



# PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL



## 1.2 Justification des choix

## Sommaire

1. Préambule .....	4
1. Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme .....	5
2. Les enjeux des principales " loi-cadre " pour le PLUiH .....	6
2. Principales conclusions du diagnostic sur lequel s'appuie le PADD .....	8
1. Synthèse des enjeux du diagnostic .....	8
2. Les perspectives d'évolutions et choix retenus dans le cadre du PADD .....	12
3. La prise en compte et le respect des éléments de rang supérieur .....	64
3. Les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables .....	90
1. Présentation des outils mobilisés dans le cadre de la traduction réglementaire des objectifs du PADD.....	91
2. Traduction des orientations du PADD au sein du règlement et des OAP .....	103
3. Délimitation des zones et grands principes de l'élaboration du règlement .....	230
1. Analyse détaillée des zones du PLUi .....	230
2. Les grands principes des zones.....	239
3. Justification des règles associées aux prescriptions graphiques.....	297
4. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan .....	337
4. Explications des choix retenus dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) .....	341

**PLAN  
LOCAL  
URBANISME  
INTERCOMMUNAL**

**1**

**Justification des choix**

# 1. Préambule

*Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

*1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*

*3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*

*4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;*

*5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*

*6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.*

*Ces justifications sont regroupées dans le rapport.*

Le document présent vise à justifier:

- du respect des lois encadrant le contenu du PLUiH, ainsi que du principal document cadre : le SCoT ;
- des choix retenus pour établir le PADD ; les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ;
- de la cohérence du contenu des OAP avec les orientations et objectifs du PADD) ;
- des motifs retenus pour établir le zonage et le règlement (il est ici rappelé que l'ensemble des dispositions réglementaires sont jugées nécessaires afin de mettre en œuvre le PADD).

Ces justifications sont regroupées dans le présent rapport.

# 1. Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme



Les orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et qui peuvent être résumés ainsi : équilibre, diversité, préservation.



## Equilibre



Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain, promeut un développement urbain maîtrisé, tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, notamment des entrées de ville.



## Diversité

Le projet assure 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.

## Préservation

Le projet participe à la sécurité et à la salubrité publiques, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à 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, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'élaboration du projet de PLUiH a été guidée à la fois par :

- les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- mais également par des dispositions réglementaires (loi-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures.

## 2. Les enjeux des principales " loi-cadre " pour le PLUiH

### 1.1. Contexte législatif

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant:

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité.

De plus, la loi «ALUR» encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des possibilités de plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

La loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

Enfin, la loi « ELAN » portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique adoptée le 23 novembre 2018 introduit plusieurs dispositions concernant l'élaboration des documents d'urbanisme permettant de lever certaines contraintes à la constructibilité en zone non urbaine notamment pour la réalisation de bâtiments et installations liés à l'activité agricole ainsi que des ajustements de la loi Littoral.

### 1.2. Lien de compatibilité SCoT- PLUi

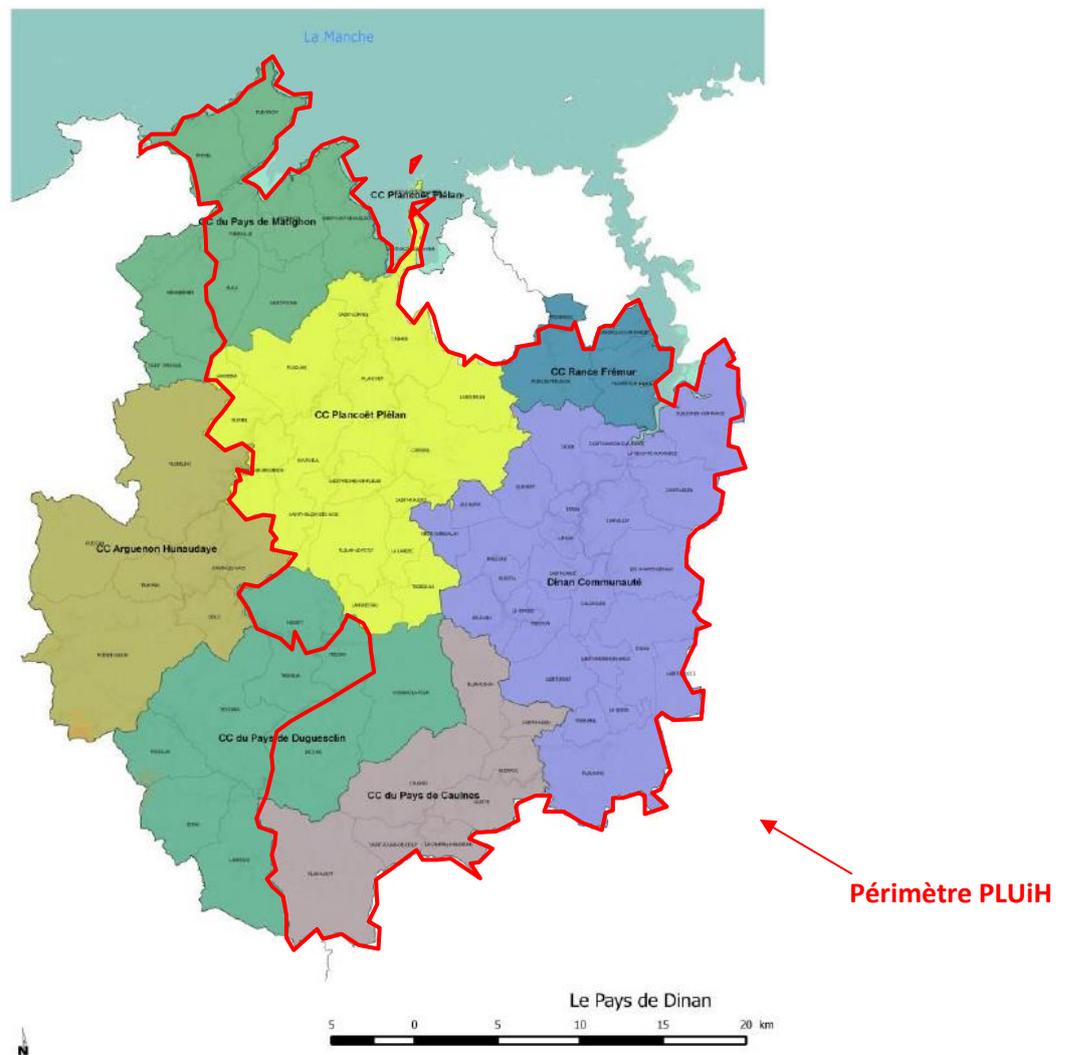
Le SCoT du Pays de Dinan, approuvé en 2014, est composée de 7 EPCI :

- CC du Pays de Matignon ;
- CC Plancoët Plélan ;
- CC Rance Frémur ;
- Dinan Communauté ;
- CC du Pays de Caulnes ;
- CC du Pays Dugesclin ;
- CC Arguenon Hunaudaye.



Ce document de planification stratégique fixe des objectifs et orientations en matière de développement du territoire à horizon 2032. Le PLUiH de Dinan Agglomération porte lui sur une partie de 6 sur les 7 EPCI du SCoT (CC Arguenon Hunaudaye exclue) et s'inscrit dans une temporalité plus réduite : 2018-2032. Le PLUiH est subordonné au SCoT via un lien de compatibilité.

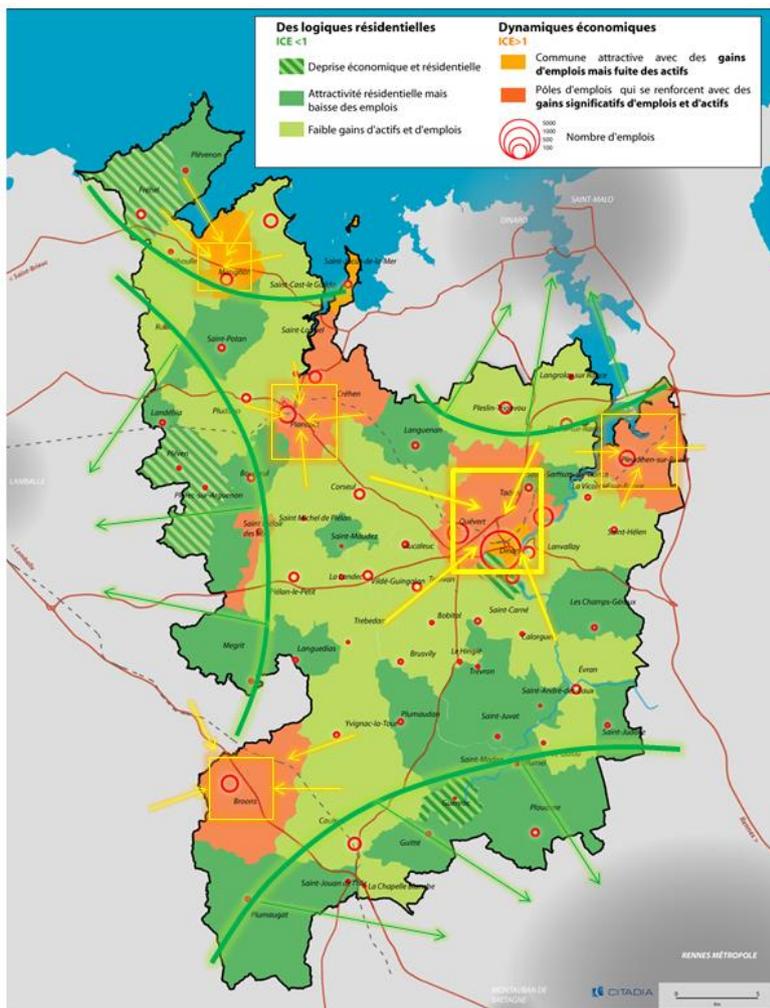
*Périmètres du SCoT et des intercommunalités le composant, et du PLUiH :*



# 2. Principales conclusions du diagnostic sur lequel s'appuie le PADD

## 1. Synthèse des enjeux du diagnostic

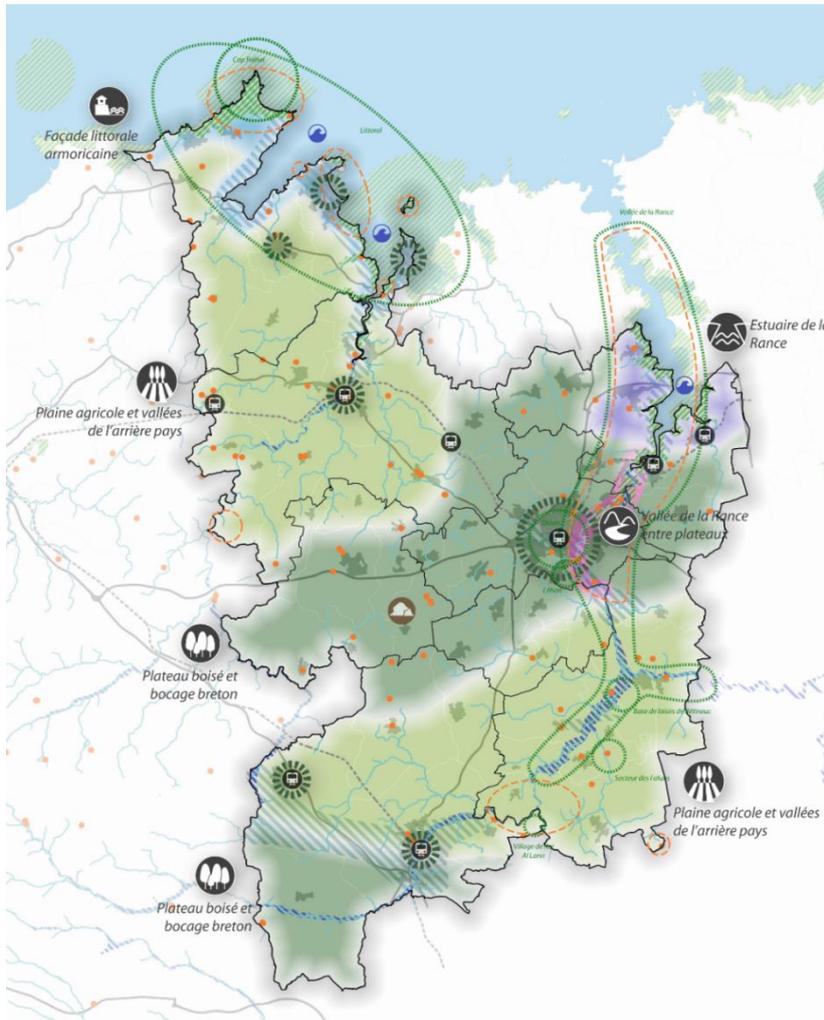
### 1.3. Enjeux identifiés en matière de développement économique



- Une *multipolarisation économique interne, dominée par le pôle dinanais mais soumise aux influences des pôles voisins et à une résidentialisation progressive*
- *Les communes de Broons et de Plancoët constituent des pôles économiques d'équilibre, Matignon, Pleudihen-sur-Rance, Caulnes, Plouër-sur-Rance, Saint-le-guildo, Plélan, Evran en pôles secondaires, participent à la dynamique économique présente*
- *Zones d'Activités Economiques : 102,5 ha de 2003 à 2012 consommés par l'activité économique, : un développement essentiellement périphérique. 133 ha de réserves foncières sur les PLU actuels*
- *Un tissu commercial dense mais fragilisé par le développement périphérique*

- ⇒ Une nécessité de hiérarchiser les pôles de développement économique à l'échelle du territoire
- ⇒ Des objectifs clairs à définir en matière de consommation d'espaces pour le développement d'activité
- ⇒ Un réseau de petites activités participant à l'économie du territoire à accompagner
- ⇒ Une stratégie à établir afin de favoriser le maintien des commerces de centre-bourg

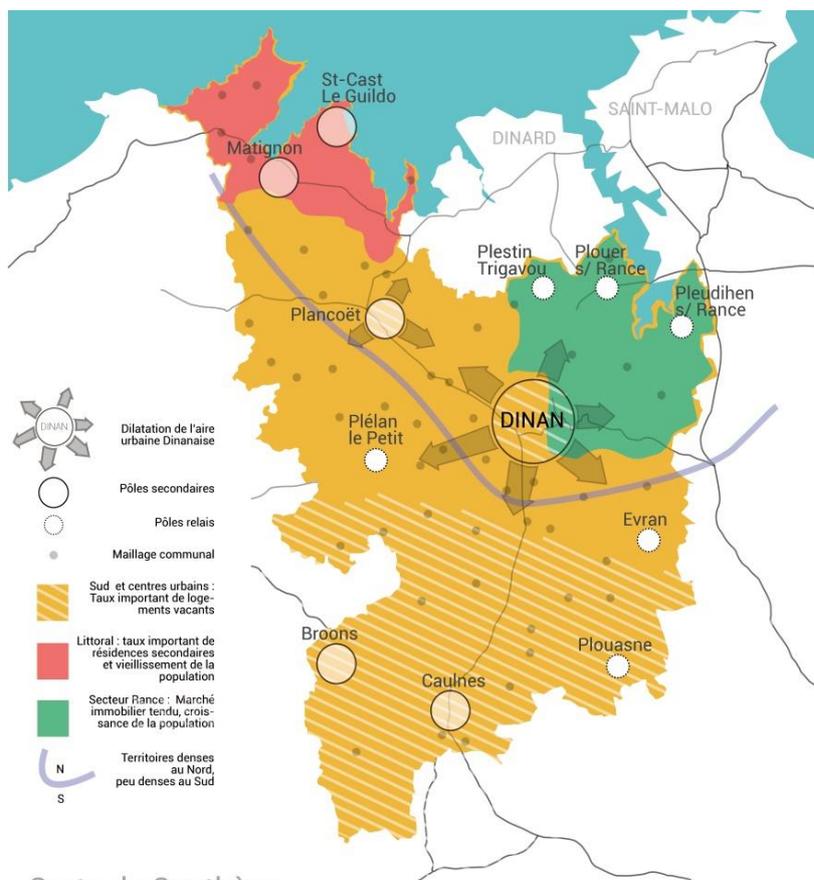
## 1.4. Enjeux identifiés en lien avec l'environnement



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

- ⇒ Des paysages emblématiques qu'il est nécessaire de préserver et valoriser
- ⇒ Un patrimoine local de qualité à préserver dans sa pluralité
- ⇒ Une dynamique touristique autour des atouts patrimoniaux et paysagers du territoire à accompagner dans le cadre du PLUiH
- ⇒ Une richesse écologique des milieux à prendre en compte afin de permettre la préservation des corridors et réservoirs de biodiversité ainsi que la restauration des coupures de continuités écologiques
- ⇒ Un réseau hydraulique dense à préserver et à prendre en compte dans les logiques d'urbanisation
- ⇒ Des espaces de nature en ville qui participent tant à l'ambiance des bourgs qu'aux continuités écologiques

## 1.5. Enjeux identifiés en matière d'habitat

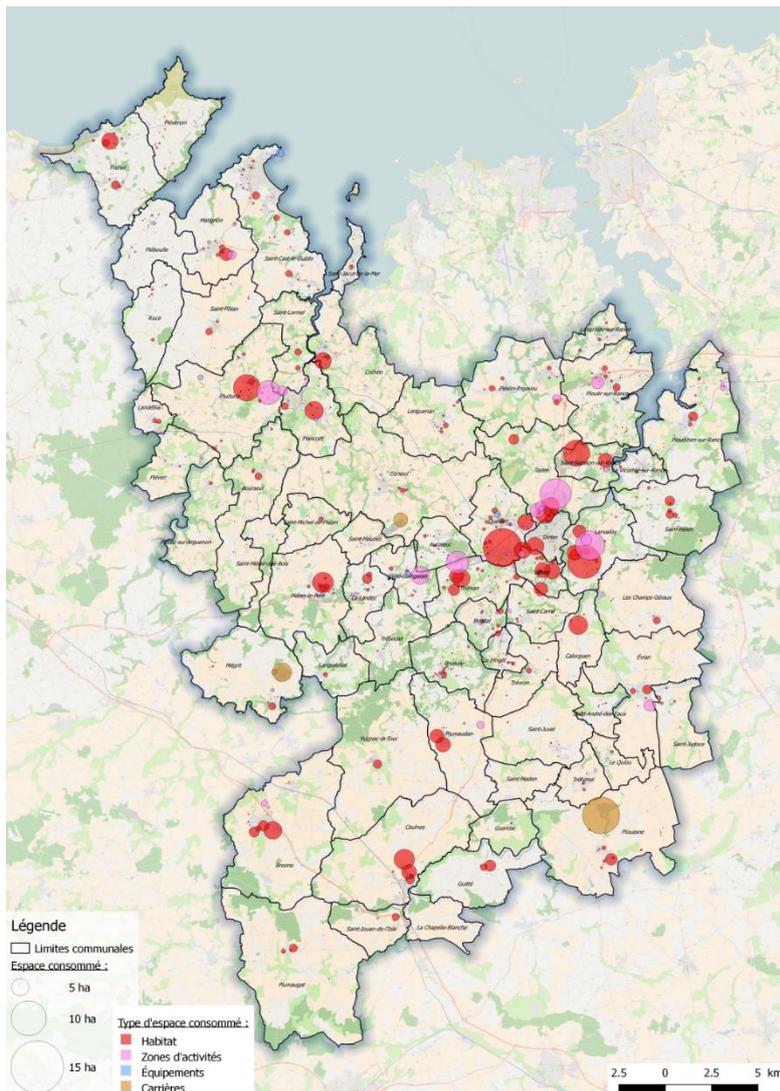


Carte de Synthèse  
Dynamiques en matière d'habitat

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

- ⇒ **Des phénomènes sociologiques (dessalement des ménages, vieillissement de la population, familles monoparentales) qui impactent directement la typologie de logement à produire**
- ⇒ **Une problématique de vacances et de friches à saisir**
- ⇒ **Des secteurs tendus d'un point de vue foncier qui impliquent une nécessaire maîtrise de la sortie des opérations à vocation habitat**
- ⇒ **Une nécessité d'orientation en faveur de la qualité et de la densité dans le cadre des nouveaux projets à vocation habitat**
- ⇒ **Un objectif de diversification de l'offre pour permettre l'adéquation avec les évolutions de la structure de la population et des modes de vie**
- ⇒ **Un parc locatif vieillissant qu'il est nécessaire de renouveler de manière ciblée et stratégique**

## 1.6. Enjeux identifiés en matière de dynamiques urbaines



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

- ⇒ Une consommation importante d'espace sur la période passée qui induit une nécessité d'objectifs ambitieux en termes de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles
- ⇒ Une production de logements tournée essentiellement vers des logements individuels en quartiers pavillonnaires peu denses à questionner
- ⇒ Un potentiel foncier mobilisable au sein des enveloppes urbaines constituées à prendre en compte dans le cadre du PLUiH
- ⇒ Une consommation d'espaces qui menace les paysages emblématiques et plaines agricoles du territoire
- ⇒ Des espaces de lisières entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles à aménager

## 2. Les perspectives d'évolutions et choix retenus dans le cadre du PADD

La définition du projet de territoire s'est appuyée sur une réflexion prospective menée de manière itérative, par la réflexion autour de scénarios décrivant les degrés d'ambitions et d'exigences. Ces scénarios ont eu pour but de poser un certain nombre de questionnements, dont les réponses furent les fondements du PADD future. À titre d'exemples, les sujets suivants ont été abordés, questionnés et leurs impacts évalués en vue de positionner idéalement le curseur dans les choix de développement :

- *Démographie : quelles perspectives d'ici à 2032 ? Comment répondre aux besoins ?*
- *Attractivité résidentielle et forme urbaine : quelles évolutions anticiper ?*
- *Impacts sur la mobilité : comment les anticiper ?*
- *Potentiel de développement économique : comment le révéler ?*
- *Les capacités de développement : comment se développer de manière responsable, en respectant un équilibre fragile entre activités humaines et préservation des ressources naturelles (espace, eau, air ...) ?*
- *Quelle place pour la nature et la biodiversité dans le projet ? Comment intégrer les réflexions liées aux trames vertes et bleues et en faire des éléments du projet plutôt que des contraintes ?*
- *Quels impacts environnementaux du projet ?*
- *Quelles échelles et quelles temporalités ?*

### 1. La justification de la structure du PADD retenue

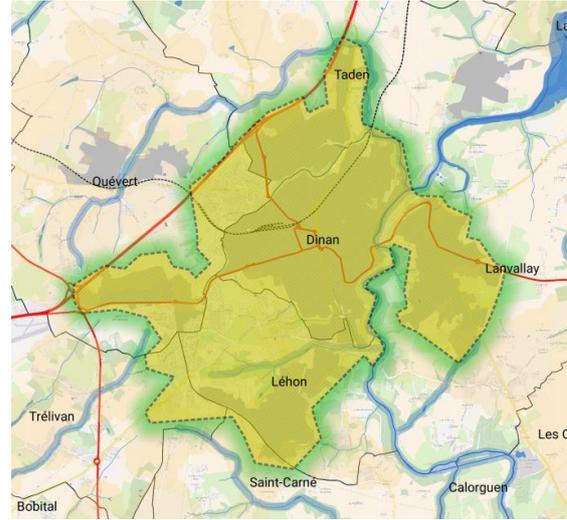
Le PADD du PLUiH de Dinan Agglomération se structure de telle sorte qu'il :

⇒ **définit les conditions d'un nouvel équilibre territorial (positionnement de Dinan Agglomération vis-à-vis des territoires voisins, équilibre entre ville-centre et périphéries, équilibre entre littoral et rétro-littoral, entre polarités et ruralité...)** ;

Il s'agit ici d'affirmer la structure du territoire, en adéquation avec les dispositions contenues dans le SCoT.

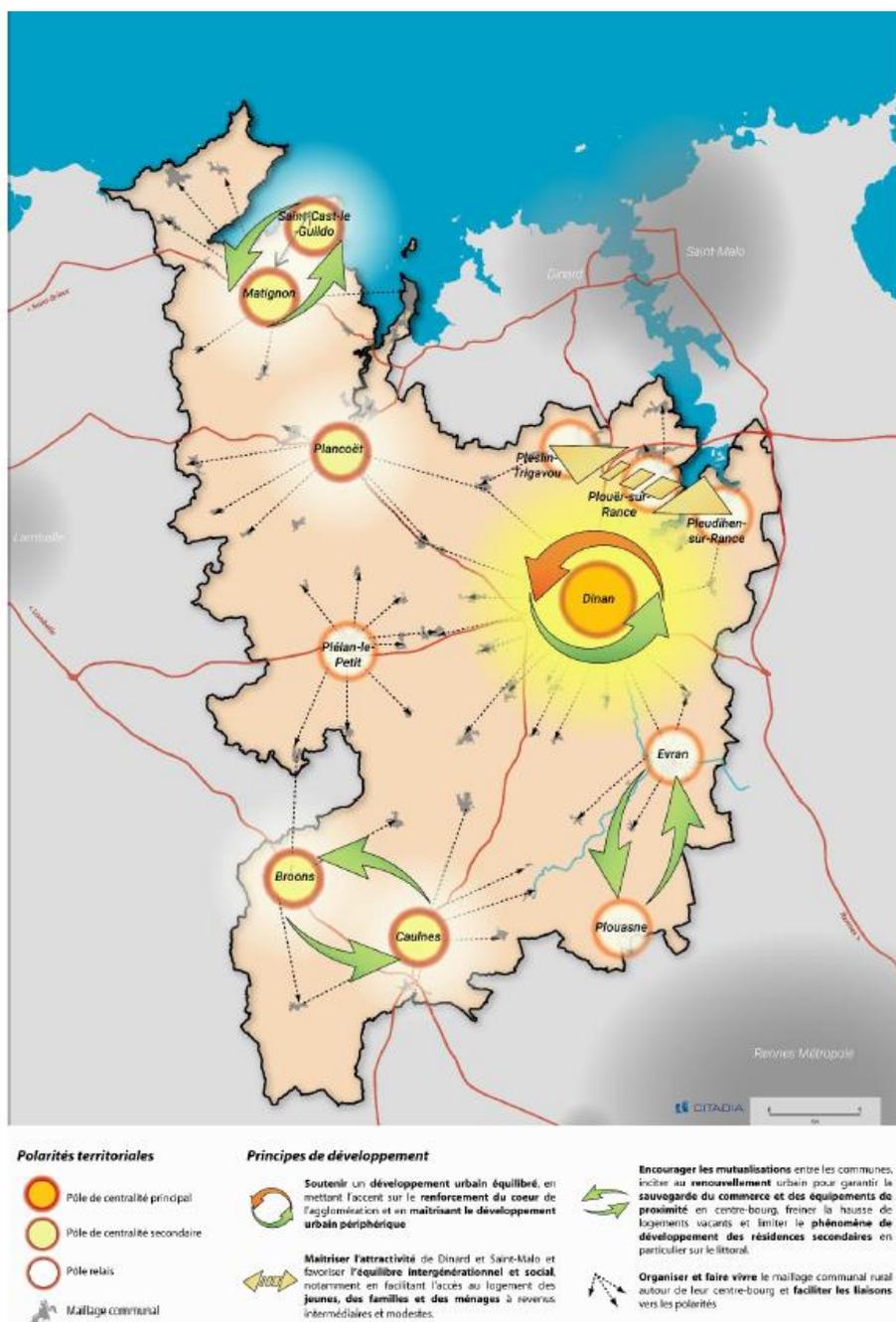


- 1. La centralité principale**, composée de Dinan et de sa périphérie immédiate, est définie pour que des objectifs communs lui soient assignés. Ces objectifs portent essentiellement sur l'affirmation de l'importance du rôle de centralité vis-à-vis de l'ensemble des communes de l'Agglomération concernant l'emploi, le commerce, les services, les équipements structurants (hôpital...). L'atteinte de ces objectifs passe nécessairement par une ville-centre sachant conserver un caractère polarisant et donc animée en tous points. De fait, les objectifs contenus dans le PADD veilleront à limiter les phénomènes d'évasion vers les périphéries, affaiblissant le pôle central, qu'ils concernent les dynamiques économiques, résidentielles ou commerciales (amélioration des entrées de ville, interdiction de nouvelles zones commerciales...).
- 2. Les pôles de centralité secondaire**, identifiés au SCoT, sont confrontés à des problématiques similaires à celles de l'agglomération dinannaise. De fait, les solutions proposées par le PLUiH s'approchent de celles évoquées supra : limitation des phénomènes d'évasions périphériques, animation de la centralité, densification des tissus bâtis, maîtrise des développements pour générer un regain d'attractivité sur du foncier/bâti jusqu'ici délaissé, en centralité... Une spécificité propre aux pôles littoraux (Matignon – Saint Cast) est affirmée dans le PADD : objectif de développement prioritaire de résidences principales pour une animation à l'année de ces territoires. Les outils mobilisés sont à la fois fonciers, programmatiques et liés aux formes urbaines développées sur ces communes.
- 3. Les pôles relais (Evrans, Plouasne, Plélan, Pleudihen, Plouer sur Rance, Pleslin-Trigavou)** constituent certains des territoires les plus attractifs de l'agglomération. Idéalement situés, dotés d'un niveau de services accrus au fil des ans, ils doivent aujourd'hui être affirmés comme pôles au sein du PLUiH, tout en veillant à ne pas déséquilibrer la structure territoriale évoquée ci-avant (pôles de centralité principale et secondaires). Aussi, si le développement ne sera pas freiné d'un point de vue « quantitatif », les objectifs assignés à ces pôles relais veilleront à garantir le statut de petite ville de ces communes, afin de ne pas instaurer de concurrence déséquilibrée vis-à-vis des pôles principaux.
- 4. Enfin, le maillage communal** devra pouvoir connaître un développement, modéré, concourant au maintien de sa population et de son niveau d'équipements, à la date d'approbation du PLUiH.



Zone agglomérée de Dinan – définition de la centralité au PADD

Carte du PADD localisation les pôles et interactions à l'échelle du territoire



⇒ **identifie clairement ses richesses pour mieux capitaliser sur celles-ci et in fine mettre en valeur le territoire ;**

Le territoire de Dinan Agglomération se distingue par un cadre de vie particulièrement riche et vecteur d'une image de qualité. Ainsi, la collectivité entend s'appuyer sur ces qualités intrinsèques pour inscrire le projet dans une démarche intégrée. La façade littorale a fait l'objet d'une attention particulière liée à la fragilité des milieux naturels remarquables en présence ou encore aux multiples usages qui s'y déroulent : tourisme, activités maritimes, baignade ... Mais le territoire identifie également la force des espaces arrière-littoraux, à l'identité patrimoniale et paysagère préservée. Dinan Agglomération se

donne donc pour objectif de préserver et mettre en valeur l'armature agricole et naturelle dans un souci de maintien du cadre de vie.

⇒ **recherche le maintien d'un cadre de vie de qualité**



Le PADD du PLUiH de Dinan Agglomération s'articule autour de 7 chapitres traitant des enjeux évoqués en introduction. Ces chapitres sont déclinés par objectifs clefs.



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



### 1. Capitaliser sur les richesses environnementales du territoire

Au travers de l'identification de la Trame Verte et Bleue du territoire, Dinan Agglomération affiche clairement son ambition de préservation des milieux naturels. Le projet porte également une attention sur les milieux plus ordinaires mais qui nécessitent une protection accrue tels que les zones humides ou encore les espaces de nature en ville.



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

Conscient que le territoire dispose d'un patrimoine paysager remarquable et emblématique, le projet de PLUiH vise à maintenir les caractéristiques du grand paysage et s'intéresse également aux enjeux de prise en compte à l'échelle du projet. Ainsi, les cônes de vue ou les points focaux marquants (arbres remarquables, vallées ...) ont vocation à être préservés. La question de l'évolution des carrières en fin d'activité et de la valorisation des sites anciennement exploités représentent un objectif de reconquête tant d'un point de vue paysager qu'écologique pour préserver les qualités paysagères de l'espace agricole et naturel.



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

Dinan Agglomération réaffirme la nécessité de conjuguer harmonieusement développement urbain et préservation de l'identité rurale et patrimoniale du territoire. Pour répondre à cet objectif, le PADD intègre des principes de maîtrise de l'urbanisation en prenant en compte le patrimoine au sein des centres-bourgs et villages, la qualité paysagère des espaces de transition entre ville et campagne, la requalification des friches, le maintien des coupures d'urbanisation et la préservation du patrimoine bâti remarquable.

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

Le PADD affirme la nécessaire valorisation touristique du territoire, ce pan d'activités constituant un des garants de la renommée du territoire. De fait, l'ensemble des projets touristiques s'inscrivant en adéquation avec les orientations développées ci-dessus (respect de la trame verte et bleue, des paysages...) seront accompagnés par le PLUiH. Dans tous les cas, ces projets seront nécessairement en adéquation avec les dispositions de la loi Littoral. Sont essentiellement concernés la vallée de la Rance et la Côte d'Emeraude. L'accompagnement des projets concernera également les typologies d'hébergement (enjeu de diversification + montée en gamme). Le PLUiH ne saurait constituer un frein à l'atteinte de ces objectifs.

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

### 1. Un scénario d'accueil de populations nouvelles ambitieux, réaliste et adapté ;

Territoire attractif par essence, Dinan Agglomération affirme à travers son PADD :

La poursuite d'une dynamique démographique non démentie depuis des décennies. En effet, si l'Agglomération a connu, comme nombre de territoires de l'Ouest d'une part et soumis à des enjeux périurbains d'autre part, une croissance significative durant la décennie 2000 **(+1,2 % / an entre 1999 et 2008)**, cette dynamique, certes minorée, est maintenue sur les périodes les plus récentes. En effet, et malgré les difficultés d'accès au financement pour le logement ayant eu, à l'échelle nationale des répercussions sur la production de logements neufs entre 2008 et 2014, Dinan Agglomération a connu sur la période **2011- 2016 une croissance démographique annuelle de l'ordre de 0.65% / an.**

Aussi, le PADD, tenant compte de ces dynamiques et en adéquation avec les dispositions du SCoT, fixe un objectif global de maintien du rythme démographique observé sur 2011 – 2016 → **0.7% / an sur la période 2013 – 2032, soit une population estimée en 2032 à hauteur de 106 000 habitants** (NB : près de 97 000 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2019).

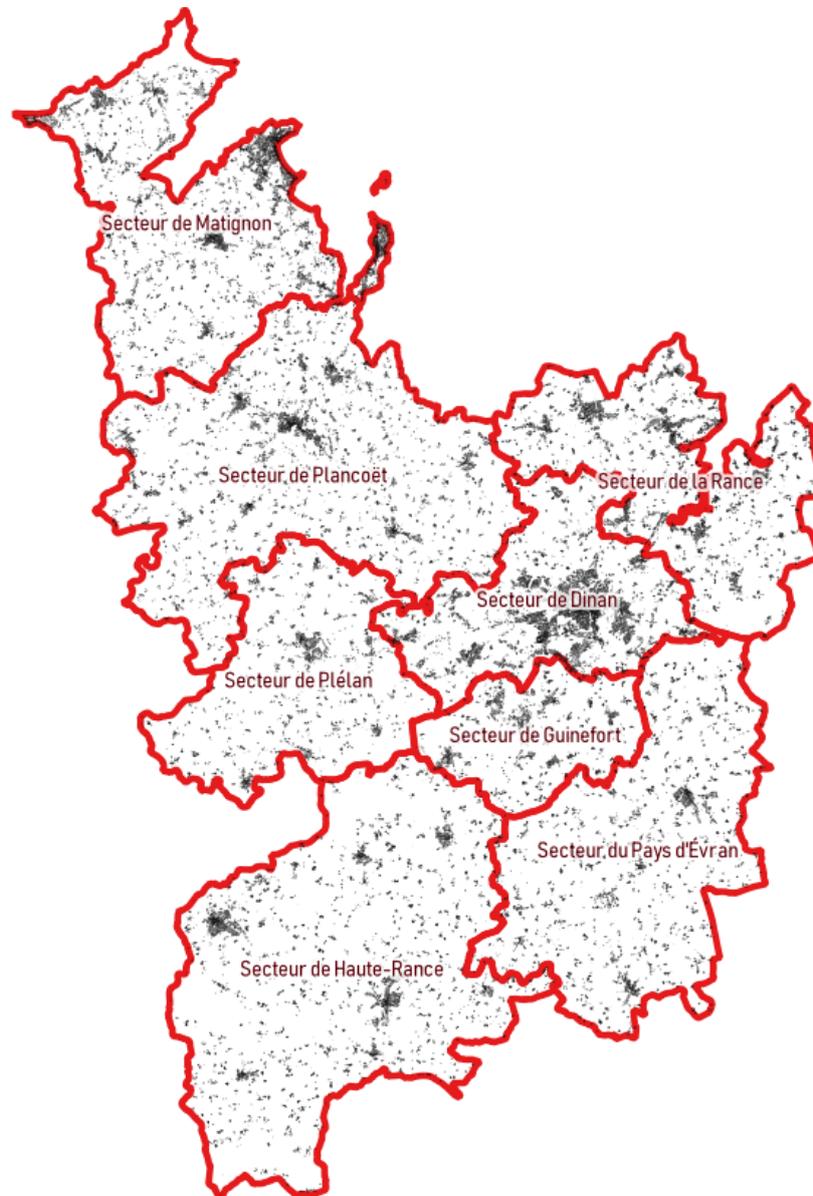
**NB : l'ensemble des éléments prospectifs contenus dans le PLU sont mesurés sur une période allant du 01/01/2018 (suite au débat du PADD en déc. 2017) jusqu'au 01/01/2032 soit 14 années. Dans les faits, le PLUiH entrant en vigueur en 2020 est calibré pour « vivre » 12 années.**

**Un objectif global annuel de production de 670 logements** est fixé par le PADD en vue d'atteindre l'objectif démographique évoqué ci-avant. Le détail du calcul permettant la définition de cet objectif est fourni au sein du présent rapport de présentation (« 2. Le scénario de développement et de consommation d'espaces à vocation habitat »).

### 2. Une déclinaison spatiale visant une organisation territoriale renouvelée

Au-delà de l'armature territoriale définie dans le cadre du PLUiH et présentée dans la partie précédente, les objectifs du PLUiH s'appuient sur une territorialisation plus resserrée. L'échelle d'élaboration du document (64 communes) a induit une nécessaire réflexion à l'échelle des bassins de vie. Le territoire a donc été divisé en 8 secteurs qui ont également été le support de la gouvernance. Ils ont ainsi, garanti une certaine proximité avec les élus et les problématiques locales.

### Carte des secteurs définis dans le cadre de la déclinaison des objectifs de développement



Ainsi, l'ensemble des objectifs du PLUiH se sont articulés autour de ces 8 secteurs. La prise en compte du statut des communes (au regard de l'armature définie dans le cadre du PADD) est venue compléter les éléments de programmation (mise en place de densités différenciées, objectifs de production de logements sociaux ...). Ce découpage permet une territorialisation du PLUiH, en lien avec l'étendue du territoire intercommunal.

Ce scénario quantitatif vise un objectif d'équilibre territorial à l'échelle globale comme à l'échelle communale. Aussi, cet objectif de production de logements, ventilé par commune (cf. objectifs de territorialisation du PLH diffusés au sein du PLUiH), devra être prioritairement réalisé au sein des centralités communales. Ces centralités seront définies par les documents graphiques du PLUiH à travers la définition d'enveloppes urbaines aux contours mesurés, à travers la mobilisation de foncier sous-utilisé et à travers le renouvellement de friches notamment.

La notion de centralité à l'échelle des communes s'entend également comme l'affirmation du rôle du bourg prioritairement au développement de villages, hameaux, voire des formes urbaines non caractérisées. Dans tous les cas, ces formes urbaines hors bourgs, dont la sélection devra répondre à des critères précis, ne sauraient faire l'objet d'extensions significatives dans un triple objectif de :

- Modération de la consommation des espaces ;
- Limitation du risque de « dilution » de la centralité et donc de la difficulté toujours plus grande à viser un urbanisme durable (mobilités alternatives, animation urbaine, investissement dans des équipements structurants (réseaux...)) ;
- Limitation des nuisances réciproques entre activité agricole et espaces habités ;

### 3. Une consommation d'espace maîtrisée

Le scénario démographique retenu, couplé à la volonté forte des élus de réduire la consommation foncière observée ces dernières années, permet la définition d'un objectif de modération de la consommation d'espace fixé à **450 hectares « bruts » entre 2018 et 2032**. Le détail du calcul de cet objectif est fourni *au sein du présent rapport de présentation* (« 2. Le scénario de développement et de consommation d'espaces à vocation habitat »).

**NB : cet objectif de modération de la consommation d'espace intègrera l'ensemble des secteurs dits de « projet », qu'ils soient situés en extension ou au sein des enveloppes urbaines.**

Par ailleurs, ce scénario quantitatif doit être ventilé au regard de l'équilibre recherché par l'Agglomération entre ses différents niveaux de polarités. Le PADD exprime donc des objectifs de densité (nette) propres à chaque niveau de l'armature urbaine du territoire. Ces objectifs constituent des minima à atteindre, à l'échelle globale de la commune concernée. Ils sont compris **entre 15 et 30 logements par hectare** (du maillage communal vers le pôle de centralité principale). Ces objectifs de densité différenciés doivent permettre de répondre aux enjeux d'accueil de populations diversifiées, de réduction de la consommation d'espace et d'affirmation du statut des différentes polarités identifiées ci-avant.

### 4. Un territoire des courtes distances : relier à l'urbanisme les différentes stratégies de développement territorial

Le PADD affirme les nécessaires liens à opérer entre plan de déplacements communautaire d'une part et choix des secteurs de projet d'autre part. Par ailleurs, la localisation des futurs équipements (de rayonnement communal ou communautaire) devra se faire en tenant compte de l'armature territoriale et des principes évoqués supra à l'échelle de chacune des centralités (des plus petites à la plus importante) : accessibilité à l'équipement considéré par des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, absence d'impacts sur la trame verte et bleue, le paysage...

