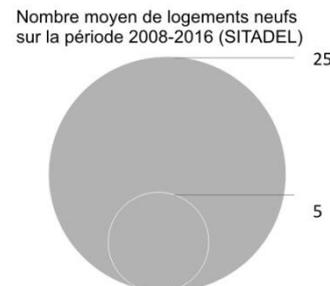
1. Un territoire au cadre bocager et boisé à la dernière couronne rennaise



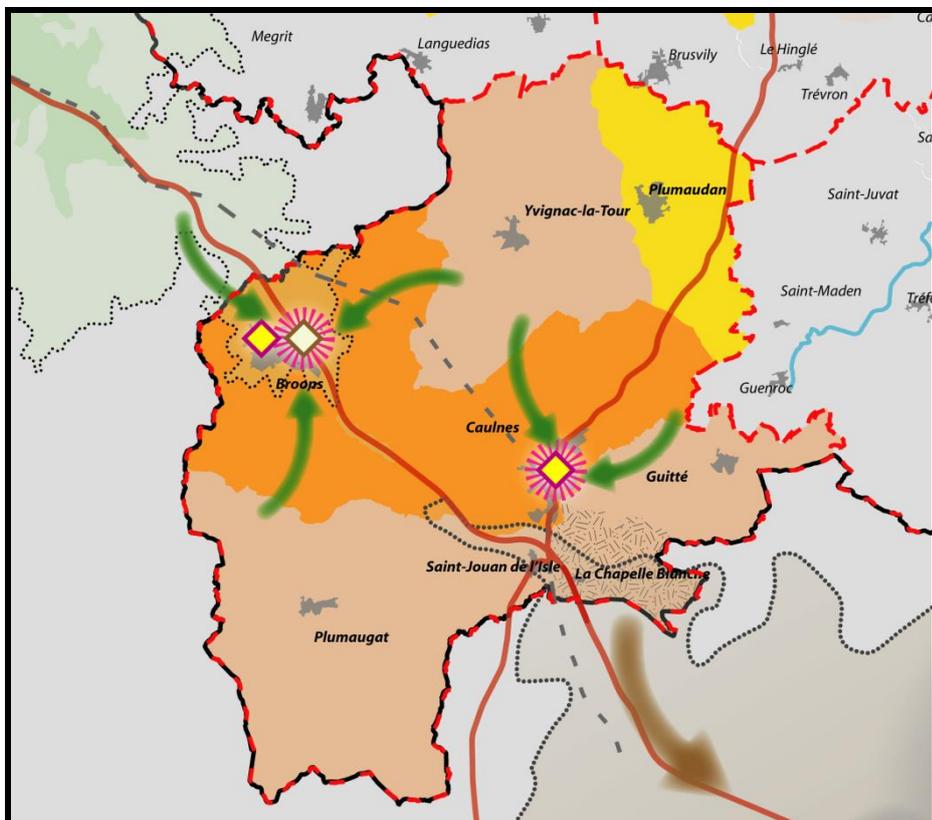
- Paysage et patrimoine**
- Unités paysagères
- Façade littorale armoricaine
 - Plaine agricole et vallées de l'arrière pays
 - Plateau boisé et bocage breton
 - Estuaire de la Rance
 - Vallée de la Rance entre plateaux
- Monument Historique
 - Site classé ou inscrit
 - Lieu touristique majeur ou à valoriser
 - ★ 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
- Energie 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)



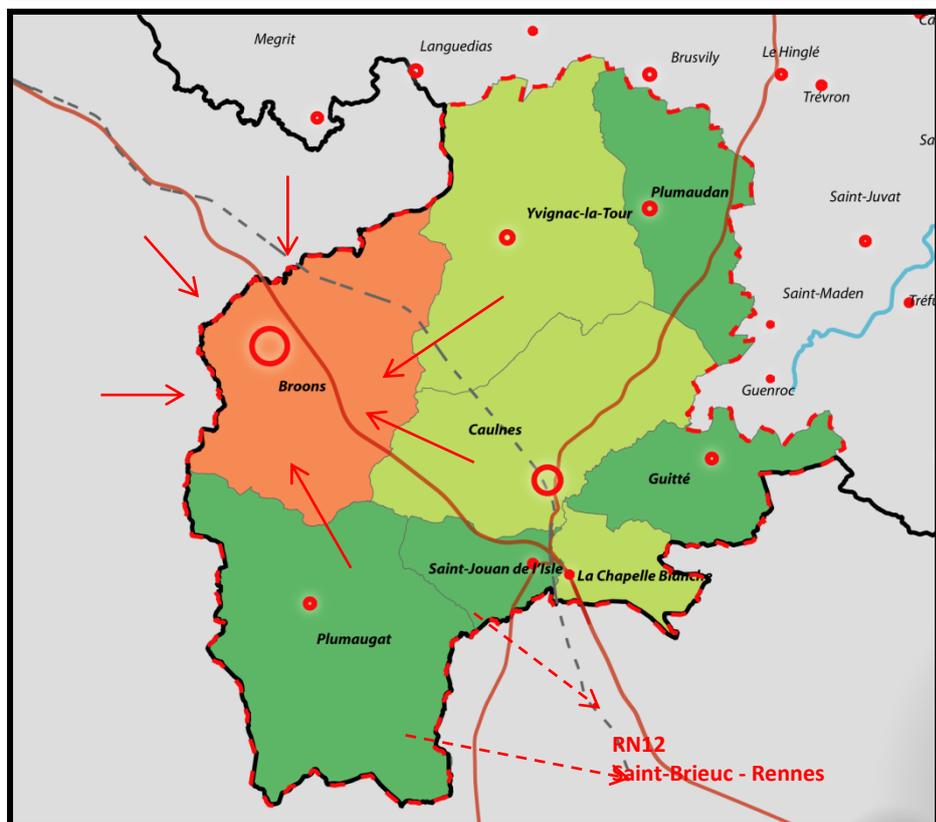
- Part de logements vacants en 2015 (source: FILOCOM)
- 13 à moins de 17,3% (7)
 - 10 à moins de 13% (9)
 - 7 à moins de 10% (18)
 - Moins de 7% (27)
- NB: données indisponibles pour les communes de St-Maden, St-Maudez, St-Méloir des Bois et Tréfumel



2. Un territoire porté par deux pôles de proximité à la recherche de complémentarité



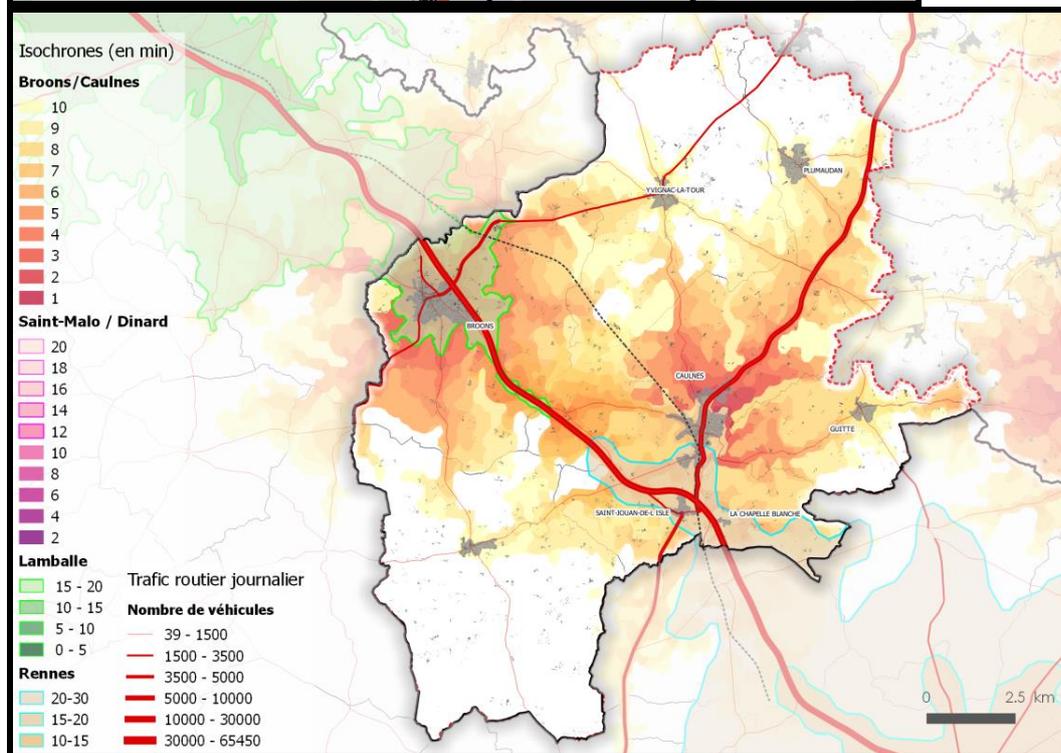
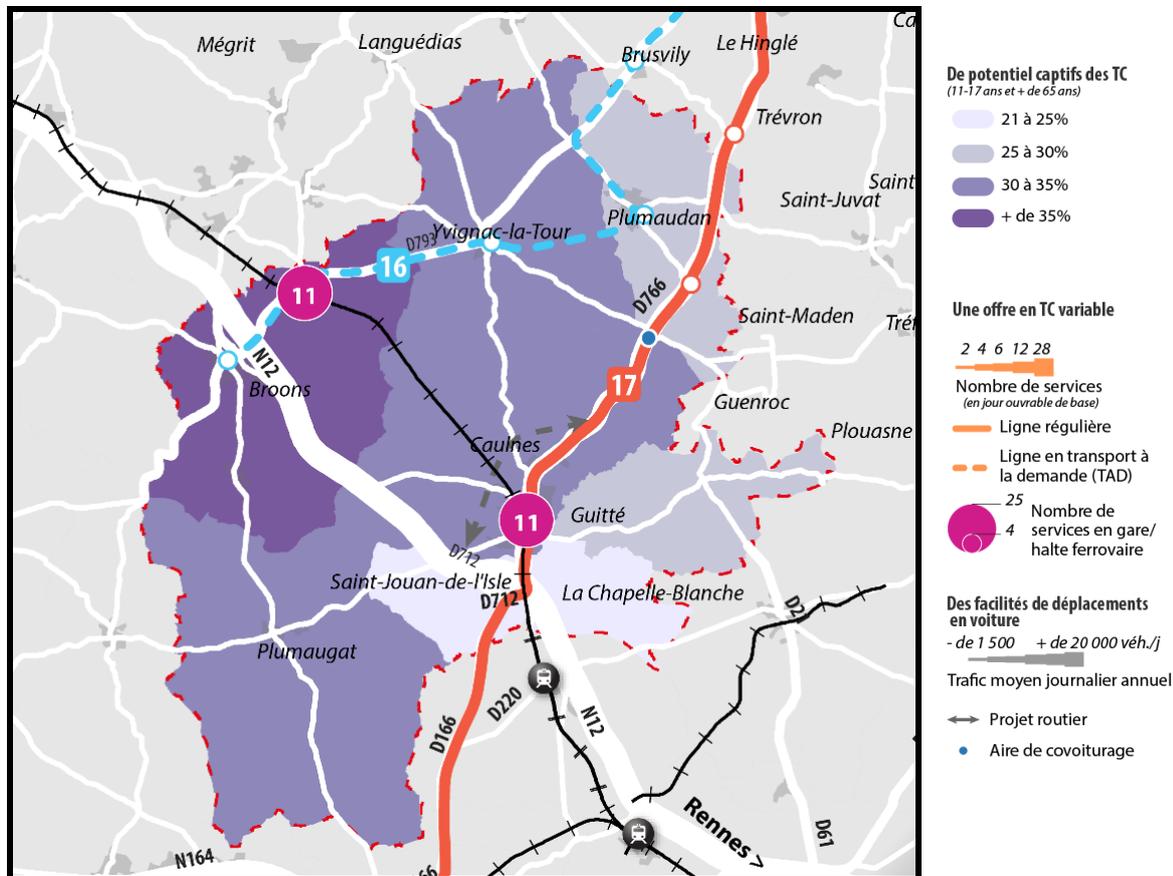
- Pôle d'équipements et de services supérieur
- Pôle d'équipements et de services intermédiaire
- Pôle d'équipements et de services de proximité
- Présence de super/hyper marché
- Commune ayant connu une croissance démographique et ne comptent pour autant aucun commerce
- Evasions vers les pôles extérieurs
- Attractions internes