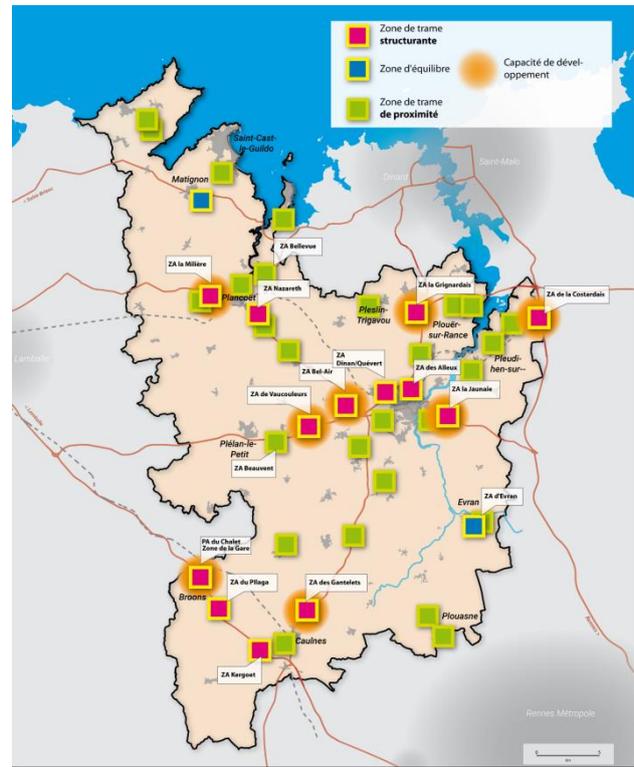
## Chapitre 3 : Accompagner le développement pour un territoire à vivre

## 1. Un territoire structuré par ses ZAE. Une armature à affiner dans le cadre du PLUiH

Les dynamiques démographiques de l'Agglomération ont été largement soutenues depuis plusieurs décennies par un développement économique majeur, que le PLUiH entend conforter.

Si l'économie dite « présenteielle » constitue le pan principal de l'économie locale, le PLUiH veille à renforcer les centralités pour générer des flux favorables au maintien des activités qu'elles contiennent. Il s'agira également de disposer d'une offre foncière à destination économique qui tienne compte :

- De l'attractivité économique des secteurs considérés ;
- De la nature des activités vouées à s'installer sur les territoires. De fait, une hiérarchie a été opérée entre les différentes zones d'activités économiques du territoire (zones de trame structurante / zones d'équilibre / zone de proximité). Ces zones ne disposeront ni de capacités d'extension similaires, ni de capacités d'accueil similaires selon le type d'activité envisagé et ce, dans une logique de rationalisation de l'utilisation de l'espace ;
- Des conditions de desserte du territoire ;
- De la nécessaire proximité à créer entre pôles d'emplois et pôles résidentiels / urbains.



De la même manière qu'en matière de développement résidentiel, des efforts significatifs seront engagés en vue de permettre une consommation d'espace maîtrisée pour le développement économique. Un objectif de **285 hectares maximum (extension et comblement de l'enveloppe)** pour le développement de l'activité économique à horizon 2032 est fixé par le PADD. Cette limitation de la consommation d'espace ne saurait être réalisée sans mener en parallèle des actions de requalification / densification des zones d'activités existantes, de mutualisation et d'optimisation dans l'utilisation du foncier futur (espaces publics, places de stationnement, ouvrages de régulation du pluvial...).

## 2. Une économie maritime préservée

Dotée d'une façade littorale conséquente, Dinan Agglomération bénéficie d'une économie maritime riche et largement présente. De ce fait, le PADD acte l'existence de cette richesse et vise le maintien des sites liés aux activités maritimes (zones ostréicoles / conchyliques, activités portuaires, maintien des cales d'accès à la mer...).





à permettre l'intensification de ces pratiques. La localisation des sites de projets à proximité de bourgs se fait dans une optique de réduction des distances, s'inscrivant ainsi dans une dynamique de proximité.

## Chapitre 4 : Assurer un développement démographique et économique intégrateur d'une gestion durable des ressources et des risques



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

Le territoire de Dinan Agglomération est particulièrement marqué par la présence de l'eau et est dépendant à plusieurs titres des usages qui en est fait : alimentation en eau potable, assainissement, loisirs, baignade, conchyliculture ... La fragilité de cette ressource en eau est prise en compte dans le projet de PLUiH par une démarche visant à répondre aux problématiques de capacité d'accueil du territoire. Pour cette raison, le PADD fixe pour principe l'adéquation entre capacités épuratoires et développement du territoire. Il s'intéresse également au cycle de l'eau, notamment en milieu urbain en insistant sur l'emploi de dispositifs de gestion alternative.

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

Au travers de son PADD, Dinan Agglomération vise à anticiper les besoins à venir de gestion de déchets dans le futur document d'urbanisme. La réponse apportée passe ainsi par l'intégration de cette problématique dans les futurs sites de projet et la création de zonages dédiés aux équipements de gestion des déchets en cas de besoins avérés et dans un souci de maîtrise des impacts environnementaux.

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

Afin de favoriser le développement et la production d'énergies renouvelables sur son territoire, Dinan Agglomération vise à faciliter l'installation de ce type de dispositifs. La bonne intégration paysagère et architecturale, notamment dans les secteurs patrimoniaux doit être maîtrisée afin d'accompagner ces évolutions.

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

Les inondations représentent le principal risque naturel du territoire. Afin d'y faire face, Dinan Agglomération souhaite limiter l'exposition de la population à ce risque par la préservation des éléments naturels jouant un rôle dans la gestion des ruissellements. Ainsi, les haies, les zones humides et les cours d'eau ont fait l'objet d'une attention particulière pour leur rôle dans la gestion de l'eau. Cette réduction du risque en amont s'accompagne également d'une limitation de l'urbanisation au sein des zones inondables.

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

Au regard des dernières années, Dinan Agglomération fait face à un double constat : si la croissance démographique, bien qu'en baisse, reste relativement importante au regard des derniers chiffres publiés (+ **3.853 habitants entre 2011 et 2016**), les dernières années ont également été marquées par une **consommation foncière importante liée à l'habitat** (642 hectares de terres consommés entre 2003 et 2012). Sur la base de ce double constat, Dinan Agglomération fait le choix d'une politique de l'habitat dynamique tout autant que vigilante sur la limitation de la consommation foncière.

Pour ce faire l'Agglomération fait le choix de plusieurs orientations :

- le choix d'une répartition équilibrée de la production de logements entre les communes et les secteurs de l'Agglomération en privilégiant une implantation des nouvelles constructions à proximité des pôles structurants, des axes routiers les plus importants, des zones d'emplois et/ou de services. Ce choix s'inscrit également en cohérence avec le Plan de Déplacement Communautaire visant une limitation des déplacements et des pollutions liées.
- le choix d'une production de logements qui met l'accent sur la densification, la production en renouvellement urbain ou dans le tissu existant, l'objectif étant de réduire la part de production neuve en extension
- le choix de favoriser les parcours résidentiels choisis à travers la production ou le développement de logements adaptés en typologie, forme, localisation et prix à des demandes diverses mais qui conjuguent aspirations des ménages et impératifs de développement durable
- le choix de réponses adaptées à la diversité des communes et des enjeux identifiés à travers le diagnostic : taux important de résidences secondaires et vieillissement de la population sur le littoral, taux important de logements vacants dans le Sud du territoire et dans les centres urbains, marché immobilier tendu et croissance de la population dans le secteur de la Rance, etc.
- le choix d'une production sociale à destination des plus modestes en arbitrant en faveur d'une production de logements sociaux de 40% de loyers équivalent les loyers PLAI (logements dits « très sociaux »)

Les éléments relatifs à la répartition des logements sur le territoire sont présentés dans l'OAP Habitat et sont formulés sur la base de deux « entrées », une entrée via **l'armature territoriale** (pôles principaux, secondaires, etc.) et une entrée par **secteur géographique** (8 secteurs sur l'agglomération), de manière à répondre aux enjeux identifiés à l'échelle de chaque secteur tout comme à celle de l'ensemble de l'agglomération.

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

Le diagnostic, comme les ateliers de travail conduits tout au long de l'élaboration du PLUiH ont montré combien la reprise du parc existant était autant **nécessaire** pour améliorer la qualité du parc et limiter la consommation foncière que **difficile à mettre en œuvre** pour les professionnels, les particuliers et les collectivités locales. Plusieurs facteurs sont à prendre en compte :



- une vacance structurelle qui tend à augmenter (notamment dans les centralités et malgré une étude récente de l'Agglomération nuançant l'importance du phénomène). Cette vacance est plus particulièrement présente dans le Sud du territoire et dans les centres urbains (35 des 65 communes de l'Agglomération dépassent les 7% de vacances en 2015, taux considéré comme palier à partir duquel la vacance devient un enjeu)

- des logements anciens qui ne correspondent pas toujours aux aspirations modernes en matière de caractéristiques (situation, luminosité, existence ou non d'un jardin, d'un garage, d'un ascenseur, etc.)

- Une qualité générale du bâti relativement fragile avec, en 2015, 65% du parc de logements (selon la catégorie cadastrale de chaque logement) classé dans les catégories 6, 7 et 8, soit proche du « basculement » de « logement ordinaire » à « logement médiocre ». Ce constat implique que le PLUiH anticipe les risques de dégradation d'un parc présentant aujourd'hui des risques de fragilité

- des retours dans chaque commune et pour chaque acteur quant à la difficulté de travailler sur le parc existant, présentant toujours des situations multiples, complexes et dont les réponses ne sont jamais (ou rarement) uniques : propriétaires impécunieux, biens dégradés, biens surestimés, biens énergivores, contraintes patrimoniales, biens vacants, biens inadaptés ou inaccessibles, etc.

- des situations d'habitat indigne, qui, même peu nombreuses, persistent ou continuent d'émerger.

Ces différents constats, tout autant que les principes du chapitre précédent (chapitre 5, production de logements et limitation de la consommation foncière) **font du parc existant un levier majeur de la politique de l'habitat** à l'échelle intercommunale. En effet, Dinan Agglomération souhaite porter une politique forte d'accompagnement à la réhabilitation des logements anciens ou à la remise sur le marché des logements vacants **dans le but de répondre à une partie des besoins en matière de logements sans consommer pour autant plus de foncier**. Cet accompagnement vaut tant pour le parc privé (locatif ou non) que social (logements communaux compris).

Dinan Agglomération, sur la base des différents temps organisés, a également préféré le principe de l'incitation à celui de la contrainte en pariant tant sur **le dynamisme et la réactivité des propriétaires et des communes** que sur **la capacité de l'Agglomération à créer des mesures attractives d'incitation** (notamment financières). De fait, les communes, seules, ne disposent pas ou rarement des moyens nécessaires pour engager des opérations de grande envergure sur sujet. Sur ce constat, le volet Programme Local de l'Habitat du PLUiH de Dinan Agglomération constituera une « boîte à outils »

permettant de s'adapter aux différents cas de figure rencontrés (différents modes opératoires possibles) afin de renforcer l'efficacité de l'intervention et de mobiliser les partenaires financiers.

## Chapitre 7 : Garantir un logement adapté pour tous

Le volet Habitat du PLUiH de Dinan Agglomération reflète le souci porté par l'Agglomération sur la question sociale et la volonté de répondre aux besoins de chacun, quelle que soit ses conditions de revenus : avec plus de 70% de la population éligible au parc locatif social sur le territoire, le territoire présente une demande locative sociale peu satisfaite, faute de disponibilité de logements ou de correspondance entre les logements disponibles et les types de logement souhaités. Le ratio général est de 3,8 demandes exprimées pour un logement attribué, avec des écarts importants selon les secteurs. Le secteur littoral, lui, présente des indicateurs de tension élevée sur le marché immobilier et recense une forte demande locative sociale insatisfaite.

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

Face à ces différents constats, Dinan Agglomération fait le choix d'aller au-delà des obligations liées au SCoT en matière de production locative sociale (à l'exception du secteur de Dinan) pour répondre quantitativement à une demande peu satisfaite. L'Agglomération souhaite également porter une politique ambitieuse en matière de loyers afin de s'assurer du rôle social du parc public et de son accessibilité par les ménages en situation de grande précarité, qui représentent la majorité des demandeurs. Il s'agit en effet de combiner des exigences de bas loyers, de typologie et de qualité énergétique.

Le volet Habitat du PLUiH comprend également des orientations à destination des « besoins spécifiques ». En effet, les différents temps d'échanges ainsi que les éléments de diagnostic ont pu montrer un certain nombre de besoins particuliers en matière d'hébergement ou de logements, qu'ils soient territorialisés ou non. Ces derniers relèvent tantôt du constat de l'absence de solutions logement intermédiaires pour les seniors faisant face aux premières difficultés du vieillissement, d'une forte tension sur les dispositifs d'insertion de type pension de famille, de l'absence d'informations sur les besoins en matière de logements pour les travailleurs saisonniers de la nécessité réglementaire d'être en cohérence avec le schéma d'accueil des gens du voyage, etc... A donc été inscrite dans le PADD, la volonté d'identifier et de répondre aux « publics cibles qui varient selon les secteurs » (Chapitre 7, « Garantir un logement adapté pour tous ») en précisant, pour chaque « besoins spécifique », des réponses dédiées.

## 2. Le scénario de développement et de consommation d'espaces à vocation habitat

### 1. Eléments de cadrage



Le SCoT, document de rang supérieur avec lequel le PLUiH doit s'inscrire en compatibilité, fait état, sur la période 2014-2032, d'une projection démographique de l'ordre de 0.7% à 1.1% de croissance annuelle moyenne à l'échelle du territoire.



Dans le cadre de notre travail, nous nous appuyons pour les projections réalisées sur les données insee de 2013.



L'ensemble des éléments prospectifs ayant servi de base à la définition des objectifs contenus dans le PADD a été défini sur la base d'une analyse par secteurs géographiques (8 secteurs identifiés supra). Cette volonté politique est fondée sur la nécessaire observation des phénomènes de développement à l'échelle des bassins de vie. En effet, le projet de territoire s'appuie à la fois sur l'armature du SCoT pour l'identification des pôles mais également sur la notion de bassins de vie. De fait, des éléments prospectifs propres au secteur ne peuvent être systématiquement reportés à l'échelle d'une commune, a fortiori de taille modeste. En effet, ce report est susceptible de générer des éléments prospectifs susceptibles d'apparaître inadaptés à l'échelle communale.

*Extrait des objectifs démographiques retenus dans le cadre du DOO du SCoT (page 17 et page 14)*

Famille de communes	Taux d'accroissement démographique à horizon du SCoT
Pôle de centralité principal de Dinan	+ 0.76 %
Pôles de centralité secondaires intérieurs	+ 1.1 %
Pôles de centralité secondaires littoraux	+ 0.70 %
Pôles relais intérieurs	+ 0.80 %
Pôles relais estuariens	+ 0.70 %
Maillage communal	+ 0.70 %

Famille de communes	Ambition d'accueil démographique à horizon du SCoT
Pôle de centralité principal de Dinan	4 150 hab.
Pôles de centralité secondaires intérieurs	2 100 hab.
Pôles de centralité secondaires littoraux	750 hab.
Pôles relais intérieurs	2 250 hab.
Pôles relais estuariens	950 hab.
Maillage communal	7 500 hab.
<b>TOTAL</b>	<b>17 700 hab.</b>

**NB :** il est précisé dans le cadre du SCoT que ces éléments prospectifs sont bien des appuis méthodologiques et non des plafonds fixant les limites de l'accroissement du territoire.

Le SCoT définit également des objectifs de densité en lien avec l'armature du territoire. Ces densités, exprimées en **densités nettes** sont un minimum à atteindre sur la moyenne des densités définies sur l'ensemble des sites de projets à l'échelle communale.

*Extrait des objectifs de densités retenus dans le cadre du DOO du SCoT*

Famille de communes	Densité minimale moyenne
Pôle de centralité principal de Dinan	30 logements/hectare
Pôles de centralité secondaires intérieurs	25 logements/hectare
Pôles de centralité secondaires littoraux	25 logements/hectare
Pôles relais intérieurs	20 logements/hectare
Pôles relais estuariens	20 logements/hectare
Maillage communal	15 logements/hectare

Le SCoT, en parallèle des éléments cités précédemment établit un objectif de modération de la consommation d'espace. Une diminution par deux des surfaces consommées sur la période de référence est demandée (pour la vocation habitat). Il institue également une méthodologie de calcul des besoins fonciers par commune. Cette dernière est développée au sein du chapitre ci-dessous.

*Extrait du DOO du SCoT explicitant la méthodologie de calcul des besoins fonciers ( page 96)*

<p>VIII.3.2.1. <u>Détail de la méthodologie en 12 étapes :</u></p> <p>I. Calcul du nombre théorique d'habitants supplémentaires, sur la base des taux de croissance fixé par le SCoT, par famille de communes.</p> <p>II. Calcul du nombre de logements nécessaires à l'accueil de la population nouvelle</p> <p>III. Calcul du nombre de logements nécessaires au desserrement des ménages</p> <p>IV. Calcul du nombre de logements nouveaux au total par la somme du besoin pour l'accueil de la population nouvelle et pour le desserrement des ménages</p> <p>V. Calcul du nombre de logements vacants remis sur le marché, sur la base du SCoT : 20% des logements vacants recensés à l'année de référence (sauf communes disposant d'un taux inférieur à 7%)</p> <p>VI. Calcul du nombre de logements nouveaux au total par la déduction des logements vacants remis sur le marché</p> <p>VII. Calcul du besoin théorique en foncier, sur la base de la densité minimale moyenne, fixée par le SCoT, selon la famille de commune</p> <p>VIII. Recensement précis du nombre de dents creuses pouvant être alloués au développement de l'habitat. Les cœurs d'îlots, les parcelles densifiables, et les fonds de jardin pourront être intégrés et valorisés dans la méthodologie de calcul si la commune le souhaite.</p> <p>IX. Eventuellement application d'un taux de rétention foncière maximal de 50% sur ce recensement des dents creuses.</p> <p>X. Calcul du besoin en foncier, en extension du tissu urbain = déduction du besoin théorique total et de la superficie des dents creuses.</p> <p>XI. Eventuellement application de la majoration vouée aux équipements de 20%.</p> <p>XII. Déduction de la consommation vécue depuis la date d'opposabilité du SCoT</p>	<p><u>Commune « exemple »</u></p> <p>I. Base population : 3 964 habitants en 2013 +0.7% par an jusqu'en 2025 = 4 448 habitants en 2025 ⇒ +516 habitants à horizon 2025</p> <p>II. Nombre de logements pour l'accueil de population = (III. / nombre moyen de personnes par ménage en 2025) ⇒ +246 logements à horizon 2025</p> <p>III. Passage de 2.4 personnes par ménage en 2013 à 2.1 personnes par ménages en 2025 ⇒ +103 logements à horizon 2025</p> <p>IV. Besoin total de logements = (II. + III.) ⇒ + 349 logements à horizon 2025</p> <p>V. 20% de 105 logements vacants ⇒ 28 logements vacants remis sur le marché</p> <p>VI. Besoin théorique en logements induisant un besoin en foncier = (IV. - V.) ⇒ 321 logements à horizon 2025</p> <p>VII. Besoin théorique en foncier sur la base de la densité minimale moyenne fixée par le SCoT = (VI. / 20 logts à l'hectare) ⇒ 16 hectares</p> <p>VIII. Recensement précis des dents creuses =&gt; 4 hectares</p> <p>IX. Eventuellement application du taux de rétention foncière de 50% : ⇒ 2 hectares</p> <p>X. Besoin théorique en foncier, en extension du tissu urbain, déduit de la superficie des dents creuses (taux de rétention foncière maximale de 50%) (VII.- (4 ha/2)) ⇒ 14 hectares</p> <p>XI. Besoin réel en foncier en extension du tissu urbain = (VII.+ (VIII.*20%)) ⇒ 16.8 hectares</p> <p>XII. Besoin réel en foncier en extension du tissu urbain, après déduction de la consommation foncière vécue = 0.6 hectares. ⇒ 16.2 hectares</p>
---	---

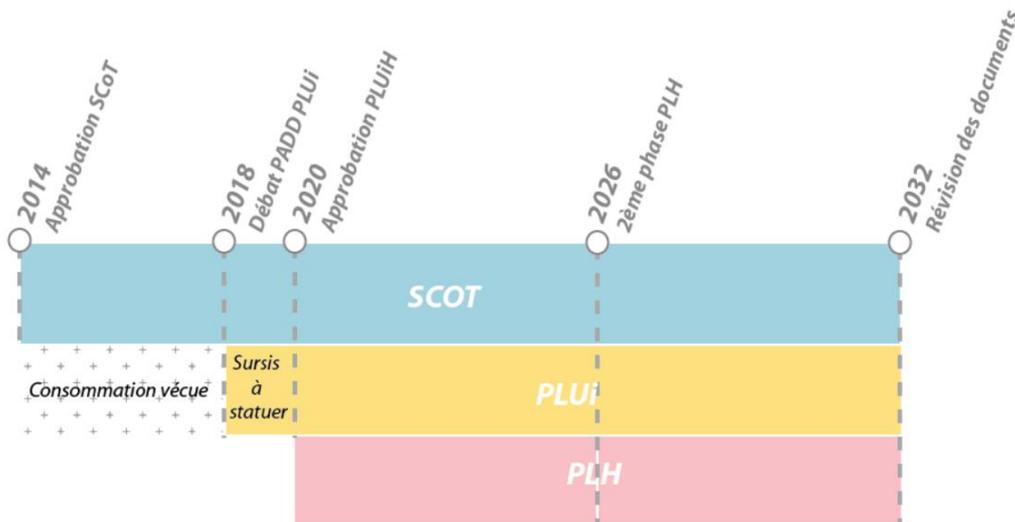
D'un point de vue chronologique, ces documents (PLUiH et SCoT) s'inscrivent dans des temporalités différentes. Le SCoT, approuvé en 2014 fixe des objectifs de développement à horizon de 2032.

L'année de référence des calculs est donc l'année 2013, dernière date de référence avant la mise en application du document (et année de recensement exhaustif Insee).

Le PLUiH vise à s'inscrire dans une temporalité similaire au SCoT, l'ensemble des calculs sont réalisés à échéance 2032. Toutefois, et dans un souci de cohérence avec la méthodologie de calcul SCoT présentée ci-dessus, l'année de référence pour les calculs prospectifs du PLUiH est l'année 2018. En effet, le SCoT instaure dans sa méthodologie la notion de consommation vécue, cette dernière doit être calculée depuis l'approbation du SCoT exécutoire. La consommation vécue est prise en compte dans le PLUiH jusqu'en 2018, date à laquelle le débat du PADD a permis aux communes de Dinan Agglomération d'observer un sursis à statuer quant à des projets d'urbanisation d'envergure. Tous les projets d'aménagement d'ensemble autorisés depuis 2018 ont été soustraits au potentiel de construction des communes. Dans certains cas, ils font également l'objet d'OAP ou de zones à urbaniser considérant que le projet ne sera pas totalement réalisé à la date d'approbation du PLUiH.

Le PLH, qui s'applique sur 6 ans, s'inscrit dans une temporalité différente. Il sera exutoire en même temps que le PLUiH et ses dispositions s'appliqueront aux logements effectivement bâtis à compter de 2020 et ce jusqu'en 2032. Pour ce faire, 2 temporalités PLH se succéderont, 2020-2026 et 2026-2032.

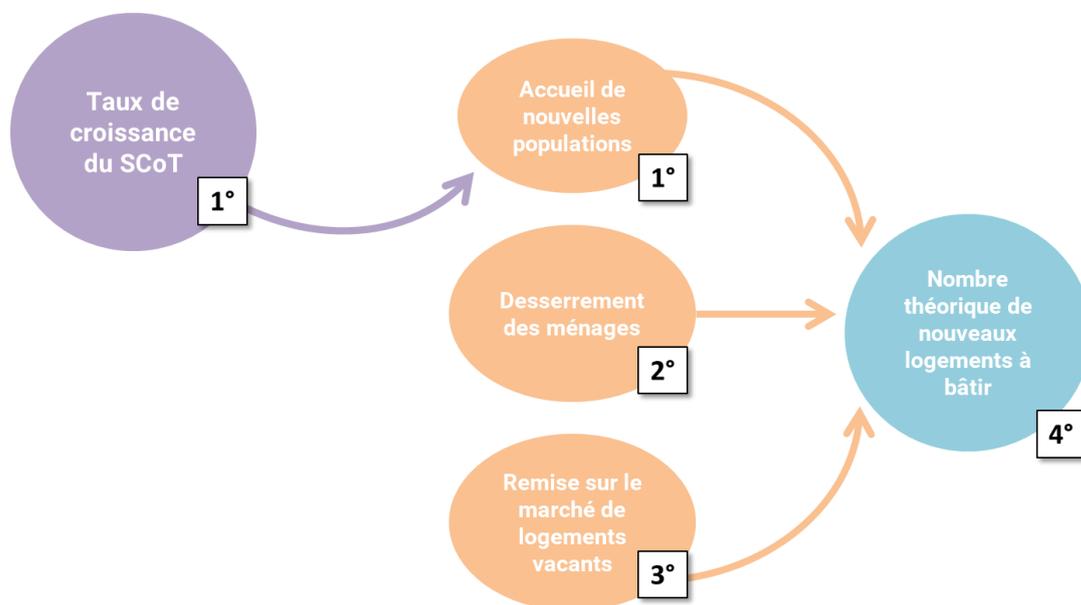
*Schéma relatif aux temporalités des documents d'urbanisme applicables sur le territoire*



## 2. Méthode de calcul utilisée pour aboutir aux besoins fonciers

### Volet N°1 : calcul du nombre théorique de logements à bâtir entre 2014-2032 pour arriver au scénario de croissance démographique établi dans le cadre du SCoT

Composante du calcul :



Extrait du SCoT concerné :

VIII.3.2.1.	Détail de la méthodologie en 12 étapes :
I.	Calcul du nombre théorique d'habitants supplémentaires, sur la base des taux de croissance fixé par le SCoT, par famille de communes.
II.	Calcul du nombre de logements nécessaires à l'accueil de la population nouvelle
III.	Calcul du nombre de logements nécessaires au desserrement des ménages
IV.	Calcul du nombre de logements nouveaux au total par la somme du besoin pour l'accueil de la population nouvelle et pour le desserrement des ménages
V.	Calcul du nombre de logements vacants remis sur le marché, sur la base du SCoT : 20% des logements vacants recensés à l'année de référence (sauf communes disposant d'un taux inférieur à 7%)
VI.	Calcul du nombre de logements nouveaux au total par la déduction des logements vacants remis sur le marché

**1°)** Cette méthode de calcul se base sur les taux de croissance définis au SCoT et présentés ci-dessus. Au regard de ces taux de croissance, le scénario permet de projeter des objectifs d'accueil de nouvelles populations. Ces objectifs d'accueil de nouvelles populations sont corrélés à ceux définis dans le cadre du SCoT.

**Par secteur**, cela aboutit à la déclinaison suivante en population des ménages à horizon **2032** :

	Population des ménages en 2013 (dernière donnée Insee)	1° Population des ménages 2032 au regard de la projection SCoT*
Secteur de Caulnes	9 960	11 718
Secteur de Dinan	27 610	31 615
Secteur d'Evran	6 860	7 845
Secteur du Guinefort	5 372	6 091
Secteur de Matignon	10 193	11 557
Secteur de Plancöet	13 281	15 305
Secteur de Plélan	5 126	5 849
Secteur Rance	14 177	16 142
Dinan Agglomération	92 579	106 122

\*l'expression fin 2013 est utilisée pour rappeler que les données sources de ces calculs (nombre de ménages, nombre de personnes par ménage...) sont issues du recensement de 2013. Toutefois, les mesures prospectives du scénario s'inscrivent depuis cette donnée du 31 décembre 2013 jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2032. L'année 2013 étant considérée comme l'année 0 dans la présente démonstration, aucun objectif ne lui est imputé, **d'où un pas de temps de 18 ans.**

2°) Cet élément est le premier constituant la méthodologie de calcul des besoins en foncier par commune. Il est croisé avec un second élément constitutif de scénario de développement, l'estimation du **desserrement des ménages**. Le desserrement des ménages est un phénomène national lié à des évolutions sociétales (augmentation des familles monoparentales, ménages de jeunes actifs seuls...) et démographiques (vieillessement de la population). Au regard des éléments de diagnostic présentés dans le Tome 1 du rapport de présentation, la structure de la population a été analysée pour projeter un nombre de personne par ménage théorique d'ici à 2032. Un scénario « fil de l'eau » s'est dégagé visant à reproduire les dynamiques observées sur la période 1999-2013 **en moyenne à l'échelle de chaque secteur**. Ce scénario permet ainsi l'adaptation aux spécificités démographiques rencontrées sur l'ensemble des secteurs (vieillessement de la population notamment sur le pôle de centralité de Dinan et sur la côte.) Toutefois, et dans une volonté de **ne pas surestimer ce phénomène** (susceptible d'impliquer une réponse forte en matière de construction de logements neufs), un plafond à -0.5% de décroissance annuelle a été fixé. Dans les faits, il est considéré que bien que certaines communes aient connu des décroissances de la taille de leurs ménages plus importantes sur la période passée (communes de centralités notamment), il est ici considéré que la courbe connaîtra nécessairement un inflexionnement dans les années à venir en raison :

- De la volonté politique affirmée au PADD d'intensifier les centralités et de leur conférer une attractivité nouvelle ;
- De promouvoir du logement accessible aux familles sur la frange littorale ;
- Du renouvellement de population qui s'opèrera nécessairement sur ses centralités ;



De plus, un taux de -0,5%/par an à l'échelle d'un secteur comprenant une ville centre ne paraît pas démesuré dans la mesure où les communes périphériques, ayant connu d'importantes constructions durant les années 2000 vont connaître des phénomènes massifs de décohabitation des jeunes sur la durée de vie du PLUiH.

Ce scénario fil de l'eau (période 1999-2013) nous donne la projection suivante pour le desserrement des ménages :

	Taille des ménages 2013	Evolution annuelle moyenne de la taille des ménages 2013-2032	Taille des ménages théorique en 2032
Secteur Haute Rance	2.28	-0.25%	2.17
Secteur de Dinan	2.04	-0.50%	1.85
Secteur d'Evran	2.33	-0.31%	2.20
Secteur du Guinefort	2.41	-0.50%	2.19
Secteur de Matignon	2.03	-0.50%	1.84
Secteur de Plancœt	2.31	-0.50%	2.10
Secteur de Plélan	2.4	-0.28%	2.27
Secteur Rance	2.40	-0.32%	2.26

3°) Le troisième élément constitutif du scénario démographique, conformément aux dispositions du SCoT, concerne la remise sur le marché de logements vacants. Pour ce faire, un objectif de remise sur le marché de 20% des logements vacants existants (donnée 2013) est **défini pour toutes les communes ayant un taux de vacance supérieur à 7%**. Le taux de 7% étant la limite au sein de laquelle il est possible de considérer que la vacance est saine et participe à la fluidité du parcours résidentiel.

4°) Cet objectif de remise sur le marché de logements vacants est compris en soustraction du nombre de logements à bâtir pour accueillir les nouvelles populations conformément aux objectifs de croissance démographique et taux de desserrement des ménages définis mais également du nombre de logements à bâtir pour maintenir les populations résidentes (dans le cadre du desserrement des ménages).

Calcul			A	B	C	=(A+B)-C
	2° Taille des ménages théorique en 2032	1° Population des ménages 2032 au regard de la projection SCoT*	Nombre théorique de logement à produire sur 2013-2032 au regard du scénario démographique	Nombre théorique de logements à produire sur 2013-2032 au regard du desserrement des ménages	3° Nombre de logements vacants à remettre sur le marché 2013-2032	4° Nombre de logements neufs à bâtir 2013-2032



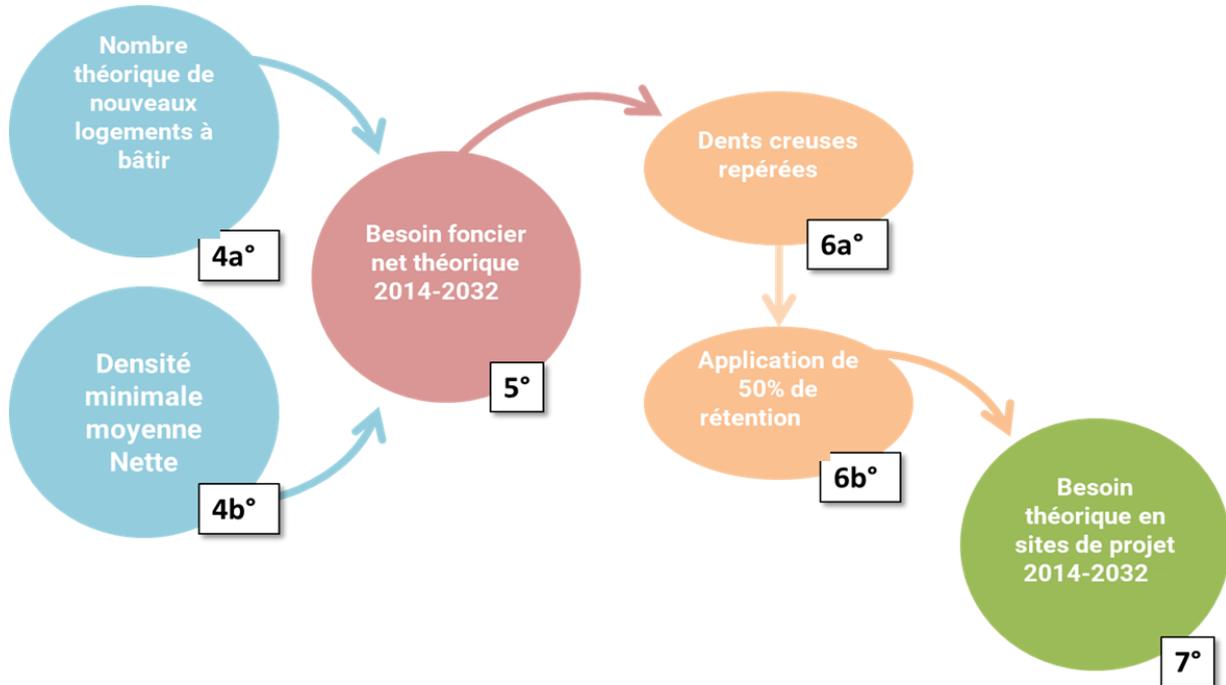
Secteur de Caulnes	2,17	11718	810	213	104	919
Secteur de Dinan	1,85	31615	2165	1355	275	3245
Secteur d'Evran	2,2	7845	448	179	74	553
Secteur du Guinefort	2,19	6091	328	223	36	515
Secteur de Maignon	1,84	11557	741	503	24	1220
Secteur de Plancœt	2,1	15305	964	575	78	1461
Secteur de Plélan	2,27	5849	319	117	21	415
Secteur Rance	2,26	16142	869	371	76	1164
Dinan Agglomération		106122	6644	3536	688	9492

Au total ce sont environ 9 492 logements qu'il est nécessaire de bâtir entre fin 2013 et 2032 pour répondre aux objectifs de croissance du SCoT. Cet objectif de 9 492 logements constitue le nombre théorique de logements à bâtir sur la période 2014-2032. Rapporté à une moyenne annuelle, ceci aboutit à 527 logements à produire.

**SYNTHESE : 9 492 LOGEMENTS A CONSTRUIRE ENTRE DEBUT 2014 ET 2032 POUR REpondre AUX OBJECTIFS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DU SCOT SOIT 527 LOGEMENTS PAR AN A BATIR EN MOYENNE.**

## Volet N°2 : calcul des besoins fonciers théoriques nets en sites de projets à horizon 2032

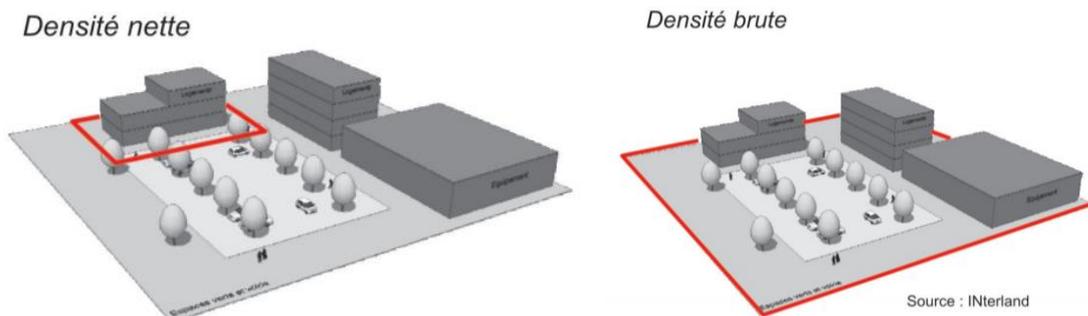
Composante du calcul :



Extrait du SCoT concerné :

- VII. Calcul du besoin théorique en foncier, sur la base de la densité minimale moyenne, fixée par le SCoT, selon la famille de commune
- VIII. Recensement précis du nombre de dents creuses pouvant être allouées au développement de l'habitat. Les cœurs d'ilôts, les parcelles densifiables, et les fonds de jardin pourront être intégrés et valorisés dans la méthodologie de calcul si la commune le souhaite.
- IX. Eventuellement application d'un taux de rétention foncière maximal de 50% sur ce recensement des dents creuses.
- X. Calcul du besoin en foncier, en extension du tissu urbain = déduction du besoin théorique total et de la superficie des dents creuses.
- XI. Eventuellement application de la majoration vouée aux équipements de 20%.
- XII. Déduction de la consommation vécue depuis la date d'opposabilité du SCoT

Schéma explicitant la notion de densité nette :



La densité nette est calculée uniquement au niveau de l'ilot bâti. Les espaces publics et aménagements périphériques à l'ilot ne sont pas pris en compte dans le cadre de ce calcul. A l'inverse, la densité brute comprend l'ensemble de la surface utilisée dans le cadre de l'opération, équipements, voiries, espaces publics compris.



**4°a – 4°b)** Le nombre de logements théoriques à bâtir sur la période 2014-2032 est mis en relation avec les densités nettes énoncées ci-dessus. Au sein de chaque secteur, les communes pôles et communes du maillage communal se voient appliquer sur leur nombre théorique de logements à bâtir (2014-2032) des densités différenciées permettant **d'estimer les besoins fonciers théoriques nets nécessaires à la construction par commune**. Cette surface est énoncée en besoins nets au même titre que les densités permettant la formalisation du calcul. Ainsi, à l'échelle des secteurs, on aboutit à la déclinaison suivante :

	4a° Nombre de logements neufs à bâtir 2013- 2032	4°b Densités minimales SCoT	5° Besoin foncier théorique net en hectares sur 2014-2032
Secteur de Caulnes	919	25 lgt/ha Caulnes et Broons 15 lgt/ha autres communes	46,05
Secteur de Dinan	3245	30 lgt/ha Dinan Léhon Lanvallay Quévert Taden et Trélivan 15 lgt/ha autres communes	117,30
Secteur d'Evran	553	20 lgt/ha Evran et Plouasne 15 lgt/ha autres communes	32,72
Secteur du Guinefort	515	15 lgt/ha autres communes	36,00
Secteur de Matignon	12 220	25 lgt/ha Matignon et St-Cast-le- Guildo 15 lgt/ha autres communes	64,84
Secteur de Plancœt	1461	25 lgt/ha Plancœt 15 lgt/ha autres communes	86,62
Secteur de Plélan	415	20 lgt/ha Plélan-le-Petit	25,00

		15 lgt/ha autres communes	
Secteur Rance	1 146	25 lgt/ha Pleslin-Trigavou Pleudihen-sur-Rance Plouër-sur-Rance  15 lgt/ha autres communes	65,24
Dinan Agglomération	9492	*	473,77

\*L'expression d'une moyenne de densité à l'échelle de Dinan Agglomération ne saurait être correcte puisqu'elle mérite d'être pondérée par le nombre de logements produit dans les différentes strates de pôles et de communes prescrites dans le cadre du SCoT. Aussi, afficher une pondération théorique, qui ne saurait se retrouver dans les objectifs de production de logements effectifs, troublerait la lecture de la présente démonstration.

5°) Cette analyse, croisant les effets en termes de production de logements du scénario démographique projeté (accroissement de la population, desserrement des ménages, remise sur le marché de logement vacants) et des densités nettes minimales à respecter nous permet d'aboutir à un besoin foncier théorique net total sur la période 2014-2032 de l'ordre de 474 hectares.

**SYNTHESE : 474 HECTARES DE SURFACE NETTE NECESSAIRE POUR PERMETTRE LA REALISATION DES 9 492 LOGEMENTS PREVUS.**

6a°) La 6<sup>ème</sup> étape du calcul visant à déterminer les besoins fonciers en extension par communes dans le cadre de la production de logements à horizon 2032 est celle de l'estimation du potentiel de logements constructibles au sein de l'enveloppe urbaine constituée. Cette étape répond à un objectif clairement énoncé dans le SCoT : la priorisation de la mobilisation du potentiel constructible au sein de l'enveloppe urbaine. Cette analyse vise à localiser les dents creuses répondant aux critères énoncés dans le DOO du SCoT :

- Espace dépourvu de construction ou faisant l'objet d'un permis de démolir non caduc ;
- Présence d'une façade sur voie publique ;
- Présence de deux limites latérales contiguës avec des unités foncières bâties ;
- Distance entre les deux constructions bordant la dent creuse inférieure à 80mètres (exception des unités foncières entièrement entourées de parcelles construites) ;
- Possibilité de raccordement ou raccordement déjà existant au réseau d'assainissement (individuel ou collectif).

Ces dents creuses ont été repérées au sein de l'ensemble des espaces zonés en zone urbaine mixte (UA, UAp, UB, UC ....). Sont ainsi analysés les potentiels constructibles au sein des enveloppes urbaines constituées des bourgs mais également des villages répondant aux critères visant à admettre la densification. Les critères retenus dans le cadre du PLUiH de Dinan Agglomération étant les suivants :



- Présence d'une vingtaine d'habitations ;
- Distance maximale entre les habitations de 50 mètres ;
- Présence de réseaux en capacité suffisante pour accueillir les potentielles nouvelles constructions ;
- Présence de terrains disponibles répondant aux critères et pouvant accueillir de nouvelles constructions ;
- Quelques exceptions admises au critère des 20 habitations liées à la présence d'équipements ou de commerces.