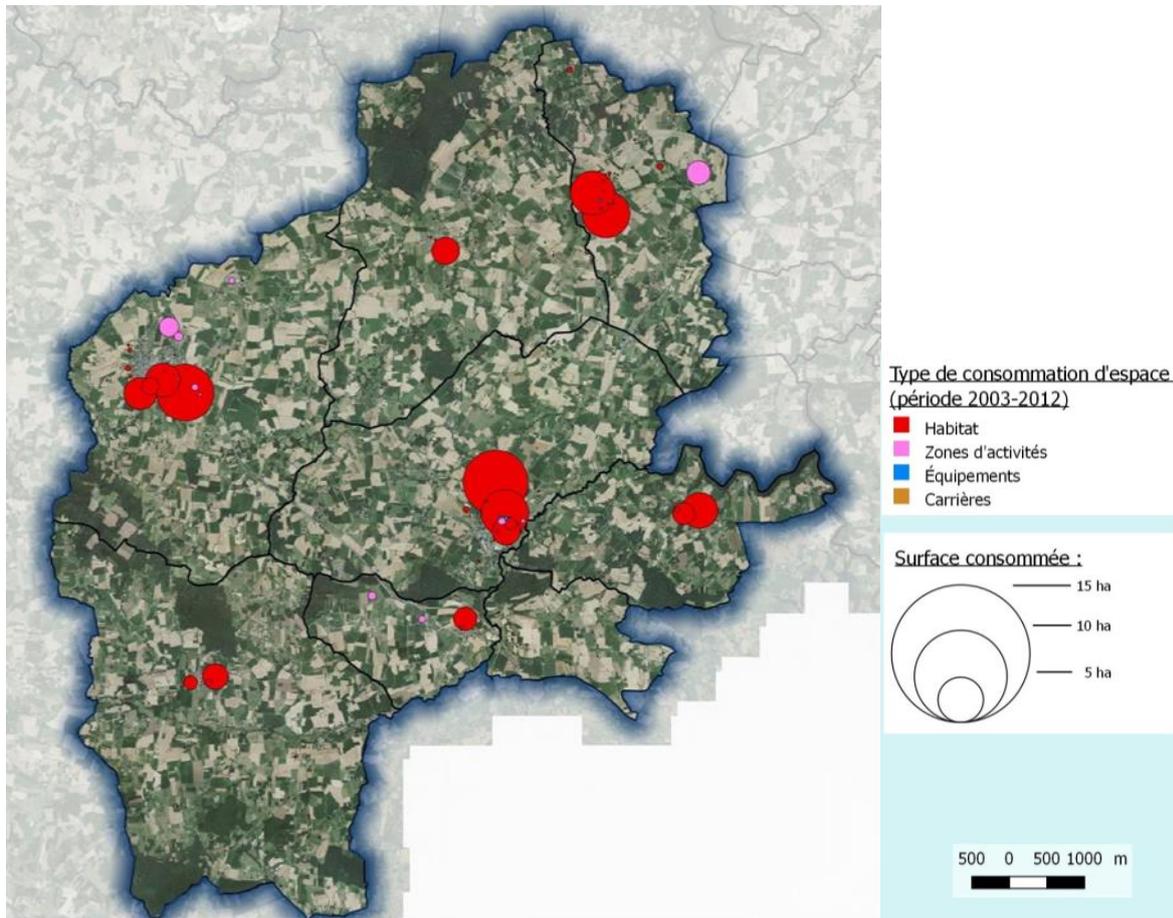
- Des logiques résidentielles**
ICE < 1
- Deprise économique et résidentielle
 - Attractivité résidentielle mais baisse des emplois
 - Faible gains d'actifs et d'emplois

- Dynamiques économiques**
ICE > 1
- Commune attractive avec des gains d'emplois mais fuite des actifs
 - Pôles d'emplois qui se renforcent avec des gains significatifs d'emplois et d'actifs
- Nombre d'emplois**
- 5000
 - 1000
 - 500
 - 100

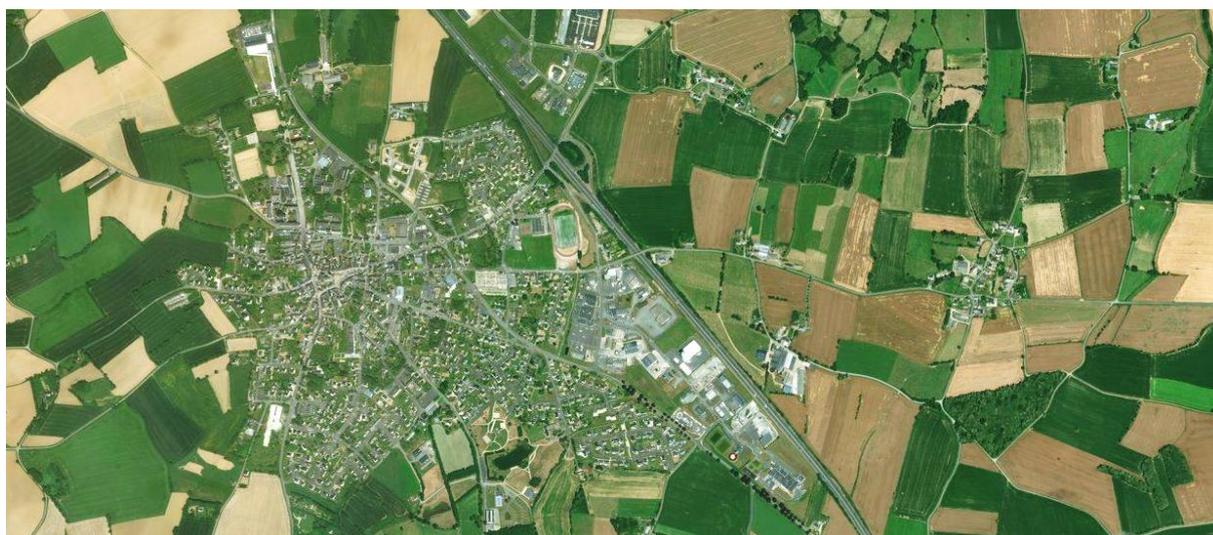
3. Un secteur équipé en infrastructures de transports majeures : un besoin de connexion et d'accessibilité aux pôles structurants



4. Une consommation d'espace dédiée à l'habitat au sein des pôles de proximité



70 ha ont été consommés par le développement résidentiel entre 2002 et 2013, et dont la moitié sur Broons et Caulnes. 10 ha ont été consommés par l'activité dont 5ha sur la seule commune de Broons.



5. Une complémentarité à rechercher entre deux pôles distincts aux influences diverses



Constats et chiffres clés

- Une forte évolution progressive de la population depuis 1999 (TCAM de 1,5%) d'ue essentiellement au solde migratoire
- **Un rajeunissement de la population (indice de jeunesse en évolution depuis 1999), et une taille des ménage relativement élevée (2,3) sans baisse notable depuis 15 ans.**
- **Revenu fiscal par ménage le plus faible du territoire intercommunal**
- **Un taux de logements vacants préoccupant (les communes disposent d'un taux supérieur à 10 voire 12%)**
- **Un faible rythme de construction, mais un prix immobilier et foncier particulièrement attractif (le plus faible du territoire)**
- **Un ICE faible (0,34) en dehors de Broons (1,3 ; en faible baisse depuis 1999), ce qui conduit à d'importants flux domicile-travail vers cette polarité, mais aussi à destination de Montauban et Saint-Méen**
- **Commerces et équipements concentrés dans les deux pôles urbains**
- **70 ha consommés par le développement résidentiel entre 2002 et 2013, et dont la moitié sur Broons et Caulnes et 10 ha par l'activité**
- **33% des habitants captifs des transports en commun, touchant particulièrement une population âgée**
- **1 ligne régulière Tibus reliant Dinan à Montauban et une 1 en transport à la demande entre Dinan et Broons**
- **2 gares ferroviaires proposant 5 à 6 trajets jours vers Rennes ou St Briec**
- **Des milieux écologiques ordinaires d'intérêt : mosaïques de boisements, bocage, vallées**