Le classement ou non de ces espaces en zone urbaine constructible et destinée à accueillir de nouvelles constructions fait, in fine, l'objet d'un aval politique.

**Au total, cette méthodologie de repérage permet d'estimer une surface totale de 135 hectares disponibles au sein des enveloppes urbaines constituées (bourgs et villages constructibles).**

**6°b)** Ces surfaces estimées en dents creuses revêtent certes, un caractère stratégique dans le cadre de l'urbanisation des communes, mais disposent toutefois de facteurs limitants. La maîtrise foncière privée largement majoritaire de ces espaces pose la question de leur mobilisation dans le temps du PLUiH. Ses secteurs, soumis à des logiques de rétention foncière, de choix individuels, de situations personnelles complexes peuvent difficilement être estimés comme totalement disponibles dans le cadre de l'accueil de nouveaux logements d'ici à 2032. Ainsi, et conformément aux dispositions admises dans le cadre du SCoT, **un pourcentage de rétention de l'ordre de 50%** est appliqué sur ces surfaces (**explications liées à ce % de rétention à retrouver dans le diagnostic foncier**). Il est à noter que de nombreuses dents creuses identifiées et portant sur des surfaces significatives ont fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, quand bien même ces sites étaient localisés au sein de l'enveloppe urbaine. Ces OAP en zone « U » rentrent dans la consommation d'espace globale du PLUiH et non dans les surfaces de « dents creuses ».

A noter que le SCoT du Pays de Dinan introduit cette possibilité d'application de 50% de rétention sur les dents creuses uniquement. En effet, il n'est pas demandé d'analyse des parcelles ou encore des cœurs d'ilots. En ce sens, le PLUiH de Dinan Agglomération repère des surfaces non exigées au SCoT. Ainsi, l'application des 50% de rétention ne se fait pas uniquement sur les dents creuses mais sur la totalité des surfaces repérées, totalité allant au-delà des objectifs définis dans le SCoT.

**L'objet de ces évolutions n'est pas de réduire les possibilités de densification pour augmenter les possibilités d'extension mais bien de raisonner au plus près des réalités territoriales et d'avoir une programmation de logements effective afin de répondre aux objectifs démographiques fixés. En ce sens, de nombreuses parcelles identifiées dans un premier temps en dents creuses, font l'objet d'OAP s'inscrivant dans un souci de maîtrise de l'urbanisation de ces sites, en lien avec l'économie de foncier.**

Pour rappel, les sites identifiés en dents creuses sans OAP font l'objet d'un pourcentage de rétention lié à la difficulté d'appréciation de la réalisation des projets sur ces sites privés, alors que ce n'est pas le cas pour les sites de dents creuses faisant l'objet d'OAP.

*Exemple de parcelles densifiables identifiées dans le cadre du référentiel foncier*



La surface retenue et estimée de dents creuses au sein des bourgs et villages constructibles dans le temps du PLUiH est d'environ 70 hectares (67 retenus de manière effective).

7°) Ces 65 hectares de dents creuses estimés comme bâtis d'ici 2032 sont retirés des besoins fonciers théoriques nets estimés entre 2014 et 2032. En effet, la mobilisation de ce potentiel disponible en renouvellement urbain permet de minorer les surfaces en site de projet nécessaires.

La déduction de ces surfaces de dents creuses aux besoins fonciers nets théoriques aboutit à un résultat théorique net de surface de sites de projet de 407 hectares entre 2014 et 2032.

Cette méthode permet la prise en compte de la typologie des tissus urbains présents sur le territoire, les petits bourgs nucléaires ayant très peu de potentiel en renouvellement n'étant pas pénalisés par la situation. Et les communes (notamment sur la côte) présentant des tissus urbains très distendus se voyant encouragées à densifier leurs espaces de dents creuses.

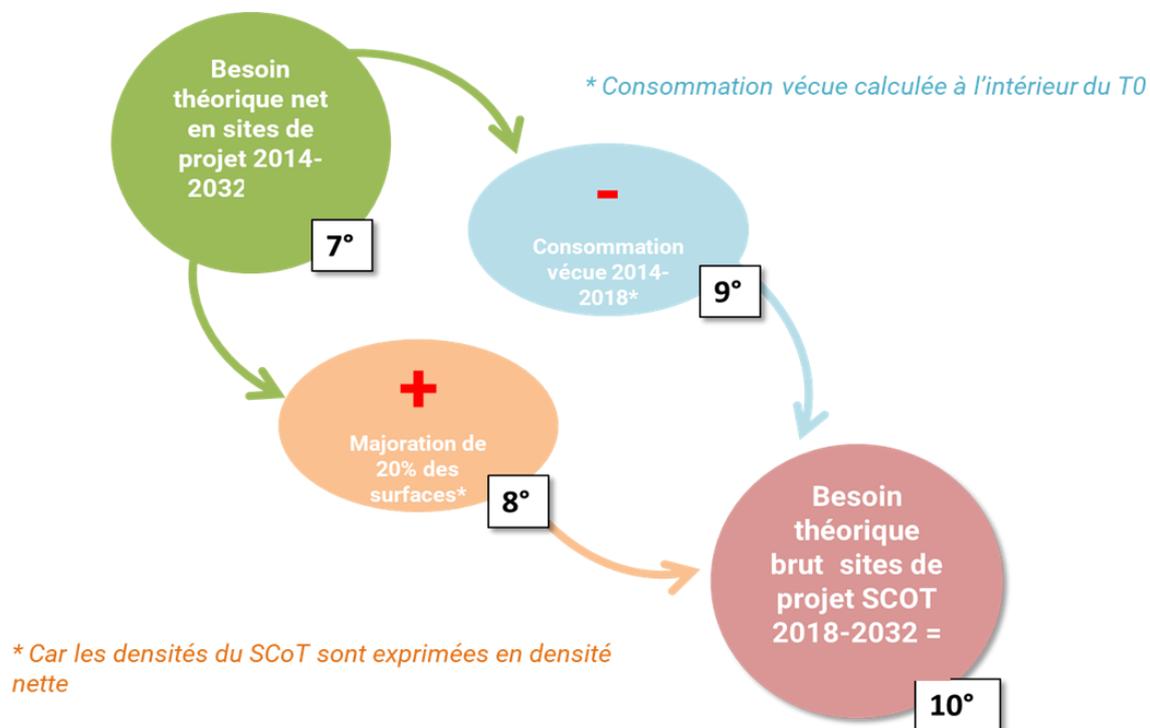
Calcul	A	B	=A-B
	5°	6b°	7°
	<i>Besoin foncier théorique net en hectares sur 2014-2032</i>	Surfaces en hectares estimés consommés entre 2014 et 2032 en dents creuses	Besoins théoriques nets en hectares en site de projet 2014-2032
Secteur de Caulnes	46	6	40

Secteur de Dinan	117	9	108
Secteur d'Evran	33	7	26
Secteur du Guinefort	36	4	32
Secteur de Matignon	65	15	50
Secteur de Plancœt	87	12	75
Secteur de Plélan	25	6	19
Secteur Rance	65	8	57
Dinan Agglomération	474	67	407

**SYNTHÈSE : 407 HECTARES DE SURFACE NETTE NECESSAIRE EN SITES DE PROJETS SUR LA PERIODE 2014-2032 POUR CONSTRUIRE 9492 LOGEMENTS NEUFS AU REGARD DU POTENTIEL DISPONIBLE AU SEIN DES DENTS CREUSES.**

**Volet N°3 : calcul des besoins fonciers théoriques bruts en sites de projets sur la période 2018-2032**

Composante du calcul :



**8°)** Les besoins théoriques en site de projet de 2014 à 2032 sont exprimés jusqu'ici en net. Ces surfaces n'incluant donc pas les équipements, voiries, espaces paysagers ... compris au sein des sites de projet. Ainsi, en vue de la formalisation de résultats en surfaces de projet bruts (incluant les différents

aménagements liés à la création de nouveaux quartiers), une majoration de 20% des surfaces en site de projet théoriques nets est proposée dans le cadre de la méthodologie du SCoT.

	7° Besoins théoriques nets en hectares en site de projet 2014-2032	Majoration de 20%	8° Besoins théoriques bruts en hectares en site de projet 2014- 2032
Secteur de Caulnes	40		48
Secteur de Dinan	108		130
Secteur d'Evran	26		31
Secteur du Guinefort	32		38
Secteur de Matignon	50		60
Secteur de Plancöet	75		90
Secteur de Plélan	19		23
Secteur Rance	57		68
Dinan Agglomération	407		488

Cette majoration de 20% des surfaces de projet théoriques pour passer de surfaces nettes en surfaces brutes permet de passer de 407 hectares de surfaces de projet nettes à horizon 2014-2032 à 488 hectares de surfaces brutes de projets sur le même pas de temps.

**SYNTHESE : 488 HECTARES DE SURFACE BRUTE NECESSAIRES EN SITES DE PROJETS SUR LA PERIODE 2014-2032 POUR CONSTRUIRE 9 492 LOGEMENTS.**

9°) Les besoins en site de projets à vocation habitat sont définis au regard de la méthodologie appliquée jusqu'ici sur la période de référence 2014-2032. Toutefois, le PLUiH est amené à s'appliquer sur la période 2018-2032, ainsi, le SCoT prévoit dans sa méthodologie d'inclure de la consommation vécue sur la période 2014-2018. Le calcul de la consommation vécue est clairement défini dans le SCoT comme le calcul de l'ensemble des surfaces consommées à vocation habitat en dehors du T0 (enveloppes urbaines définies par le SCoT).

Extrait du SCoT définissant la méthodologie de calcul de la consommation vécue



Planche SCoT de l'Etat Zéro de l'urbanisation



Consommation foncière vécue

Les données transmises permettant d'estimer une consommation vécue brute de l'ordre de 47 hectares entre 2014 et 2018. La date retenue pour « stopper » l'estimation de la consommation foncière vécue, dans un souci de cohérence interne du document au moment où sont fixés les objectifs et au moment où ils sont traduits réglementairement, a été fixée à fin 2017, date du 1<sup>er</sup> débat portant en Conseil d'Agglomération sur le PADD du PLUiH. Ce comptage de la consommation foncière vécue implique la création du pas de temps du PLUiH sur la période 2018-2032.

Dans les faits, l'ensemble des projets réalisés au-delà du T0 du SCoT (trait jaune au sein de l'illustration ci-dessus), est zoné 1AU dans le PLUiH si le projet a été déclenché postérieurement à la date du débat de PADD. Dans les faits, les Permis d'Aménager délivrés en 2018 et 2019 entrent dans les besoins en extension alloués à chaque commune.

Cette consommation vécue est localisée de manière très hétéroclite à l'échelle du territoire, certaines communes ayant d'ores et déjà consommé une bonne partie de leurs besoins théoriques bruts en site de projet (2014-2032) quand certaines, ayant construit uniquement à l'intérieur du périmètre dit « T0 », ne font état d'aucune surface de consommation vécue.

Calcul	A 8° Besoins théoriques bruts en hectares en site de projet 2014-2032	B 9° Consommation vécue selon la méthodologie SCoT 2014-2018	= A-B 10° Besoins théoriques bruts en hectares en site de projet SCoT 2018-2032
Secteur de Caulnes	48	3	45
Secteur de Dinan	132	12	118
Secteur d'Evran	31	4	27
Secteur du Guinefort	37	4	34
Secteur de Matignon	59	6	54
Secteur de Plancœt	86	11	79
Secteur de Plélan	23	3	20
Secteur Rance	67	4	64
Dinan Agglomération	483	47	441

10°) La **consommation ainsi soustraite aux besoins fonciers théoriques brutes aboutit à une surface totale estimée de l'ordre de 441 hectares entre 2018 et 2032**. Le fait de rapporter les surfaces brutes de sites de projets à définir sur l'horizon 2018-2032 permet de définir les surfaces en extension, ou site de projet en renouvellement urbain (OAP) à localiser par commune.

Ces 458 hectares de besoins fonciers bruts théoriques à échéance 2018-2032 seront donc localisés au regard des besoins identifiés par commune entre trois types d'espaces :

- Les secteurs situés en densification, zonés en U et faisant l'objet d'une OAP visant à y inscrire des principes d'aménagement et de densité ;
- Les secteurs en extension de l'urbanisation, ouverts à l'urbanisation (Zones 1AUh) ;
- Les secteurs situés en extension non ouverts à l'urbanisation (Zones 2AUh);

**SYNTHESE : 441 HECTARES DE SURFACE BRUTE A LOCALISER EN SITES DE PROJET SUR 2018-2032 (14ans) EN TENANT COMPTE DE LA CONSOMMATION VECUE SUR 2014-2018 (4ans).**

### 3. La modération de la consommation d'espaces – méthodologie de définition des objectifs

La stratégie de Dinan Agglomération en termes de maîtrise foncière et de développement démographique a été esquissée dans le cadre des travaux menés par le SCoT du Pays de Dinan. Cette stratégie ambitieuse tend à réinventer le modèle de développement du territoire. L'objectif est alors de ne pas nier son attractivité tout en ayant le souci de la préservation du foncier, des espaces agricoles et des espaces naturels. Le PLUiH de Dinan Agglomération s'inscrit dans la reprise de cette dynamique à travers l'objectif suivant : maintenir une croissance démographique importante (0.7% en moyenne) tout en consommant 2 fois moins de foncier que sur la période passée. La réalisation de cet objectif passe par une évolution de la manière de bâtir (augmentation des densités, formes urbaines, ...) et une priorisation de la production de logements en renouvellement.

**COMME EVOQUE, LE PADD DOIT AFFICHER DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE. CES OBJECTIFS SONT AFFICHES DANS LE CADRE DU PADD DE DINAN AGGLOMERATION PAR VOCATION ET DEFINIS AU REGARD DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PROPOSEE PAR LE SCOT (1985-2005), CELUI-CI DEMANDANT UNE MODERATION DE MOITIE DE LA CONSOMMATION FONCIERE PAR RAPPORT A CELLE OBSERVEE SUR CETTE PERIODE DE REFERENCE (1985 - 2005).**

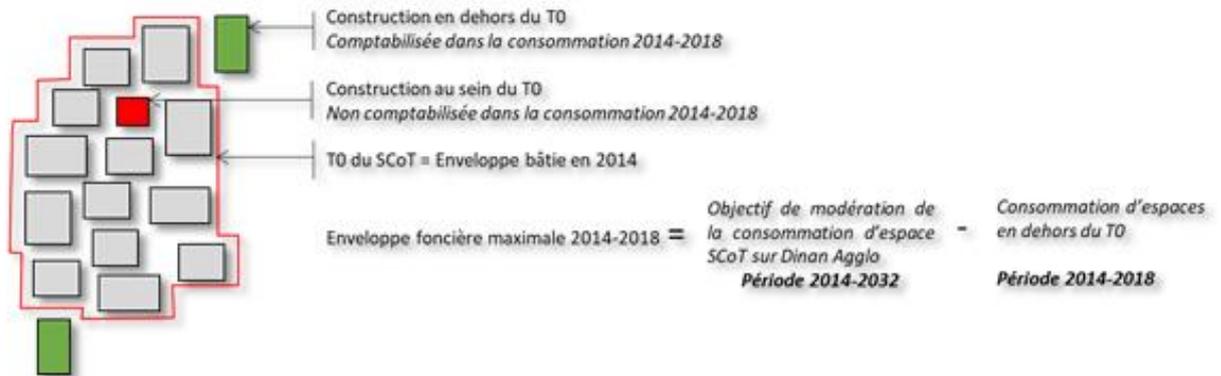
Dans un souci de cohérence, le PLUiH s'est efforcé de respecter la compatibilité avec le document immédiatement supérieur (SCoT), notamment sur l'aspect lié à la consommation foncière, élément central dans la construction du projet. Les éléments suivants ont permis d'aboutir aux présents objectifs du PLUiH :

1. A l'échelle du Pays de Dinan, le SCoT définit l'objectif suivant : « L'objectif de réduction de 50% de la consommation foncière est fixé dans le PADD et définit le potentiel d'extension de l'urbanisation SCoT, à destination d'habitat, à 650 hectares sur la période 2014-2032. » Cette réduction de 50% de la consommation foncière fixée par le SCoT est définie par rapport à la consommation foncière observée, dans le cadre des études SCoT, sur la période 1985-2005.

2. A l'échelle de Dinan Agglomération, le territoire représentant environ 90% de la population du Pays de Dinan, la définition d'un prorata permet de fixer la consommation foncière maximale à ne pas dépasser à hauteur de 585 hectares sur la période 2014-2032 ou 455 hectares à vocation habitat/équipement sur la période 2018-2032 (durée d'application du PLUi). Selon la même méthodologie (prorata par rapport à la population et report sur la consommation annuelle) un maximum de 285 hectares est identifié dans le cadre du PLUiH (2018-2032) à vocation économique.
3. A l'échelle de Dinan Agglomération et au regard de la méthodologie définie par le SCoT, les vocations habitat et économie ont été traitées de manière différenciée dans l'analyse sur la période 2014-2018.
  - a) La mise en place d'enveloppe T0 (en 2014) dans le cadre du SCoT pour les zones à vocation habitat a permis de suivre l'évolution des surfaces consommées en extension de cette enveloppe. Aussi, la quantification de ces surfaces par commune sur la période 2014-2018 aboutit à une soustraction desdites surfaces sur le total des possibilités foncières de la commune en question sur la période 2018-2032.

*Schéma présentant la logique de comptabilité de l'espace consommé entre 2014-2018 selon la méthode T0 du SCoT :*

Illustration du T0 du SCoT :



- b) En absence de T0 sur les zones économiques, la quantification des surfaces consommées en 2014 et 2018 ne pouvait être réalisée de la même manière que pour la vocation habitat. Aussi, un prorata annuel a été réalisé par rapport à la consommation foncière maximale définie par le SCoT sur la période 2014-2032. Ce prorata a été reporté sur les 14 années d'application du PLUiH (2014-2032).

**EN RESPECTANT UNE CONSOMMATION FONCIERE MAXIMALE EN EXTENSION URBAINE DE 450 HECTARES A DESTINATION D'HABITAT ET D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET DE 285 HECTARES A VOCATION ECONOMIE SUR LA PERIODE 2018-2032 (OBJECTIF FIXE AU PADD DU PLUIH), LE PLUIH EST COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE DU SCOT (DIVISION PAR DEUX DE LA CONSOMMATION FONCIERE PAR RAPPORT A LA PERIODE PRISE COMME REFERENCE PAR LE SCOT (1985-2005)).**

	Analyse SCoT (1985-2005)* // Consommation foncière annuelle (ha)	Objectifs PADD du PLUiH en ha en moyenne/an
Habitat et Equipements	72	32
Activités économiques	13	20
TOTAL	85	52

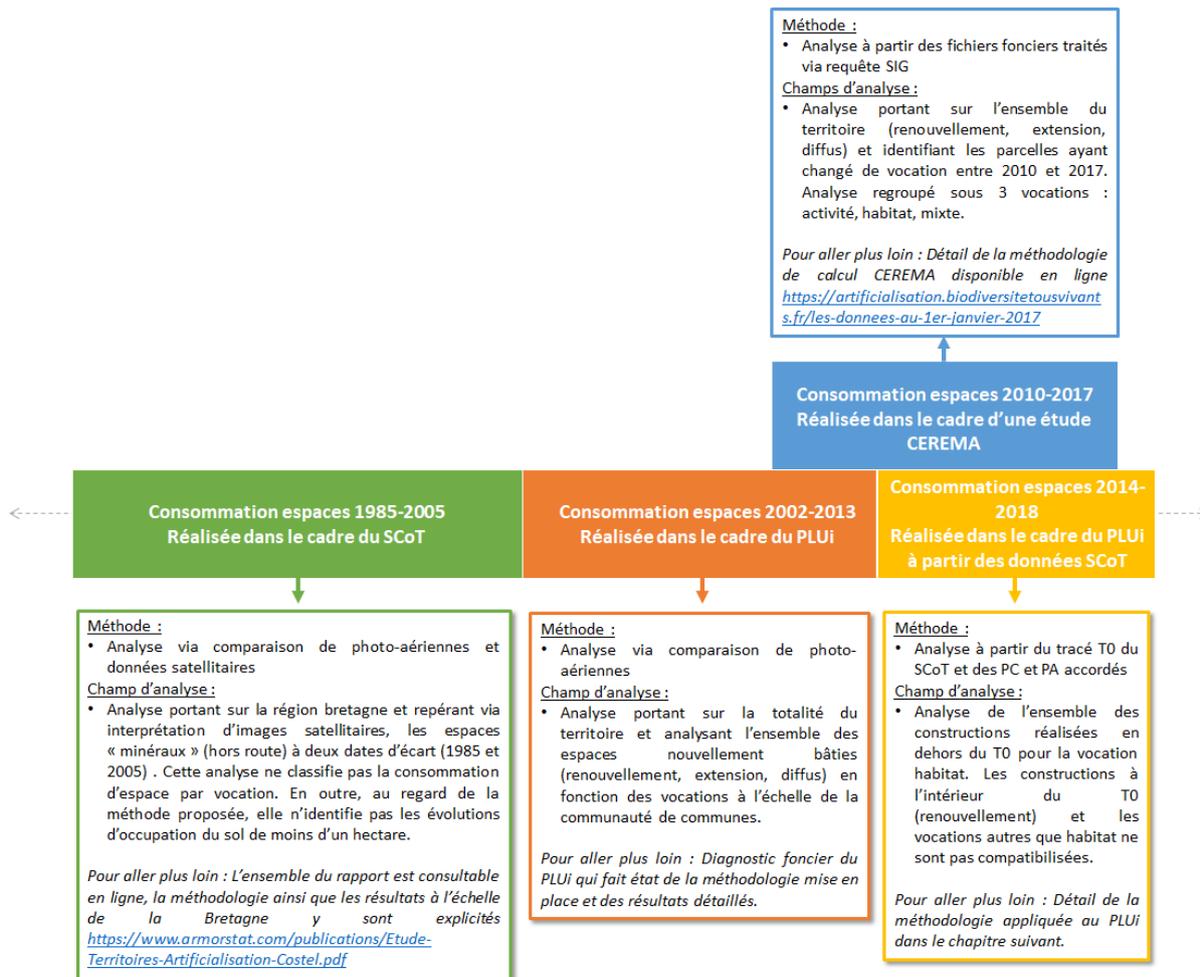
#### 4. La modération de la consommation d'espaces – l'analyse relative au code de l'urbanisme

**L 151-4 du code de l'urbanisme :** « Le rapport de présentation [...] 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. 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 démographiques »

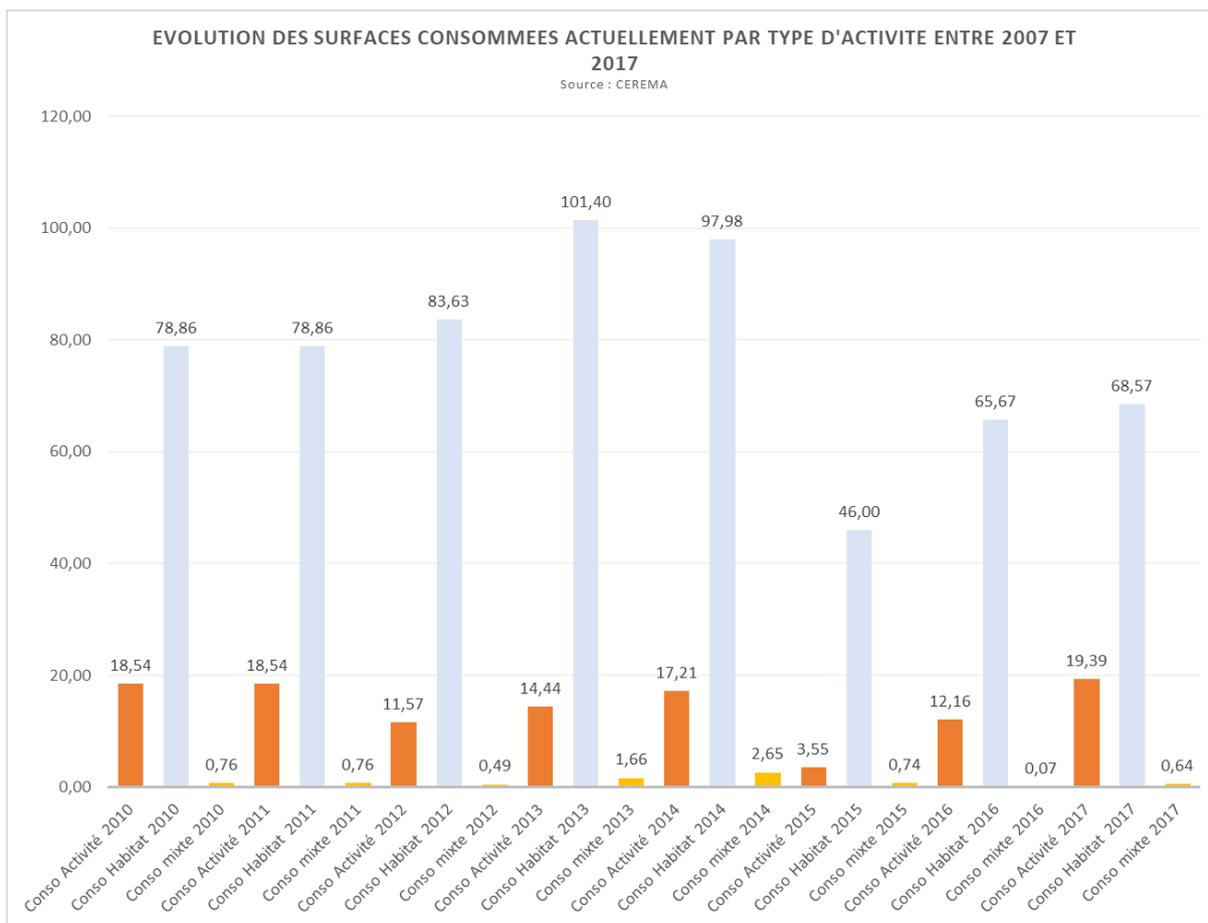
Dans le cadre du PLUiH de Dinan Agglomération la consommation d'espaces est comprise dans différentes temporalités :

Données méthodologiques	1985-2005 : Analyse de la consommation d'espaces SCoT ayant servie de base à la définition des objectifs de réduction de la consommation d'espaces 2014-2018 : Analyse de la consommation vécue (en lien avec la méthode SCoT), élément mesuré à partir du T0
Données de diagnostic	2002-2013 : Analyse de la consommation d'espace réalisée dans le cadre du diagnostic du PLUi 2010-2017 : Analyse de la consommation d'espace par le laboratoire CEREMA permettant de mettre à jour et d'indiquer une tendance sur la période la plus récente.

*Bilan des méthodes utilisées en termes d'observation de la consommation d'espaces.*



L'analyse de la consommation d'espace a été conduite par le laboratoire CEREMA sur la base des fichiers fonciers. Cette analyse, réalisée à l'échelle de la parcelle en lien avec les renseignements de la table attributaire liée, quantifie les surfaces consommées en lien avec l'évolution de la vocation des parcelles sans toutefois localiser la consommation d'espaces. Trois vocations ont ainsi été analysées : habitat, activité et mixte.





	Analyse CEREMA 2010-2007 en ha en moyenne/an	Objectifs PADD du PLUiH en ha en moyenne/an
Habitat et Equipement	90 (dont 2 pour les équipements)	32
Activités économiques	16	20
TOTAL	106	52

Au regard de ces tendances, l'objectif de réduction de l'urbanisation est réel.

### 3. Les choix de développement retenus dans le cadre du PADD pour la vocation économique

#### 1. Eléments de cadrage

Le PLUiH de Dinan Agglomération s'inscrit dans un souci de compatibilité avec le SCoT du Pays de Dinan. Ce dernier, exutoire depuis 2014, définit les grands objectifs de développement à horizon 2032. Il traite de thématiques transversales, dont la stratégie de développement économique du territoire.

Ainsi, le SCoT affiche les objectifs suivants en termes de développement économique :

- Privilégier la densification et la requalification des zones existantes
- Hiérarchiser les zones d'activités autour de zones structurantes et de zones de proximité
- Maitriser la consommation d'espace
- Privilégier un aménagement qualitatif des ZA
- Adopter une politique volontariste en matière de stratégie commerciale

La présente partie vise à exprimer les choix réalisés quant à la structuration du territoire économique. Elle présente également les choix ayant amenés à la stratégie de développement portée par la PLUiH.

*Bilan des vocations des zones au regard de leur hiérarchisation exprimé au DOO p 37*

- Les zones de trame structurante concernent les parcs d'activités destinés à accueillir des unités économiques de grande taille, en dehors des zones de développement commercial précédemment énoncées. *Ainsi, le SCoT proscrit l'implantation de commerces dans ces zones de trame structurante. Cette disposition ne concerne pas les espaces d'exposition/vente (show-rooms) dont la surface de vente est inférieure à 30% de la surface de plancher totale de l'activité principale, ni les autres types de commerces exclus du champ d'intervention du DAC (cf. sur la page 45 du présent document) ;*
- Les zones de trame de proximité concernent tous les parcs d'activités disposant de lots de taille moyenne dont la surface induit l'implantation de TPE/PME/PMI. *Également, au sein de ces zones de trames de proximité, les commerces, sauf ceux exclus du champ d'intervention du DAC, sont proscrits.*

Les éléments de cadrage compris en p 38 et 39 du DOO du SCoT fixent une consommation d'espace maximal, tout comme une méthodologie de calcul visant à définir les potentielles surfaces rendues constructibles.

*Bilan des enveloppes foncières définies par trame et par secteur dans le DOO*

	POTENTIEL ECONOMIQUE STRUCTURANT				Potentiel économique de proximité
	Potentiel de densification des zones d'activités existantes	Potentiel d'extension des zones d'activités	Potentiel total		
Cc Pays de Caulnes	20,50 ha	7,00 ha	24,50 ha	Cc Pays de Caulnes	7,00 ha
Cc Arguenon Hunaudaye	23,00 ha	23,00 ha	46,00 ha	Cc Arguenon Hunaudaye	4,00 ha
Cc Pays de Du Guesclin	8,00 ha	17,00 ha	25,00 ha	Cc Pays de Du Guesclin	8,00 ha
Cc Pays de Matignon	4,00 ha	36,00 ha	40,00 ha	Cc Pays de Matignon	7,00 ha
Cc Plancoët Plélan	12,00 ha	31,00 ha	43,00 ha	Cc Plancoët Plélan	16,00 ha
Cc Rance Frémur	2,00 ha	16,00 ha	18,00 ha	Cc Rance Frémur	2,00 ha
Cc Dinan/Evran*	40,00 ha	80,50 ha	120,50 ha	Cc Dinan/Evran	17,00 ha
TOTAL	109,50 ha	210,50 ha	320,00 ha	TOTAL	61,00 ha

Conception et analyse : Terres Neuves 2013

**Au total, c'est un potentiel de 285 hectares qui est alloué au développement des zones d'activités sur le territoire de Dinan Agglomération. Ce potentiel comprend la densification ainsi que l'extension des zones d'activités du territoire. Dans le cadre du SCoT le potentiel de densification estimé à l'échelle de Dinan Agglomération est de 82 ha.**

**Ces 285 hectares ont été établit conformément avec les objectifs du SCoT.** Le territoire du SCoT du Pays de Dinan porte sur 80 communes, à cette échelle ; 61 hectares sont alloués au développement des zones de proximité et 210 hectares pour les zones d'activité structurantes. Ce potentiel porte sur la temporalité suivante : 2014-2032. Le potentiel alloué aux territoires ne faisant pas partie du PLUiH (CC Arguenon Hunaudaye) a été exclu des surfaces totales. Pour les territoires ayant seulement une partie des communes comprises dans le périmètre du PLUiH, un prorata relatif au nombre d'habitants par commune a été appliqué. Ceci amène à la répartition suivante :

	Potentiel économique de proximité
Cc Pays de Caulnes	7.00 ha
<del>Cc Arguenon Hunaudaye</del>	<del>4.00 ha</del> <b>0</b>
Cc Pays de Du Guesclin	<del>8.00 ha</del> <b>4,30</b>
Cc Pays de Matignon	<del>7.00 ha</del> <b>5,87</b>
Cc Plancoët Plélan	16.00 ha
Cc Rance Frémur	<del>2.00 ha</del> <b>1,8</b>
Cc Dinan/Evran	17.00 ha
<b>TOTAL</b>	<del>61.00 ha</del> <b>52 ha</b>

Le potentiel alloué aux zones de proximité à l'échelle de Dinan Agglomération est de 52 hectares contre 61 hectares pour le SCoT.



	POTENTIEL ECONOMIQUE STRUCTURANT		
	Potentiel de densification des zones d'activités existantes	Potentiel d'extension des zones d'activités	Potentiel total
Cc Pays de Caulnes	20.50 ha	7,00 ha	24.50 ha
<del>Cc Arguenon Hunaudaye</del>	<del>23,00 ha</del>	<del>23,00 ha</del>	<del>46,00 ha</del>
Cc Pays de Du Guesclin	<del>8.00 ha</del> <b>4 ha</b>	<del>47,00 ha</del> <b>9 ha</b>	<del>55,00 ha</del> <b>13 ha</b>
Cc Pays de Matignon	<del>4.00 ha</del> <b>3 ha</b>	<del>36,00 ha</del> <b>10 ha</b>	<del>40,00 ha</del> <b>13 ha</b>
Cc Plancoët Plélan	12.00 ha	31,00 ha	43,00 ha
Cc Rance Frémur	<del>2.00 ha</del> <b>2 ha</b>	<del>16,00 ha</del> <b>14 ha</b>	<del>18,00 ha</del> <b>16 ha</b>
Cc Dinan/Evran*	40,00 ha	80,50 ha	120,50 ha
<b>TOTAL</b>	<del>109,50 ha</del> <b>81,5 ha</b>	<del>210,50 ha</del> <b>151,5 ha</b>	<del>320,00 ha</del> <b>233 ha</b>

Le potentiel alloué aux zones structurantes dans le cadre de Dinan Agglomération est de 233 hectares (renouvellement et extension) contre 320 hectares au SCoT. La surface allouée aux extensions des ZA structurantes à l'échelle de Dinan Agglomération est de 151 ha.

L'addition des 52 hectares à destinés aux zones de proximité et des 233 hectares alloués au développement et à la densification des zones structurantes aboutit à une maximal foncier théorique de 285 hectares.

## 2. Prise en compte de la période 2014-2018

Ces éléments sont complétés par la prise en compte de la consommation vécue sur 2014-2018. Sur ce volet, la méthodologie appliquée diffère de celle relative à la partie habitat. En effet, la donnée consommation vécue utilisée dans le cadre de la méthodologie habitat n'étant pas disponible pour l'activité économie, un prorata annuel a donc été appliqué.

Ainsi, en ramenant les surfaces allouées au SCoT sur la période 2018-2032 (temporalité PLUi, les PA déposés en 2018 étant zonés en AU au PLUi) par l'opération suivante : maximal SCoT / (14/18)\*14.

## ON OBTIENT LES SURFACES MAXIMALES A VOCATION ECONOMIE SUIVANTES :

- SURFACE POTENTIELLE DEFINIE AU SCOT EN EXTENSION POUR LES ZA STRUCTURANTES : 105 HA
- SURFACE POTENTIELLE DEFINIE AU SCOT EN EXTENSION POUR LES ZA DE PROXIMITE : 36 HA
- SOIT UN TOTAL DE 141 HA

### 3. Hiérarchisation des zones identifiées

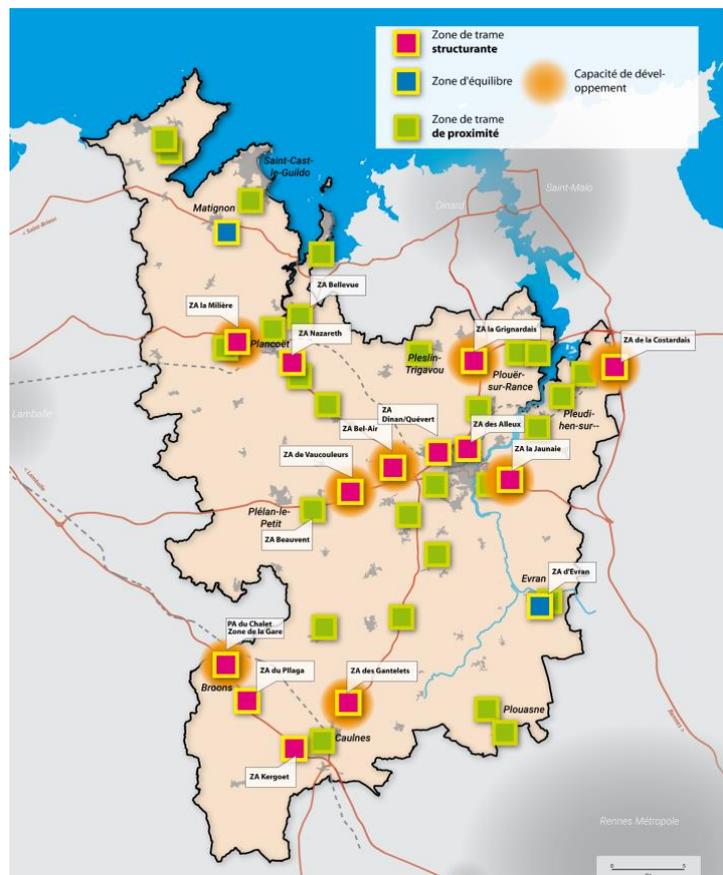
Conformément aux éléments énoncés dans la cadre du SCoT, des choix ont dut être réalisés afin de définir une hiérarchisation des zones d'activités. Ces choix ont été arbitrés au regard de plusieurs critères :

- La localisation de la zone par rapport aux axes routiers stratégiques,
- La nature des activités présentes sur la zone,
- La nature des projets envisagés sur le site,
- Le poids économique (nombre d'emplois) de la zone au regard de Dinan Agglomération mais également du bassin de vie,
- La disponibilité foncière des sites.

L'ensemble de ces éléments ont permis d'arbitrer par le biais du comité de pilotage des vocations différenciées par typologie de zones. Au total ce sont, 13 zones d'activités structurantes qui ont émergées de ce choix, 26 zones de proximité et 2 zones d'équilibre ayant un statut intermédiaire.

Les capacités de développement des zones structurantes ont également été identifiées dans le cadre du PLUiH et au regard des capacités foncières des espaces.

Le PLUiH, au regard de son règlement, vise à conforter cette hiérarchisation en proposant des vocations différenciées au regard de la strate des zones. Ces vocations visent à répondre aux objectifs fixés dans le cadre du DOO du SCoT (présenté en page précédente).



La compétence développement économique étant rattachée aux services de Dinan Agglomération, les services en charge ont vocation à orienter au mieux les entreprises vers les zones en capacité de les

recevoir en fonction de leur strate. Les industries importantes ayant vocation à être localisées en zones d'activités structurantes.

Les zones de la trame structurante ont fait l'objet d'un classement en Uy1, les zones de la trame de proximité en Uy2, les zones de la zone agglomérée de Dinan, liées à des logiques économiques différentes ont fait l'objet d'un zonage Uy3 et de ponctuelles ZA localisées au sein de la trame de proximité et localisée au sein des bourgs ont été zonées en Uy4. Ces choix sont en lien avec les stratégies en matière d'accueil commercial et touristique présenté dans les axes du PADD correspondants.



#### 4. Stratégie retenue en matière de prise en compte et d'accompagnement des activités isolées

Les artisans et activités isolées en dehors des ZA font partie intégrante de la vie économique de l'intercommunalité. Le développement de leur activité est un des objectifs politiques de l'intercommunalité, le PLUiH entend leur donner les moyens de s'implanter au mieux dans le tissu bâti existant. Ainsi les dispositions réglementaires des zones urbaines mixtes admettent la possibilité d'évolution d'activités artisanales compatibles avec l'habitat.

Toutefois, la question des activités isolées situées en espace rural mérite également d'être traitée. Le code de l'urbanisme, permet en zones A et N d'admettre des possibilités d'évolution pour les bâtiments existants à vocation habitat mais cette possibilité n'est pas transposable aux activités économiques. La mise en place de STECAL à vocation économique vise à répondre à cette problématique en admettant l'évolution des bâtiments nécessaires à l'activité artisanale. Ainsi et en conformité avec les documents de rang supérieur, le PLUiH de Dinan Agglomération admet les éléments suivants :

- Les extensions, les constructions nouvelles et annexes sont admises dans les secteurs dédiés au sein des communes non littorales
- Les extensions limitées des bâtis existants à la date d'approbation du PLUiH au sein des communes littorales.

Cette orientation va dans le sens du maintien des artisans et activités déjà implantés sur le territoire. La volonté est ici de leur donner l'opportunité d'évoluer tout en définissant des règles permettant d'encadrer leur développement.

Le règlement de ces STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) vise, conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme à définir des règles spécifiques en matière de hauteur et d'implantation pour garantir le caractère limité de l'urbanisation de ces parcelles. Ainsi, les éléments suivants sont indiqués au règlement de la zone (développé en partie réglementaire du document).

Au même titre, les activités isolées spécifiques liées aux tourisms, à la présence de centres équestres, de carrières en activité ... font l'objet d'un repérage au plan de zonage afin de leur permettre d'évoluer dans les limites définies au règlement. L'ensemble de ces activités localisées en campagne sont autant d'éléments participants à l'image et à la dynamique économique du territoire. La partie analyse

réglementaire du présent document détaille l'ensemble des dispositions mise en œuvre pour maîtriser les droits à bâtir introduits dans ce cadre.

*Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de sites pouvant admettre de nouvelles constructions ou extensions limitées des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document.*

## **4. Les impacts en matière de choix d'urbanisation sur les secteurs cultivés**

### **1. Méthodologie et esprit du projet**

La prise en compte de l'agriculture a été permanente et non séquentielle durant l'élaboration du PLUIH. Ces enjeux et orientations sont consignés dans le PADD du PLUIH. Ce dernier accorde une place première au maintien des activités agricoles et à leur développement en tant que ressource identitaire pour le territoire. Parmi les orientations définies figurent les éléments suivants :

- Pérenniser les outils de production agricole
- Encourager la diversification des activités agricoles
- Mettre en valeur les activités maritimes et littorales

A ce titre, la sensibilité agricole aux projets de développement à vocation résidentielle et économique a fait l'objet d'une attention particulière et détaillée dans la démarche du PLUIH. Les élus du territoire, dans leurs choix de développement se sont positionnés au regard des enjeux agricoles inhérents à leurs communes. Les objectifs de modération de la consommation espace (division par deux) vont également dans le sens de la préservation des espaces cultivés. La prise en compte fine des interactions entre l'agriculture, l'urbanisme et les projets a nécessité de disposer de données agricoles générales dans chaque commune, et plus spécifiquement dans les espaces de projets à O.A.P autour des bourgs. En effet, les zones en extension de l'urbanisation ne sont localisées dans le cadre du PLUIH de Dinan Agglomération qu'en extension des bourgs. Aucun village n'est amené à s'étendre.

Le diagnostic agricole, formalisé par la chambre d'agriculture des Côtes d'Armor a permis d'asseoir la stratégie de développement du territoire sur des données factuelles :

- Les sièges d'exploitation en activité et les sites de productions secondaires
- Les bâtiments agricoles en activité, à vocation d'élevage ou de matériels/stockage

Ces données ont permis de formaliser des choix en matière de stratégie de développement. Ces choix sont liés aux sites de projet (limitation des extensions sur les parcelles exploitées et à proximité de sites d'exploitation) mais également aux zones rendues constructibles (choix des villages ou le comblement de dents creuses est admis au regard, notamment, de la situation agricole). Le zonage du PLUIH tient compte de ces informations, avec des ajustements précis, détournage en zone A systématique des sites d'exploitation agricole (y compris en zone N) pour permettre l'évolution et le maintien des activités agricoles existantes. Ces éléments ont également été intégrés dans les choix réalisés en matière de bâtis pouvant changer de destination.

Cette base est complétée d'une connaissance des destinations des sols au regard du Registre Parcellaire Graphique (RPG), défini à partir des déclarations PAC des parcelles agricoles effectuées par les agriculteurs. Pour évaluer l'impact potentiel des projets d'aménagement sur les exploitations agricoles, une analyse a été engagée à partir du RPG. Cette démarche vise à mesurer les impacts agricoles sur les parcelles déclarées comme cultivées.



La mesure de l'impact effective sur l'agriculture lors de la réalisation d'une opération d'aménagement consiste à mobiliser les informations rassemblées. La présentation des secteurs de projets est détaillée ci-après par commune pour apprécier l'impact potentiel au regard des questions suivantes :



- Quelles sont les exploitations potentiellement impactées (proximité des bâtis agricoles par rapport au projet d'aménagement) ?
- Quel est le mode d'occupation du sol par l'agriculture (au regard du Registre Parcellaire Graphique) impacté potentiellement par la zone de projet ?

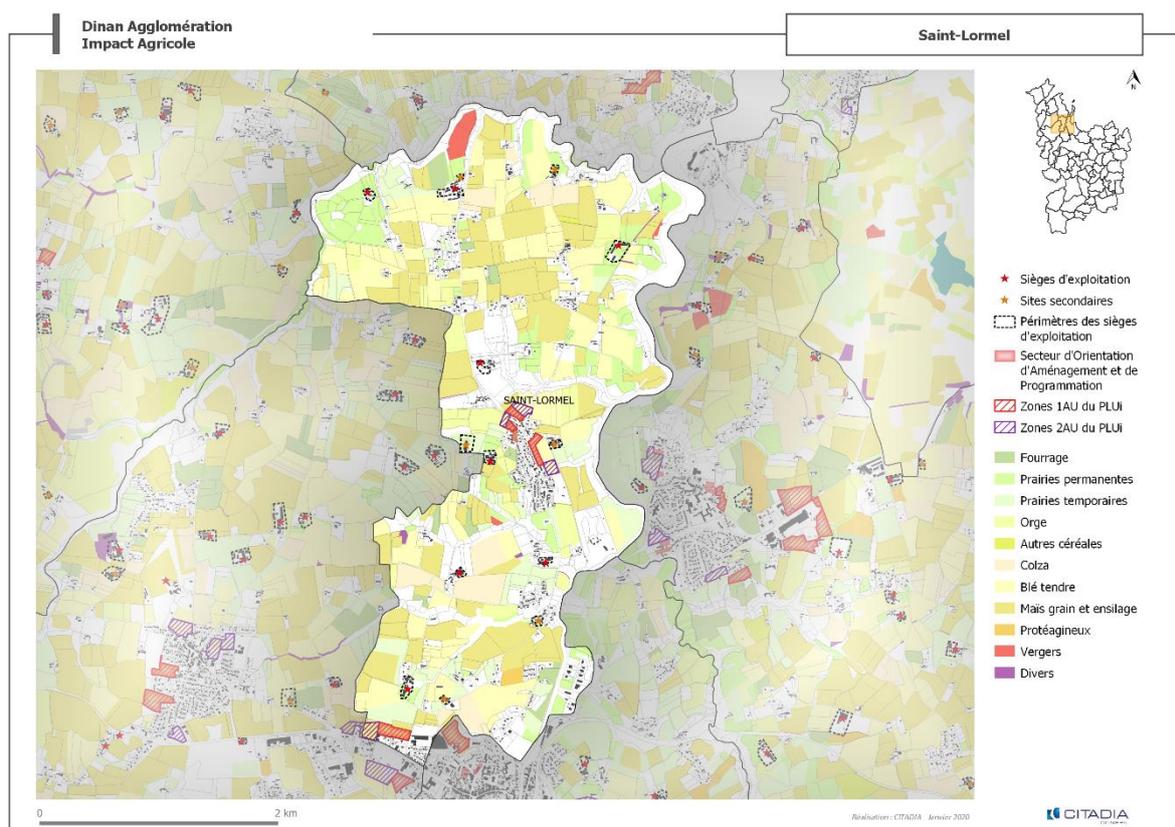


## 2. Bilan des surfaces agricoles impactées par le projet

Un atlas à l'échelle communale est disponible en annexe du présent rapport de justification des choix. Ces cartes reprennent les différents items cités ci-dessous :

- La localisation des sièges d'exploitations et périmètres liés
- Les secteurs de projet (OAP) et sites de projet
- Le RPG

## Exemple de cartes résultant de l'analyse des impacts des zones à urbaniser sur l'agriculture



Cet atlas s'accompagne également d'un bilan des surfaces impactées par des sites de projet. Ce bilan croise les données RPG avec les zones à urbaniser définies dans le cadre du PLUIH.

Au total, toutes vocations confondues se sont 378 ha de surfaces déclarées au RPG qui sont impactées par des sites de projets. Sur ces 378 ha, ce sont 169,37 ha qui sont localisés en zone 1AU. L'habitat est la destination qui impacte le plus les surfaces agricoles avec 241 ha de zones (1AUh1, 1AUh2, 1AUhp, 2AUh), localisées sur des espaces identifiés au RPG. Ces espaces sont de manière systématique en continuité des agglomérations.

En termes de cultures, ce sont celles de maïs qui sont les plus impactées par les projets d'extension de l'urbanisation (147 ha). Les cultures de blé sont également soumises à la pression urbaine (100 ha). Ces cultures sont celles occupant le plus de surfaces à l'échelle de Dinan Agglomération (cf diagnostic agricole).

**Tableau identifiant les extensions de l'urbanisation impactant des surfaces de cultures identifiées au RPG**

ZONE	COMMUNE	HA	SURFACE DES CULTURES IMPACTEES (EN HA)												
			Autres céréales	Blé tendre	Colza	Divers	Fourrage	Légumes ou fleurs	Maïs grain et ensilage	Orge	Prairies permanentes	Prairies temporaires	Protéagineux	Vergers	
1AUe	CAULNES	1,50								1,33		0,10			
1AUe	PLANCOET	1,40								1,24					



1AUh1	SAINT-CAST-LE-GUILD	1,64		0,08				1,42			0,05		
1AUh1	LANVALLAY	0,77						0,70					
1AUh1	LANVALLAY	0,83						0,69					
1AUh1	TRELIVAN	0,39						0,36					
1AUh1	PLEUDIHEN SUR RANCE	1,16						0,75					
1AUh1	LANVALLAY	1,69						1,46					
1AUh1	SAINT-LORMEL	2,44						2,31					
1AUh1	SAINT-CAST-LE-GUILD	2,58						2,44					
1AUh1	DINAN	2,16									0,27		
1AUh1	PLEUDIHEN SUR RANCE	3,38						3,09					
1AUh1	EVAN	2,03		1,28				0,37					
1AUh1	PLOUER SUR RANCE	2,70		2,32									
1AUh1	PLOUER SUR RANCE	3,85		3,24									
1AUh2	AUCALEUC	1,74									1,63		
1AUh2	VILDE-GUINGALAN	0,65						0,18					
1AUh2	PLEVENON	0,99					0,86						
1AUh2	PLOUER SUR RANCE	0,57						0,49					
1AUh2	FREHEL	0,50		0,46									
1AUh2	SAINT-MICHEL-DE-PLELAN	0,26						0,23					
1AUh2	LA VICOMTE SUR RANCE	2,25						1,62			0,16		
1AUh2	SAINT-LORMEL	1,46		1,25									
1AUh2	SAINT-LORMEL	0,85						0,70					
1AUh2	SAINT-LORMEL	0,52					0,49						
1AUh2	FREHEL	0,79									0,75		
1AUh2	PLEVENON	1,01									0,85		
1AUh2	SAINT-POTAN	1,12						1,03					
1AUh2	FREHEL	3,84	0,37		2,76								
1AUh2	FREHEL	1,19		0,54							0,38		
1AUh2	TREBEDAN	0,21						0,13					
1AUh2	LA LANDEC	0,90								0,26			
1AUh2	MEGRIT	1,02									0,84		
1AUh2	TREBEDAN	0,68						0,38					
1AUh2	MEGRIT	1,03						0,40					
1AUh2	LE HINGLE	0,32						0,31					
1AUh2	SAINT-JUDOCE	1,28					0,66	0,25					
1AUh2	YVIGNAC-LA-TOUR	1,27		1,09									
1AUh2	MEGRIT	0,41		0,37									
1AUh2	GUENROC	0,47						0,23					
1AUh2	LES CHAMPS GERAUX	0,57		0,47									



1AUy1	CAULNES	3,82											3,59	
1AUy1	BROONS	3,12		2,21										
1AUy1	BROONS	1,72							1,11			0,55		
1AUy1	PLESLIN TRIGAVOU	3,50		2,20				0,54						
1AUy1	PLESLIN TRIGAVOU	0,84										0,78		
1AUy1	PLESLIN TRIGAVOU	4,63		3,01								1,27		
1AUy1	SAINT-JOUAN-DE-LISLE	8,51	5,27	2,39										
1AUy1	PLEUDIHEN SUR RANCE	3,48	0,91	2,41										
1AUy1	CREHEN	2,84							1,73					
1AUy1	PLEUDIHEN SUR RANCE	7,64		0,62					2,94			3,02		
1AUy1	CREHEN	0,36							0,16					
1AUy1	CREHEN	1,97							0,49		0,94			
1AUy1	PLEUDIHEN SUR RANCE	1,06		0,56			0,30							
1AUy2	TRELIVAN	2,47	0,66						0,97					
1AUy2	EVRAIN	1,39	1,13					0,18						
1AUy2	SAINT-CARNE	1,32										0,97		
1AUy2	CREHEN	4,55		2,75			1,17							
1AUy3	QUEVERT	4,24							3,36					
1AUy4	PLOUASNE	1,27		1,04										
1AUyc	PLOUER SUR RANCE	1,34							0,52		0,53			
2AUe	PLUDUNO	3,33		2,20										
2AUe	SAINT-CASTLE-GUILDON	0,91		0,82										
2AUe	PLUMAUDAN	0,34					0,34							
2AUe	EVRAIN	0,59								0,28				
2AUe	PLELAN-LE-PETIT	3,27							3,07			0,05		
2AUe	LANVALLAY	3,38	3,02											
2AUe	PLUDUNO	1,27										0,86		
2AUe	PLUMAUDAN	0,55							0,53					
2AUe	VILDE-GUINGALAN	2,16	2,02											
2AUh	QUEVERT	1,59									1,45			
2AUh	TADEN	2,13							1,40			0,47		
2AUh	TRELIVAN	4,61	1,14									0,48		
2AUh	SAINT-MELOIR-DES-BOIS	0,56										0,52		
2AUh	PLELAN-LE-PETIT	2,82		2,31					0,06					
2AUh	PLOUER SUR RANCE	1,11		1,70							1,46			
2AUh	PLUDUNO	1,62		0,82								0,28		
2AUh	SAINT-HELEN	0,53		0,21							0,11			
2AUh	PLESLIN TRIGAVOU	0,38					0,29							



2AUh	CREHEN	2,90			0,28		0,68					0,99		
2AUh	SAINT-HELEN	1,69		0,86										
2AUh	RUCA	1,57							1,43					
2AUh	PLEVENON	0,92							0,66					
2AUh	FREHEL	0,36		0,32										
2AUh	CALORGUE N	3,31							2,69					
2AUh	PLOUASNE	1,79		0,62					0,83		0,22			
2AUh	SAINT- JUOCE	1,07							0,97					
2AUh	PLUMAUGA T	3,15		2,94										
2AUh	TREBEDAN	0,46							0,40					
2AUh	GUENROC	0,41							0,38					
2AUh	SAINT- JUVAT	1,23							1,16					
2AUh	LA LANDEC	1,83		1,64										
2AUh	TREVRON	0,84							0,75					
2AUh	SAINT- JOUAN-DE-L ISLE	1,04						0,26						
2AUh	BROONS	1,11							1,02					
2AUh	BRUSVILY	1,58	1,45											
2AUh	BRUSVILY	1,07		0,58										
2AUh	BOBITAL	3,53							2,58		0,45			
2AUh	DINAN	7,31		1,96			2,48		0,27					
2AUh	PLANCOET	5,63							5,36					
2AUh	LANDEBIA	0,99		0,89										
2AUh	BROONS	0,67		0,42										
2AUh	SAINT- JOUAN-DE-L ISLE	2,25					1,28				0,90			
2AUh	CORSEUL	0,64					0,50							
2AUh	SAINT- HELEN	1,86		1,69										
2AUh	TRELIVAN	1,33							0,99					
2AUh	EVTRAN	2,71		0,24					0,49					
2AUh	PLOREC- SUR- ARGUENON	0,33							0,28					
2AUh	SAINT-CAST- LE-GUILDON	1,75									0,51			
2AUh	PLOUASNE	1,97			0,44									
1AUh1	PLESLIN TRIGAVOU	0,63		0,58										
2AUh	SAINT- SAMSON- SUR-RANCE	1,15		0,93										
2AUh	SAINT- SAMSON- SUR-RANCE	2,76		1,81							0,51			
2AUh	LANGUENA N	0,59							0,55					
2AUh	LANGROLAY SUR RANCE	1,92	1,35											
2AUh	CREHEN	1,23									1,18			

2AUh	LANVALLAY	1,08							0,87				
2AUh	VILDE-GUINGALAN	1,23		0,11					0,50			0,06	
2AUh	LANGROLAY SUR RANCE	0,79		0,16						0,54			
2AUh	SAINT-POTAN	1,48		0,06									
2AUh	PLESLIN TRIGAVOU	0,74							0,39				
2AUh	PLANCOET	5,27							2,12			2,97	
2AUh	PLESLIN TRIGAVOU	3,44		1,96									
2AUh	DINAN	2,93										1,52	
2AUh	BROONS	1,98		0,63									
2AUh	LANVALLAY	1,51							1,24				
2AUh	LANVALLAY	0,22			0,21								
2AUh	SAINT-LORMEL	0,62								0,57			
2AUh	GUITTE	0,74							0,68				
2AUh	SAINT-LORMEL	1,12		1,07									
2AUh	SAINT-LORMEL	1,18		1,13									
2AUh	EVRAIN	1,92		0,78					0,76				
2AUh	LANVALLAY	1,37	1,23							0,05			
2AUh	PLEBOULLE	0,42		0,27									
2AUh	PLEVEN	0,27							0,19				
2AUh	AUCALEUC	1,02			0,66								
2AUh	LANGUENAN	0,47									0,42		
2AUh	PLOUER SUR RANCE	3,31						2,66					
2AUh	PLOUER SUR RANCE	0,17						0,16					
2AUh	LANDEBIA	1,05										0,92	
2AUh	SAINT-JACUT-DE-LA-MER	0,80									0,36		
2AUh	LANGUENAN	0,81		0,63									
2AUh	PLUMAUDAN	0,67		0,67									
2AUh	SAINT-CASTLE-GUILDON	1,67		0,46								0,87	
2AUh	SAINT-CASTLE-GUILDON	2,65		2,52									
2AUh	LES CHAMPS GERAUX	0,76							0,68				
2AUh	MATIGNON	0,44							0,36				
2AUh	PLEUDIHEN SUR RANCE	6,03							5,01				
2AUh	PLUDUNO	2,08		1,83									
2AUh	PLEBOULLE	1,61		0,99								0,43	
2AUh	YVIGNAC-LA-TOUR	2,37							2,01				
2AUh	CORSEUL	7,85		0,58					4,67				
2AUh	SAINT-CASTLE-GUILDON	0,32										0,24	
2AUh	DINAN	7,66		1,39				0,55	2,50		0,24		



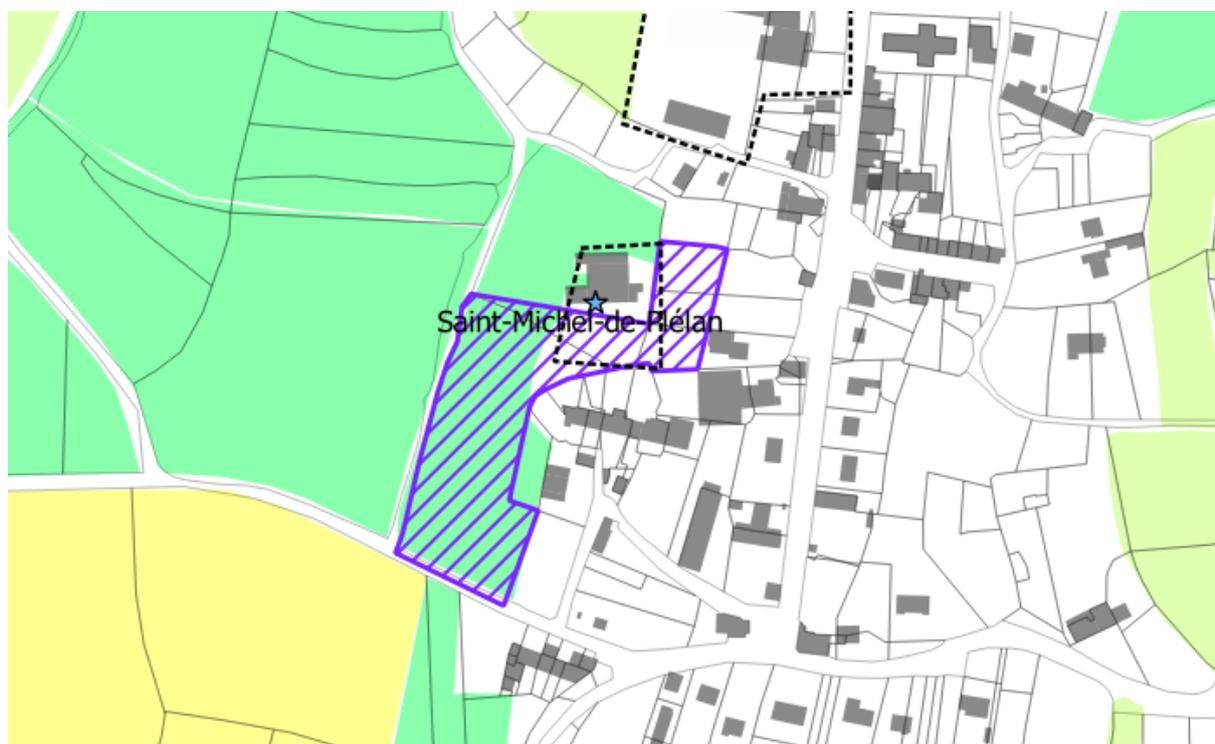
2AUh	SAINT-JUVAT	0,49		0,39														
2AUh	DINAN	1,37							1,24									
2AUh	PLESLIN TRIGAVOU	0,81							0,79									
2AUh	SAINT-MICHEL-DE-PLELAN	0,69							0,35									
2AUh	PLESLIN TRIGAVOU	1,92							1,14									
2AUh	LANVALLAY	0,82					0,55											
2AUh	PLOUER SUR RANCE	2,19							1,75									
2AUh(pc)	PLEVEN	0,93		0,31						0,59								
2AUh(pc)	PLEVEN	0,74							0,70									
2AUt	SAINT-CASTLE-GUILDO	4,33		0,83						3,18								
2AUt(pc)	BOBITAL	0,79									0,14							
2AUy	PLANCOET	4,40							1,40					0,07				
2AUy	PLESLIN TRIGAVOU	1,80		0,72		0,05			0,80									
2AUy	SAINT-CASTLE-GUILDO	2,56		0,87					1,19									
2AUy	FREHEL	2,15		1,97														
2AUy	MATIGNON	5,16		4,90														
2AUy	PLUMAUDAN	2,76	0,53	0,04				1,87										
2AUy	CAULNES	7,09							6,39									
2AUy	BROONS	9,34		4,20						4,31								
2AUy	BROONS	1,08		1,04														
2AUy	LA LANDEC	2,09							1,89									
2AUy	BROONS	5,27		0,84					3,58									
2AUy	CORSEUL	1,04		1,02														
2AUy	LANVALLAY	4,52							3,94		0,12							
2AUy	EVRAU	2,23		1,34			0,37											
2AUy	PLESLIN TRIGAVOU	6,30		6,00														
2AUy	CORSEUL	1,36						0,78	0,51									
2AUy	VILDE-GUINGALAN	6,07	2,29	2,45														
2AUy	SAINT-LORMEL	3,09							2,82									
2AUy	SAINT-POTAN	2,48		1,44														
2AUy	LANGUENAN	2,79									0,59							
				<b>110,8</b>		<b>5,4</b>	<b>0,3</b>	<b>0</b>	<b>11,9</b>		<b>6,5</b>	<b>3</b>	<b>147,3</b>	<b>20,4</b>	<b>13,1</b>	<b>31</b>	<b>5,9</b>	<b>0</b>

Si les terres agricoles sont impactées par l'extension de l'urbanisation, seuls 3 sites de projets intersectent des périmètres d'exploitation. Ces sites de projet sont localisés sur les communes suivantes : Saint Michel de Plélan, Plancoët et Saint Jouan de l'Isle. L'ensemble des zones sont des zones 2AU.

Pour Saint Michel de Plélan, il s'agit d'un site d'un site secondaire localisé à proximité immédiate du bourg de la commune. Le bâtiment identifié est un lieu de stockage imbriqué de manière immédiate

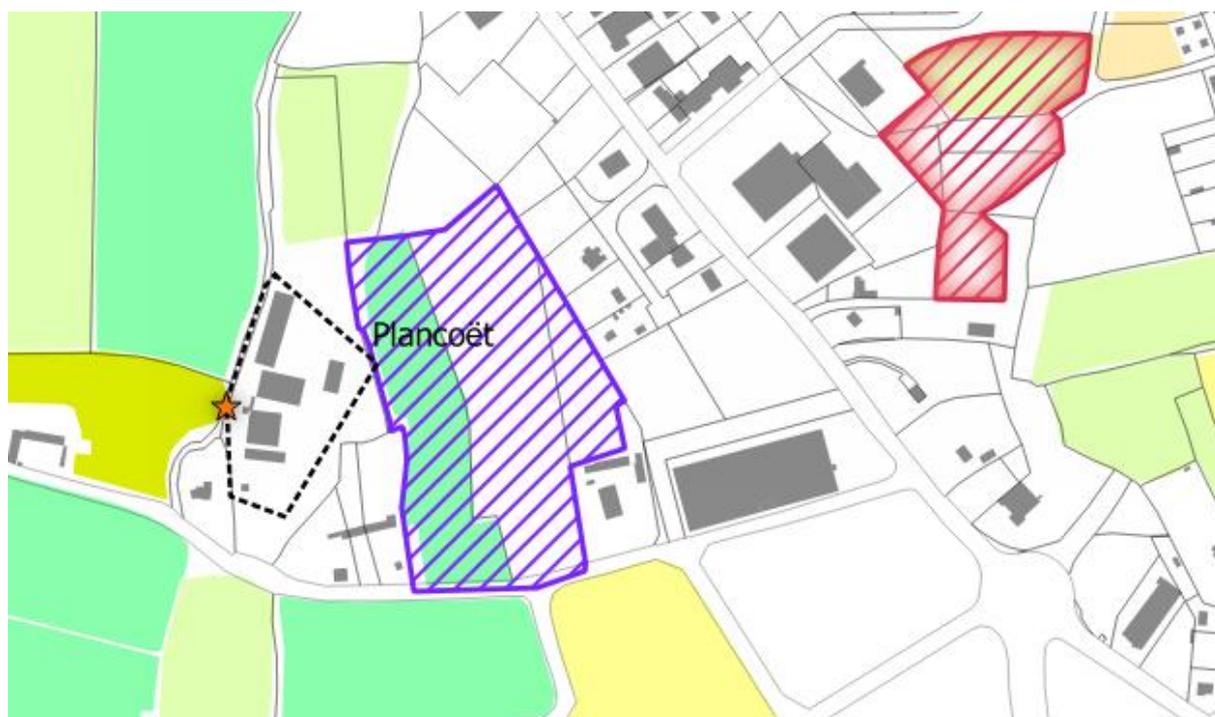
dans l'urbanisation. Le site de projet à vocation habitat tend à mobiliser des fonds de jardins ainsi que des parcelles exploitées actuellement en maïs. Les espaces de culture impactés représentent 0.65 ha.

*Site d'exploitation impacté à Saint Michel de Plélan*



Sur la commune de Plancoët, un siège principal est également impacté par une zone de projet. Cette dernière est à vocation économique. Cette exploitation est en lien avec des espaces de culture. La zone 2AUy identifiée impacte une parcelle cultivée en partie en Colza et l'autre en maïs. Les espaces de culture impactés représentent 3.48ha.

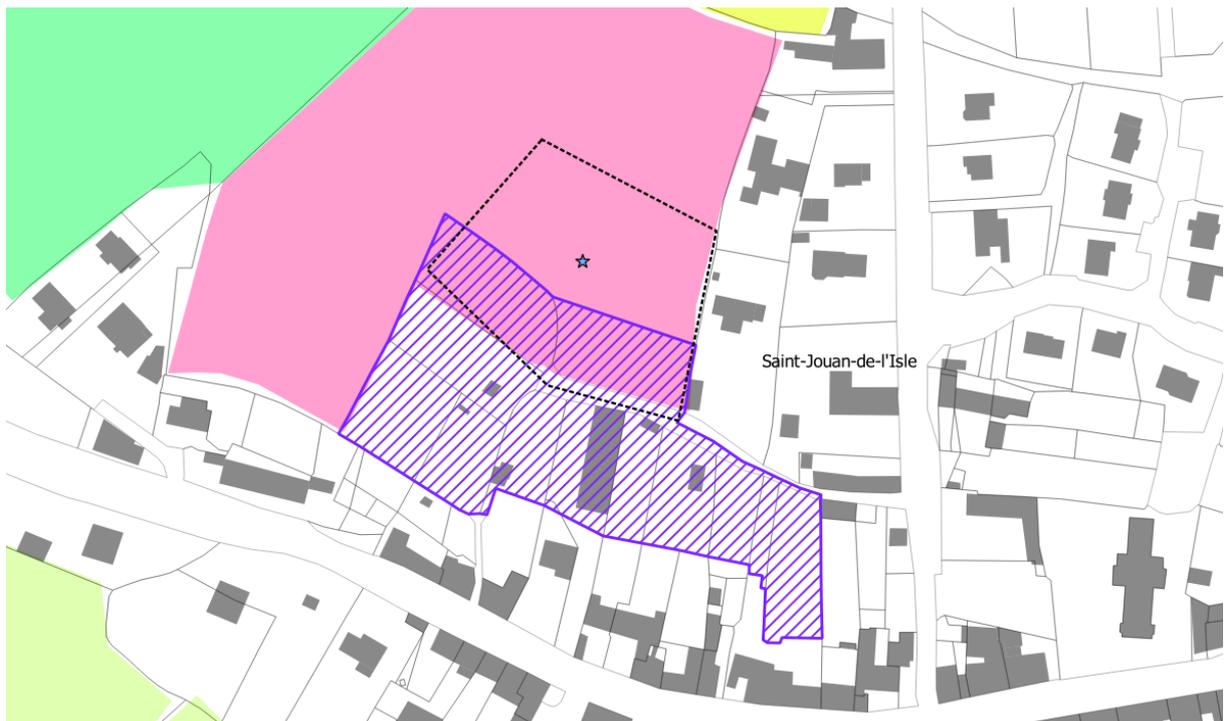
***Site d'exploitation impacté à Plancoët***



A saint Jouan de l'Isle, c'est un siège secondaire qui est impacté. Ce siège est imbriqué dans le tissu urbain. La mobilisation des fonds de jardins sur ce site de projet induit l'impact représenté ci-dessous. Cette zone est à vocation habitat. Les terres touchées par le projet sont relatives au Gaec « aux saveurs d'antan ». Ce sont des terres maraîchères qui sont impactées sur une superficie totale de 0.21 ha.



### *Site d'exploitation impacté à Saint Jouan de L'isle*



### 3. La prise en compte et le respect des éléments de rang supérieur

Ce chapitre décrit l'articulation du plan local d'urbanisme avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels, il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.

#### 5. Le SCOT du Pays de Dinan

Les éléments relatifs au SCoT sont cités dans les différentes démonstrations présentées dans ce document. Les éléments quantitatifs sont présentés dans les parties précédentes (2.2.2.3 et 2.2.2.4). Les éléments qualitatifs (mesures relatives aux commerces, à l'intégration de la loi Littoral,...) sont cités en référence au sein de l'analyse de la traduction du PADD dans les pièces réglementaires.

La prise en compte des objectifs environnementaux est intégrée au sein de l'évaluation environnementale du document.

#### 6. Les Dispositions de la Loi Littoral

Pour rappel, les communes concernées par l'application des dispositions de la loi Littoral sont les suivantes :

- Créhen ;
- Langrolay sur Rance ;
- Matignon ;
- Pléboulle ;
- Fréhel ;
- Pleudihen sur Rance ;
- Plévenon ;
- Plouer sur Rance ;
- Saint Cast le Guildo ;
- Saint Jacut de la Mer ;
- Saint Lormel ;
- Saint Samson sur Rance ;
- La Vicomté sur Rance ;

##### 1. La capacité d'accueil

La qualification de commune « littorale » au titre de l'article L321-2 du Code de l'Environnement assujettit une partie du territoire à un corpus de dispositions législatives et réglementaires particulier, principalement initié par la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, à la protection et à

la mise en valeur du littoral, lequel a conditionné l'ensemble des possibilités d'urbanisation sur le territoire.

Il convient de distinguer deux catégories de règles applicables sur la commune :



- Les dispositions applicables sur l'ensemble du territoire communal : la capacité d'accueil, les coupures d'urbanisation, l'urbanisation en continuité.



- Les dispositions applicables aux espaces soumis à un régime juridique particulier : les espaces proches du rivage, la bande des cent mètres, les espaces remarquables.



La détermination de la capacité d'accueil est inscrite à l'article L121-21 du code de l'Urbanisme.



*Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :*

*1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;*

*2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;*

*3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.*

*Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.*



### **Analyse de la capacité d'accueil à l'échelle des 13 communes littorales :**

Composantes	Objectif du PLU	Influence sur la capacité d'accueil	Impact
Logement	750 logements/an pour maintenir les populations résidentes 2200 logements/an pour accueillir de nouvelles populations	Les STEP des communes littorales sont aujourd'hui en capacité d'admettre la desserte de nouvelles constructions. La commune de Pleudihen-sur-Rance rencontre des difficultés quant aux rejets industriels qui impactent considérablement la capacité de la STEP, une nouvelle convention de rejet est en cours et doit solutionner ce souci via la mise en place d'un pré-traitement. La commune de St Cast présente également des difficultés au regard du bilan figurant en annexe sanitaire, toutefois, ceci est imputable aux réglages de la nouvelle station mise en service en 2017 et non à un souci de capacité.  Les communes littorales sont soumises à 2 risques principaux : submersion et inondation. L'ensemble de ces risques sont pris en compte dans le cadre du	

		<p>PLUiH. Le risque inondation est pris en compte dans le cadre du PPRI, les zones rouges sont ainsi zonées en A ou en N, et les zones bleues indicées avec un (i) faisant référence aux dispositions règlementaires du PPRI. Le risque submersion fait l'objet d'une trame spécifique au plan de zonage, cette trame s'articule autour de plusieurs aléas et projette également de l'impact des évolutions climatiques. Le règlement fait échos à cette disposition graphique au sein des dispositions générales.</p>	
Equipements	Maintien des activités existantes et valorisation touristique du territoire	<p>Les campings : Les campings situés en continuité d'agglomération peuvent admettre de nouvelles constructions, toutefois, il n'est pas envisagé d'extension des campings à l'échelle du territoire, ainsi la capacité d'accueil devrait restée inchangée. Les campings pouvant admettre de nouvelles constructions sont les suivants : le camping de Matignon, le camping caravaning d'Armor de Fréhel, les campings de la Baie, de la Fontaine, du Châtelet, des Mieles et des blés d'Or à Saint Cast le Guildo, le camping municipal de St Jacut. Les campings du territoire, dès lors qu'ils sont situés en dehors des espaces urbanisés et en dehors de la bande des 100 mètres peuvent admettre des extensions limitées de leurs bâtiments (30%) si un zonage Ntl les concernent. C'est le cas des campings du Clos tranquille, de Pen-Guen, du CGU, du Château de la Galinée et des 4 Vaulx à St Cast le Guildo, du camping de Fréhel centre et de celui du cap Fréhel, le camping du Lyvet à Saint Samson sur Rance.</p> <p>Les stationnements de campings cars : Ces équipements sont accompagnés par la mise en place de zonages Ntl qui admettent uniquement l'extension limitée des bâtis existants (max 30% d'ES). Les communes suivantes sont concernées : Plévenon.</p>	



		<p>Les résidences de loisirs : Seule le village VVF de la Côte d'Émeraude à St Cast le Guildo fait l'objet d'un zonage UT visant à admettre de nouvelles constructions. L'objectif pour les centres de vacances en dehors des espaces urbanisés, est de maintenir ces équipements et de permettre leurs évolutions limitées, ainsi un zonage Ntl leur est appliqué (extension limitée des bâtis à 30% de l'ES). Sont concernés : La résidence de la Carquois à Fréhel, le centre des 4 Vaulx à Créhen,</p> <p>Les golfs : Deux règles différentes régissent les possibilités de constructions pour les golfs, ceux localisés en continuité d'urbanisation pouvant admettre de nouvelles construction (zonage Ut), c'est le cas du golf de Fréhel. Dans les autres cas, seules les extensions limitées des bâtis existants (30% d'ES) sont tolérées (une partie du golf de Fréhel et le golf de Saint Cast le Guildo).</p>	
Espaces remarquables	Mise en place d'un zonage spécifique (Nr) adapté aux dispositions réglementaires susceptibles d'être retenues en espaces remarquables.	Plus de 2857 ha définis au titre des espaces remarquables conformément au code de l'urbanisme. Des ajustements opérés pour tenir compte de la réalité de l'occupation du sol.	
Boisements	Renforcer la protection des éléments repérés et mettre à jour les éléments	<p>Mise à jour des EBC au regard des espaces effectivement boisés, suppression des peupleraies et autres plantations liées à du bois d'exploitation.</p> <p>Repérage des haies à préserver au titre de l'article L151-23 du CU.</p> <p>Repérage des arbres isolés ou alignements d'arbres de qualité</p> <p>Repérage des haies et protection en fonction de leur rôle (EBC ou L 151-23)</p>	
Zones humides	Préservation des zones humides	Tramage des zones humides sur le plan de zonage, tel que demandé par la doctrine départementale pas de destruction possible	
Qualité des eaux de baignade	Garantir une bonne qualité des eaux de baignade	Zonage et dispositions réglementaires adaptées sur les espaces proches du rivage.	
Agriculture	Pérenniser les activités en mer comme sur terre	Mise en place des périmètres de réciprocité de manière systématique	

		Création de zonage spécifique lié aux activités conchylicoles et aquacoles Adaptation du règlement des zones A aux enjeux inhérents à l'agriculture	
Commerces et Services	Maintenir et diversifier l'offre présente	Mise en place de linéaires commerciaux pour pérenniser le tissu commercial existant en cœur de bourg Application des périmètres de centralité commerciale pour préserver les bourgs Protection de certains restaurants et hôtels	
Zone artisanale	Proposer une nouvelle offre à vocation activité compte tenu du vieillissement du parc existant	10 zones de proximité et 5.3 ha pour leurs extensions en 1AUy 2 zones structurantes (Uy1) et 6.7 ha prévus pour l'extension de ces zones en 1AUy 14.4 ha zonés en 2AUy sur les communes littorales 26.4 ha de potentiel de développement	
Equipements	Adapter l'offre en équipement à l'évolution de la population	Des secteurs à vocation d'équipements sont définis dans le PLUiH 4.53 ha à vocation équipements dont 1,46 ha en 2AUe	
Gestion de l'eau	Tenir compte du caractère limité de la ressource	Dispositions règlementaires en faveur de la limitation de l'artificialisation des sols Mise en place de zonages spécifiques dans les périmètres de captage Npc	
Gestion des déchets	Poursuivre les efforts en faveur de la diminution des déchets et assurer une gestion différenciée selon la période de l'année	Végétaux identifiés dans une optique de réduction des déchets verts	
Transports	Continuer à offrir des alternatives à l'usage de la voiture individuelle dans les déplacements et faciliter les déplacements  Intégrer la problématique relative au stationnement	Mise en place d'emplacements réservés et principes d'accès au sein des OAP afin de mieux organiser la desserte  Mise en place d'ER pour réorganiser les mobilités (élargissement de voies..) et création d'espaces de stationnement	
Patrimoine	Valoriser le patrimoine bâti déjà protégé	Repérage des bâtis de qualité pouvant faire l'objet de changements de destinations Protection du patrimoine linéaire au zonage et règlement Protection du petit patrimoine et du patrimoine bâti au zonage et au règlement	

## 2. La bande des 100 mètres

La bande des 100 mètres est instituée au titre de l'article L 121-16 du code de l'urbanisme, elle vise à poser, sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, un principe d'inconstructibilité. Deux cas de figure se présentent :



- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage (donnée Histollitt). Quasiment l'ensemble des espaces non urbanisés situés à moins de 100 mètres de la limite haute du rivage est classé en zone naturelle (Nl ou Nr) par le projet de PLUiH. Dans les secteurs conchylicoles, des espaces zonés A0 sont situés au sein de la bande des 100 mètres. Ces espaces, destinés aux activités conchylicoles sont susceptibles de recevoir des constructions exigeant la proximité immédiate de l'eau. Les installations, aménagements travaux qu'autorisent les zones Npl ou Nca (pontons, cales...) sont également en lien avec la proximité immédiate de l'eau.

Les dispositions générales du règlement font échos à ces dispositions relatives à la bande des 100 mètres.

*« Bande de 100 mètres : La bande des 100 mètres est calculée depuis la limite haute du rivage. Au regard des évolutions potentielles de la limite haute du rivage, la bande des 100 mètres ne figure pas sur les plans. Au sein de la bande des 100 mètres et en dehors des éléments cités à l'article L 121-17 du code de l'urbanisme, un principe d'inconstructibilité doit être respecté, les nouvelles constructions, extensions de bâtis existants et changements de destination ne sont pas admis. »*

- Au sein des espaces urbanisés, la limite de l'urbanisation constituée définit la limite d'urbanisation. Ainsi, si la bande des 100 mètres n'apparaît pas au zonage, elle n'est pas néanmoins écartée de la logique de formalisation du zonage du PLUiH. Au sein des espaces urbanisés, les limites de constructibilité (zones U) sont calées sur le tracé de la bande des 100 mètres.

Exemple illustré du découpage de la bande des 100 mètres et de la zone urbaine :



- En dehors des espaces urbanisés, la bande des 10 mètres liées aux limites des plus hautes eaux ne figure pas sur les plans de zonage. Toutefois, les dispositions générales du règlement s'appliquent. Ainsi, au sein de la bande des 100 mètres et conformément aux dispositions générales énoncées, aucune construction nouvelle, autre que celles citées à l'article L 121-17 du code de l'urbanisme n'est admise. Ainsi, les constructions zonées en NI, Ngl, Nel, Ntl ... et localisées au sein de la bande des 100 mètres ne pourront admettre des extensions si ces dernières ne répondent pas aux éléments cités à l'article L 121-17. **L'élément de prescription « bande des 100 mètres » s'impose au zonage.**

### 3. Les extensions de l'urbanisation

La notion d'extension de l'urbanisation en commune littorale répond à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.

*« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.*

*Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.*

*L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »*

Le présent document de justification des choix présente en point 3.2.2 les éléments ayant conduit à la délimitation des agglomérations et villages.

Les agglomérations repérées correspondent à celles définies dans le cadre du SCoT. Le détournement urbain des agglomérations littorales répond à une même méthodologie que celle illustrée sur les communes non littorales. Les notions d'inter distance (50m) et d'occupation du sol sont au cœur des choix effectués. Ces éléments sont également complétés par une analyse des caractéristiques bâties (densités de construction, structure urbaine...) permettant de révéler les ruptures d'urbanisation. Ces ruptures d'urbanisation définissent les limites des zones urbaines des agglomérations. Les agglomérations définies peuvent admettre des extensions (Zones AU).