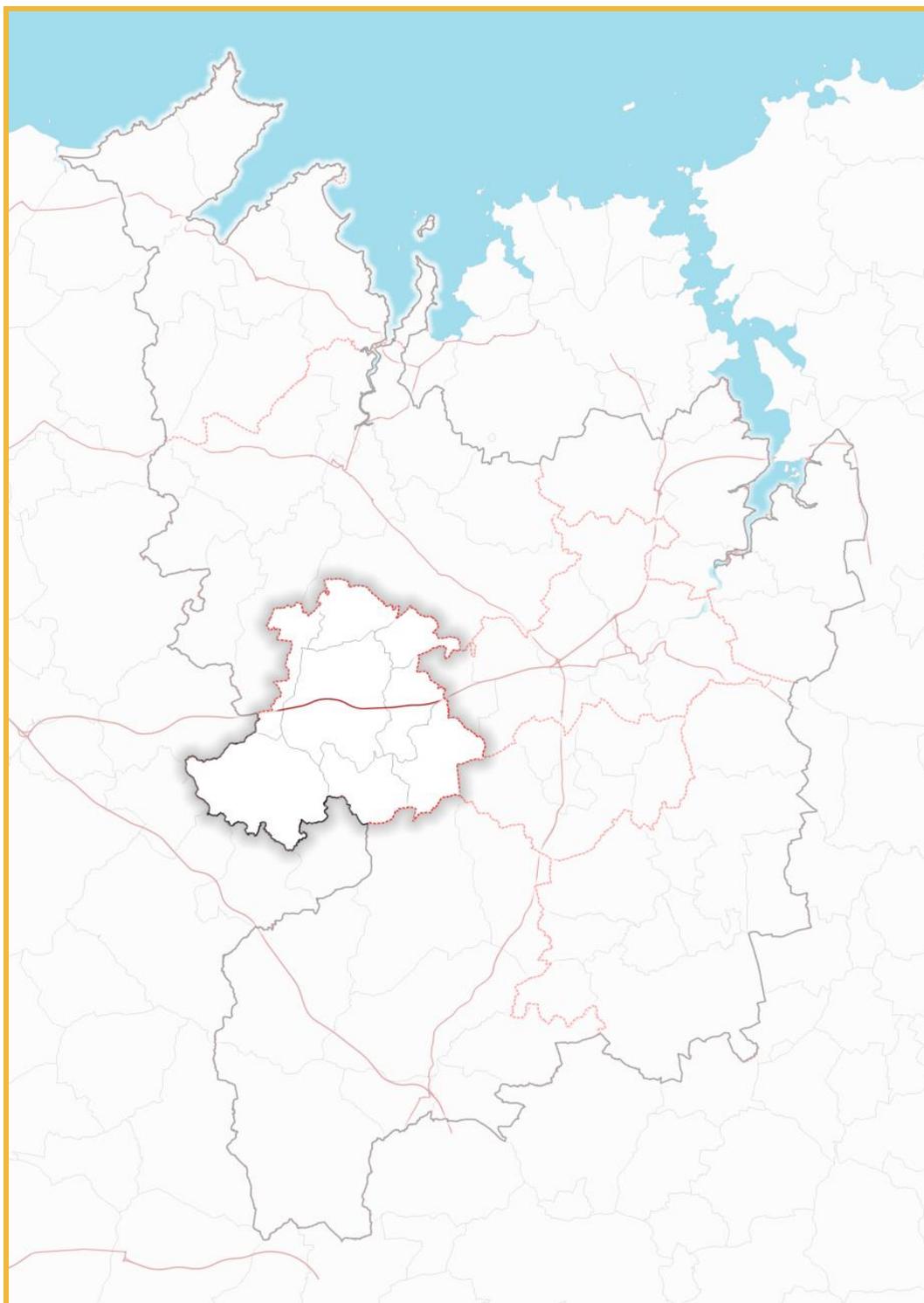
Les questions pour l'avenir

- **Quels liens avec les notions de centralités (échelle bassin de vie/échelle locale) au sein d'un secteur soumis à de fortes influences ?**
- **Quelle complémentarité entre pôle de proximité (Caulnes) et pôle d'emploi (Broons) ?**
- **Quel renforcement des liaisons au sein du secteur et/ou avec Dinan ?**
- **Quels investissements pour pérenniser les commerces et équipements de centre-bourg, quelle échelle pour conforter le commerce de proximité ?**

Enjeux

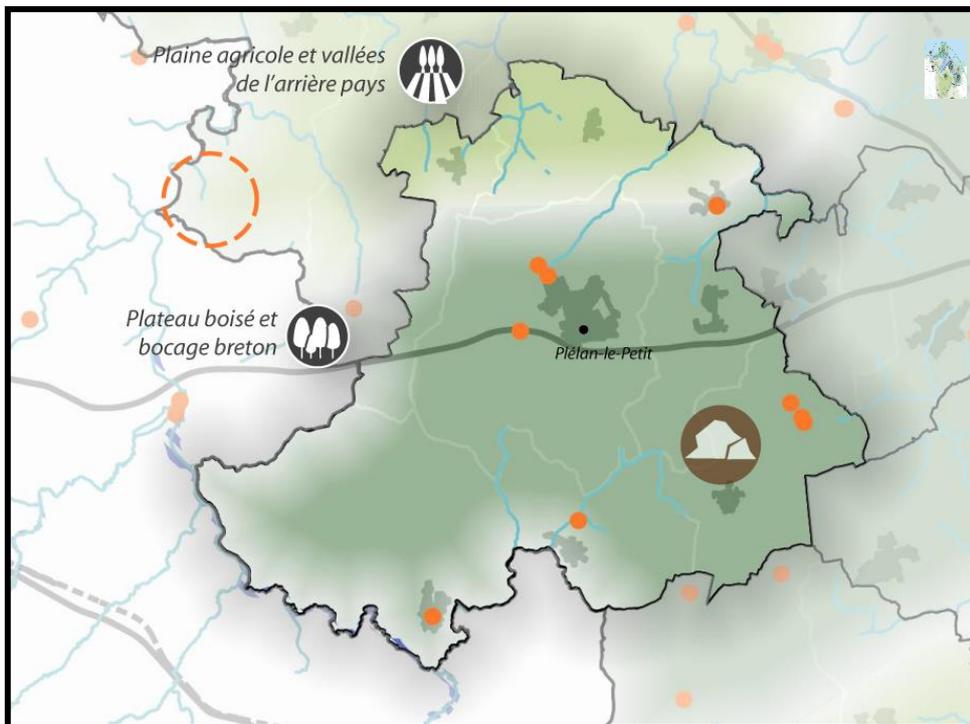
- **Coordination de l'organisation et du développement de l'offre d'équipements et de l'offre commerciale**
- **Amélioration de l'accessibilité des gares de Broons et Caulnes**
- **Développement de liaisons douces de proximité**
- **Valorisation du patrimoine naturel et bâti**
- **Sauvegarde du commerce de centre-bourg**

VII. Secteur Pays de Plélan

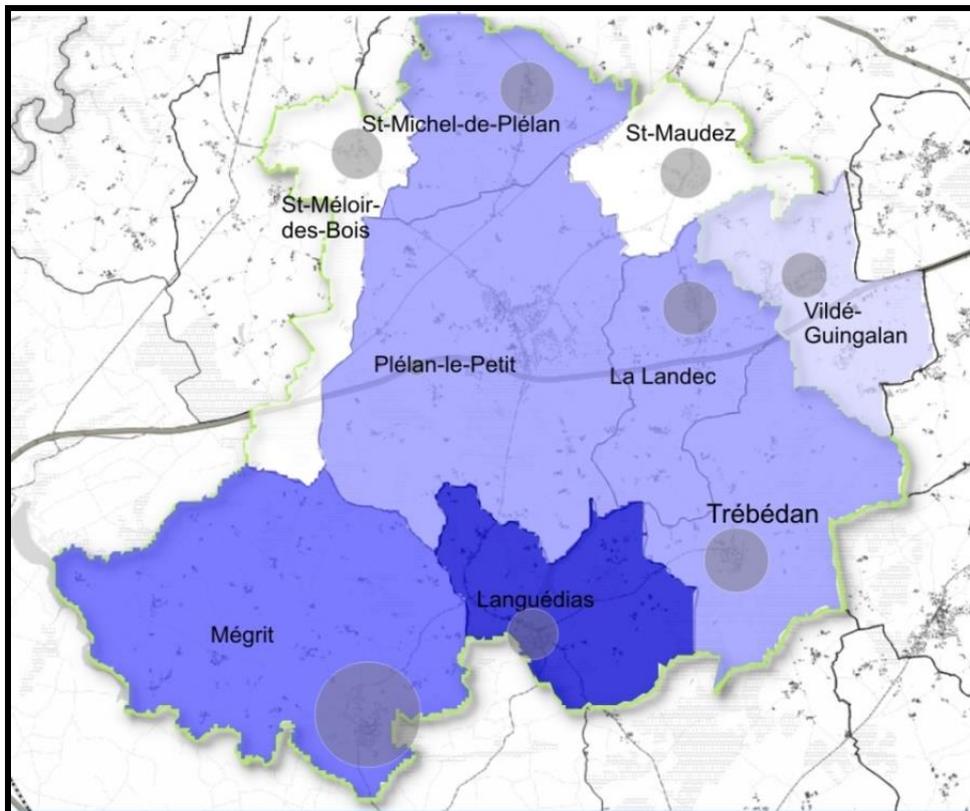


Le secteur du Pays de Plélan regroupe 8 communes : Megrit, Saint-Méloir des Bois, Plélan-le-Petit, Saint-Michel Plélan, Languedias, Trebedan, La Landec et Saint-Maudez et accueille 5 169 habitants, soit 5 % de la population intercommunale.