**Extrait des villages et agglomérations identifiés au SCoT**

Nom communes	Agglomération	Village
Saint-Cast-le-Guildo	Saint-Cast et son agglomération Notre-Dame-le-Guildo et son agglomération	
Matignon	Le bourg	
Saint-Jacut-de-la-Mer	Le bourg et son agglomération	
Créhen	Le bourg	Le Guildo
Fréhel	Le bourg Pléhérel-bourg Sables-D'or-les-Pins	La Carquois
Pléboulle	Le bourg	Montbran
Saint-Lormel	Le bourg Les secteurs en continuité avec l'agglomération de Plancoët	
Plévenon	Le bourg et son agglomération	
Plouër-sur-Rance	Le bourg et son agglomération	Port Saint-Hubert
Pleudihen-sur-Rance	Le bourg	Mordreuc
La Vicomté-sur-Rance	Le bourg et son agglomération	
Saint-Samson-sur-Rance	Le bourg et son agglomération	La Hisse
Langrolay-sur-Rance	Le bourg et son agglomération	La Benatais

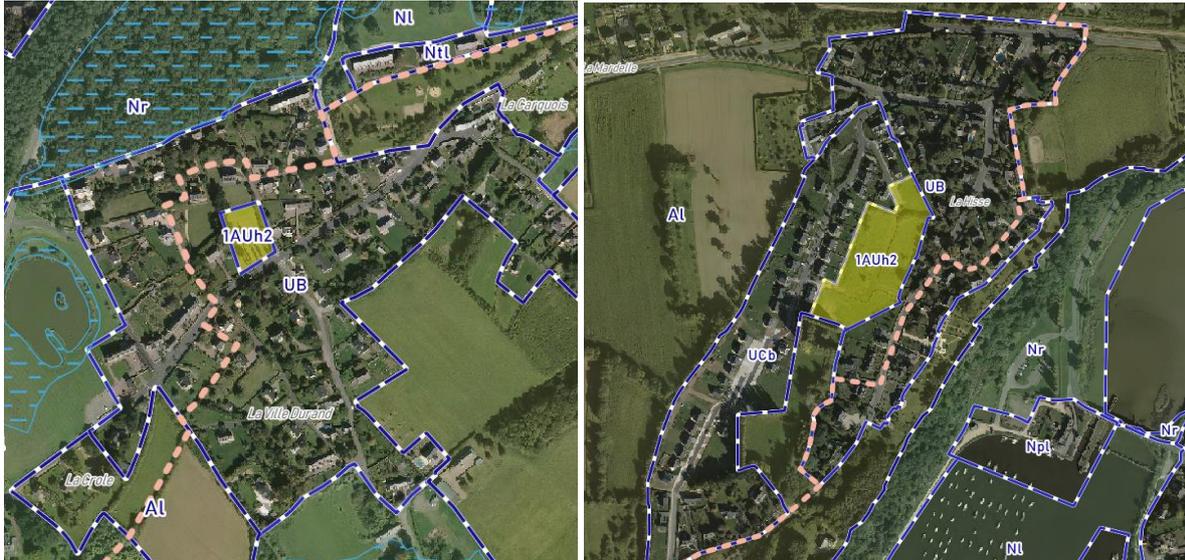
Conception : Terres Neuves 2013

Les villages retenus comme constructibles dans le cadre du document PLUiH sont détaillés dans le point 3.2.2 du présent document. Ils répondent à une méthodologie spécifique et une prise en compte des différentes jurisprudences. Au sein de ces villages, à l'exception des villages de la Hisse et du Carquois, les constructions en extension ne sont pas admises, seules sont ouvertes des possibilités de constructions en comblement de l'enveloppe urbaine (dents creuses et éventuelles divisions parcellaires).

Les sites en extension de l'urbanisation sur les villages de la Hisse et du Carquois sont localisés en dehors des espaces proches du rivage. Les possibilités d'extensions qui leurs sont octroyées sont en lien avec les dispositions du SCoT, aussi, les extensions prévues sur ces deux secteurs ne dépassent pas 1/3 de la superficie totale des besoins fonciers des communes.

**Bilan de la production en extension des villages littoraux**

Besoins fonciers de Fréhel : 6.17 ha	Besoins fonciers St Samson sur Rance : 7.19
Surfaces de la zone 1AUh2 : 0.25 ha	Surfaces de la zone 1AUh2 : 1.4 ha



**Disposition des DOO du SCoT spécifiant des possibilités d'extension sur les villages littoraux**

*Au même titre que le contenu du paragraphe 1.4.1., relatif aux villages pôles d'attraction, le SCoT demande que :*

- *la superficie des extensions urbaines localisées en continuité des villages littoraux ne peuvent excéder 1/3 de la superficie totale du besoin en foncier de la commune ;*
- *un village littoral peut s'étendre dans la mesure où une majorité (plus de 50% de la superficie recensée) de son potentiel de dents creuses est urbanisée (permis de construire ou d'aménager déposé).*

#### 4. Les espaces proches du rivage

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Ce tracé résulte de la prise en compte des éléments suivants.

La délimitation des EPR relève de la combinaison de 3 critères :

La distance par rapport au rivage ;

La nature des espaces ;

Et l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et le rivage.

Les espaces proches du rivage font l'objet d'une prescription graphique au zonage du PLUiH. Le tracé de ces EPR s'appuie sur les éléments précités ainsi que le tracé formalisé dans le cadre du SCoT. L'échelle d'application étant plus fine, certaines parties ont été retracées à la parcelle.

La prescription « espaces proches du rivage » est doublée de règles spécifiques ainsi :

- Dans les espaces déjà urbanisés, les hauteurs maximales admises sont moins importantes au sein des espaces proche. Cette règle est détaillée dans le point 3.2.1 du présent document.

- Dans les espaces non urbanisés, la prescription graphique stipule que, en dehors des constructions citées aux articles L 121-5, L 121-6, L 121-11 du code de l'urbanisme, les extensions des bâtis admises ne pourront excéder 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUiH.



L'ensemble des secteurs admettant des droits à construire au sein des espaces proches sont identifiés et analysés dans le point 3.2.1 du présent document. De manière systématique y sont abordées les possibilités d'évolutions admises au sein de ces zones.



## 5. Les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation sont définies dans le cadre du SCoT du Pays de Dinan. Ces dernières doivent être maintenues, toutefois, le lien de compatibilité liant le PLUiH et le SCoT permet d'adapter certaines de ces coupures.



Dans la majorité des cas, les coupures d'urbanisation sont traduites au sein du règlement graphique par un zonage NI, Nr ou AI. Ces zonages visent à répondre aux exigences du SCoT en matière d'inconstructibilité des zones concernées. L'intégration de ces recommandations est également en lien avec la mise en place des Espaces Boisés Significatifs évoqués ci-dessous.

## VI.4 Les coupures d'urbanisation

Le SCoT cartographie les coupures d'urbanisation aux abords des agglomérations et villages littoraux (cf. cartes adjointes au DOO), poursuivant deux objectifs :

- Éviter les phénomènes de conurbation entre deux entités bâties ;
- Préserver les éléments de la trame verte et bleue.

*Ainsi, le SCoT demande que les coupures d'urbanisations soient traduites au niveau parcellaire dans les documents d'urbanisme locaux, et disposent d'un zonage garantissant l'inconstructibilité de ces milieux.*

*Ces coupures arrivent en complément de la préservation des espaces remarquables au titre de la loi littoral (paragraphe VI.1.1.), mais aussi du classement en espaces boisés classés des entités boisées les plus importantes et les plus remarquables. Cette dernière disposition s'appuie sur le contenu de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, qui stipule que : « Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune [...], après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites ».*

Les quelques cas de coupures d'urbanisation ne répondant pas aux prérogatives énoncées dans le cadre du SCoT sont évoquées en point 3.2.1 du présent document.

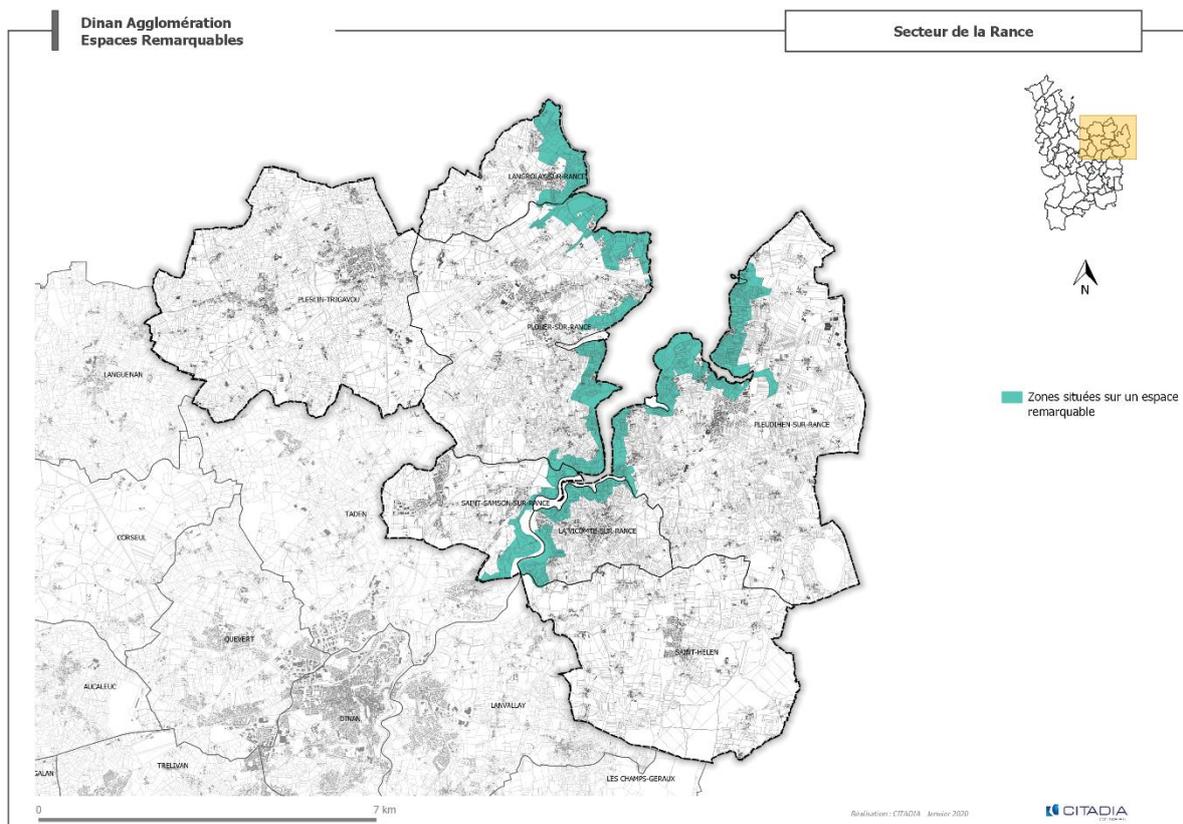
## 6. Les espaces remarquables

La délimitation des Espaces Remarquables de la loi Littoral s'est appuyée sur :

- La prise en compte du Porté à Connaissance de l'Etat qui cartographie les espaces remarquables du territoire,
- Les données d'occupation du sol répondant aux milieux marins, dunaires, d'estran, estuariens ... Ces données proviennent notamment d'une étude de l'association Cœur Emeraude dans le cadre du futur Parc Naturel Régional,
- La présence d'habitats naturels littoraux mis en évidence par la désignation au titre de Natura 2000. Cette délimitation a parfois été réalisée à une échelle plutôt large ne permettant pas une traduction directe à la parcelle. Certaines zones agricoles sont ainsi comprises au sein de ces espaces.

Le croisement de ces données a donc permis une approche plus fine afin d'identifier de manière pertinente les occupations du sol dites remarquables.

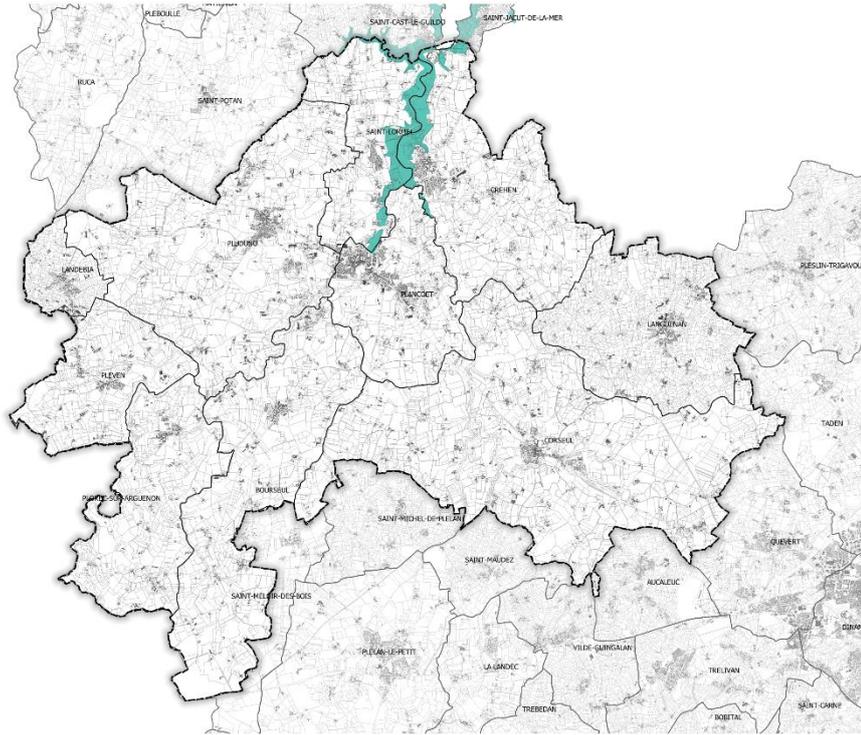
### **Cartes localisant les espaces remarquables**





**Dinan Agglomération**  
Espaces Remarquables

**Secteur de Plancoët**



■ Zones situées sur un espace remarquable

0

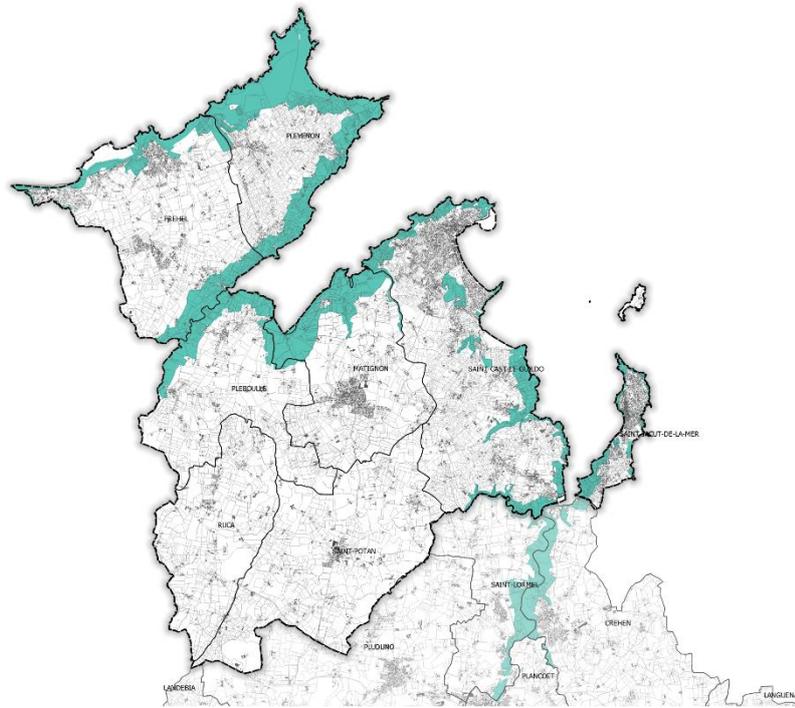
8 km

Réalisation : CITADIA - Automne 2020

**CITADIA**  
Urbanisme

**Dinan Agglomération**  
Espaces Remarquables

**Secteur de Matignon**



■ Zones situées sur un espace remarquable

0

9 km

Réalisation : CITADIA - Automne 2020

**CITADIA**  
Urbanisme

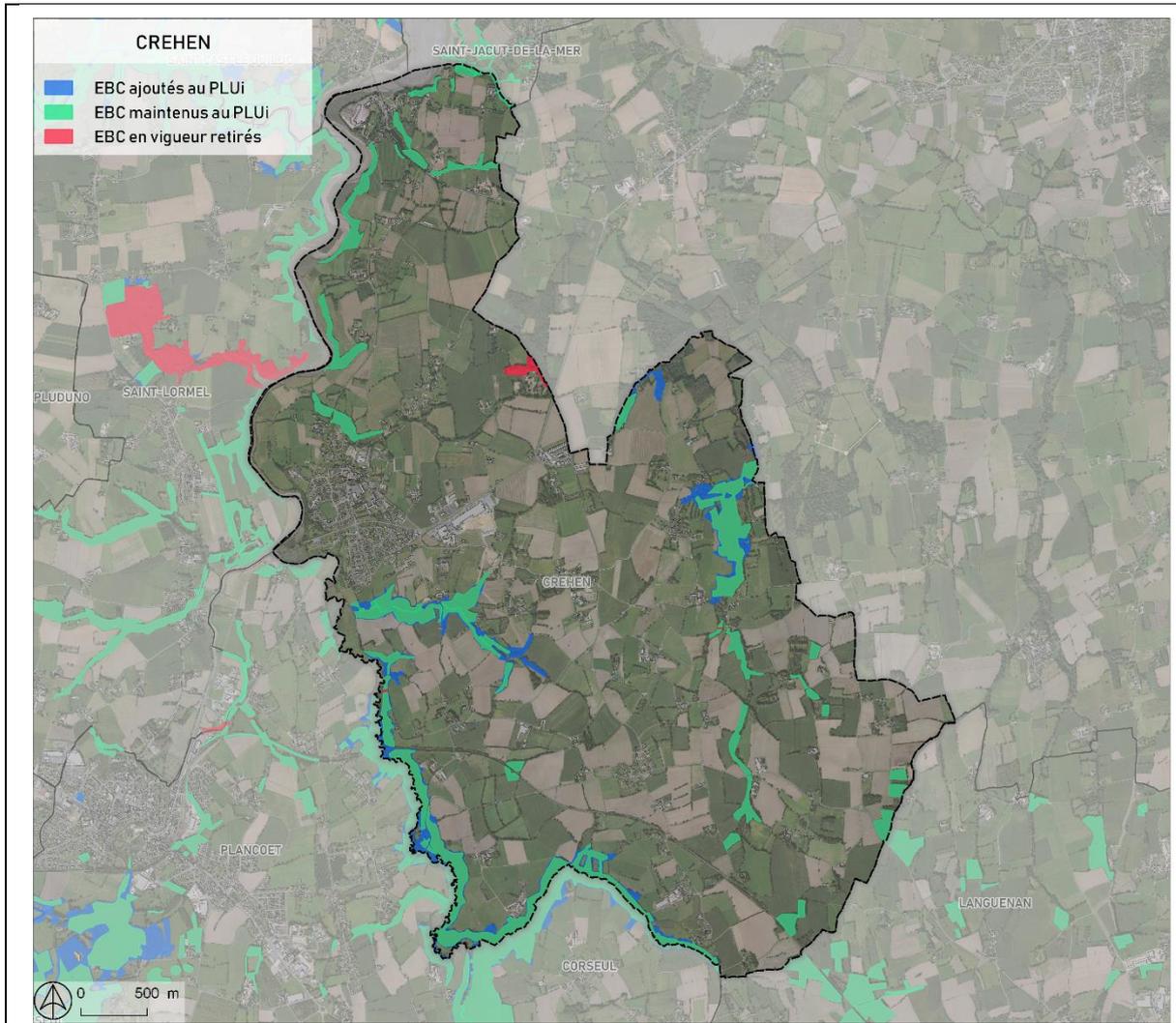
## 7. Les espaces boisés significatifs

Sur les communes littorales, les espaces boisés considérés comme significatifs doivent être protégés au titre des Espaces Boisés Classés (L113-1 du Code de l'urbanisme). Dans le cadre du PLUiH, la détermination des Espaces Boisés Significatifs a été réalisée en tenant compte des critères suivants :

- la superficie relative des boisements : ainsi, des espaces boisés, même de faible superficie ont été intégrés au regard de leur importance pour le reste de la trame boisée à laquelle ils appartiennent ;
- la localisation (proximité avec le littoral, co-visibilité depuis la mer) ;
- les caractéristiques du boisement (essences, état ...) : les peupleraies ont ainsi été exclues ;
- l'intérêt paysager et/ou écologique (appartenance à la trame verte, espaces remarquables, espaces naturels d'intérêt ...).
- Le type de gestion du bois : les boisements gérés durablement via un Plan Simple de Gestion ou l'adhésion au Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles ont été exclus de la protection au titre des Espaces Boisés Classés.

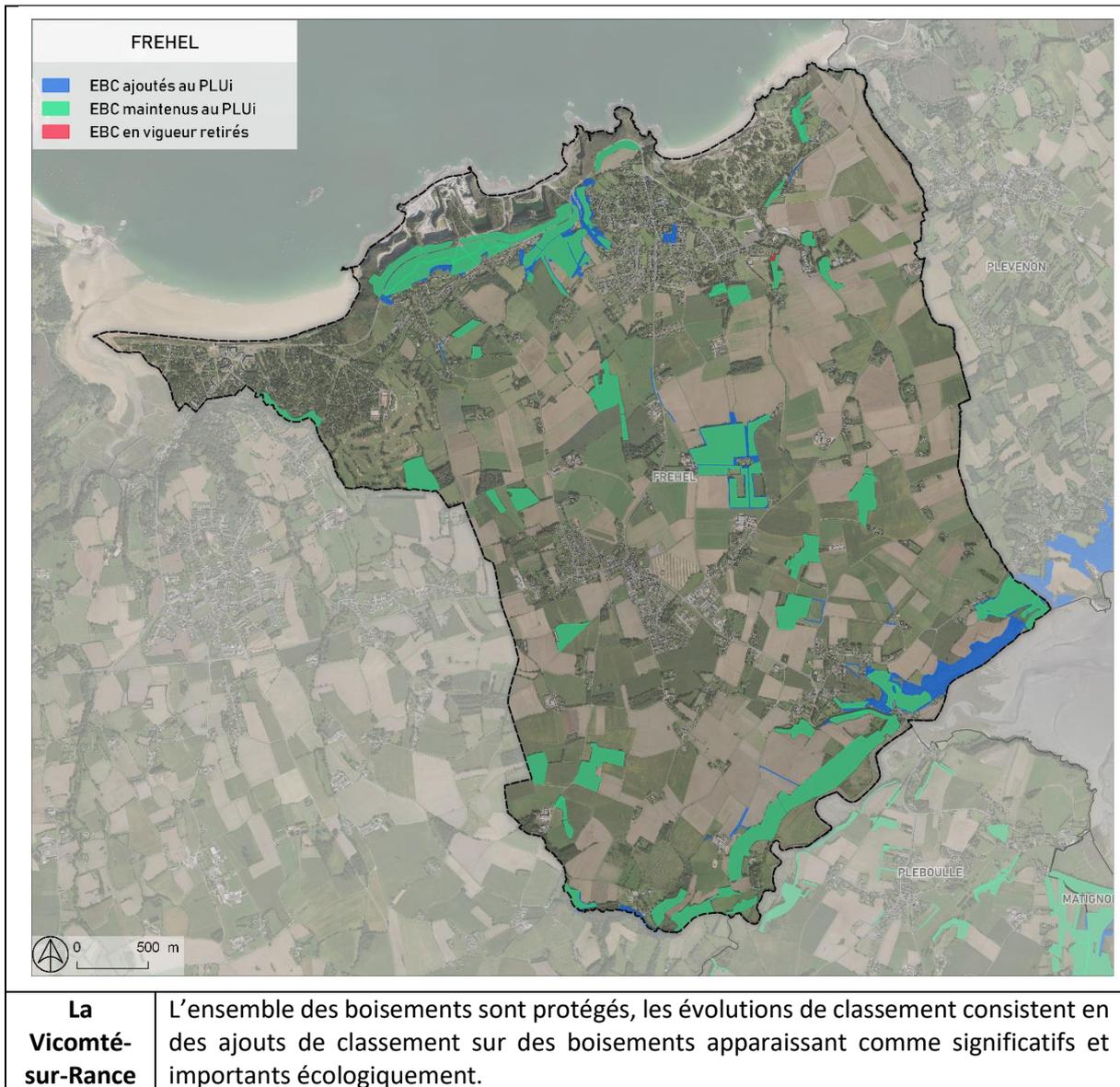
Les cartes aux pages suivantes permettent de localiser les Espaces Boisés Classés au PLUiH des communes littorales et les évolutions avec les documents d'urbanisme communaux.

Communes littorales	Prise en compte des Espaces Boisés Significatifs
Créhen	L'ensemble des boisements sont protégés, les évolutions de classement sont liées à la suppression d'un boisement faisant déjà l'objet d'un plan de gestion.



**Fréhel**

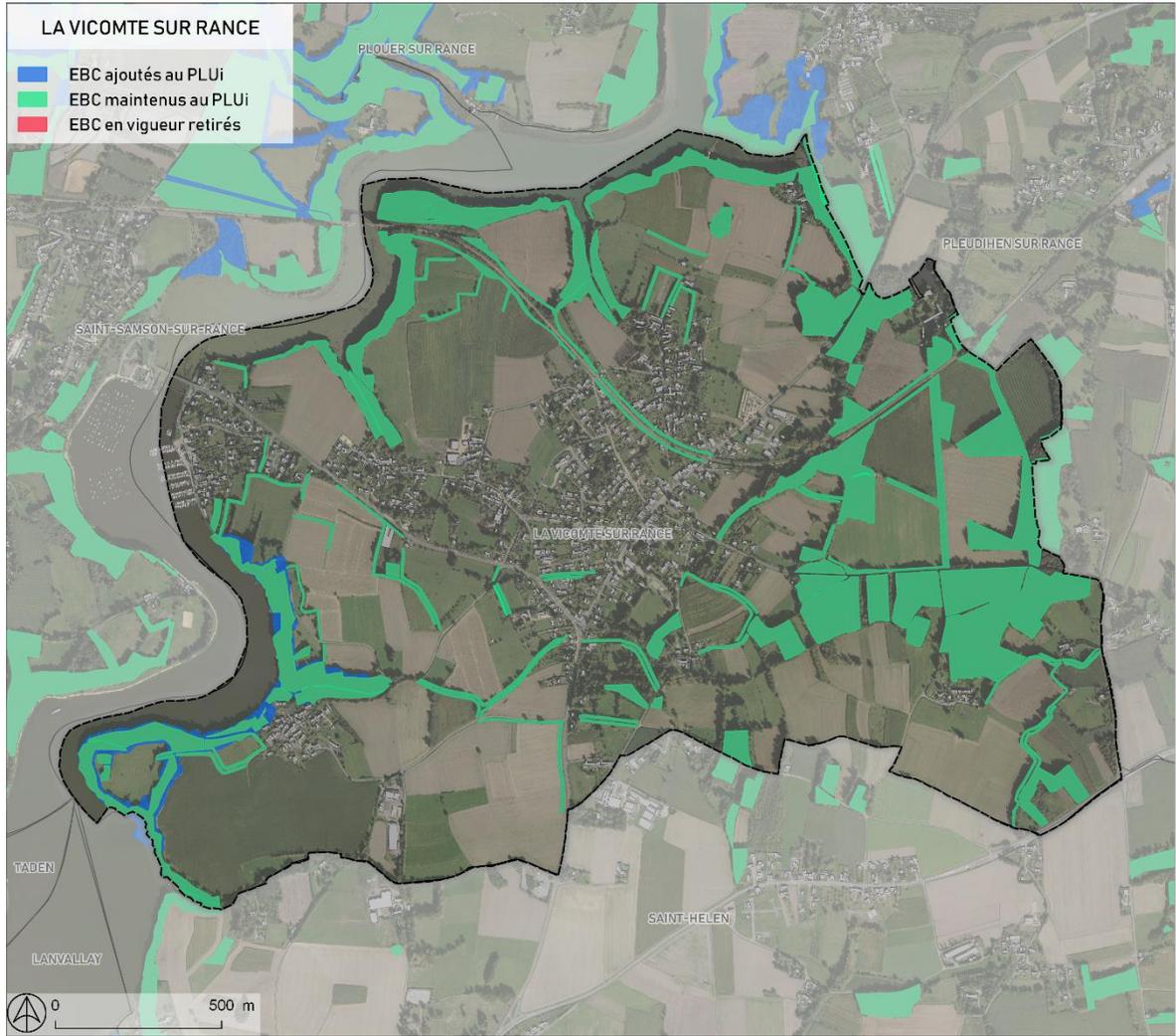
L'ensemble des boisements sont protégés, les évolutions de classement consistent en des ajouts de classement sur des boisements apparaissant comme significatifs et importants écologiquement.  
A noter que les quartiers habités et en partie boisés du secteur des Sables d'or Les Pins sont protégés par la loi Paysage.





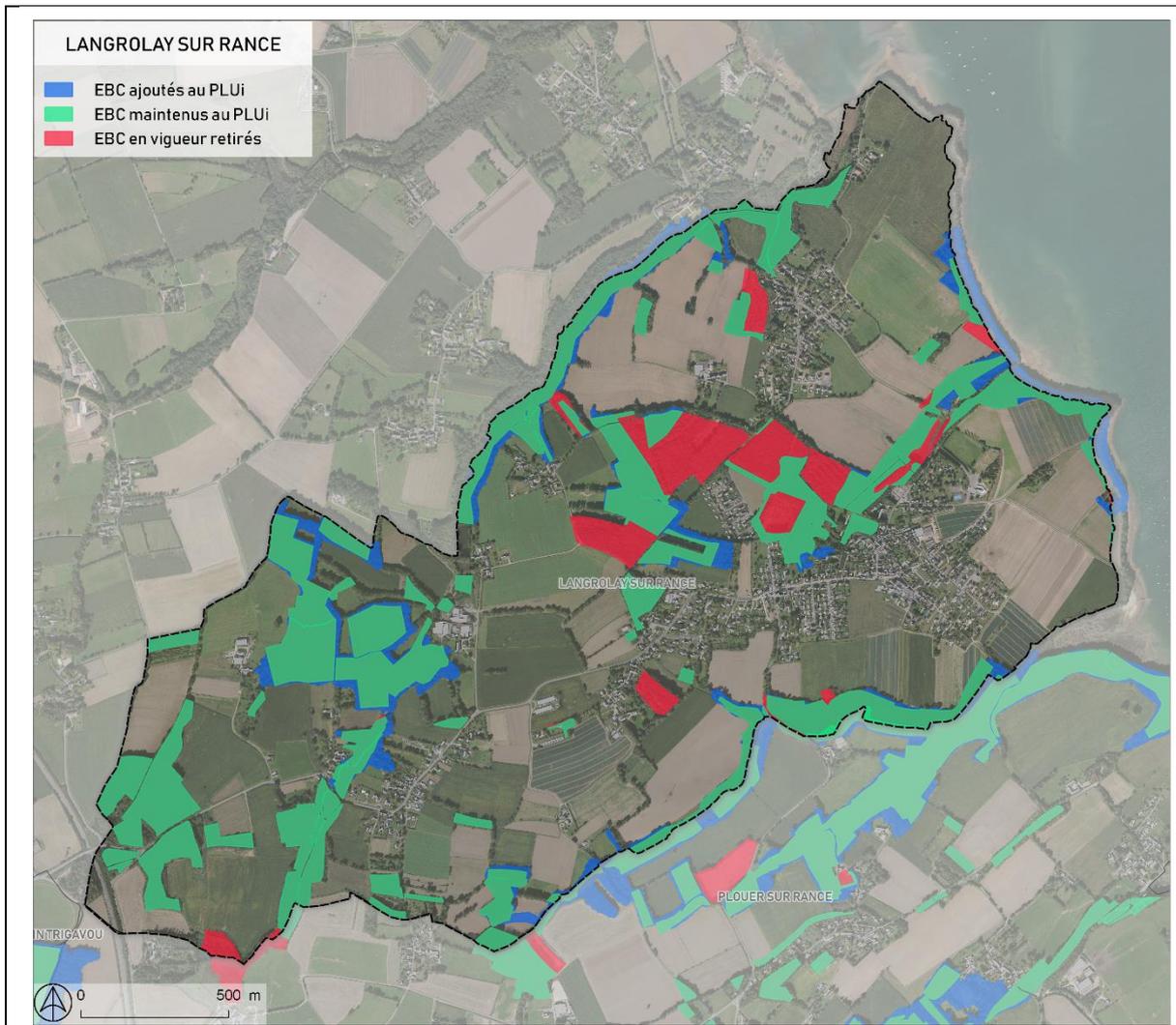
**LA VICOMTE SUR RANCE**

- EBC ajoutés au PLUi
- EBC maintenus au PLUi
- EBC en vigueur retirés



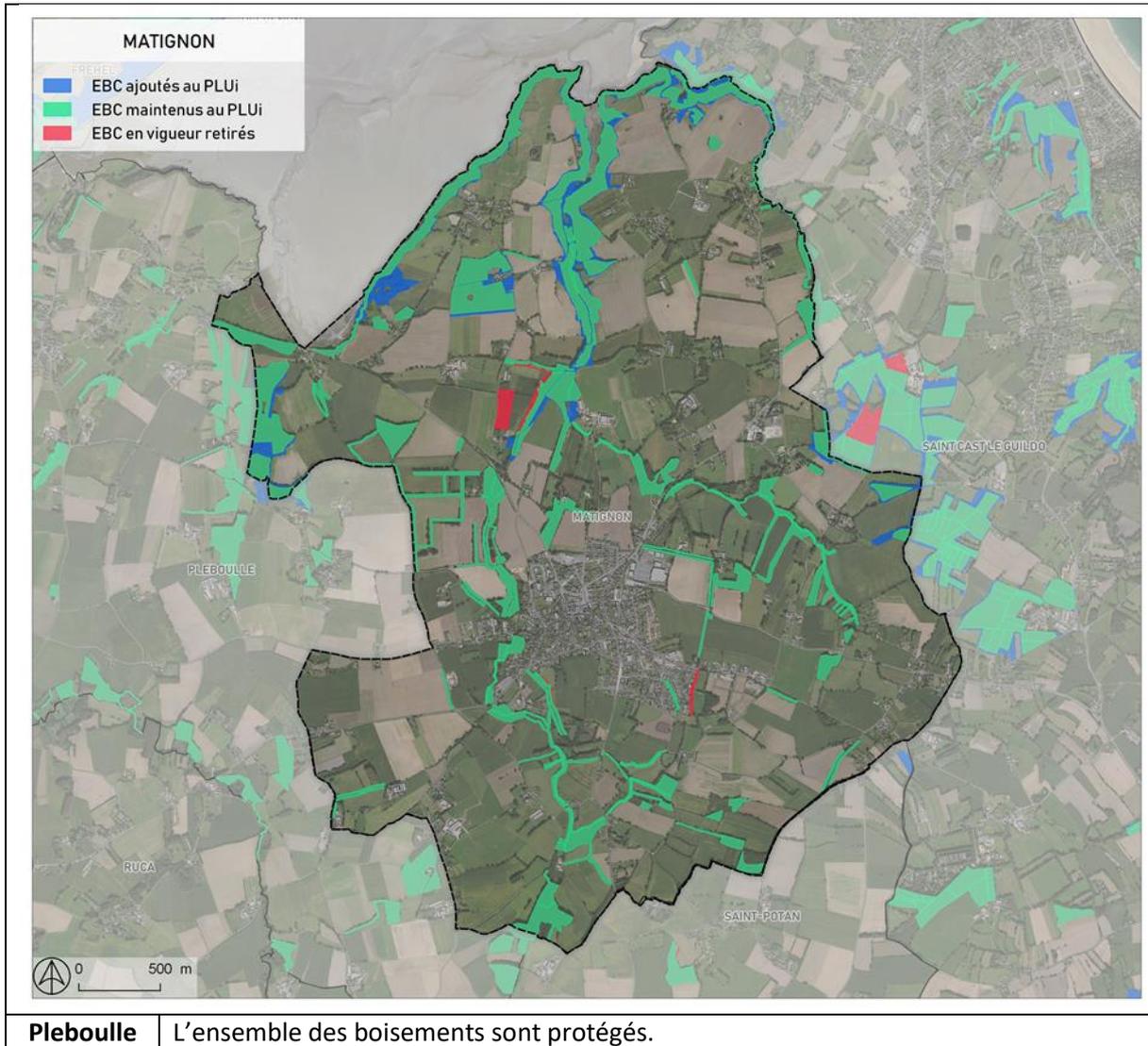
**Langrolay-sur-Rance**

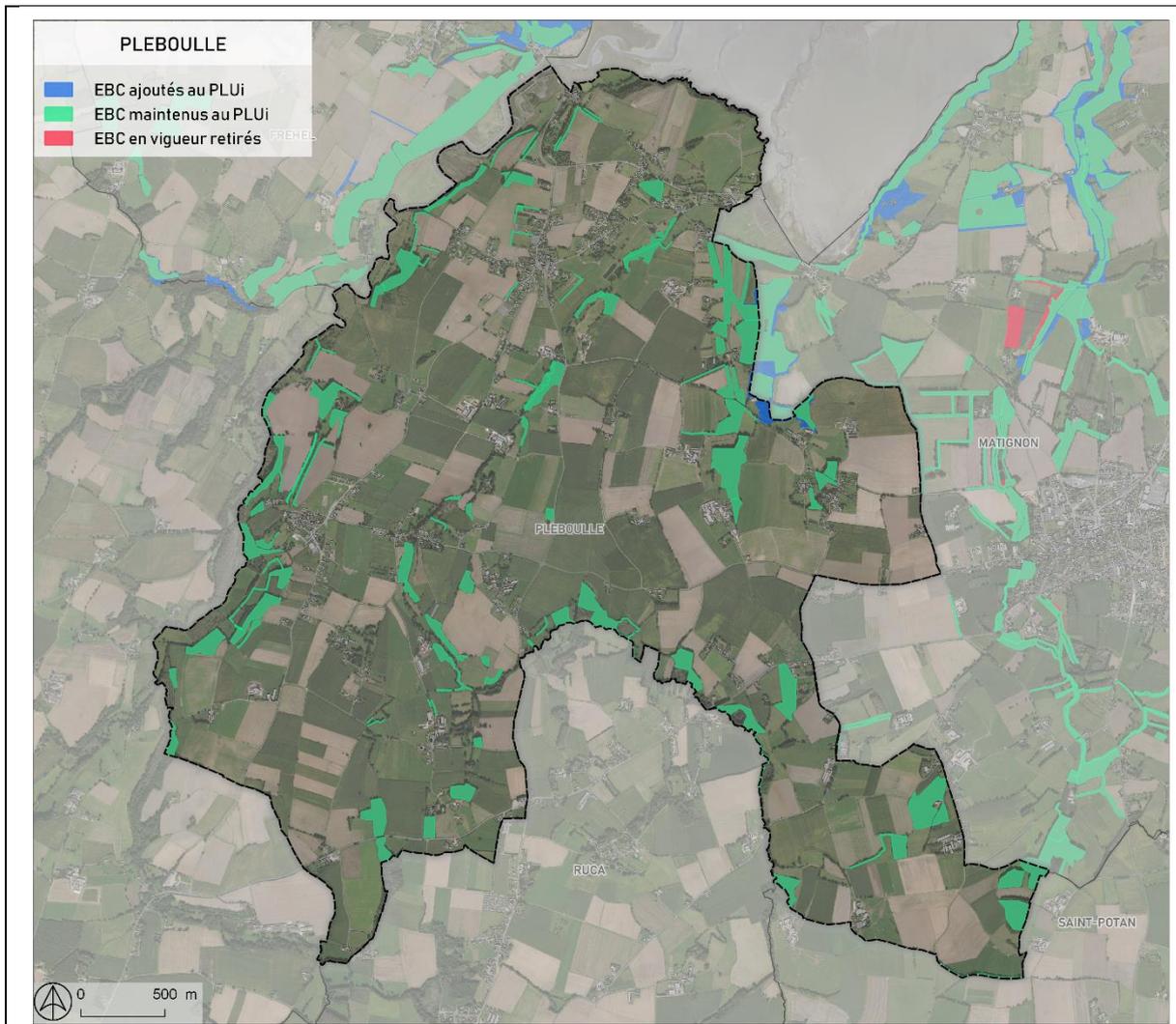
Les évolutions sont liées à la suppression du classement de plusieurs peupleraies ne répondant pas à un intérêt paysager ou écologique et non visibles depuis le littoral, à la suppression de parcelles non boisées en réalité et sur des boisements déjà gérés



**Matignon**

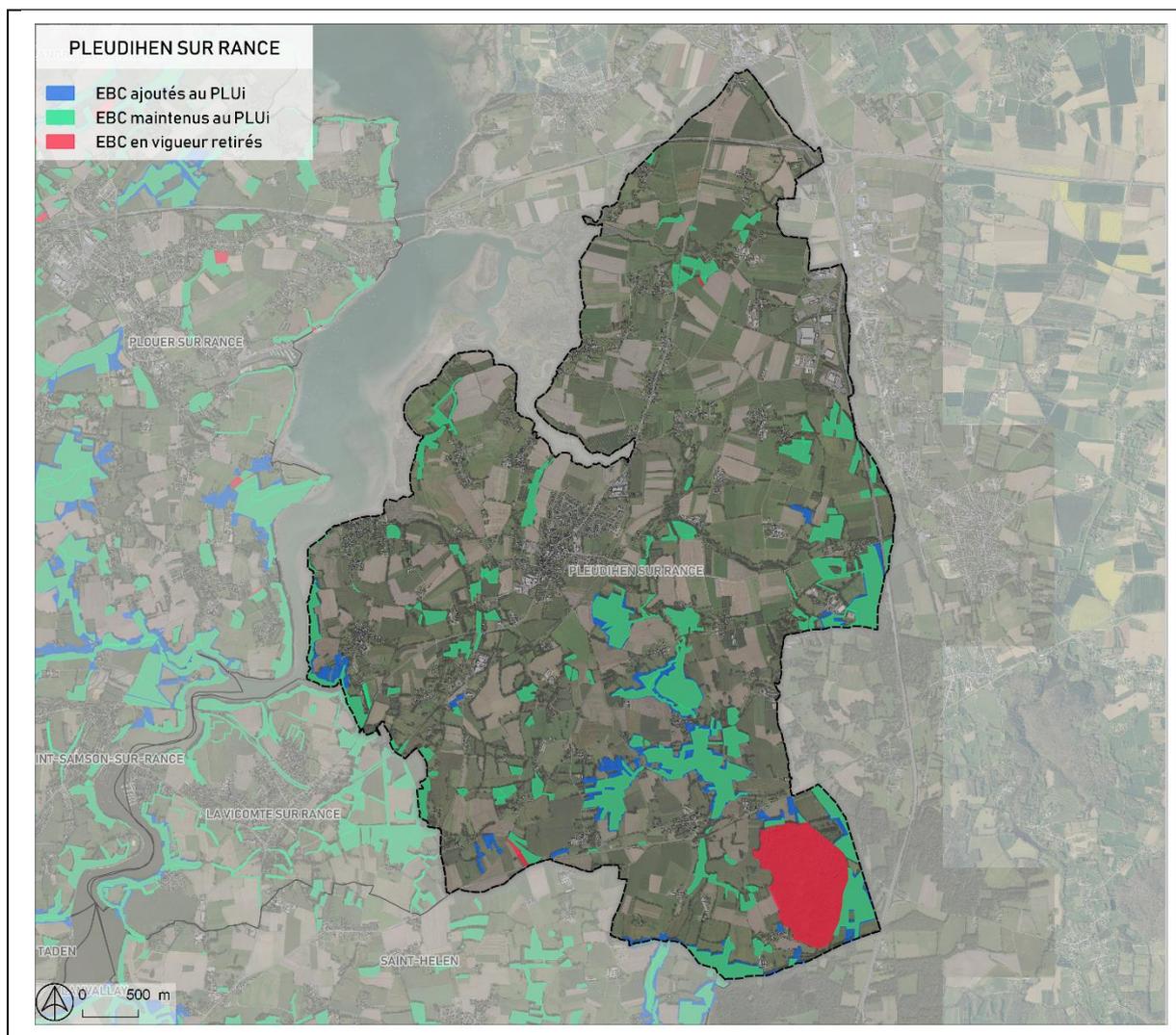
L'ensemble des boisements sont protégés, les évolutions de classement sont liées à la suppression d'un boisement faisant déjà l'objet d'un plan de gestion et d'une haie ne répondant pas aux critères de boisement significatif.