1. Un secteur attractif mais en voie de vieillissement



- Paysage et patrimoine**
- Unités paysagères
- Façade littorale armoricaine
 - 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
- Energie 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)

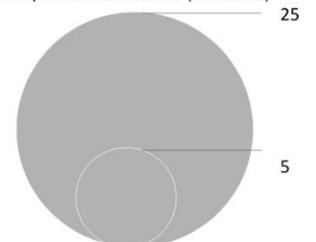


Part de logements vacants en 2015 (source: FILOCOM)

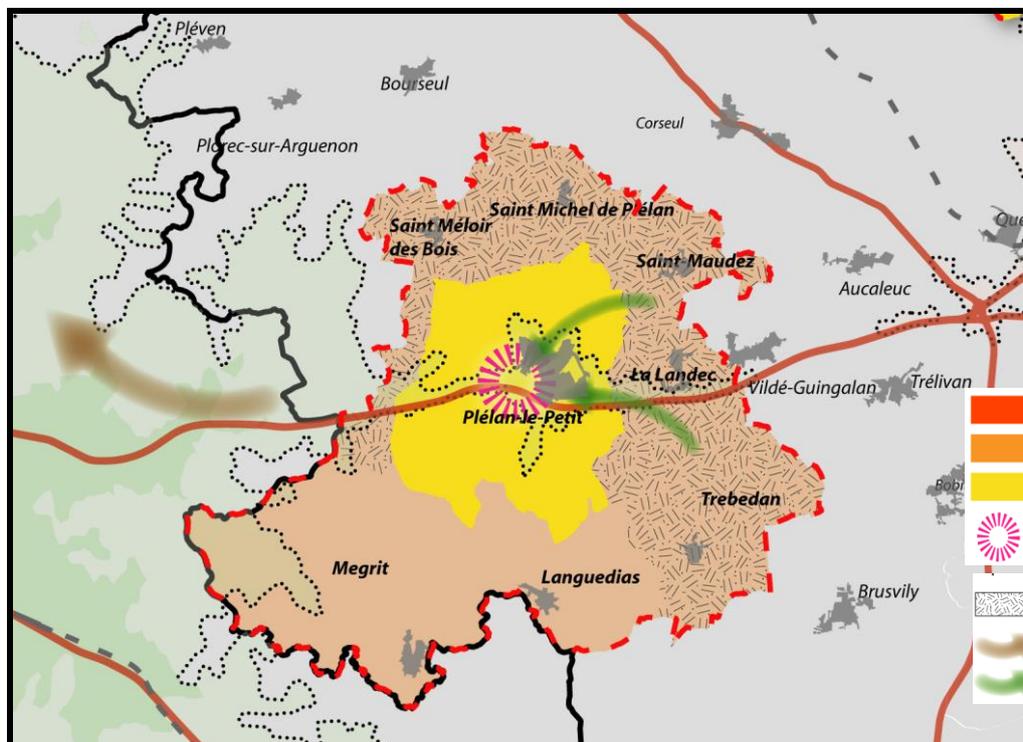
13 à moins de 17,3%	(7)
10 à moins de 13%	(9)
7 à moins de 10%	(18)
Moins de 7%	(27)

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

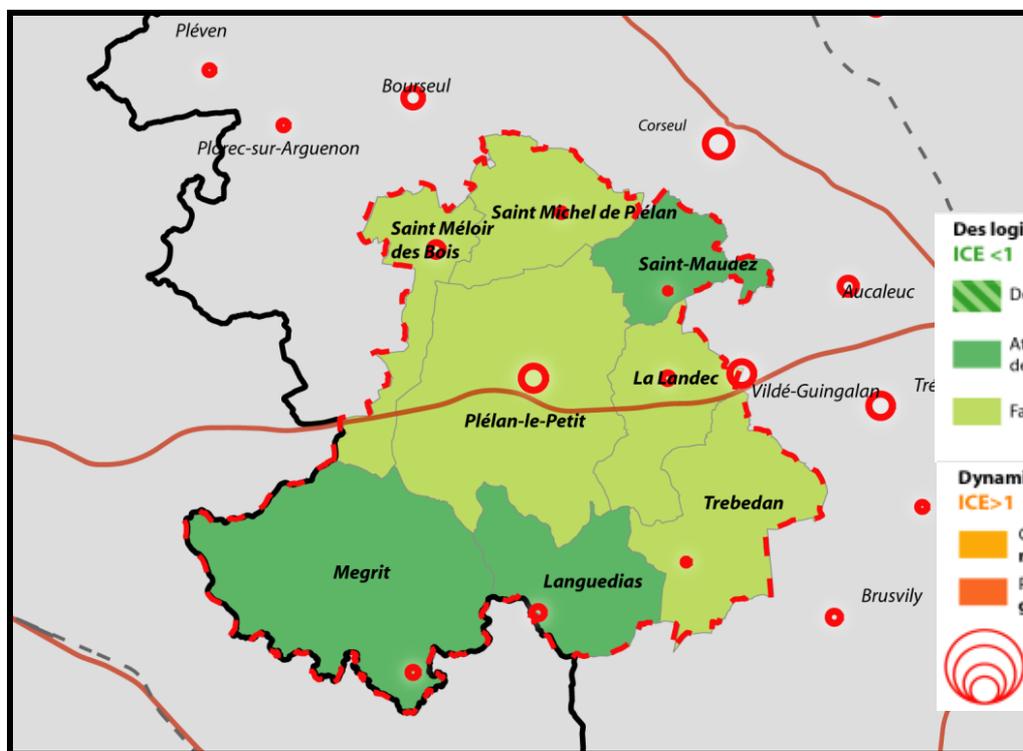
Nombre moyen de logements neufs sur la période 2008-2016 (SITADEL)



2. Influencé par les bassins d'emplois de Lamballe et de Dinan, un secteur résidentiel de proximité structure par Plélan

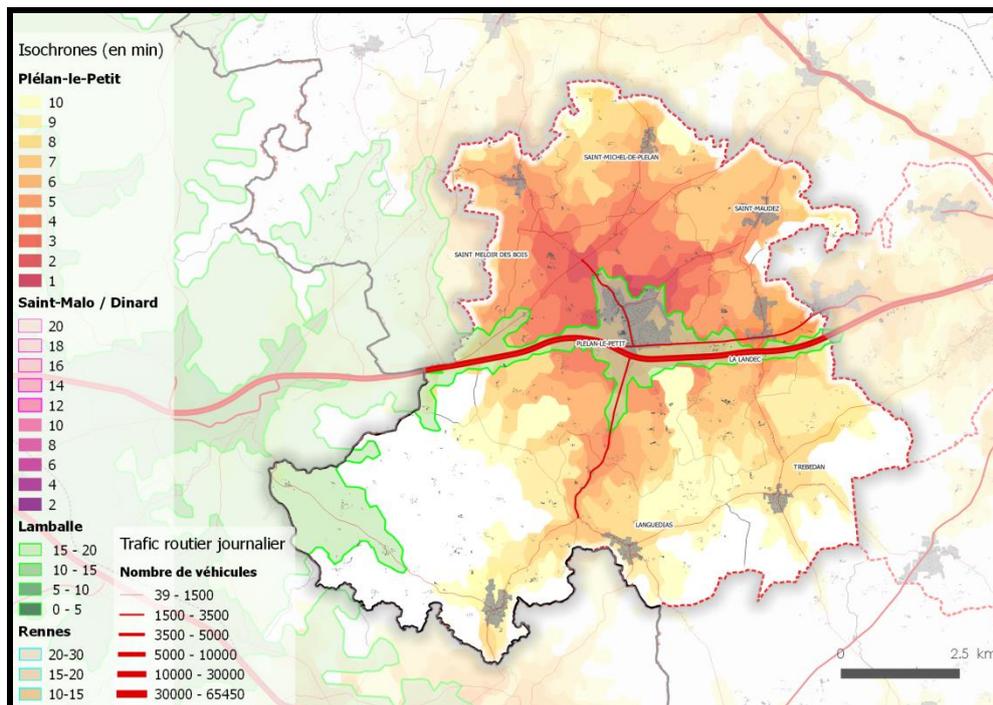
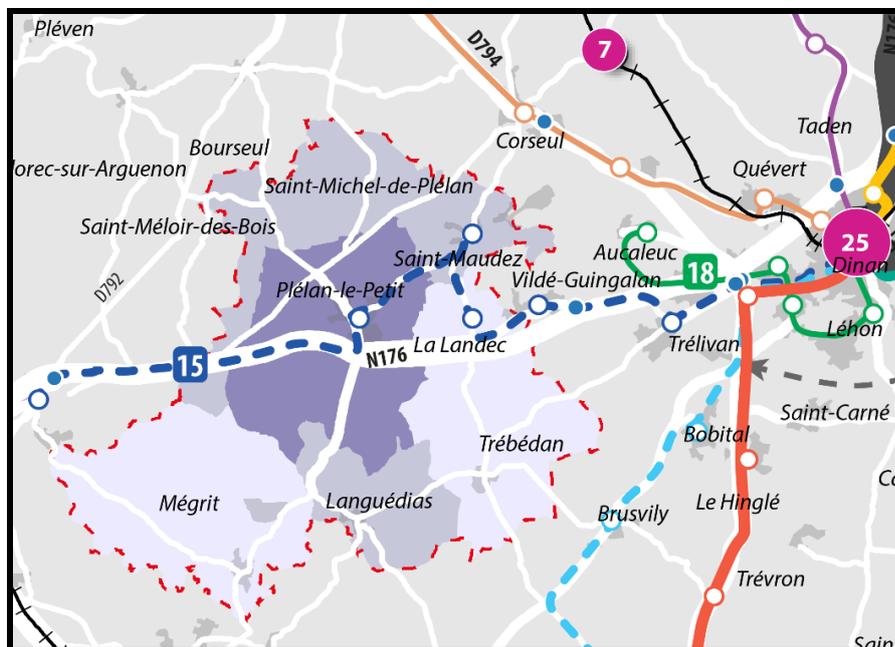


- Pôle d'équipements et de services supérieur
- Pôle d'équipements et de services intermédiaire
- Pôle d'équipements et de services de proximité
- Présence de super/hyper marché
- Commune ayant connu une croissance démographique et ne comptent pour autant aucun commerce
- Evasions vers les pôles extérieurs
- Attractions internes