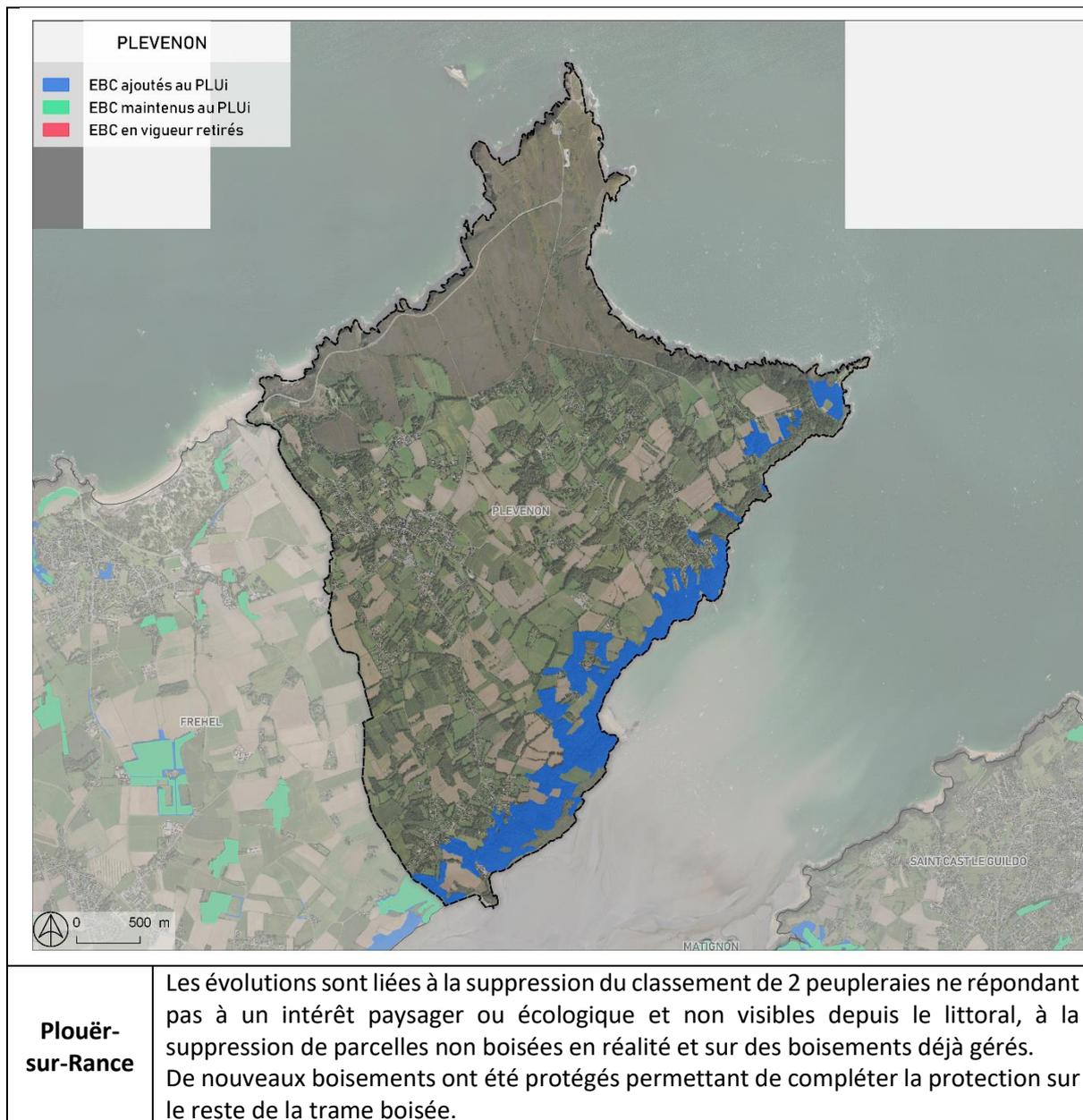


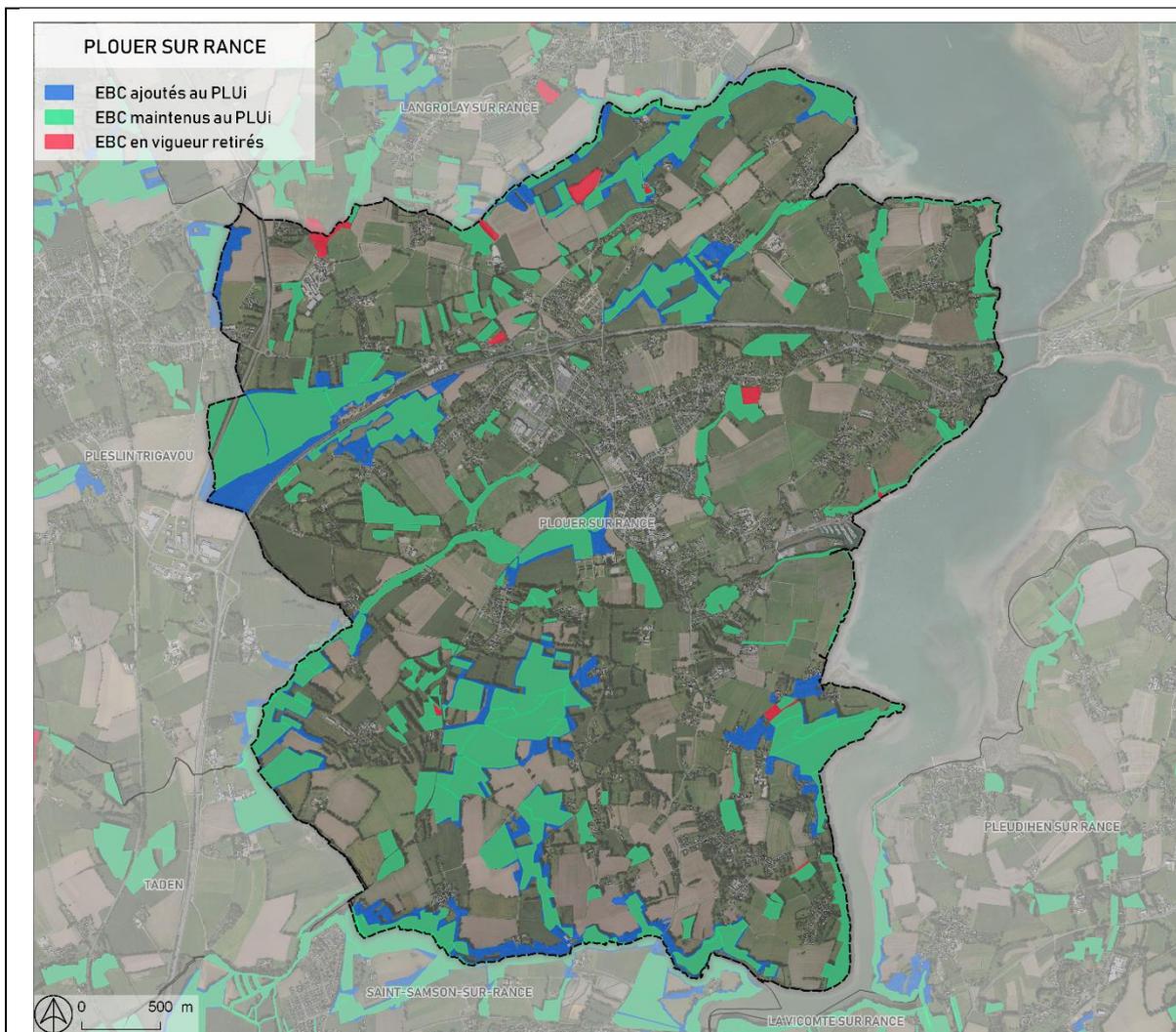
**Pleudihen-  
sur-Rance**

Les évolutions sont liées à la suppression du classement de parcelles non boisées en réalité et sur des boisements déjà gérés.



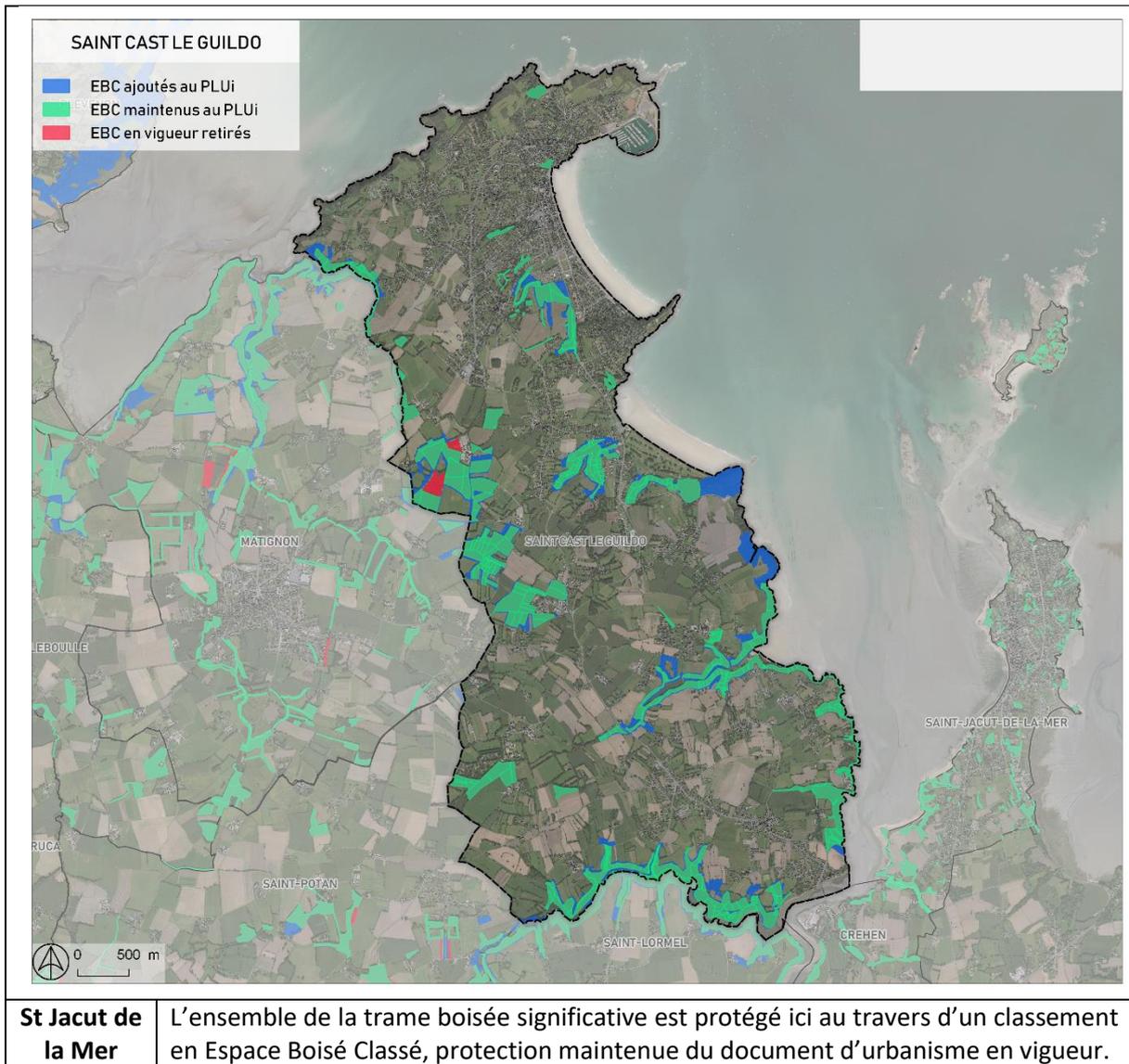
<p><b>Plevenon</b></p>	<p>L'ensemble de la trame boisée du territoire communal est classé. Seuls les boisements déjà gérés ont été exclus de ce classement.</p>
------------------------	--

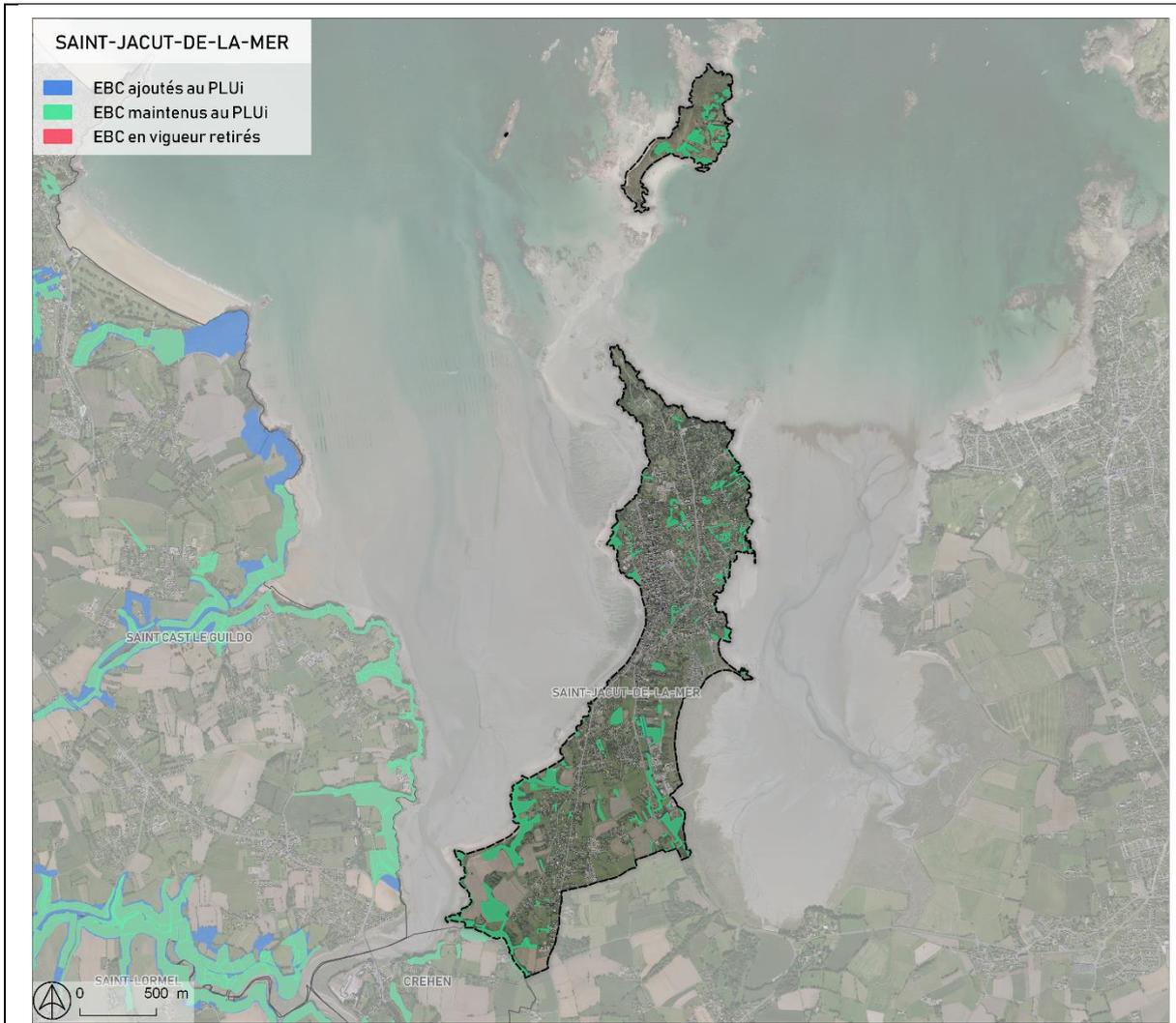




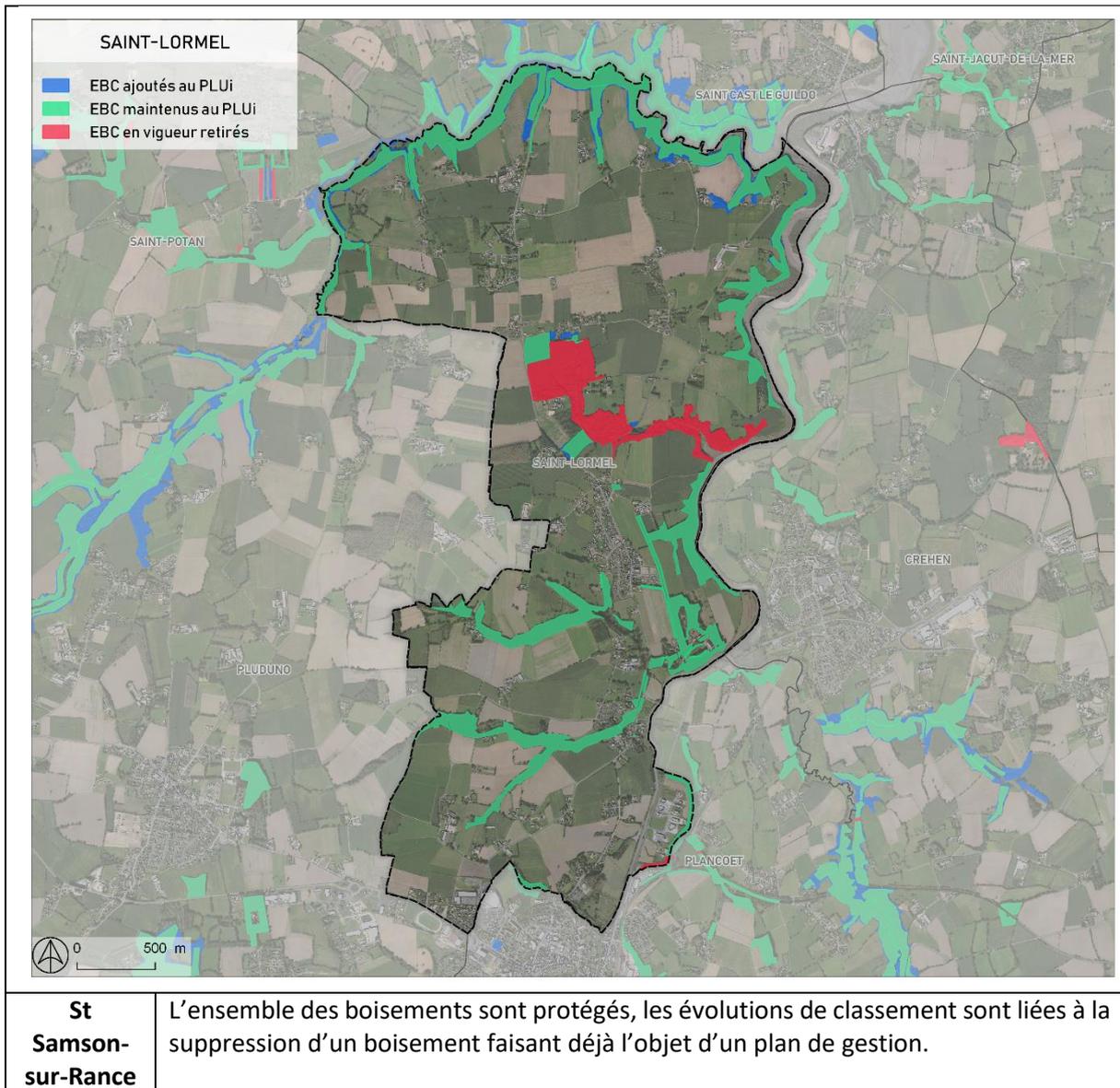
**St Cast Le  
Guido**

L'ensemble de la trame boisée significative est protégé. Un boisement situé en limite Est de la commune et non visible depuis le littoral est en partie déclassé sur la surface étant occupée par une activité de loisirs (accrobranche). La protection proposée au PLUiH est la loi Paysage. Cette évolution ne devrait pas avoir d'impact sur la trame boisée dite significative.



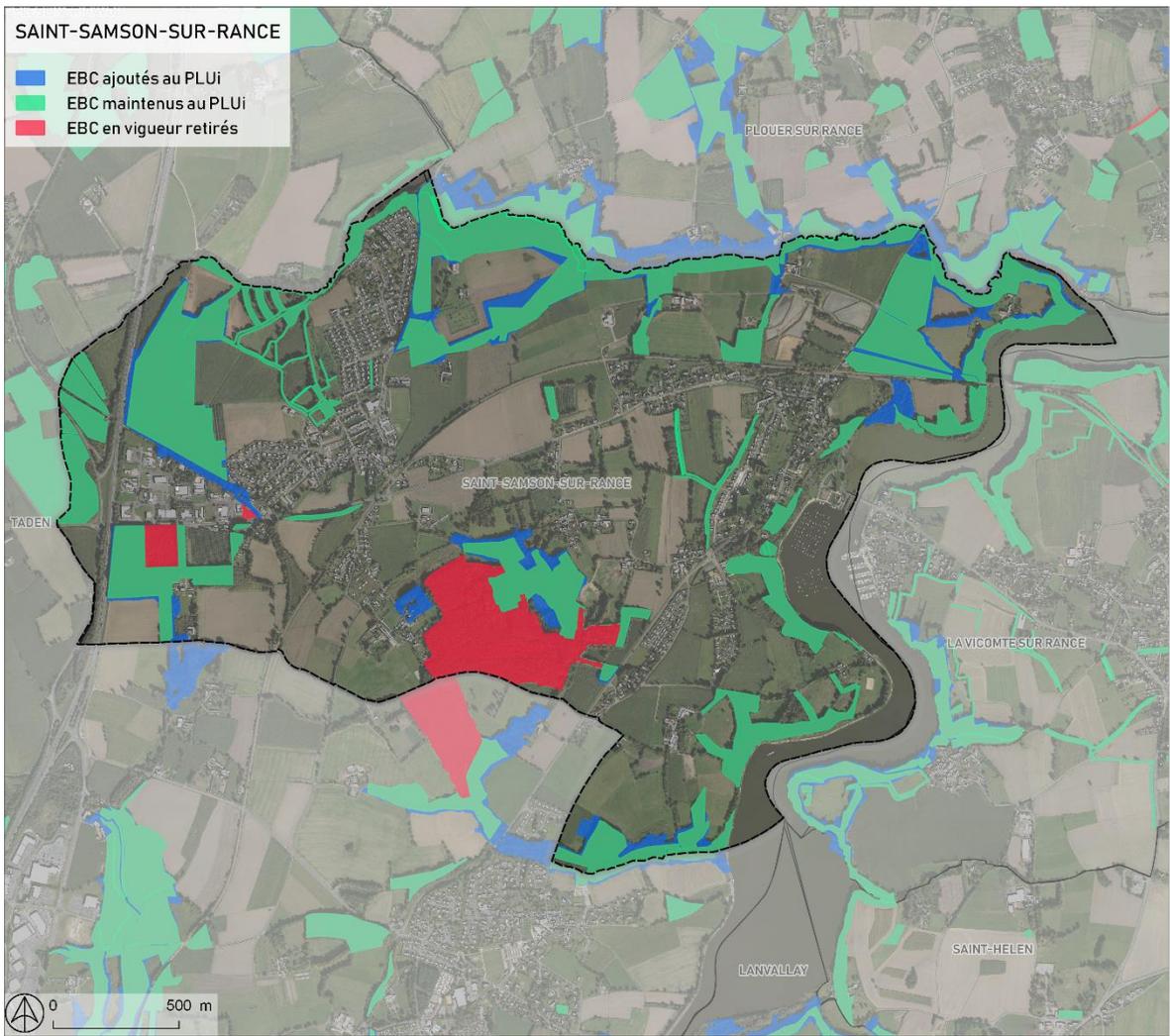


<p><b>St Lormel</b></p>	<p>L'ensemble de la trame boisée significative est protégé ici au travers d'un classement en Espace Boisé Classé. Quelques classements nouveaux ont été intégrés pour protéger la lisière de certains boisements. Le boisement dont le classement en Espace Boisé Classé a été supprimé fait l'objet d'un plan de gestion durable géré par le CRPF permettant d'assurer le maintien de la trame boisée.</p>
-------------------------	---



SAINT-SAMSON-SUR-RANCE

- EBC ajoutés au PLUi
- EBC maintenus au PLUi
- EBC en vigueur retirés



### **3. Les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables**

Différents éléments sont au service de la traduction réglementaire du PADD. Conformément à l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre vise à présenter de quelle manière les grandes orientations et objectifs de développement trouvent une traduction concrète dans le cadre du PLUiH à travers le zonage, le règlement, les prescriptions graphiques ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.

*Extrait de l'article R151-2 du code de l'urbanisme :*

*Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

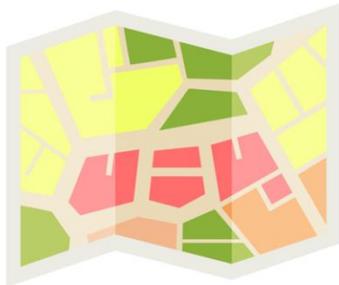
- 1. La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*
- 3. La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*
- 4. La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;*
- 5. L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*
- 6. Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.*

*Ces justifications sont regroupées dans le rapport.*

# 1. Présentation des outils mobilisés dans le cadre de la traduction règlementaire des objectifs du PADD



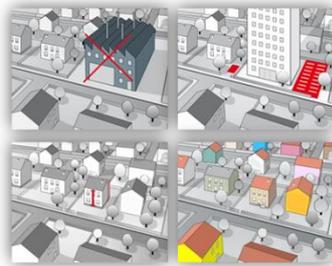
## ZONAGE



- Zone urbaine
- Zone à urbaniser
- Zone agricole
- Zone naturelle



## RÈGLEMENT



- Quels types de construction sont autorisés et interdits ?
- Quelles sont les règles à respecter sur l'aspect extérieur ?
- Quelle hauteur peut avoir la construction ?
- Combien de places de stationnement sont à prévoir ?



## Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Sur des sites de projet
- Maîtrise foncière de la collectivité ou non
- Orienter l'aménagement futur

## 1. Les orientations d'aménagement et de programmation

### 1. Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme : les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

A l'échelle du PLUIH, on distingue deux types d'OAP :

- Les OAP de secteur (dénommées sectorielles) qui s'appliquent à l'échelle de quartiers ou des secteurs urbains ou à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent généralement des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD.  
Parmi les OAP sectorielles, on distingue également les OAP de secteurs sans règlement écrit. C'est le cas des OAP Bois Butte à Quévert et Port de Saint Cast où le règlement de la zone associée « Upro » réfère directement aux dispositions de l'OAP.
- Les OAP thématiques, qui mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière, sur un territoire de taille variable. A l'échelle du PLUIH, on dénombre deux OAP thématiques : habitat (qui traduit la prise en compte de la politique foncière dans le Programme Local de l'Habitat) et « entrée de ville ».

Conformément aux dispositions de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre justifie de la complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation. Nous revenons donc ici sur chacun des secteurs faisant l'objet d'OAP, pour expliquer les complémentarités entre les deux documents.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent compte de la programmation définie par le PADD en matière :

- d'habitat ;
- de développement économique ;
- de renforcement des centralités de quartiers (équipements / services / loisirs)
- de paysage et de prise en compte de l'environnement

Le bilan global des OAP tenant compte de la faisabilité de l'aménagement, des objectifs de densité et de la superficie des sites retenus veille à **permettre le respect des objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale, de densité et de production de logements justement répartie entre secteurs en densification urbaine et extension urbaine.**

## 2. La méthodologie retenue dans le cadre du PLUiH de Dinan-Agglomération

### Article R151-2 du Code de l'Urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

[...]

**3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;**

[...]

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation contiennent un volet commun garantissant la qualité des aménagements d'une part et l'atteinte d'un certain nombre d'objectifs définis au PADD d'autre part :

- Découpage parcellaire devant permettre l'optimisation du terrain, la densification des opérations tout en garantissant l'intimité des espaces privatifs ;
- Recherche de valorisation des apports solaires par un aménagement adapté (orientation des voies, des façades, règles de prospect, limitation de hauteurs...) ;
- Qualification des aménagements en franges urbaines ou en entrées de ville : accompagnement végétaux, doublage par liaisons douces / aménagements publics...
- Recours prioritaires aux techniques de gestion alternative des eaux pluviales ;
- Intégration des cônes de vue : maintien de perspectives paysagères sur des éléments de paysage monumentaux dans l'opération d'aménagement ;
- Mise en valeur des éléments de petit patrimoine identifiés au sein des secteurs de projet ;
- Adaptation des aménagements de voirie aux usages programmés, notamment concernant la place à allouer aux modes de déplacements doux ;
- Développement du stationnement mutualisé (à l'échelle d'une opération à vocation unique (stationnement en entrée d'opération d'habitat par exemple) ou au sein d'opérations mixtes (besoins de stationnement à horaires différenciés)).

**La programmation globale du PLU synthétisée au sein des OAP tient également compte des possibilités de logements au sein des dents creuses en diffus.** Dans ce cadre, des dents creuses stratégiques ont été identifiées via la méthodologie suivante :



**Au regard des buffers 25 et du tracé de l'enveloppe urbaine, proposition de site de projet OAP au sein du tissu urbain**

**BUT : Maitriser la sortie des opérations sur des sites stratégiques en renouvellement**

La mise en place de ces cercles de 25 mètres (inter distance 50 mètres entre deux bâtis) est un fil conducteur dans l'élaboration du PLUiH de Dinan-Agglomération. Cette même méthodologie a permis de dessiner les enveloppes urbaines (élément explicité au chapitre suivant). L'objectif du repérage de ces entités importantes non bâties et localisées au sein de l'enveloppe urbaine est la mobilisation d'un foncier stratégique. Ces espaces auraient pu être considérés de manière systématique comme dents creuses mais le choix des élus du territoire, conscients de la nécessité de rationaliser l'espace, a été de s'emparer d'outils de programmation. Ainsi, au regard des propositions formulées en lien avec la méthodologie exposée ci-dessus, certaines dents creuses stratégiques ont fait l'objet de secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation. La production de logements ainsi que l'aménagement des sites en question est ainsi encadrée. Au total, on dénombre 329 OAP localisées au sein d'espaces urbanisés, sur des dents creuses stratégiques.

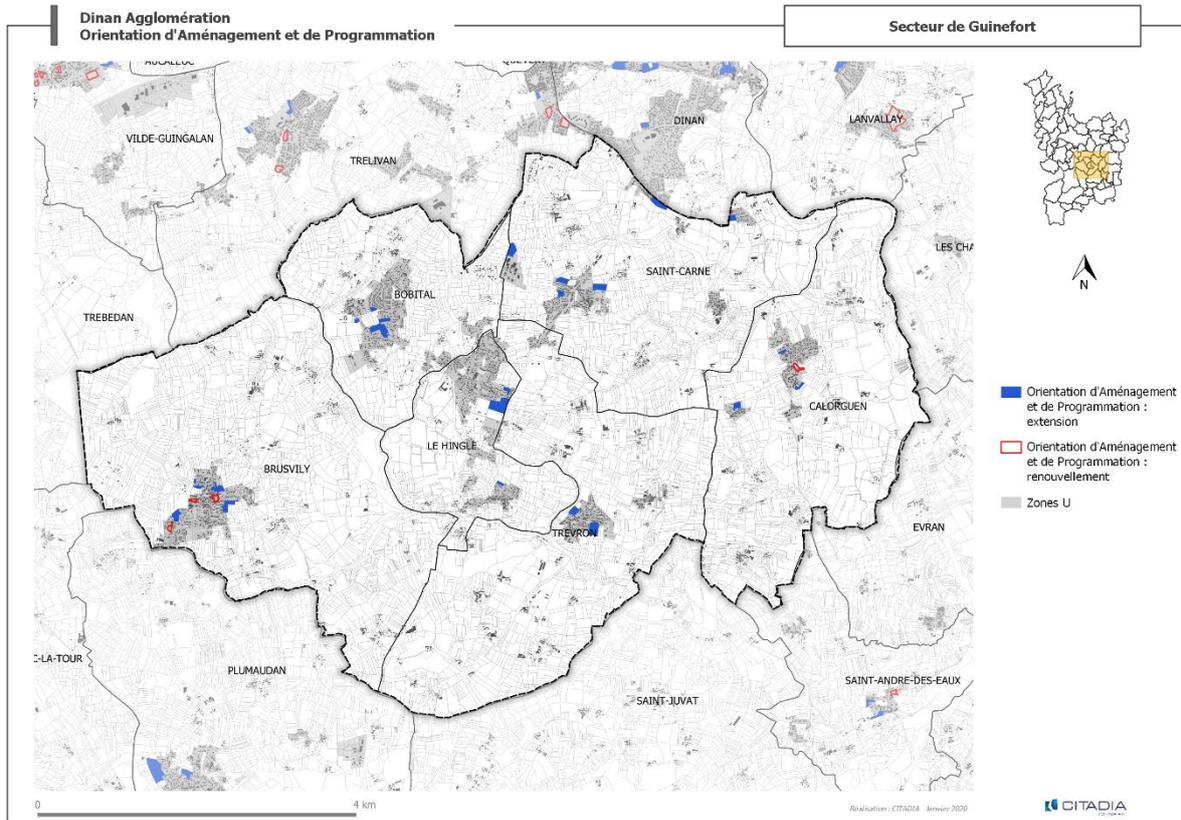
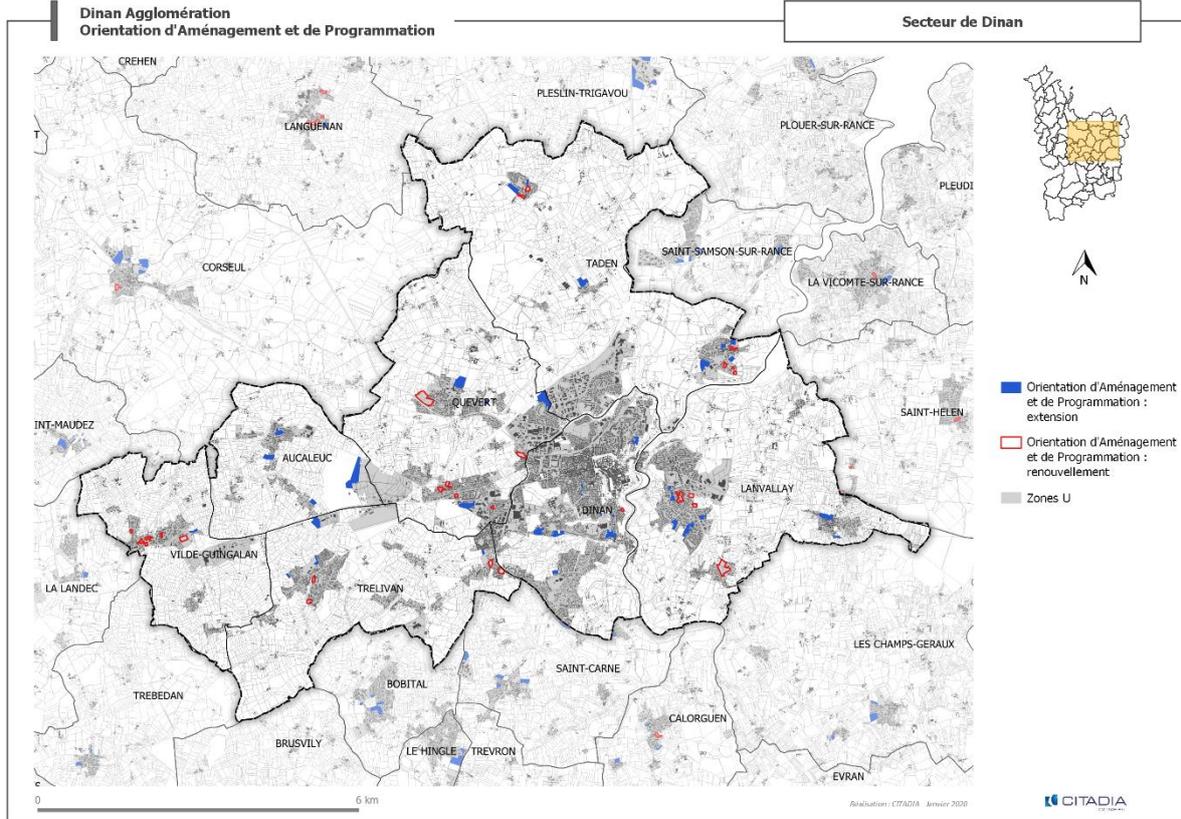
Les OAP concernent un nombre important de secteurs aux échelles problématiques et enjeux variables. Elles permettent d'encadrer, dans le respect des orientations du PADD du PLU, le développement des différents secteurs identifiés. En complément du règlement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

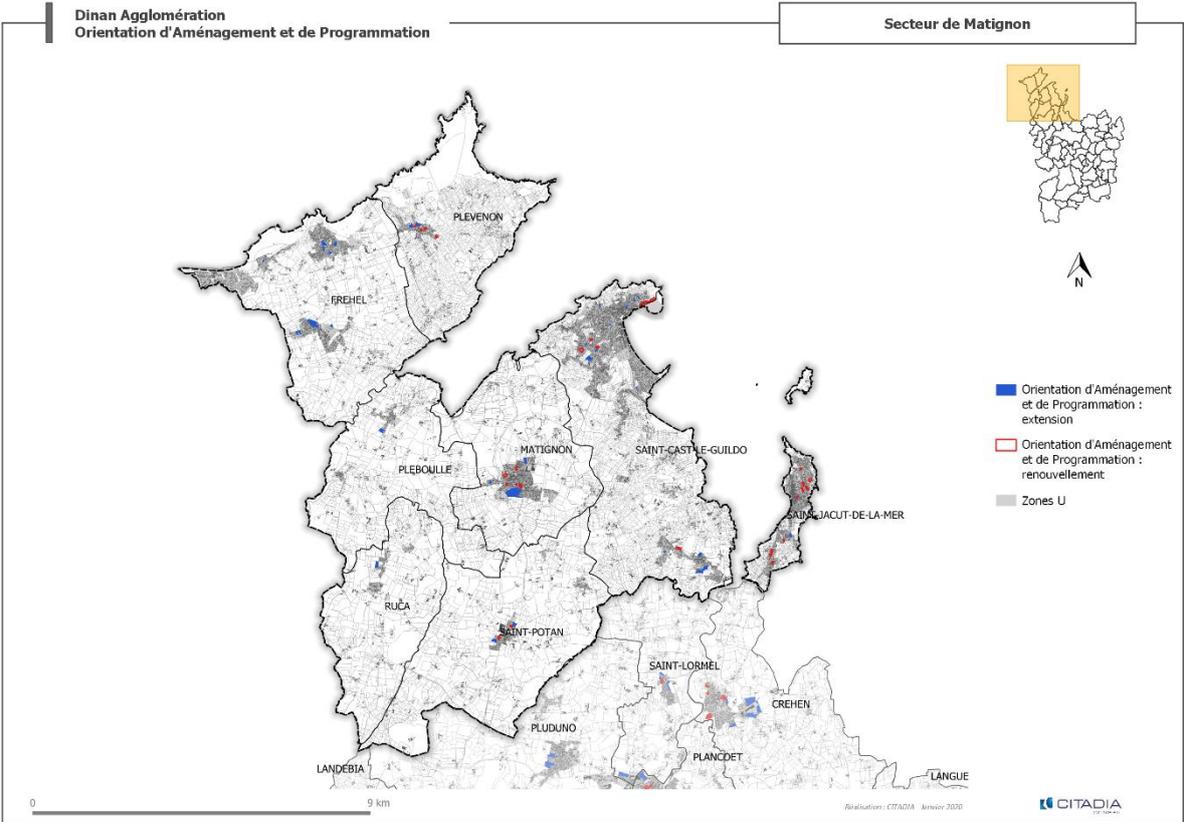
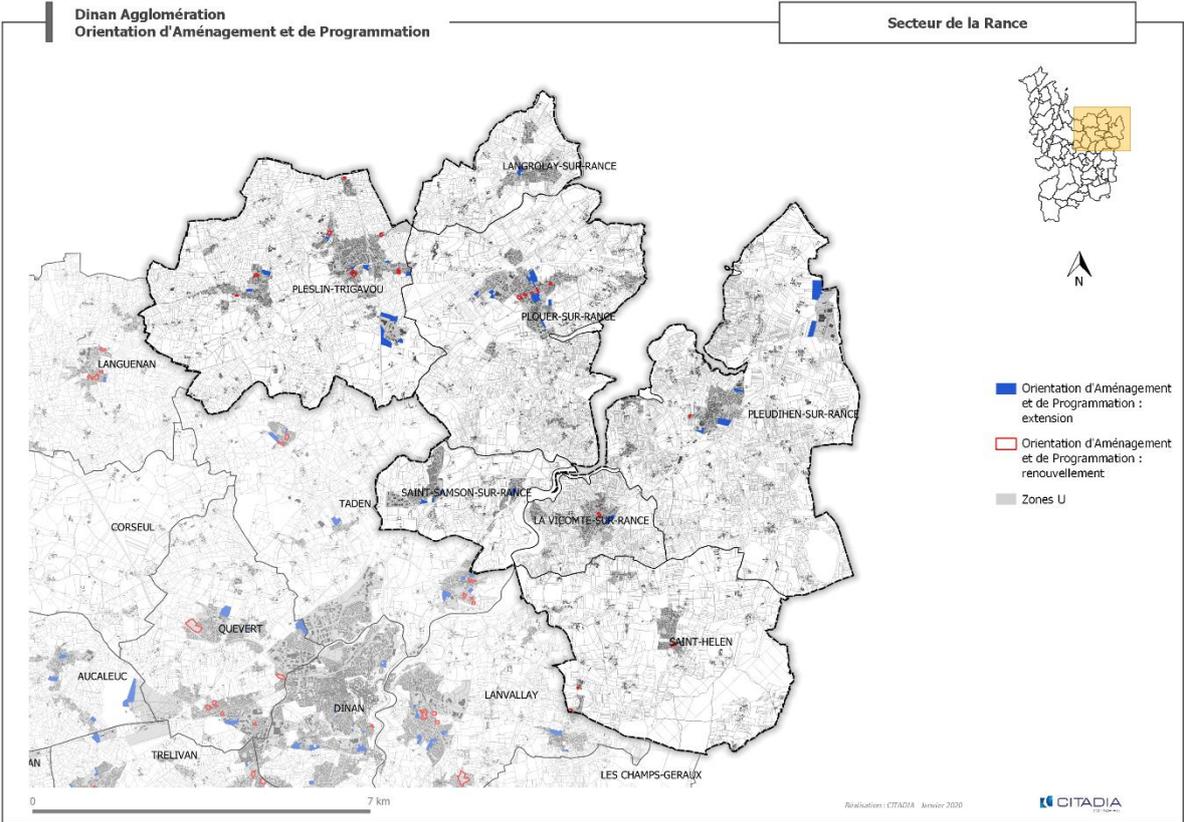
**Au total ce sont 92 sites qui sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation.**

Chaque OAP par secteur est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la pièce du PLU qui contient les dispositions liées aux OAP.

- Pour faciliter leur lecture, les OAP sont structurées et présentées de façon homogène avec :
  - Un état initial synthétique du site qui décrit le contexte de chaque site ;
  - Un contexte écrit qui décrit brièvement l'environnement dans lequel s'insère le site et présente les enjeux d'aménagement ;
  - Les principes d'aménagement spécifiques à chaque site (principe d'occupation de l'espace, principes d'accès et de desserte, principes paysagers et environnementaux) ;
  - Un schéma représentant les principes d'aménagement à respecter, ainsi qu'un volet programmation.

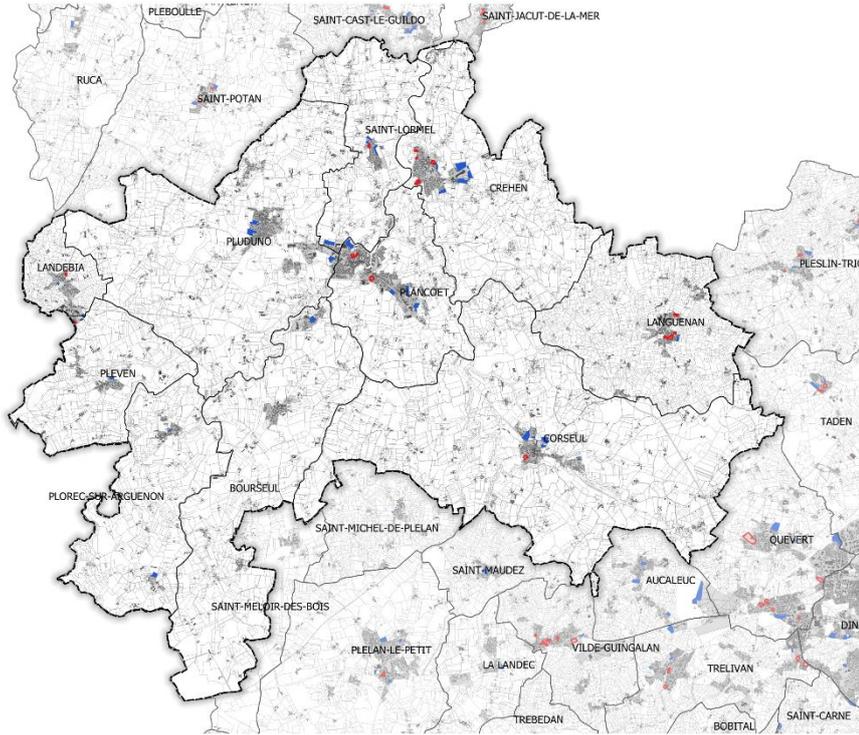
**Cartes localisant les OAP en extension et en renouvellement à l'échelle des secteurs**





**Dinan Agglomération**  
Orientation d'Aménagement et de Programmation

**Secteur de Plancoët**



- Orientation d'Aménagement et de Programmation : extension
- Orientation d'Aménagement et de Programmation : renouvellement
- Zones U

0

8 km

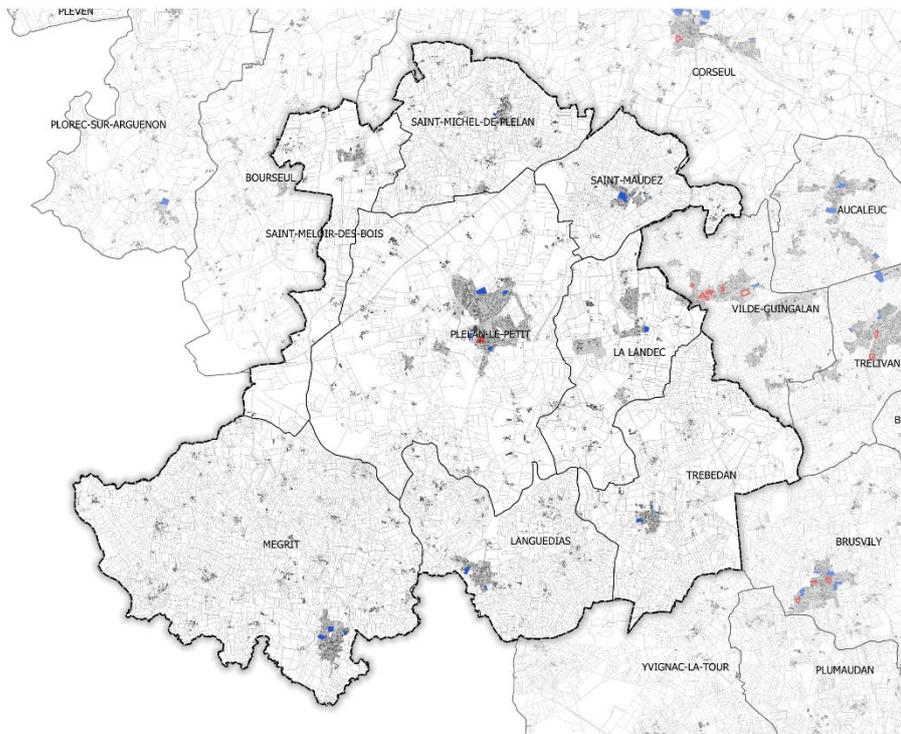
Réalisation : CITADIA Janvier 2020

**CITADIA**



**Dinan Agglomération**  
Orientation d'Aménagement et de Programmation

**Secteur de Plelan**



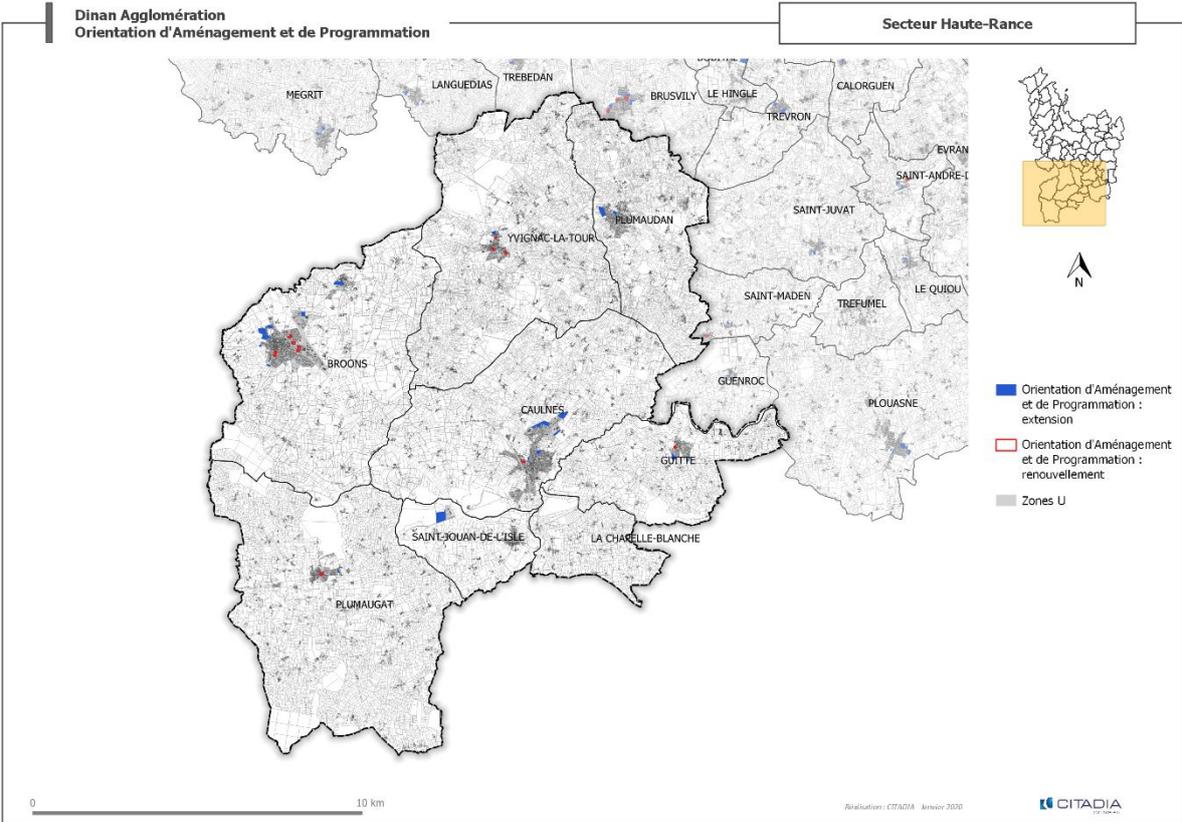
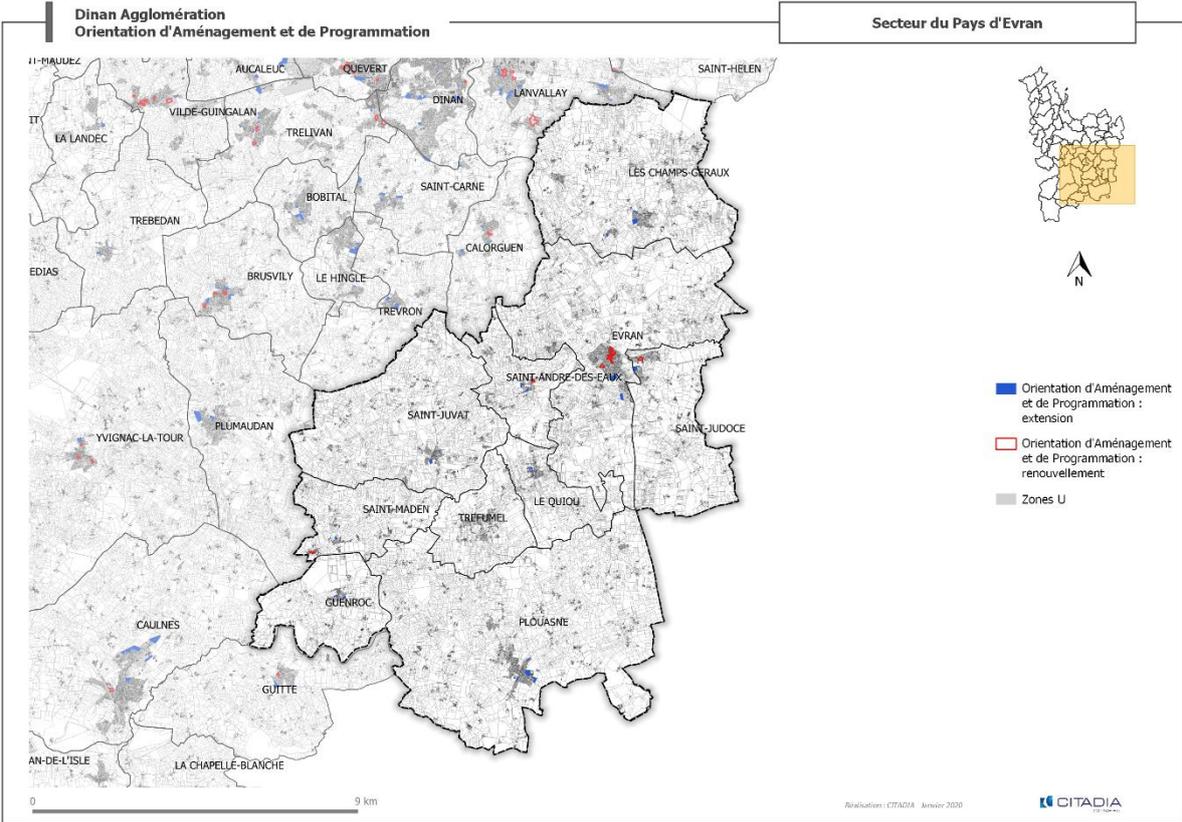
- Orientation d'Aménagement et de Programmation : extension
- Orientation d'Aménagement et de Programmation : renouvellement
- Zones U

0

6 km

Réalisation : CITADIA Janvier 2020

**CITADIA**



**L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité**, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP. Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées. Pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement. Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux objectifs recherchés par Dinan Agglomération pour un développement urbain réfléchi qui s'intègre dans son environnement et qui prend en compte les enjeux de qualité urbaine.



**Les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des nuisances et pollutions (bruits, gaz à effet de serre), de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements.**

**La complémentarité entre les orientations du PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sera analysée dans le cadre de la présente démonstration par des encarts en verts.**

**Ceci répond à la disposition suivante de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme :**

***« La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables »***

## 2. Le règlement graphique et littéral

### 1. La structure du règlement et du zonage

La diversité des réalités bâties rencontrée sur le territoire implique une réponse adaptée aux situations locales. Ainsi, le règlement, complété par le zonage (règlement graphique), précise les éléments admis dans telle ou telle zone. Le règlement traite de différents aspects en lien avec la constructibilité des terrains :

- Les vocations admises, admises sous réserve ou interdites ;
- Les règles d'implantations ;
- Les règles d'emprise au sol ;
- La hauteur maximale des constructions admises ;
- Les règles relatives à l'accessibilité et aux réseaux ;
- Les règles en lien avec l'aspect extérieur des constructions ;
- Les règles d'imperméabilisation du sol
- ....

**L'écriture du règlement est encadrée par les 4 grandes types de zones définies au Code de l'Urbanisme.** Ces dernières sont par la suite déclinées en secteurs au regard de leurs différentes vocation ou spécificités urbanistiques.

*« Peuvent être classés en **zone urbaine**, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

Le chapitre sur les zones urbaines est divisé en 2 parties. Celui sur les zones urbaines mixtes et celui sur les zones urbaines spécifiques. Ces chapitres précisent les destinations et sous destinations admises dans chacune des zones et spécifient des règles associées aux évolutions de l'occupation du sol.

- Les zones urbaines mixtes : au nombre de 11, ces zones urbaines mixtes sont à vocation principale habitat et admettent également les autres destinations compatibles avec l'habitat. Les zones mixtes se différencient par les règles d'implantations, de hauteur et d'aspect qui sont associées à leur règlement spécifique.
- Les zones urbaines spécialisées : au nombre de 9, ces zones concernent des secteurs du territoire accueillant des vocations spécifiques. L'indice suivant la lettre U dans l'intitulé de la zone réfère à une vocation donnée (y = activités économiques, e = équipements, t= tourisme...)

*« **Les zones à urbaniser** sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

Les zones à urbaniser sont divisées en deux parties dans le cadre du présent règlement. Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (1AU) et les zones à urbaniser vouées à accueillir des constructions à long terme (2AU). Au même titre que pour les zones urbaines, on distingue les zones à urbaniser à vocation mixte (dominante habitat et activités compatibles) des zones à urbanisées spécifiques dont la vocation est fléchée (tourisme, activité ...)

*« **Les zones agricoles** sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

Au sein de ces zones l'activité agricole est l'activité dominante, toutefois, des habitations de tiers et activités isolées subsistent. Le règlement a vocation, conformément aux orientations définies dans le cadre du PADD, à accompagner l'évolution mesurée de ces activités. Le règlement de la zone A est divisée dans le cadre du PLUiH de Dinan-Agglomération en 2 parties distinctes :



- Le règlement de la zone agricole hors commune littorale, admettant de nouvelles constructions autres que liées à l'activité agricole dans le cadre de STECAL et de création d'annexes aux logements existants.



- Le règlement de la zone agricole en commune littorale ou les nouvelles constructions et annexes non nécessaires aux activités agricoles ne peuvent être admises.



« **Les zones naturelles et forestières** sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »



Les zones naturelles sont à distinguer en 2 catégories, les zones naturelles classiques en lien avec la présence de réservoirs et corridors de biodiversité et les zones naturelles spécifiques liées à une activité implantée (golf, centre-équestre, carrière...). De la même manière qu'en zone agricole, le chapitre traitant des zones naturelles est divisé en 2 chapitres. Un définissant les possibilités d'évolutions dans les communes non littorales et un second traitant des possibilités d'extensions limitées définies au regard de la loi littorale.

**Dans le présent chapitre de justification, une analyse scindant les réponses réglementaires apportées entre les communes littorales et non littorales sera apportée le cas échéant.**

## 2. Les éléments de prescriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

Ces éléments de prescriptions graphiques sont des outils complets permettant de traiter de sujets variés :

- Protection du patrimoine ;
- Protection de l'environnement ;
- Programmation urbaine ;
- ...

Ces outils, se superposant au zonage sont mis au service du projet. Au regard des nombreuses spécificités de Dinan Agglomération, c'est plus de 20 éléments de prescriptions graphiques traitant de problématiques variées (protection des commerces, préservation d'espaces verts, implantation des bâtiments , prise en compte de la co-visibilité avec la mer...) qui sont inscrits au PLUiH.

**L'ensemble de ces outils de zonage : règlement et prescriptions se complètent afin d'apporter des réponses ciblées et spatialisées aux objectifs définis dans le cadre du PADD. Dans le présent chapitre les encadrés orange feront référence à des éléments de traduction règlementaire des objectifs du PADD.**

**Ceci répond à la disposition suivante de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme :**

**« La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone »**

## 2. Traduction des orientations du PADD au sein du règlement et des OAP



### Article R151-2 du code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;



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

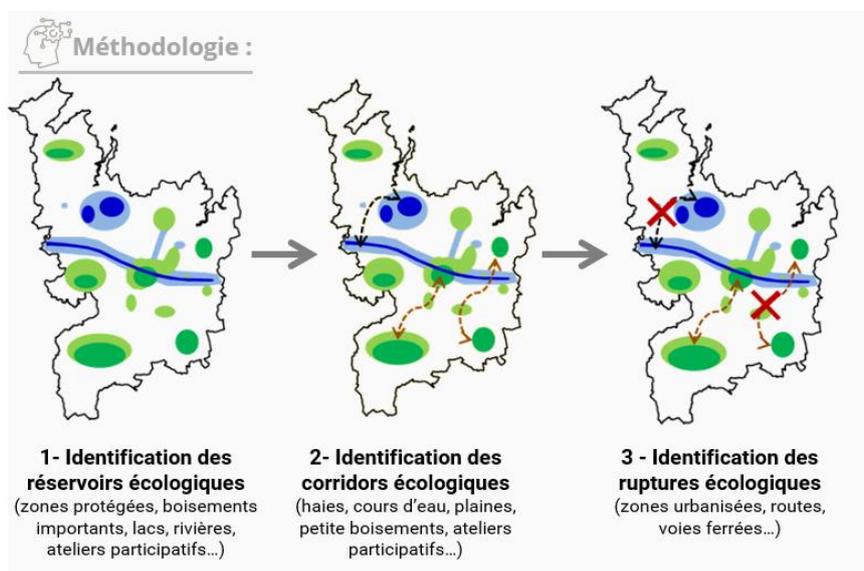
 Chiffres Clefs	 Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une diversité de paysages identitaires : littoral, plaines agricoles, vallées, boisements, etc... en constante mutation</li> <li>• Un patrimoine exceptionnel (bourgs typiques bien conservés, éléments de petit patrimoine...)</li> <li>• Des activités touristiques dynamiques liées au cadre de vie, au patrimoine et au climat</li> <li>• Une riche biodiversité, des milieux reconnus et espèces protégées (Natura 2000, ZNIEFF, ENS) mais un réseau écologique fragmenté par les pratiques humaines</li> <li>• Pour rappel, entre 2003 et 2012, 786 ha d'espaces naturels ou agricoles ont été artificialisés sur le territoire à vocation résidentielle, soit 79 ha/an.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capitaliser sur les richesses environnementales du territoire</li> <li>• Accompagner les évolutions des paysages emblématiques et ordinaires</li> <li>• Asseoir le développement urbain sur la qualité paysagère</li> <li>• Considérer le tourisme comme un objectif de développement autant qu'un cadre de valorisation pour le territoire</li> </ul>

Les orientations de l'axe 1 se fondent sur des éléments de diagnostic, parmi les éléments les plus marquants figurent la diversité et la richesse des paysages et milieux naturels du territoire de Dinan-Agglomération ainsi que les spécificités patrimoniales vectrices de l'identité du territoire. L'axe 1 est organisé autour de 4 objectifs fondateurs déclinés dans le cadre du règlement, des orientations d'aménagement et du zonage :

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

Le présent chapitre visera à démontrer de quelle manière les orientations du PADD énoncées ci-dessus sont traduites au sein des pièces règlementaires du PLUiH.

## 1. Capitaliser sur les richesses environnementales du territoire



La traduction de cet objectif au sein du PLUiH de Dinan-Agglomération s'appuie en partie sur la trame verte et bleue, élément de diagnostic (cahier environnement) décliné dans le zonage. L'identification des réservoirs de biodiversité, puis des corridors et ruptures est intégrée dans le cadre du zonage et y trouve une traduction concrète. L'ensemble des éléments composants cette trame verte et bleue (boisements, cours d'eau, réseau bocager...) trouvent dans le cadre du PLUiH de Dinan-Agglomération, une déclinaison règlementaire. Cette traduction varie toutefois en fonction des communes, en effet, les règles appliquées sur les communes littorales, en relation avec la loi littorale, admettent des possibilités d'évolution plus restreintes et des règles de protection spécifiques.

### 1- Au sein des communes non littorales :

**Traduction règlementaire :**

**Au sein des réservoirs identifiés**

**Boisements :**

- Classement en Espace Boisé Classé (déclaration préalable pour intervenir sur le bois) et zone N

**Ou**

- Classement en Nf si plan de gestion (pas de protection supplémentaire au plan de gestion)

Concernant les boisements situés en communes non littorales, trois traitements sont appliqués. Le premier, concerne les boisements de superficie importante plus de 10 hectares et ne faisant pas l'objet d'un plan de gestion. Une protection relativement stricte de ces espaces vise à protéger ces réservoirs de biodiversité participants également à l'identité paysagère du territoire. Ainsi, un zonage N permettant des possibilités de construction limitées et une prescription graphique « Espace boisé classé » sont appliqués sur ces sites.



#### Traduction règlementaire des éléments admis en zone N :

- **L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation** est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUiH (21/01/2020), plus 20m<sup>2</sup> supplémentaires dans une limite totale de 180m<sup>2</sup> d'emprise au sol et **sans aboutir à la création d'un nouveau logement.**
- La construction d'annexes au logement est autorisée, y compris dans une autre zone que l'habitation, dans la limite totale de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscines non couvertes) à la date d'approbation du PLUiH (21/01/2020)). Les annexes doivent être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale et ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement. Les annexes ne doivent pas remettre en cause la qualité paysagère du site et l'activité agricole.
- Les piscines non couvertes sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles et de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaines et paysagère du site. Elles ne doivent pas dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et doivent être implantées à moins de 25 mètres de l'habitation.
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la destination habitation sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de Nature des sites et des Paysages (CDNPS).
- Les abris pour animaux sont admis aux conditions suivantes :
  - qu'ils soient réalisés en constructions légères ;
  - qu'ils occupent une emprise au sol maximale par unité foncière de 20m<sup>2</sup> ;
  - qu'ils soient réalisés avec des matériaux d'aspect naturel permettant une bonne intégration paysagère de la construction.
- Les aménagements et installations liés aux services publics et d'intérêt collectifs sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dès lors que ces ouvrages techniques présentent de faibles dimensions.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les aménagements et installations liés aux services publics et d'intérêt collectifs sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### Traduction règlementaire de l'Espace boisé classé :

- Les EBC sont classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Dans tout EBC les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable sauf s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier.

Les boisements de plus de 10 hectares concernés par un plan de gestion font quant à eux l'objet d'un classement en Nf. Ce classement réfère aux plans de gestion en application sur le territoire. Le règlement de la zone admet ainsi uniquement les éléments en lien avec les activités forestières.

#### **Traduction réglementaire des éléments admis en zone Nf :**

- *Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis, les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires aux activités forestières, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage*



#### **Au sein des corridors identifiés**

##### **Boisements :**

- Classement en loi paysage (déclaration préalable pour abatage et logique de compensation) pour les haies et boisements

##### **Zones humides et Cours d'eau :**

- Zone N le long de tous les cours d'eau et zones humides présumées attachées au réseau hydrographique

#### **Provenance de la donnée haie :**

- L'identification des haies et talus à préserver est issue de trois sources de données. Une partie des communes, anciennement Dinan Communauté, ont réalisé un inventaire bocager supervisé par un technicien bocage en interne et secondé par le bureau d'étude Quarta. Cet inventaire débutait par un pré-repérage sur photo-aérienne, complété par des phases d'inventaires terrains avec les élus.
- Les autres communes ont fait l'objet d'un inventaire par photo-interprétation sur base de photo aérienne de 2015. Ce travail est en cours d'actualisation grâce à l'obtention de la photo aérienne de juillet 2018.
- Enfin, ces inventaires ont été complétés par les données issues des campagnes de plantations dans le cadre des opérations Breizh Bocage ayant conduit à la création récente de nouveaux linéaires non identifiables par photos aériennes.

La protection de ces haies et talus, via l'article 151-23 du CU, permet une actualisation de cette donnée par une modification simplifiée du PLUiH. Ainsi, il est prévu de réaliser chaque année une mise à jour de cette donnée en fonction des remontées des élus et des nouvelles connaissances acquises sur le terrain.

Les boisements de moins de 10 hectares identifiés dans le cadre de la trame verte et bleu font quant à eux l'objet d'un outil de protection plus adapté, permettant les coupes d'entretien et instituant une nécessité de déclaration préalable et mesure de compensation dans le cadre d'arrachage. Cette disposition mobilise les outils admis dans le cadre de la loi paysage. Ainsi, les boisements de plus petite importance ainsi que les haies repérées au document graphique sont protégés via cet outil.

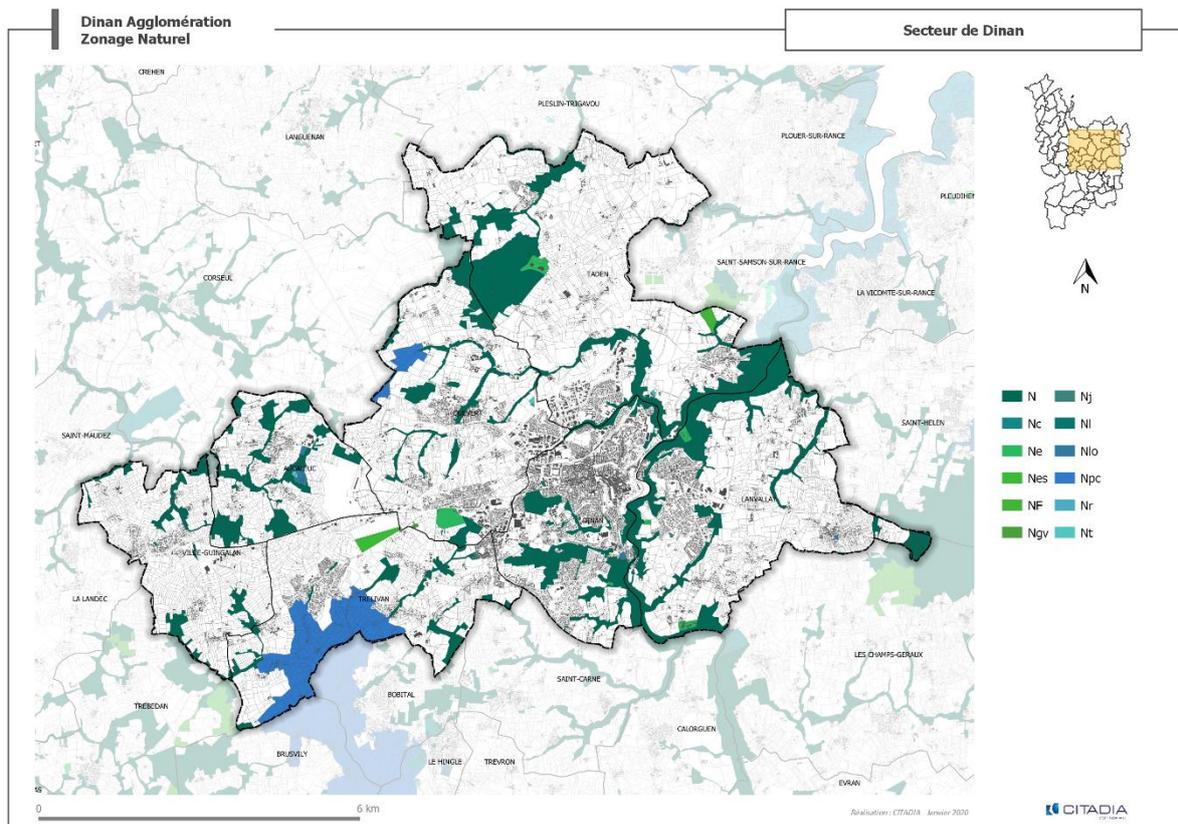
#### **Traduction réglementaire des éléments protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :**

- Repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, les haies et talus protégés sont à préserver au regard de leurs qualités paysagères ou écologiques. Les travaux, autres que ceux nécessaires à leur entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou un talus repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou la fonctionnalité des accès.
- En cas d'autorisation d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et au sein du même système hydrographique, et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure.



Les cours d'eau et zones humides, éléments composants la trame bleue, sont également pris en compte dans le cadre du zonage, en effet, les vallées sont intégrées de manière systématique en zone N. Ce zonage vise à protéger ces espaces.

**Cartes localisant les zones naturelles (exemple secteur de Dinan)**



Le règlement fait également état d'une marge de recul inconstructible aux abords des cours d'eau. Cette marge de 10 mètres est applicable à l'ensemble des cours d'eau et explicitée au sein des dispositions générales du règlement. Cette règle est en lien avec le SDAGE applicable. Des mesures de dérogations existent toutefois pour les aménagements en lien avec l'entretien et la gestion des cours d'eau.

**Traduction réglementaire de marge de recul au cours d'eau :**

- *Des marges de recul de **10 mètres** de part et d'autre des cours d'eau ont été identifiées permettant la préservation et l'entretien des cours d'eau et des berges. Les constructions nouvelles établies en bordure des cours d'eau identifiés aux documents graphiques devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir de la limite des berges.*

Cette mesure réglementaire est complétée par des éléments de prescription, tel que les zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Ces zones humides sont protégées dans le cadre du PLUiH. Les données figurant sur les plans de zonage sont issues de la pré localisation mais également d'analyse de terrain (limite des zones humides) opérées dans le cadre de l'arbitrage stratégique des sites de projet. Ainsi, au-delà de la protection affichée de ces espaces dans le cadre du règlement, une prise en compte de ces milieux sensibles a été opérée au début de la démarche.

#### Provenance de l'inventaire de la donnée cours d'eau :

- Les cours d'eau figurant sur les plans de zonage sont issus, pour partie, des inventaires communaux des cours d'eau, validés par la Commission Locale de l'Eau. Et pour les communes ne disposant pas de tels inventaires validés, d'une donnée fournie par la DDTM, sur la base des expertises de l'AFB.

#### Traduction réglementaire de la protection des zones humides :

- *Les zones humides sont identifiées au plan de zonage dans le but de leur protection. Ainsi, afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif seront autorisés si les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide l'autorisent et dans les conditions fixées par le SAGE.*
- *Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée et en accord avec des dispositions de la Loi sur l'Eau.*
- *Il est rappelé que l'inventaire des zones humides annexé au PLUiH ne présage pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, et de compensation des impacts potentiels.*

 Traduction réglementaire :

 **Au espaces de ruptures écologiques**

**Boisements :**

- Protection des linéaires d'arbres d'intérêt localisés en zone urbanisée

**Espaces non bâtis:**

- Mise en place de zonage N spécifiques visant à préserver les espaces de nature en ville

**Nj = lié à la présence de jardin avec possibilité d'aménagements de cabanons**

**Nlo = lié à des espaces de loisirs avec possibilité d'aménagements plus importants**

#### Provenance de l'inventaire des zones humides :

- Cette donnée est issue en partie des inventaires menés par les communes sous l'impulsion des SAGE qui ont permis d'identifier les zones humides effectives.
- Elle est complétée par des inventaires terrains plus fins réalisés sur l'ensemble des zones à urbaniser suspectées (habitat, équipements et activités). Ces inventaires ont été réalisés en conformité avec les dispositions du SAGE et la réglementation en vigueur concernant leur délimitation. Le rapport complet explicitant la méthodologie et les résultats par site sera mis en annexe du PLUiH.



A fortiori, avant intégration dans le PLUiH, tout inventaire zone humide doit être validé par la Commission Locale de l'Eau, et d'une validation préalable de la commune concernée.

Le PLUiH, au-delà de conforter les corridors et réservoirs écologiques existants, vise également à conforter les espaces isolés, localisés au sein des ruptures écologiques. Ces éléments visent notamment à la protection des espaces de nature en ville. Ainsi, même au sein des espaces identifiés comme rupture au regard de la trame verte et bleu, des boisements sont protégés par la loi paysage (L 151-23 énoncé ci-dessus). Cette protection s'étend également aux arbres isolés remarquables, ainsi qu'aux alignements d'arbres de qualité.

Les espaces de respirations (parcs, jardins) remplissant également des fonctions sociales sont protégés par la mise en place de zonages spécifiques. En effet, le parti pris du territoire est de permettre la densification du tissu urbain constitué sans pour autant combler l'ensemble du tissu urbain en préservant des espaces identifiés comme stratégiques. Ces espaces remplissent une fonction sociale, participent au cadre de vie paysager et au bien vivre à l'échelle communale. Ils font l'objet de zonage N indicés précisant leur vocation.

Le zonage Nlo est lié à des espaces de loisirs (localisés en zone urbaine ou en dehors) il admet la pratique d'activité de loisirs variées (parcours sportifs, pêche...). Le règlement de la zone vise à la préservation de l'espace en affichant une emprise au sol limitée et en ne permettant que les constructions en lien avec les activités présentes sur la zone.

#### **Traduction réglementaire de la zone Nlo :**

- *Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis, au sein du périmètre de la zone, les constructions dans la limite totale de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec les activités de loisirs, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.*

Le zonage Nj est relatif à la présence de jardins et parcs destinés à être conservés. Cette zone répond à la même volonté que la zone Nlo, préserver des espaces de respiration et de sociabilisation au cœur du noyau urbain. Ainsi, ces secteurs ne sont constructibles que dans l'optique d'admettre des constructions de faible emprise au sol et en lien avec la vocation de la zone.

#### **Traduction réglementaire de la zone Nj :**

- *Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis, les constructions dans la limite totale de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec la présence d'espaces de nature en ville (sentes, jardins partagés,*

*cabanes de jardin ...), à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.*

Ces éléments sont également renforcés en zones urbaines mixtes par la mise en place de pourcentages minimaux d'espaces verts. Cette règle vise à encourager à la végétalisation des zones urbaines à vocation habitat et à la perméabilité au sein de ces espaces. Dans un souci de faisabilité technique, les dispositions réglementaires citées ci-dessous ne concernent pas les projets de réhabilitation de constructions existantes, ni les constructions sur des parcelles de moins de 200m<sup>2</sup>.

*Les espaces verts doivent représenter :*

*En zones UA, UAp, UB, UBd1, UBd2, UBd3, UBdc, UCa, UCb, UCsd, 1AUh1, 1AUh2 et 1AUhp, Nhnle : 30% de la surface de la parcelle*

## 2- Au sein des communes littorales :

 **Traduction réglementaire :**

 **Au sein des réservoirs identifiés**

**Boisements :**

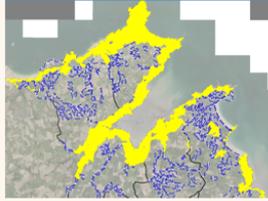
- Classement en Espace Boisé Classé (déclaration préalable pour intervenir sur le bois) des espaces boisés significatifs et zone **Nl**

**Ou**

- Classement en **Nf** si plan de gestion (pas de protection supplémentaire au plan de gestion)

**Espaces remarquables :**

- Frange littorales avec l'ensemble des paysages et éléments de biodiversité caractéristiques du territoire classée en zone **Nr**



Les communes littorales sont soumises à une méthodologie similaire en matière d'assimilation réglementaire de la trame verte et bleu, toutefois, la prise en compte de la loi littorale suppose une évolution dans les possibilités réglementaires admises.

De la même manière que pour les communes non littorales, l'ensemble des boisements de plus de 10 hectares, non concernés par un plan de gestion sont classés en EBC. Il en va de même pour les boisements significatifs définis au regard de la loi littorale (article L 121-27 du code de l'urbanisme).

*« Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

Les communes littorales ont fait l'objet d'une attention particulière sur la prise en compte de la trame boisée. Celle-ci s'est vue appliquée un classement au titre des Espaces Boisés Classés lorsque les sites répondaient aux critères suivants :

- Boisement d'un seul tenant et représentant une superficie relativement importante au regard de la trame boisée de la commune et des environs,

- Intérêt paysager du boisement : visibilité depuis le rivage
- Nature du boisement : les boisements d'essences locales ou présentant des spécimens remarquables sont privilégiés
- Réservoir de biodiversité de la Trame Verte > critère pris en compte sur les communes non littorales également



Les critères ainsi définis entraînent un classement de la quasi-totalité de la trame boisée des communes littorales.

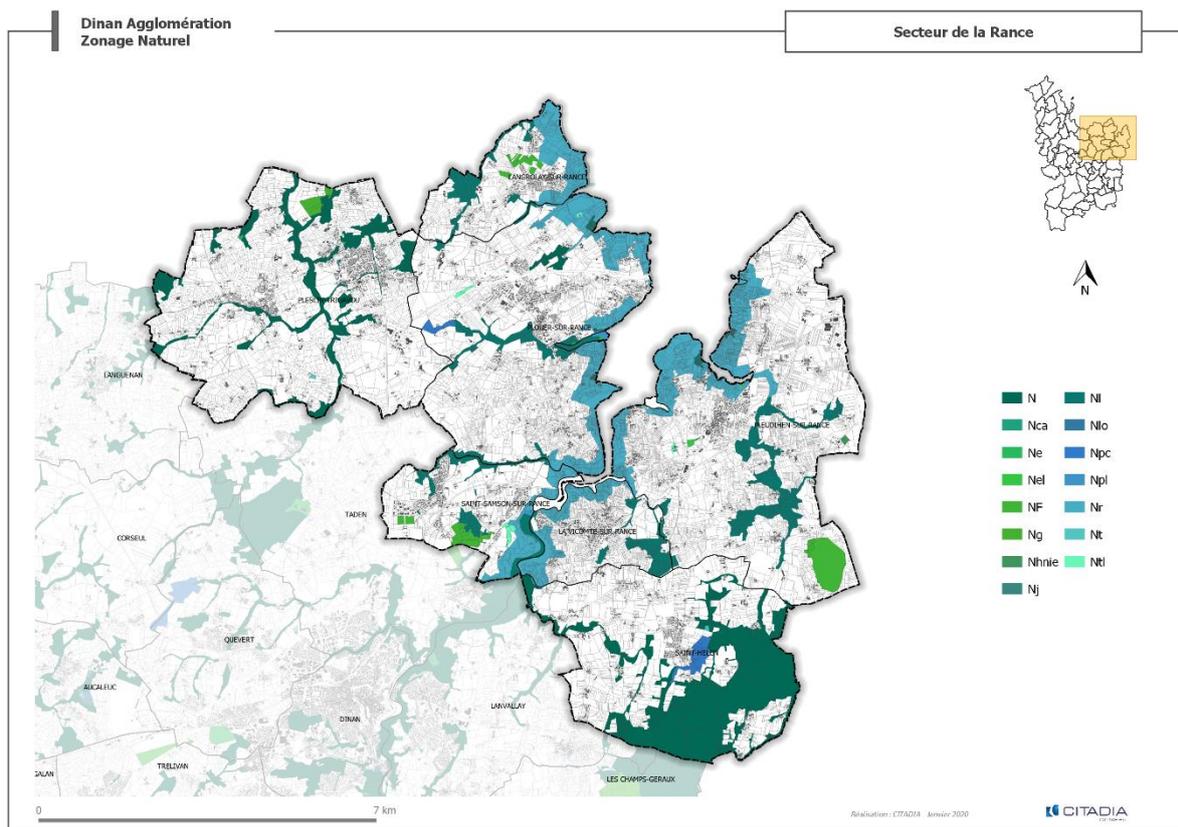
A noter que les boisements faisant l'objet d'un Plan Simple de Gestion (ou d'une adhésion aux Codes des Bonnes Pratiques Sylvicoles) n'ont pas été classés au titre des EBC considérant les garanties de gestion durable et d'exploitation raisonnée de ces boisements. Ces derniers ne représentent qu'une très faible superficie des boisements littoraux.