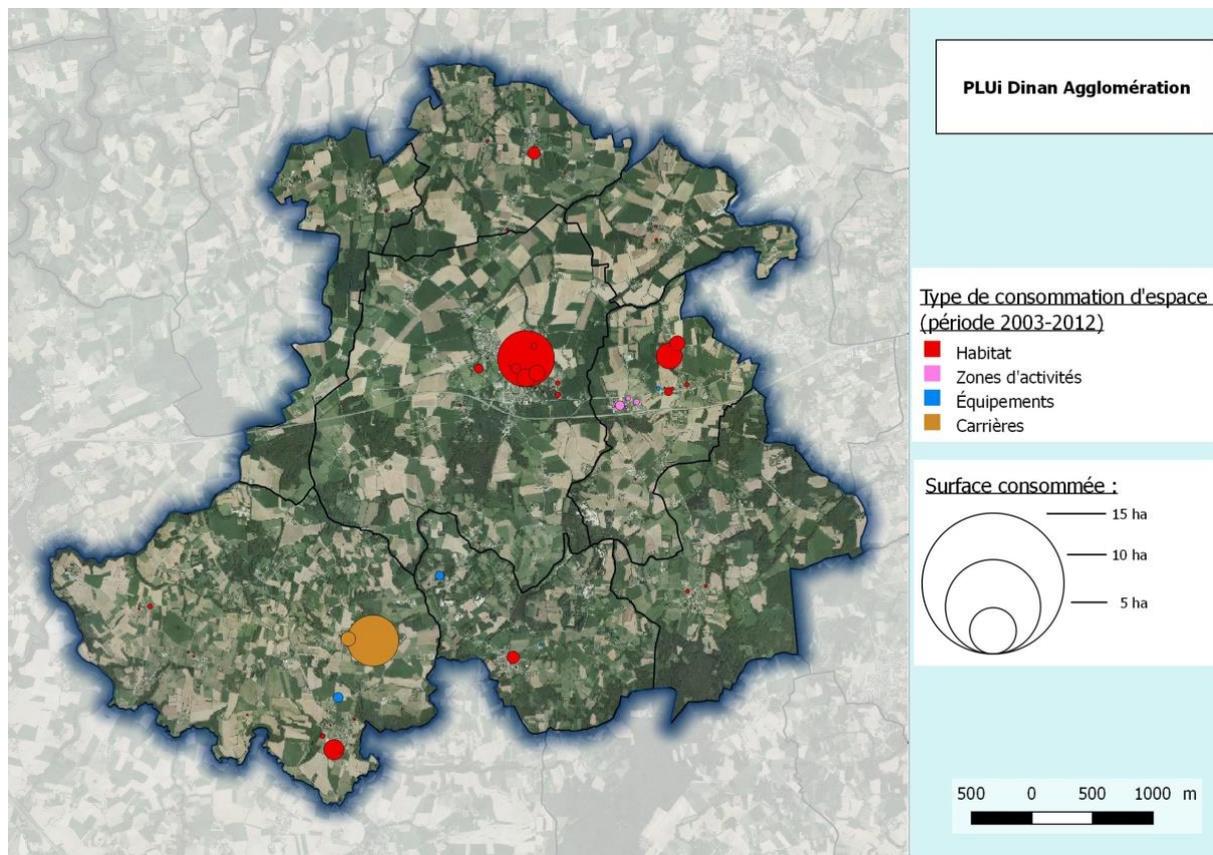


- Des logiques résidentielles**
ICE < 1
- Deprise économique et résidentielle
 - Attractivité résidentielle mais baisse des emplois
 - Faible gains d'actifs et d'emplois
- Dynamiques économiques**
ICE > 1
- Commune attractive avec des gains d'emplois mais fuite des actifs
 - Pôles d'emplois qui se renforcent avec des gains significatifs d'emplois et d'actifs
- Nombre d'emplois**
- 5000
 - 1000
 - 500
 - 100

3. Un secteur connaissant l'effet « ciseau » de la RN176, corrélé aux flux transversaux (Lamballe-Dinan) importants



4. Une consommation d'espace à vocation résidentielle



Sur le secteur du Pays de Plélan, 44,5 ha ont été consommés par le développement résidentiel entre 2002 et 2013, dont 63 % sur Plélan et Mégrit. 4,28 ha ont été consommés par l'activité économique, pour l'essentiel sur la commune de La Landec (Zone Artisanale de Beauvent).



5. Un secteur rural en proie à la fracture territoriale et à devenir cité dortoir



Constats et chiffres clés

- Une évolution de la population particulièrement élevée depuis 1999 (TCAM de 1,6% en 2013 ; soit le plus élevé du territoire) dûe principalement au solde migratoire
- **Indice de jeunesse constant (1,0) illustrant un équilibre générationnel ; taille des ménage relativement élevée (2,40) et en hausse depuis 5 ans**
- **Un taux de logements vacants élevé sur les communes en frange Sud-Ouest (Mégrit et Languedias >12%) et moyen (entre 6 et 9%) sur les autres communes**
- **Un parc de logements ancien induisant des performances thermiques médiocres et seulement 2% de LLS en faveur du logement individuel (95%)**
- **Une forte évolution du nombre d'actifs depuis 1999, composé majoritairement d'employés et de professions intermédiaires**
- **Un ICE faible sur l'ensemble du secteur et en baisse depuis 1999**
- **Un majorité d'actifs travaillant sur les pôles de Dinan ou Lamballe, voire Saint-Brieuc**
- **En dehors de Plélan, 5 communes (2082 habitants) ne disposent pas de commerce**
- **44,5 ha consommés par le développement résidentiel entre 2002 et 2013, dont 63 % sur Plélan et Mégrit et 4,28 ha par l'activité**
- **27% des habitants captifs des transports en commun, touchant particulièrement une population âgée**
- **1 seule ligne TAD reliant le secteur à Dinan 1 journée et demi par semaine**
- **1 axe structurant (N176) permettant une bonne accessibilité routière mais créant une coupure au sein du secteur**
- **Un risque d'inondation (AZI) concernant la vallée de l'Arguenon**

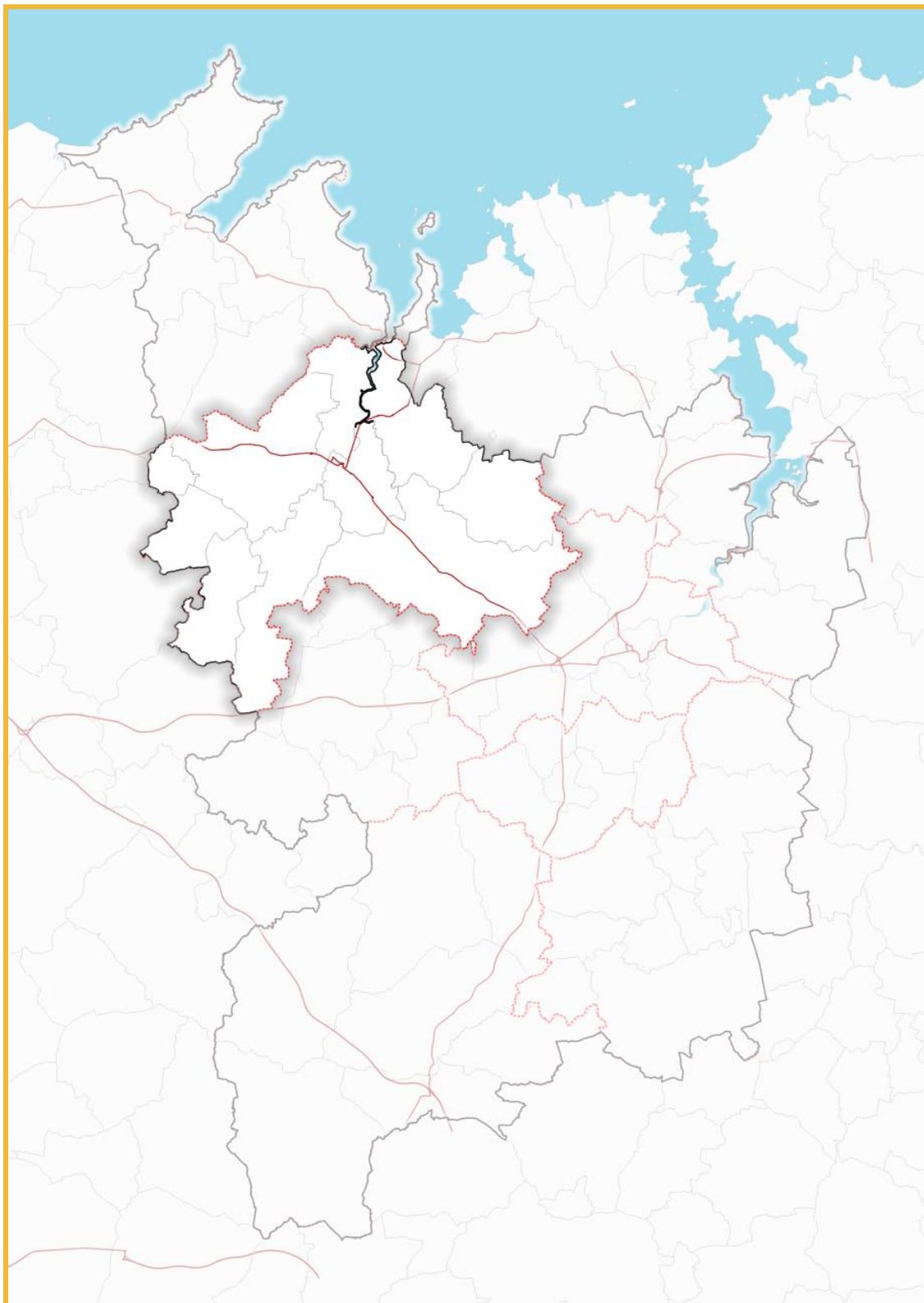
Les questions pour l'avenir

- **Quels projets d'équipements structurants? Quels liens avec les notions de centralités (échelle bassin de vie/échelle locale) ?**
- **Comment capitaliser sur les atouts (cadre de vie, proximité de l'emploi) pour influencer une dynamique de développement ?**
- **Quelles possibilités de déplacements pour l'ensemble des communes, principalement celles qui n'ont pas accès au TC?**
- **Quels investissements pour pérenniser les commerces et équipements de centre-bourg, quelle échelle pour conforter le commerce de proximité ?**
- **Quelle gestion des impacts environnementaux des carrières ? Quelle reconversion ?**

Enjeux

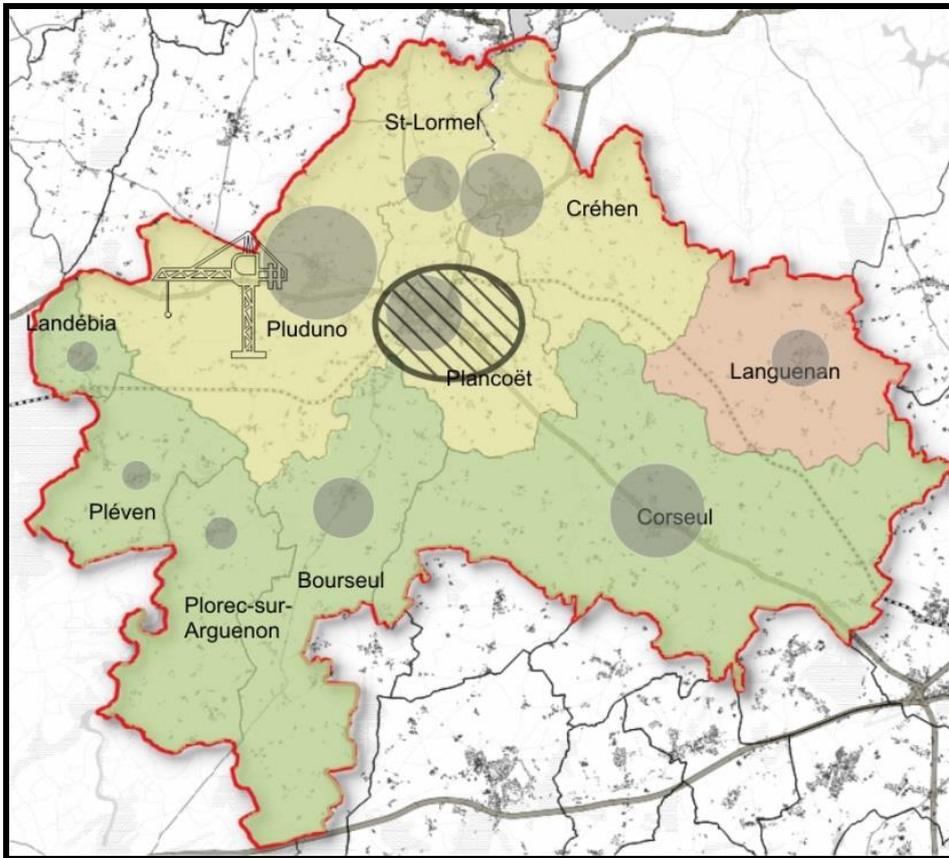
- **Diversification du parc de logement pour s'adapter à l'évolution démographique**
- **Développement de l'offre tous modes vers le secteur de Dinan et de Plélan**
- **Gestion actuelle des carrières et anticipation de leur reconversion**
- **Sauvegarde du commerce de centre-bourg**
- **Maitrise du développement résidentiel**

VIII. Secteur Pays de Plancoët



Le secteur du Pays de Plancoët regroupe 9 communes : Plancoët, Plorec-sur-Arguenon, Pluduno, Saint-Lormel, Créhen, Languenan, Corseul, Landebia, Pleven et Bourseul. Il accueille 13 652 habitants, soit 14 % de la population intercommunale.

1. Entre communes rurales, pôle urbain et littoral, un cadre de vie remarquable en proie à un phénomène de vacance

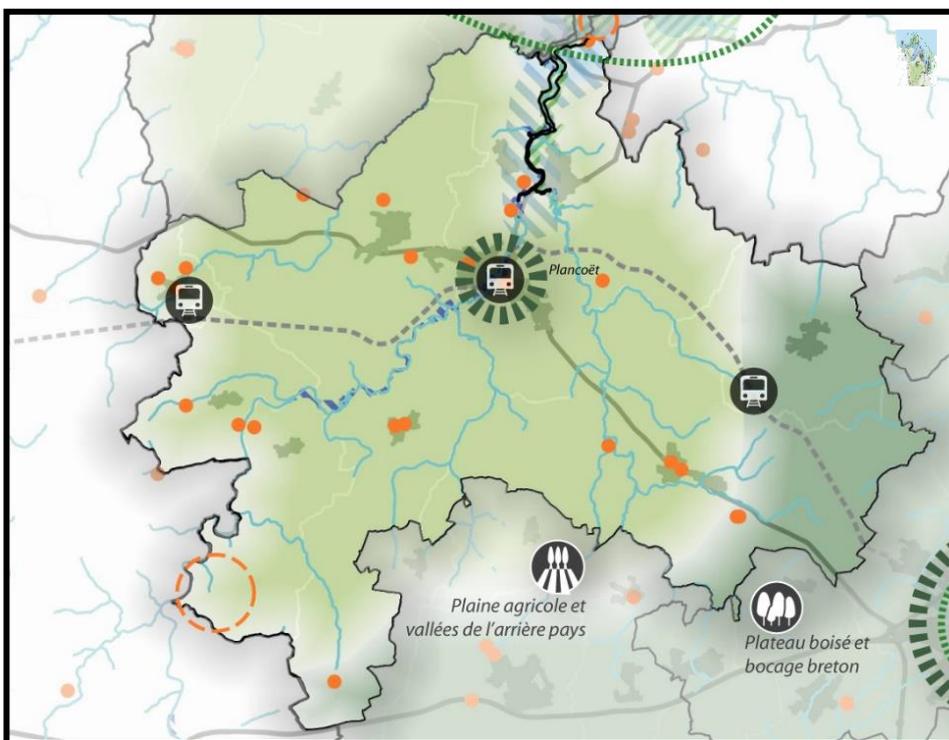
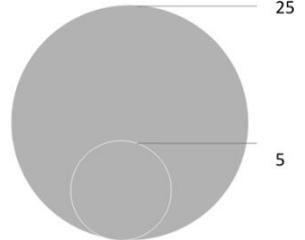


Prix de l'immobilier en €/m²
(source: meilleursagents.com, avril 2017)

> 2200	(3)
1500 à moins de 2200	(24)
1300 à moins de 1500	(20)
Moins de 1300 €/m ²	(28)

Taux important de logements vacants

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



Paysage et patrimoine

- Unités paysagères
- Façade littorale armoricaine
 - 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

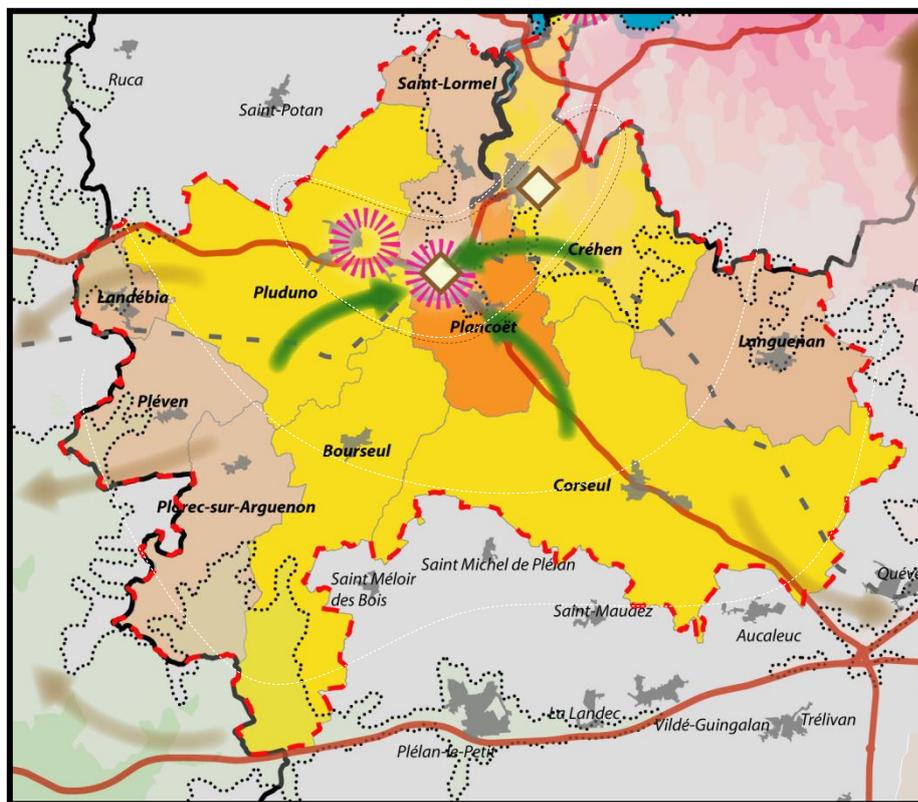
Risques naturels, technologiques et nuisances

- 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

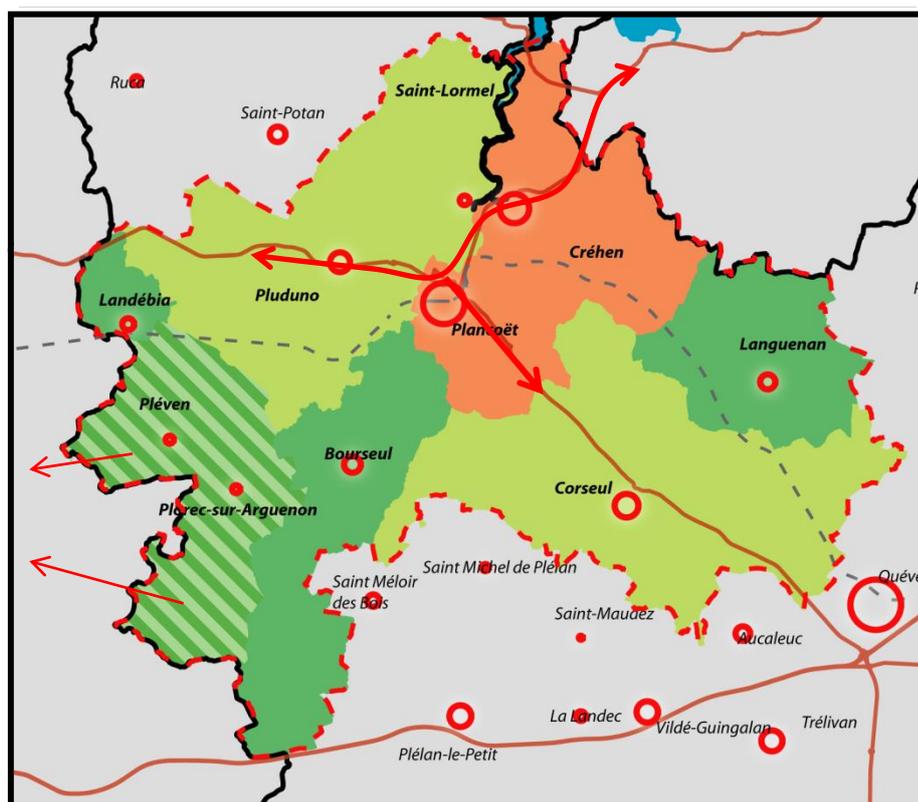
Energie et ressources

- 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)

2. Secteur en développement économique et résidentiel, porté par Plancoët et Créhen

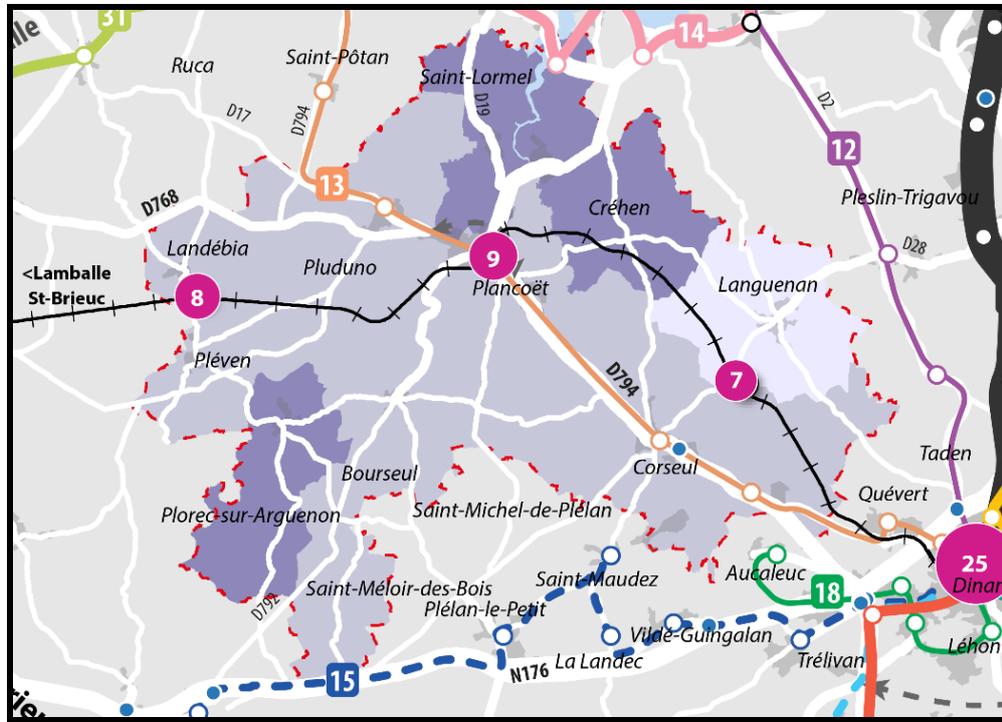


- Pôle d'équipements et de services supérieur
- Pôle d'équipements et de services intermédiaire
- Pôle d'équipements et de services de proximité
- Présence de super/hyper marché
- Collèges
- Commune ayant connu une croissance démographique et ne compte pour autant aucun commerce
- Evasions vers les pôles extérieurs
- Attractions internes

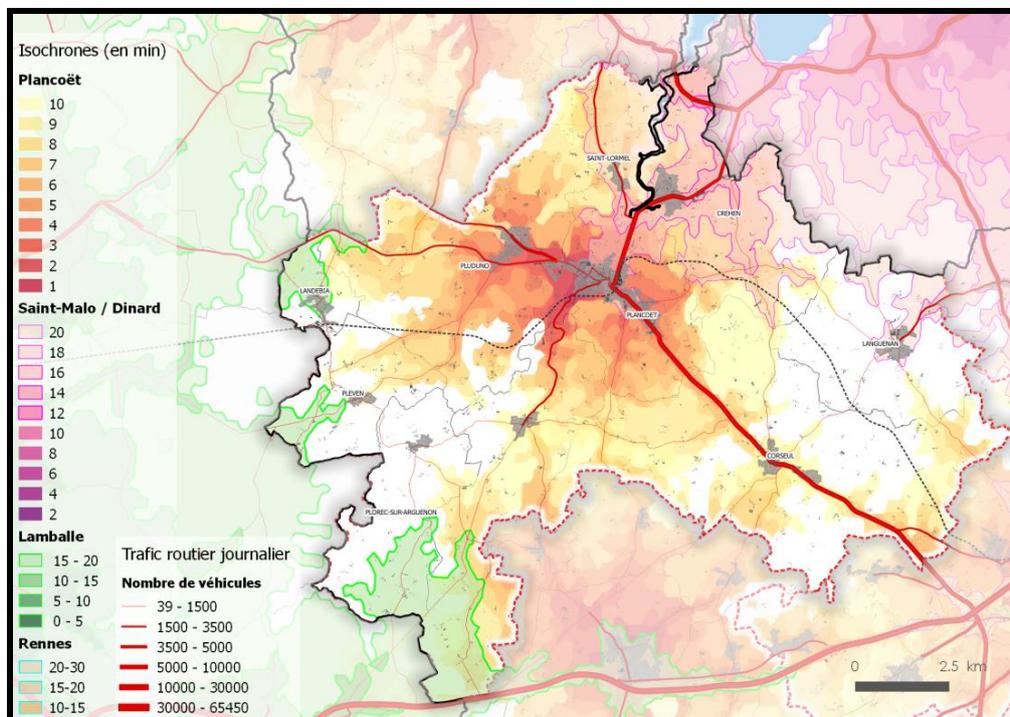


- Des logiques résidentielles**
ICE < 1
- Deprise économique et résidentielle
 - Attractivité résidentielle mais baisse des emplois
 - Faible gains d'actifs et d'emplois
- Dynamiques économiques**
ICE > 1
- Commune attractive avec des **gains d'emplois** mais **fuite des actifs**
 - Pôles d'emplois qui se renforcent avec **gains significatifs d'emplois et d'actifs**
- 5000
 1000
 500
 100
- Nombre d'emplois

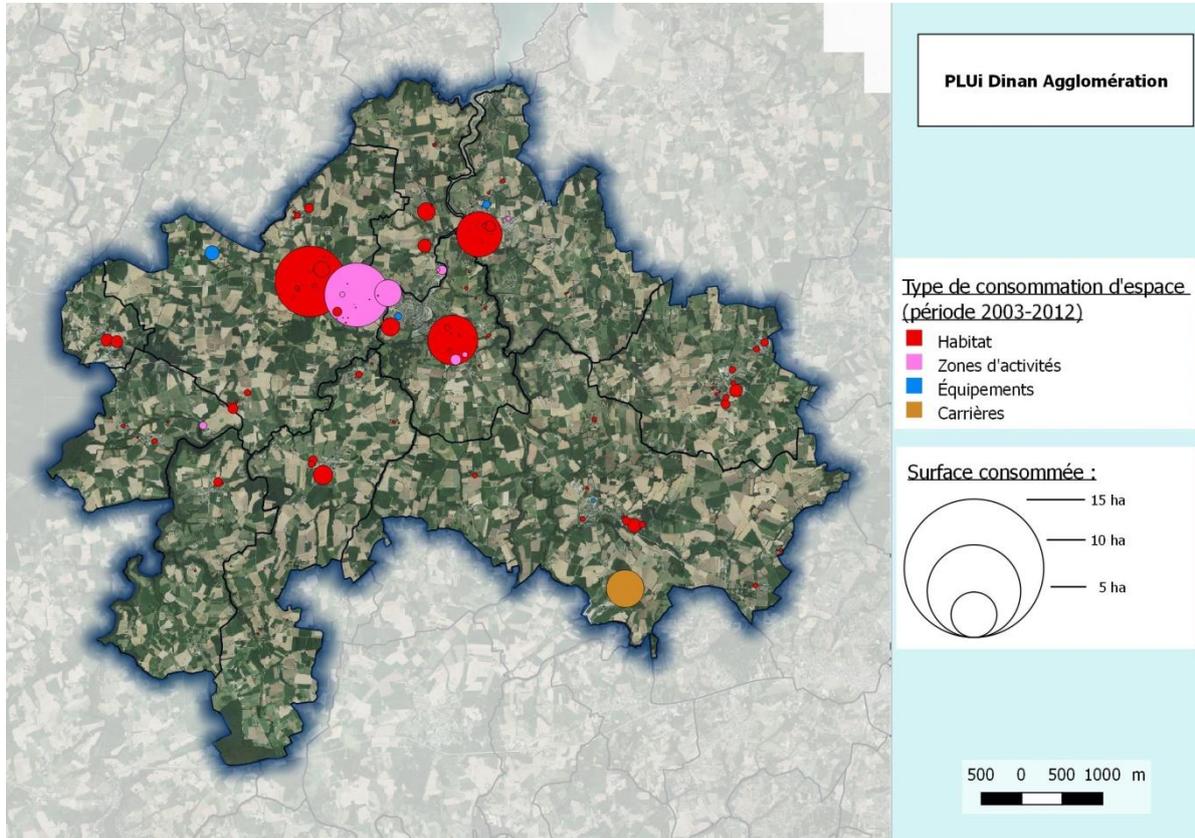
3. Une politique de déplacement à optimiser pour un secteur à diverses influences



- Des facilités de déplacements en voiture**
- de 1 500 + de 20 000 véh./j
- Trafic moyen journalier annuel
- ← Projet routier
- Aire de covoiturage
- De potentiel captifs des TC (11-17 ans et + de 65 ans)**
- 21 à 25%
 - 25 à 30%
 - 30 à 35%
 - + de 35%
- Une offre en TC variable**
- 2 4 6 12 28
- Nombre de services (en jour ouvrable de base)
- Ligne régulière
 - - - Ligne en transport à la demande (TAD)
- 25 Nombre de services en gare/halte ferroviaire
- 4



4. Un développement économique et résidentiel entre Plancoët et Pluduno particulièrement consommateur d'espace



90 ha ont été consommés par le développement résidentiel entre 2002 et 2013, dont ¼ sur la commune de Pluduno (dilatation de la ville de Plancoët) et 17,3 ha par l'activité (dont 45% sur Pluduno et 30% à Saint-Lormel, dans une logique d'extension des zones existantes de Plancoët, ZA de la Milière et ZA des Vergers)



5. Entre Dinan et le littoral, un secteur attractif dont le développement est à maîtriser



Constats et chiffres clés

- Un tassement de la croissance démographique depuis dix ans (TCAM de 0,8% en 2013, taux moyen du territoire) dûe au solde migratoire
- **Indice de jeunesse en baisse (0,83 en 2013), et une taille des ménages relativement élevée (2,31)**
- **Un taux de logements vacants élevé sur les communes de Plancoët et Créhen (>12%) et moyen (entre 6 et 9% sur les autres communes)**
- **Un marché immobilier plutôt attractif, à proximité des bassins d'emplois principaux**
- **4% de LLS en faveur du logement individuel (80%) et concentré sur Plancoët**
- **Un ICE favorable sur les communes de Plancoët (1,15) et en augmentation sur Créhen (1,26) où le nombre d'emplois et d'habitants augmente depuis 1999, et ICE faible sur les autres communes.**
- **Un majorité d'actifs travaillant sur Plancoët, mais flux importants vers Dinan et Lamballe/Saint-Brieuc**
- **Une forte densité commerciale sur Plancoët et Pluduno, en faveur de la grande distribution située en périphérie**
- **90 ha consommés par le développement résidentiel entre 2002 et 2013, dont ¼ sur Pluduno et 17,3 ha par l'activité**
- **3 gares structurants le secteur et le reliant à Lamballe/st Brieuc ainsi que Dinan**
- **1 ligne Tibus (13) proposant peu de service en dehors de la desserte des établissements scolaires**
- **Un risque d'inondation (PPRI en cours de révision et AZI) concernant la vallée de l'Arguenon**

Les questions pour l'avenir

- **Comment consolider le pôle de Plancoët en perte de vitesse, et quel rôle pour Créhen, en développement économique ? Quels liens avec les notions de centralités (échelle bassin de vie/échelle locale) ?**
- **Faut-il prioriser le développement des communes pourvues d'équipements ?**
- **Quelles possibilités de déplacements vers Plancoët et Dinan ?**
- **Quels investissements pour pérenniser les commerces et équipements de centre-bourg, quelle échelle pour conforter le commerce de proximité ?**
- **Quel développement urbain intégrateur des risques d'inondation ?**

Enjeux

- **Amélioration de l'accessibilité de la gare de Plancoët, quid des potentiels de développement des deux autres haltes**
- **Renforcement de la desserte tous modes du pôle de Plancoët**
- **Maîtrise de l'évolution démographique pour maintenir la qualité de vie**
- **Sauvegarde du commerce de centre-bourg**
- **Maitrise du développement résidentiel**
- **Maintien et renforcement du maillage écologique remarquable**
- **Gestion des risques et nuisances**

Chapitre 4 : Synthèse transversale



I. Ce qui est en jeu pour Dinan Agglomération



1. L'adaptation aux évolutions socio-démographiques

Le projet du PLUi, au regard des constats principaux issus du diagnostic, devra répondre à des enjeux clés en matière de réponse aux besoins socio-démographiques.



- L'enjeu sera notamment de définir une **politique globale en faveur de l'habitat aidé** et de son intégration afin de garantir un **cadre de vie propice à l'équilibre et la cohésion**. Les besoins spécifiques de certains publics, notamment les personnes défavorisées, les seniors dépendants et les jeunes ménages seront par ailleurs pris en compte.
- Aussi, il conviendra de garantir **une meilleure adaptation de l'offre de logements (volume et typologie)**, de services et d'équipements en raison de l'évolution des caractéristiques des ménages (diminution de la taille moyenne des ménages, vieillissement de la population, migrations résidentielles, etc.) **La mixité et la diversité** de l'offre en logements devra être poursuivie.
- Par ailleurs, le projet devra mettre l'accent sur les orientations prises en faveur de **l'adaptation et la requalification** du parc de logements existants.



2. Une politique de mutualisation entre communes et polarités territoriales

Il apparaît nécessaire de poursuivre **des coopérations** intercommunales entre les différentes polarités et le maillage rural pour favoriser une meilleure couverture du territoire et tâcher de réduire le décalage entre une évolution démographique croissante et des communes souvent faiblement équipées.

- Cela passera par la mise en œuvre d'une politique de déplacements contribuant à satisfaire les enjeux du développement durable. Aussi, **l'amélioration de la desserte en transports collectifs** du territoire par un maillage performant du réseau à tous les niveaux d'organisation (polarités, communes) devra permettre de minimiser l'empreinte de nos déplacements sur l'environnement.
- A ce titre, le renforcement des lignes structurantes devra endiguer le recours systématique à la voiture individuelle. La mise en œuvre de liaisons secondaires devra quant à elle permettre d'assurer une **desserte de proximité performante**.

Le développement de l'intermodalité sur le territoire répond à un enjeu d'optimisation des pratiques en transports collectifs : il permet de fluidifier le déplacement et favorise l'équilibre territorial par la réduction du coût des déplacements dans le budget des ménages.

3. La recherche d'un développement économique équilibré

La synthèse du diagnostic, croisée avec la volonté exprimée des élus, met en avant le nécessaire maintien d'un pan important de l'activité économique locale dans l'espace urbain à des fins **d'animation territoriale et de développement endogène**. Conserver de l'activité en ville, c'est également rapprocher au mieux les actifs de l'agglomération des commerces de centre-ville existant ; de la même façon, la tendance à la « périphérisation » de la grande distribution qui a sévi pendant plusieurs décennies doit être freinée, **pour favoriser un aménagement commercial du territoire qualitatif, un urbanisme de proximité et la sauvegarde de l'identité des centres-bourgs**.



Le projet de territoire devra alors permettre :

- Le maintien ou le développement d'une offre commerciale répondant aux besoins quotidiens des habitants dans les communes, dans une **logique de revitalisation et d'animation** des centres-bourgs.
- La recherche d'un équilibre entre les pôles commerciaux de rayonnement supra communal (périphérie dinanaise, Plancoët/Pluduno...) et les centralités des communes. Cela induit un besoin de **clarification et de lisibilité** des sites d'implantation commerciale.
- La mise en œuvre d'une stratégie foncière économique compatible avec les dispositions du SCoT (ajuster les futures extensions économiques aux besoins identifiés et au potentiel de renouvellement urbain pour limiter la consommation foncière), et **garante d'une organisation structurante du territoire** afin notamment de permettre l'implantation de nouvelles entreprises et répondre aux besoins d'évolution des entreprises existantes

4. L'ambition d'un territoire au développement durable et à l'identité affirmée

Le diagnostic partagé met en évidence une volonté commune de porter une attention particulière à la **préservation et le renforcement du maillage écologique du territoire**. Cette ambition devra s'inscrire dans une **logique transversale** intégrant les enjeux écologiques, paysagers, patrimoniaux, économiques et sociaux de la Trame Verte et Bleue.

La synthèse des éléments de diagnostic, corrélée aux souhaits de l'intercommunalité en matière d'environnement, met en avant des enjeux qui devront confirmer et renforcer les éléments constitutifs de l'identité de Dinan Agglomération, à travers :

- L'enjeu de la préservation des identités paysagères et patrimoniales du territoire dans **une optique de valorisation du cadre de vie et de l'attractivité touristique**
- La recherche d'un développement urbain respectueux des spécificités paysagères du territoire et intégrateur des enjeux écologiques en assurant **la valorisation du patrimoine bâti et le développement de la nature en ville**
- L'assurance d'une politique de développement **intégratrice des risques et nuisances** dans une vision prospective tenant compte de leurs évolutions liées au changement climatique.

- La recherche d'une **valorisation des ressources locales et potentiels d'énergies renouvelables** par une politique de l'habitat et de la mobilité répondant aux défis climatiques et énergétiques du territoire



5. Un maillage multipolaire à organiser

La **structuration multipolaire** du territoire devra être un atout du développement futur.



En effet, **l'organisation et la hiérarchisation de l'armature urbaine** du territoire doit permettre une **meilleure répartition et une meilleure lecture** de la localisation des équipements, des services et des espaces d'activités et ainsi **structurer la politique d'aménagement du territoire. Le pôle de Dinan assure un rôle moteur pour le positionnement de la communauté de communes et la polarité principale devra nécessairement consolider son rôle stratégique pivot.**



Il s'agira donc **d'affirmer le poids et la vocation** des pôles de Dinan Agglomération dans l'organisation territoriale afin d'y conforter l'urbanisation, la vie sociale et les activités, tout en assurant pour les 64 communes **un équilibre du développement urbain.**



En outre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable exprimera cette stratégie ambitieuse, et permettra de fixer les « règles du jeu » en matière de planification, d'aménagement et d'urbanisme, tout en préservant les identités communales. **Il s'agira de faire du PLUi un outil adapté aux spécificités locales, tout en assurant une cohérence globale du développement territorial de Dinan Agglomération.**

II. Des objectifs de développement fédérateurs pour le projet communautaire



1. Des principes de développement structurants à l'échelle des bassins de vie



Le diagnostic de synthèse – thématique, sectorielle, transversale – met en lumière la structure du projet de territoire de Dinan Agglomération.



Le développement multipolaire du territoire, qui doit permettre de répondre aux enjeux du développement durable, doit également répondre aux principaux objectifs identifiés tout au long de la phase de diagnostic.



Les communes identifiées comme faisant partie de la **polarité centrale** identifiée au SCoT ont un niveau de logements, d'équipements et d'activités important qui doit leur permettre d'assurer un rôle majeur pour l'accueil des populations, pour l'offre d'emplois, pour la qualité de vie proposée et pour des mobilités plus durables. **Le projet permettra donc de renforcer son rôle majeur dans l'organisation territoriale.**

L'émergence des polarités répond également à un objectif de développement harmonieux (mutualisation des équipements et services, proximité entre habitat, emplois et mixité fonctionnelle), de moindre consommation d'espaces et de réduction de notre empreinte sur l'environnement (limitation des déplacements). Conçues comme **des pôles de vie** rayonnant à l'échelle de bassins de vie, **les polarités doivent être affirmées.**

Enfin, au-delà de ces grands équilibres territoriaux, le projet identifie à une échelle plus locale des secteurs d'attractivité en centre-bourg ou en agglomération, assurant un **cadre de vie de proximité aux habitants.**

Le **renforcement des centralités** permet également d'assurer le maintien et la synergie de certaines fonctions urbaines (notamment le commerce) au sein des bourgs et des communes. Il permet aussi de garantir **le rapprochement entre habitat et lieux de vie** afin d'éviter un recours systématique à la voiture individuelle. Les centralités sont identifiées par le SCoT comme secteur d'accueil prioritaire des commerces, le PLUi intégrera cette disposition pour garantir une implantation des commerces judicieuse et adaptée, dans le but de participer à **l'animation urbaine des communes et de leurs bourgs.**

2. Vers le projet de territoire



Le **développement multipolaire** du territoire, ayant donc une résonance sur tout le projet, est un élément central du projet communautaire.



Initiée par la Communauté de Communes « CODI » intégrant 18 communes, affirmé par Dinan Communauté s'élargissant à 37 communes, encadrée par les dispositions du SCOT du Pays de Dinan et enfin déclinée à l'échelle des 64 communes de Dinan Agglomération, **l'organisation multipolaire à l'échelle du territoire de l'agglomération trouve, avec le PLUi, une affirmation de sa déclinaison spatiale.**



A un niveau plus local, l'organisation polycentrique - autour des centralités, véritables pôles de vie - constitue un choix de développement qui doit contribuer à **structurer les futures**

zones à urbaniser, à améliorer le cadre de vie des habitants, à réduire la consommation foncière et à limiter les déplacements. En complément des orientations concernant l'attractivité du territoire, cet axe comporte les orientations générales du PLUi en matière d'habitat et de transports/déplacements qui seront déclinées au sein du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le territoire.

L'ambition de Dinan Agglomération sera retranscrit selon une déclinaison en trois axes dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : le premier affirmera l'armature territoriale pour un **développement structuré et solidaire**, tandis que le deuxième fixera **les conditions de l'animation** du territoire selon cette organisation. Le troisième sera dédié à **la politique de l'habitat et les conditions de sa mise en œuvre** sur l'ensemble du territoire.

D'une façon générale, il ressort dans ce projet une volonté forte, cohérente et partagée d'articuler environnement, déplacement, habitat, économie et urbanisme.