La mise en place de ces EBC est également corrélée à un zonage NI, ce dernier dispose de la même vocation que la zone N en commune non littorale mais n'admet pas de constructions d'annexes (considérées comme de nouvelles constructions). Les possibilités de construction au sein de cette zone se réfèrent directement aux articles du code de l'urbanisme correspond aux dispositions de la loi littorale.

#### **Traduction réglementaire de la zone NI :**

- *L'occupation et l'utilisation du sol, pour toutes constructions autres que celles citées dans les articles suivants, sont interdites :*
  - Article 121-5 du code de l'urbanisme,
  - Article 121-6 du code de l'urbanisme,
  - Article 121-10 du code de l'urbanisme,
  - Article 121-11 du code de l'urbanisme,
  - Article 121-12 du code de l'urbanisme.
- *L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUiH (21/01/2020), plus 20m<sup>2</sup> supplémentaires dans une limite totale de 180m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.*
- *Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la destination habitation sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de Nature des sites et des Paysages (CDNPS).*
- *Les évolutions des habitations existantes ainsi que les changements de destination ne sont admises que dans la mesure où ces évolutions ne concourent pas à la réduction de périmètres de réciprocité définis au regard du code rural.*

**Cartes localisant les zones naturelles en communes littorales (exemple secteur de la Rance)**



Conformément aux dispositions de la loi littoral ce zonage NI est complété par un zonage Nr en lien avec les espaces remarquables. Les espaces remarquables sont définis par l'article L 121-23 du code de l'urbanisme.

*« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.*

*Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »*

Dans le cadre du PLUiH de Dinan Agglomération, ces éléments sont tracés sur la base des espaces remarquables identifiés dans le cadre du PAC. Les milieux d'intérêt sont ainsi protégés.

#### **Traduction règlementaire de la zone Nr :**

- *Sont interdits tous les aménagements autres que ceux cités ci-après :*
  - *Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du*

code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations.

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés de surface de plancher et d'emprise au sol.
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et/ou cyclables et les sentes équestres, ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.





### **Au sein des corridors identifiés**

#### **Boisements :**

- Classement en loi paysage (déclaration préalable pour abatage et logique de compensation) pour les haies et boisements

#### **Zones humides et Cours d'eau :**

- Zone **Nl** le long de tous les cours d'eau et zones humides présumées attachées au réseau hydrographique

La protection des boisements et cours d'eau identifiés comme corridors écologiques suit la même logique que celle explicitée dans la partie précédente relative aux communes non littorales. Toutefois, le doublage des continuités de la trame bleu (zones humides et cours d'eau) n'est pas effectué avec un zonage N mais un zonage Nl.



### **Au espaces de ruptures écologiques**

#### **Boisements :**

- Protection des linéaires d'arbres d'intérêt localisés en zone urbanisée

#### **Espaces non bâtis :**

- Mise en place de zonage N spécifiques visant à préserver les espaces de nature en ville :
  - o **Nj** = lié à la présence de jardin avec possibilité d'aménagements de cabanons

#### **Prise en compte de la bande de 100m :**

- **Pas de bande des 100mètres** sur les plans (évolution des plus hautes eaux) mais calage de la limite de la zone urbaine en cohérence

#### **Coupures d'urbanisation :**

- Le SCoT définit des **coupures d'urbanisation**, ces espaces doivent être préservés de toute urbanisation, **un zonage A ou N** est appliqué sur ces espaces dans le cadre du PLUi

De la même manière que pour les communes non littorales, les arbres isolés et linéaires d'arbres d'intérêt sont repérés au sein du zonage et un outil de protection spécifique leur est appliqué (Élément détaillé dans le point 3.3 du présent document relatif aux prescriptions graphiques.)

Les espaces à vocation récréative sont aussi identifiés. La zone Nj est soumise aux mêmes règles d'urbanisation compte tenu du fait que l'ensemble des zones Nj soient localisées au sein d'espaces urbanisés (jardins ponctuels).

Un autre élément vise à assurer une certaine porosité entre ces espaces et les espaces urbanisés au sein des communes littorales : la bande des 100 mètres. Cette dernière est instituée au titre de l'article L 121-16 du code de l'urbanisme, elle vise à poser, sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés. Au sein des espaces urbanisés, la limite de l'urbanisation constituée définit la limite d'urbanisation. Ainsi, si la bande des 100 mètres n'apparaît pas au zonage, elle n'est pas néanmoins écartée de la logique de formalisation du zonage du PLUiH. Au sein des espaces urbanisés, les limites de constructibilité (zones U) sont calées sur le tracé de la bande des 100 mètres.

### **Exemple illustré du découpage de la bande des 100 mètres et de la zone urbaine :**



Bande des 100 m en rouge



Découpage entre les zones U et N en bleu

**Le fait de ne pas représenter cet élément au plan de zonage n'induit en aucun cas que les principes liés à cet espace ne puissent pas s'appliquer. Les dispositions générales s'imposant à l'ensemble des demandes d'urbanisation.**

Il peut être fait référence aux éléments suivants :

- L'arrêt Commune de Saint-Michel-Chef-Chef du Conseil d'Etat précisant que :

*« par ailleurs, M. B... n'est pas fondé à soutenir que la cour aurait commis une erreur de droit en ne vérifiant pas, pour écarter son moyen tiré de ce que le plan local d'urbanisme était incompatible avec les dispositions précitées du III de l'article L 146-4 du code de l'urbanisme, s'il comportait des dispositions particulières imposant le respect de l'interdiction que prévoient ces dispositions, dès lors, d'une part, que le plan local d'urbanisme n'est pas tenu de réitérer ces dispositions et que le requérant ne faisait état d'aucune méconnaissance par le plan litigieux de l'interdiction en cause et, d'autre part, qu'il appartient dans tous les cas à l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol d'en assurer le respect » (CE, 12 octobre 2016, Commune de Saint-Michel-Chef-Chef, n°387308).*

- Plus encore, la Cour Administrative d'Appel de MARSEILLE a expressément jugé que *« l'absence de matérialisation de la bande littorale de 100 mètres mentionnée par ce texte sur le document graphique du plan d'occupation des sols ne suffit à révéler la méconnaissance par le plan d'occupation des sols de la réglementation relative à l'urbanisation dans ces parties du littoral » (CAA Marseille, 18 juin 2010, Association FRENE 66, n°07MA00958).*

La question de la représentation de la limite de la bande des 100 mètres a également été posée en comité de pilotage. Toutefois, le caractère fluctuant de cette donnée (basée sur la donnée Histolitt) a amené le COPIL à se positionner en faveur du non affichage de cet élément sur les plans. En effet, dans le contexte actuel de retrait du trait de côte par endroit, d'ensablement à d'autres endroits, la limite de la bande de 100 mètres est mouvante et n'a pas vocation à être figée au sein du zonage. Cet outil n'en reste pas moins utilisé de manière systématique et actualisé annuellement par les services instructeurs dans le cadre de l'instruction des dossiers.

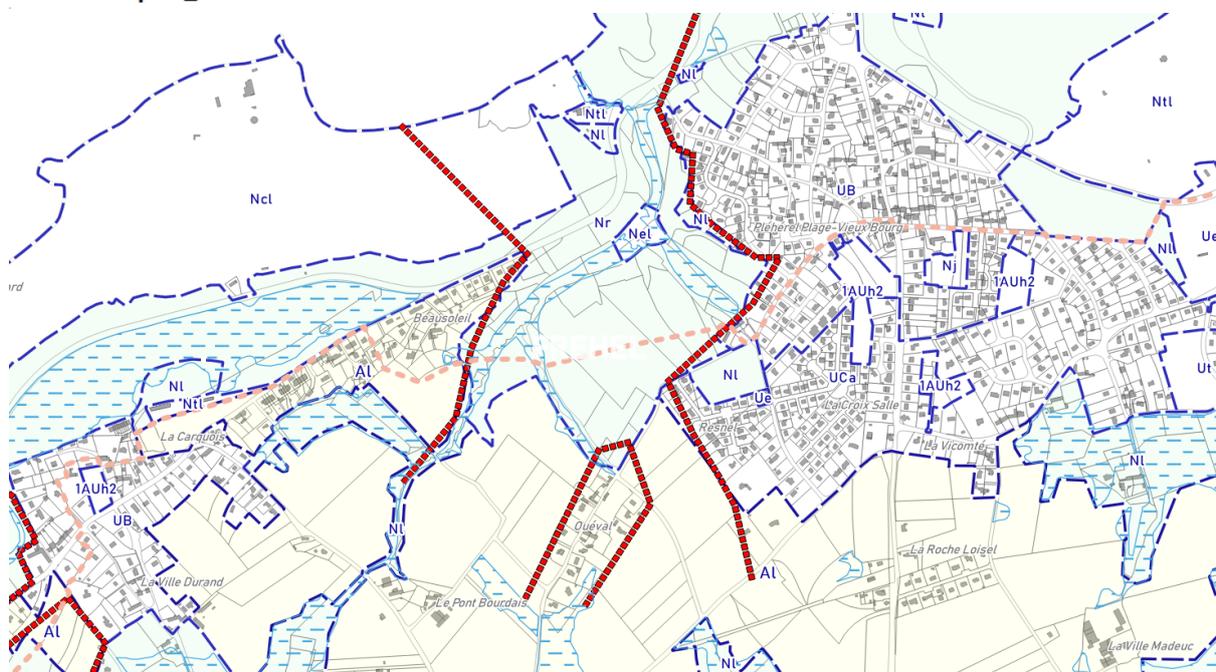
« Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

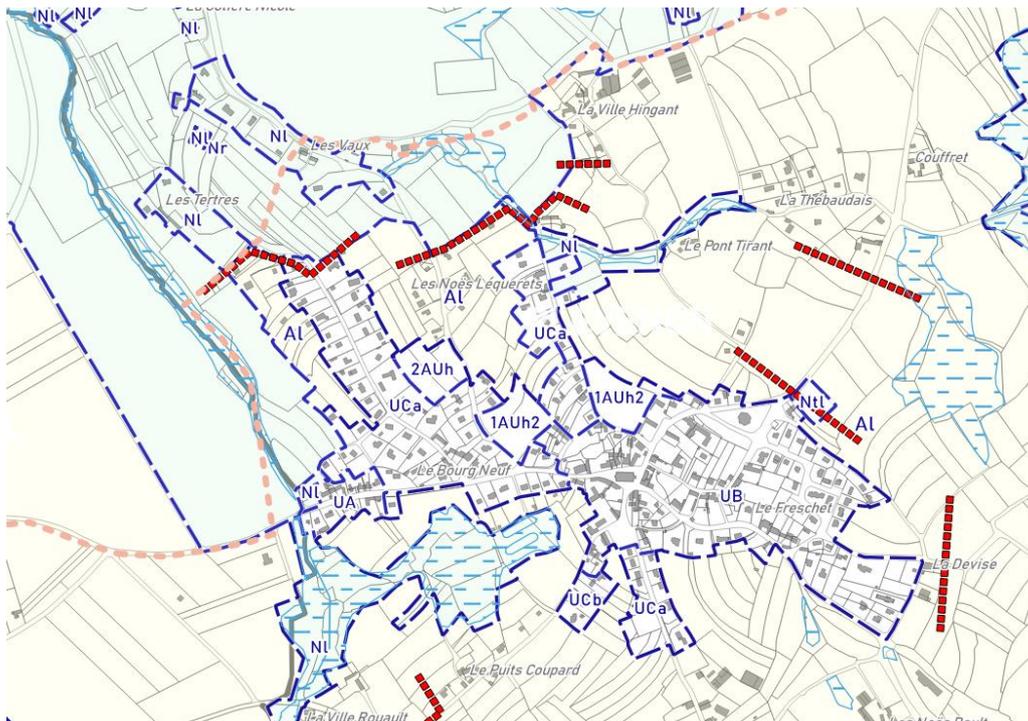
Au regard de la loi littorale et de l'article L 121-22 du code de l'urbanisme, le SCoT de Dinan Agglomération a défini des coupures d'urbanisation. Pour répondre à l'objectif défini dans le cadre du PADD de protection des richesses environnementales, ces coupures d'urbanisation sont reconduites par des zonages spécifiques dans le cadre du PLUiH.

Ainsi, les espaces concernés par des coupures d'urbanisation sont zonés en AI ou en N (NI, Nr ou N spécifique ne permettant pas de nouvelles constructions mais donnant droit aux extensions limitées des bâtis existants).

#### **Exemples de traduction de coupures d'urbanisation au sein du zonage :**

■ scot.coupure\_urbanisation

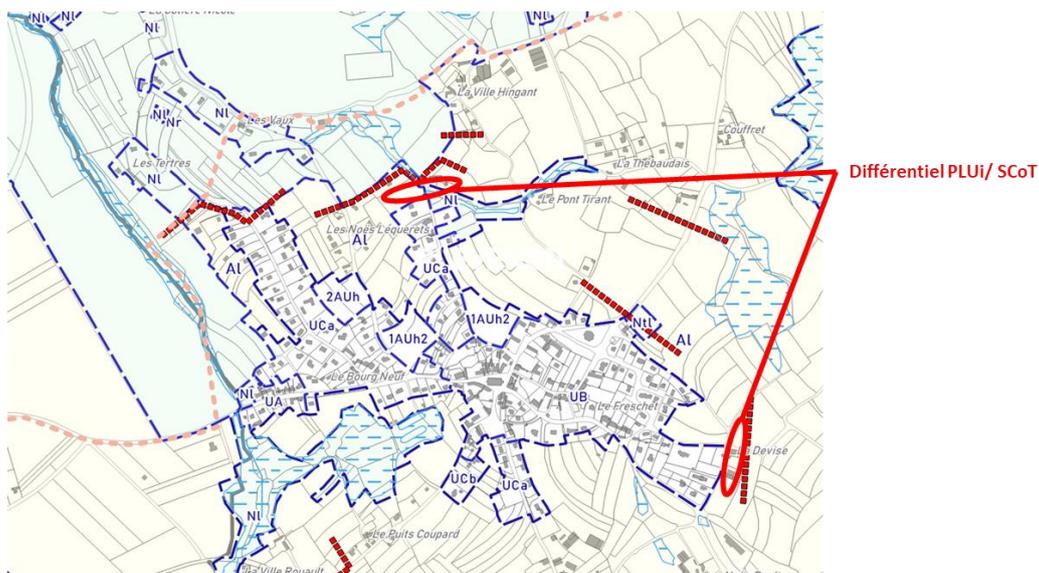




Une carte en annexe, fait état des coupures d'urbanisation au SCoT et des zonages U afin de démontrer la prise en compte de ces dernières dans le découpage des enveloppes urbaines proposées.

Dans la majeure partie des cas, la zone U est découpée en amont des coupures d'urbanisation du SCoT au regard des éléments méthodologiques de définition des enveloppes urbaines (développés dans le point 3.2.2 du présent document. Ces différences mineures se comprennent dans le lien de compatibilité qui lie PLUIH et SCoT.

**Illustration de la prise en compte des coupures d'urbanisation et du différentiel induit par la méthodologie de définition des enveloppes urbaines :**



Ce lien de compatibilité qui relie PLUIH et SCoT est également à comprendre au regard des éléments suivants. La mise en place des coupures d'urbanisation au SCoT nécessite une déclinaison de cet

élément à l'échelle parcellaire dans le cadre du PLUiH. Ainsi, cette déclinaison parcellaire peut induire quelques décalages. C'est le cas sur les exemples observés ci-dessus mais également sur les exemples suivants ou la coupure d'urbanisation du SCoT est proposée sur des espaces actuellement urbanisés.

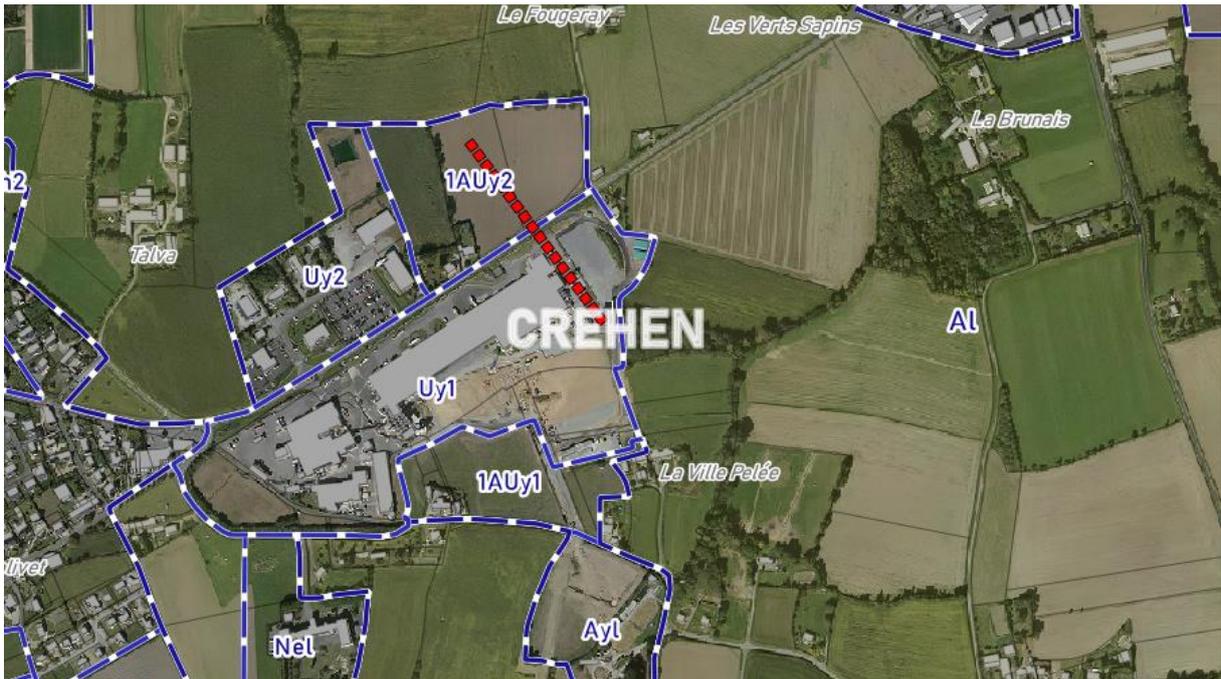
Aux termes de l'article L. 121-22 du Code de l'Urbanisme, il est prévu que « les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».

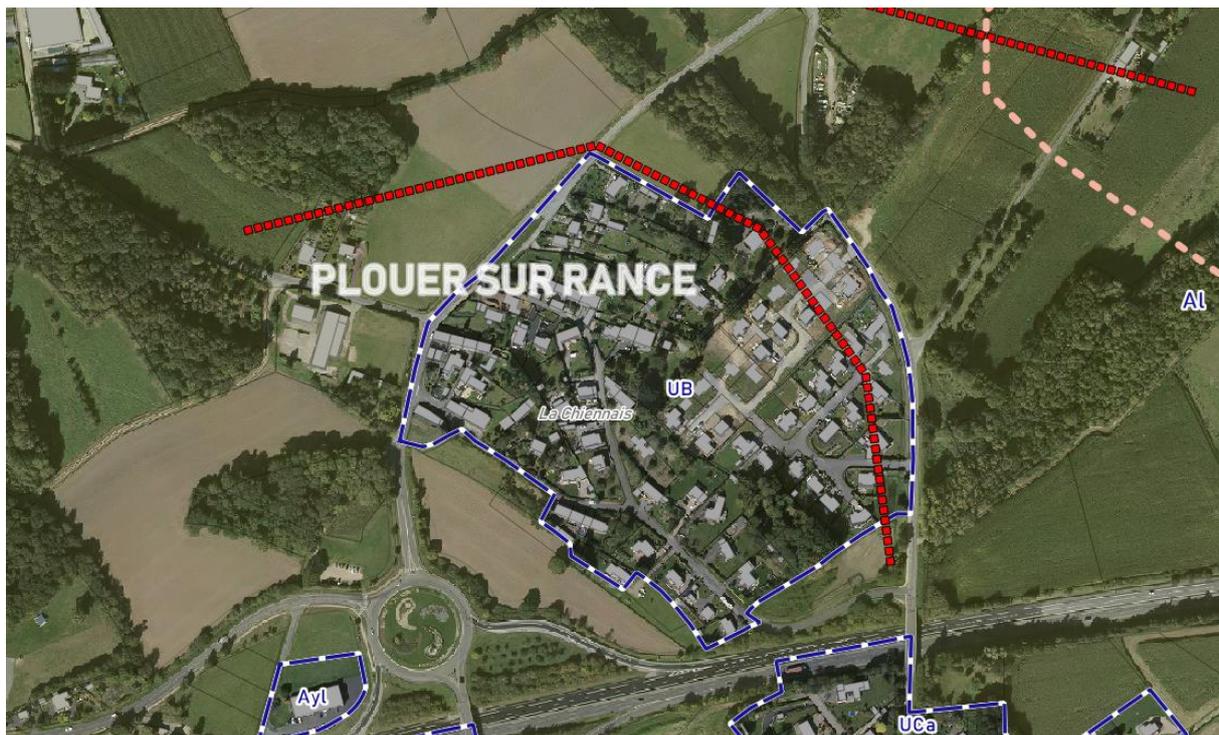
Et en application de ces dispositions, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux a déclaré illégal un document d'urbanisme qui ne prévoyait aucune coupure d'urbanisation (CAA Bordeaux, 19 juin 1997, SCI HENDAYAISE, n°94BX01012).

Concrètement, l'identification de ces espaces peut être soit graphique (CAA Bordeaux, 28 décembre 2017, Syndicat mixte du bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, n°15BX02851 : « il appartient aux auteurs du schéma de cohérence territoriale de localiser les coupures d'urbanisation qu'ils entendent préserver sur le territoire » ; voir également : CAA Marseille, 18 juin 2010, Association FRENE 66, n°07MA00958) ou par référencement précis (CAA Marseille, 20 avril 2015, ADEBL, n°13MA01607 : « il est constant que le territoire de la commune de Bormes-les-Mimosas était, à la date de l'arrêté attaqué, couvert par le SCOT " Provence Méditerranée " approuvé le 16 octobre 2009, qui référence avec suffisamment de précisions 28 espaces remarquables et 17 coupures d'urbanisation »).

La question de la représentation des coupures d'urbanisation a été évoquée en comité de pilotage en amont de l'arrêt du PLUiH. C'est dans ce cadre qu'il a été choisi de ne pas faire figurer ces éléments au zonage. En effet, plusieurs arguments techniques et politiques abondent en ce sens. Les coupures d'urbanisation ne sont pas des éléments réglementaires puisque le rôle du SCoT est de définir une stratégie et non pas d'instituer des règles applicables à la parcelle (comme c'est le cas dans les PLUi). De plus, l'inscription de ces éléments au SCoT comprend certains décalages avec la réalité de terrain et l'analyse PLUiH affichée à une échelle plus fine. Il s'agit en effet pour le SCoT de définir une intention que le PLUi traduit avec l'outil qu'il considère comme adapté. En l'espèce, le PLUiH a recouru de manière systématique à un zonage naturel ou agricole au sein des coupures d'urbanisation fléchées au SCoT permettant de garantir le maintien du caractère inconstructible de ces espaces.

**Cas dans lesquels les coupures d'urbanisation du SCoT sont reprise au PLUiH de manière plus large pour respecter les contours de l'urbanisation constituée :**





La mise en place des coupures d'urbanisation au SCoT est basée sur les objectifs suivants :

- Éviter les conurbations entre 2 entités bâties,
- Préserver les éléments de la trame verte et bleue.

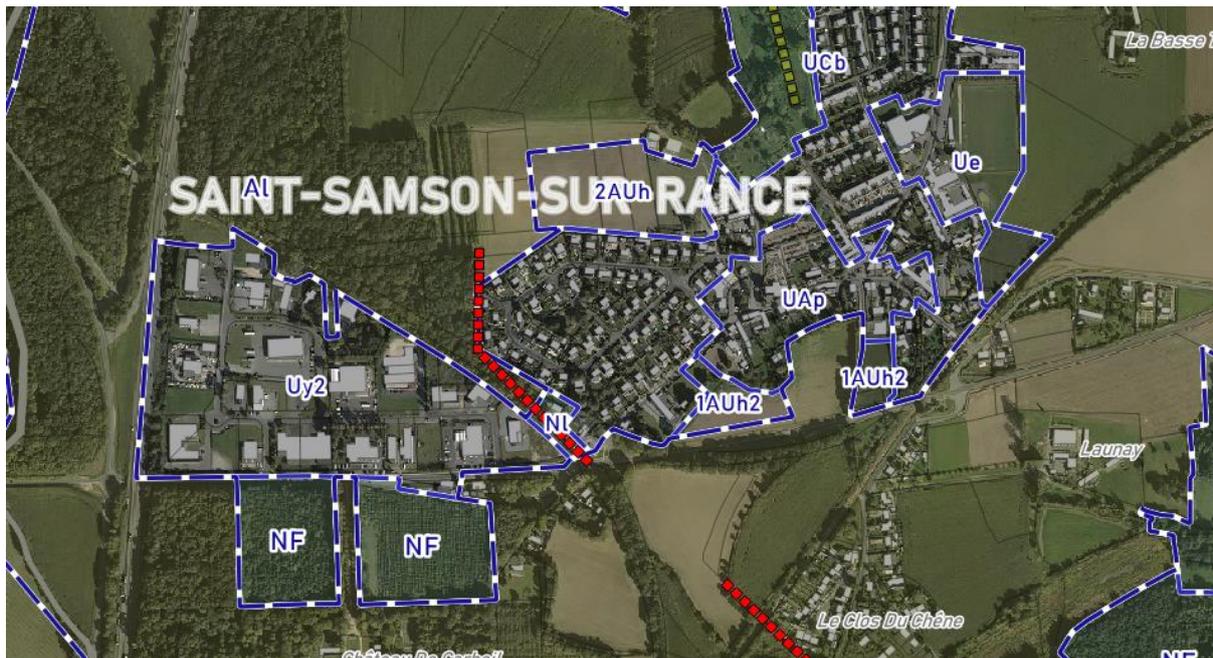
Il revient aux auteurs du PLUi d'arbitrer, au regard de son projet d'aménagement et des objectifs de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme, entre les espaces à préserver comme coupures d'urbanisation et ceux destinés à être urbanisés. L'auteur du document dispose pour l'application de ces dispositions d'un pouvoir discrétionnaire, sa décision de ne pas classer un espace en zone inconstructible en application de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme faisant l'objet d'un contrôle restreint du juge administratif.

Les enjeux pris en compte pour maintenir des coupures d'urbanisation sont multiples : séparer deux agglomérations, éviter qu'un hameau soit englobé par une agglomération, éviter la création d'un maillage urbain continu, conserver une vue sur la mer à partir d'un espace public, assurer la pérennité d'espaces agricoles, préserver la qualité d'un paysage naturel, contribuer à la trame verte...

Ainsi, le PLUiH propose de questionner trois coupures d'urbanisation identifiées au SCoT : celle de la voie verte de St Samson séparant la ZA du bourg, celle de Pleudihen localisée au Nord de l'agglomération et celle de Créhen localisée à l'Est de Laïta.

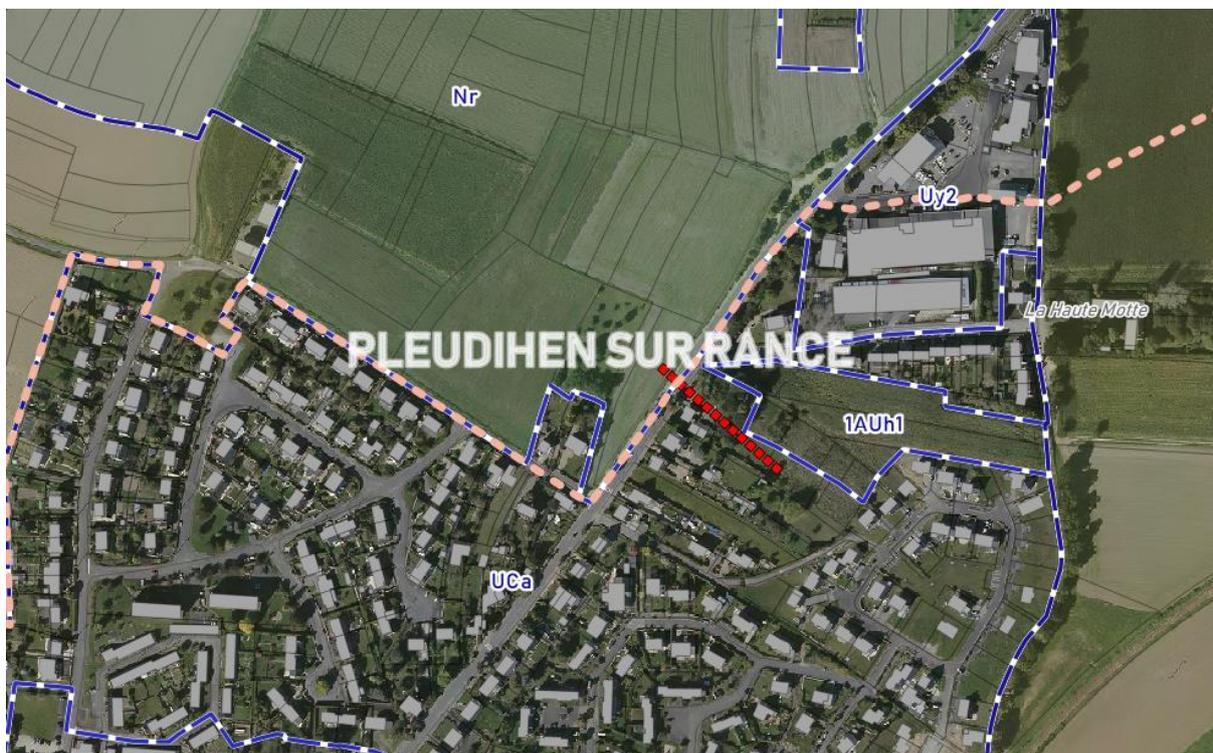
La coupure d'urbanisation de St Samson pose question en ce sens que son maintien rendrait inconstructible l'ensemble des parcelles disponibles au sein de la ZA qui se trouveraient en dehors d'un espace aggloméré. Cette coupure d'urbanisation répond aux objectifs énoncés précédemment (éviter les conurbations entre 2 entités bâties et préserver les éléments de la trame verte et bleue). Ainsi, le PLUiH propose un zonage NI sur la voie verte repérée comme coupure d'urbanisation (réponse à l'objectif de préservation) sans pour autant considérer que cet espace scinde la commune en deux entités urbaines distinctes. En outre, la ZA de Saint-Samson présentant une mixité fonctionnelle (habitat, activité, ...) elle peut être considérée, au regard des jurisprudences loi littorale, comme un espace aggloméré à part entière.

**Extrait du zonage proposé à Saint Samson avec la coupure d'urbanisation figurant au SCoT :**



Le second élément posant question est la coupure d'urbanisation définie au Nord de Pleudihen. Dans ce cas de figure, il est considéré que la limite d'urbanisation définie au SCoT visant à limiter les constructions entre deux conurbations n'est pas stratégique. En effet, l'occupation actuel du sol et les dynamiques de développement observées sur la commune orientent le territoire vers une jonction de ces deux entités.

**Extrait du zonage proposé à Pleudihen avec la coupure d'urbanisation figurant au SCoT :**



La coupure d'urbanisation définie au SCoT à l'Est de l'entreprise Laïta est représentée au sein du bâti existant. Or, il est nécessaire de prendre en compte la situation actuelle du site. Ainsi, la coupure d'urbanisation définie à l'Est du site, conformément au lien de compatibilité qui lie PLUiH/SCoT, est déportée plus à l'Est dans le cadre du projet PLUiH. Ceci permet la mise en place de secteurs de développement 1AUy1 et 1AUy2 entre l'extrémité bâti Est du site industriel et le bourg. Le zonage AI intervient comme l'élément marquant la coupure d'urbanisation.

**Extrait du zonage proposé à Créhen avec la coupure d'urbanisation figurant au SCoT :**



L'ensemble des coupures d'urbanisation identifiées dans le cadre du SCoT (hormis les cas présentés ci-dessus) font l'objet au PLUiH d'un zonage AI, NI ou Nr. Les dispositions relatives aux zones AI, NI et Nr ne permettent les nouvelles constructions que dans des cas spécifiques en lien avec la vocation de la zone. Il ne s'agit en aucun cas de permettre des constructions d'ampleur pouvant remettre en cause les coupures d'urbanisation définies. Ces dispositions répondent aux objectifs définis à l'article L 121-22 du Code de l'Urbanisme.

*« Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »*

**Extrait du DOO du SCoT traitant des coupures d'urbanisation**

## VI.4 Les coupures d'urbanisation

Le SCoT cartographie les coupures d'urbanisation aux abords des agglomérations et villages littoraux (cf. cartes jointes au DOO), poursuivant deux objectifs :

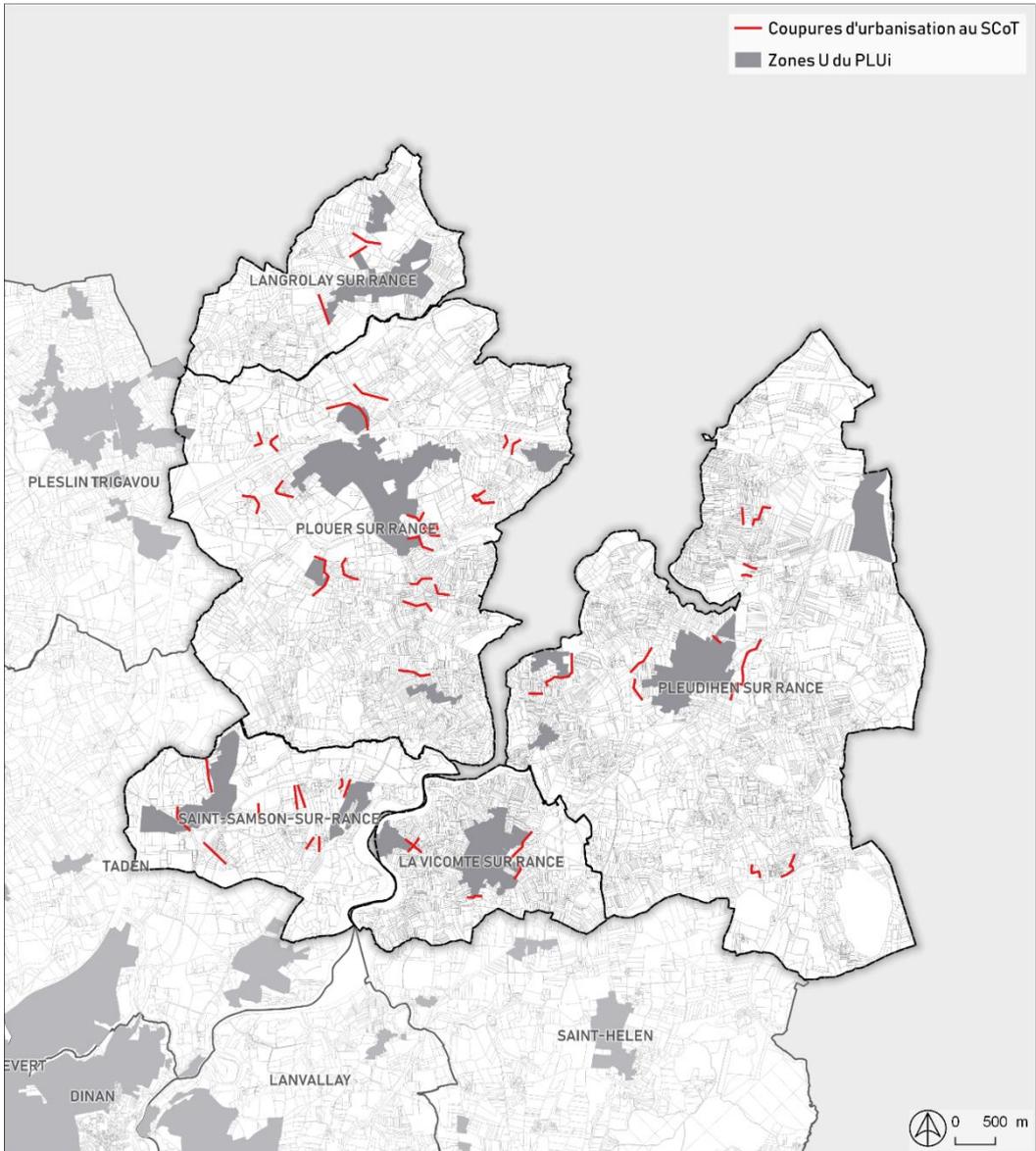
- Éviter les phénomènes de conurbation entre deux entités bâties ;
- Préserver les éléments de la trame verte et bleue.

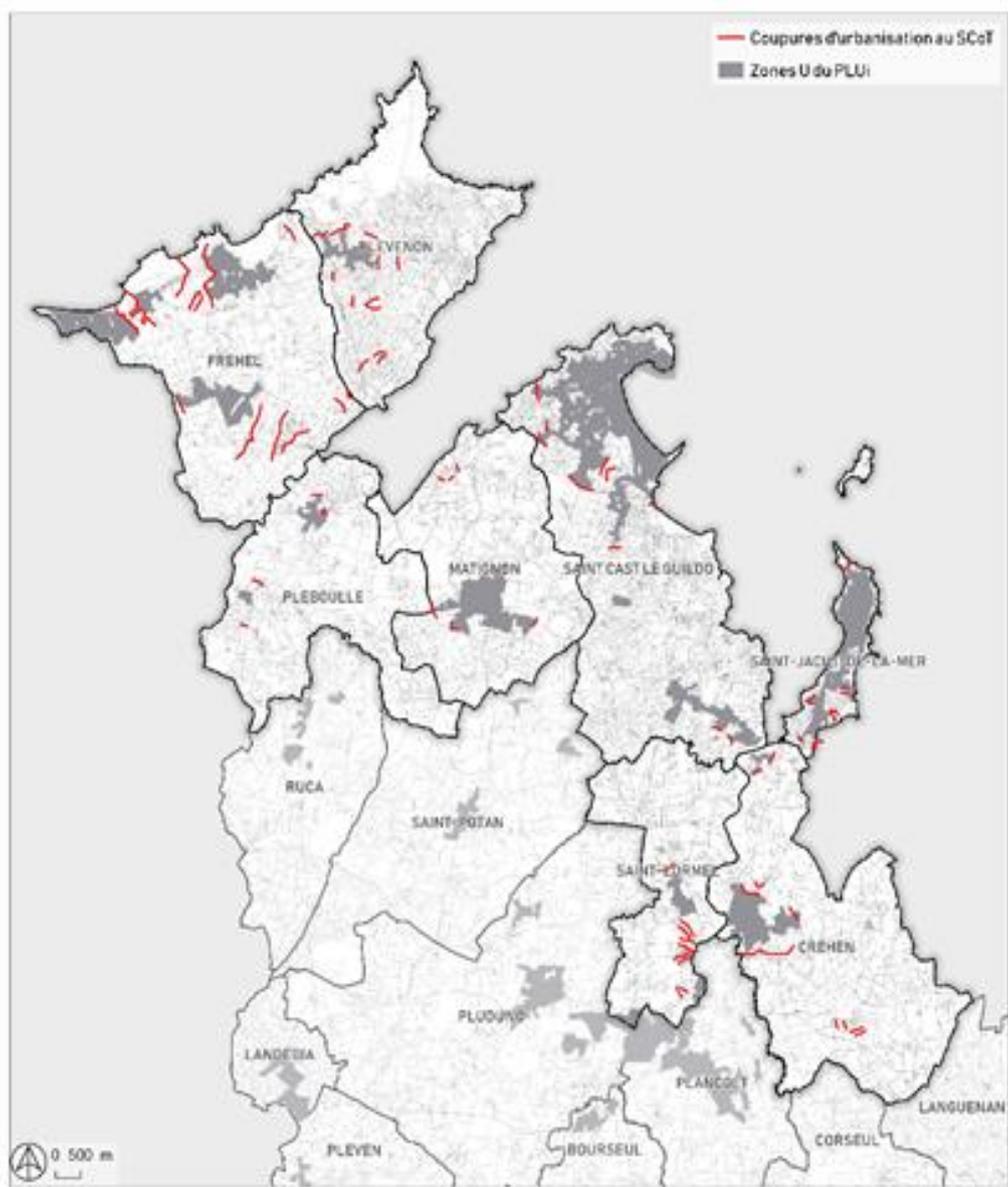
*Ainsi, le SCoT demande que les coupures d'urbanisations soient traduites au niveau parcellaire dans les documents d'urbanisme locaux, et disposent d'un zonage garantissant l'inconstructibilité de ces milieux.*

*Ces coupures arrivent en complément de la préservation des espaces remarquables au titre de la loi littoral (paragraphe VI.1.1.), mais aussi du classement en espaces boisés classés des entités boisées les plus importantes et les plus remarquables. Cette dernière disposition s'appuie sur le contenu de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, qui stipule que : « Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune [...], après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites ».*

**Cartes localisant les zones urbaines et les coupures d'urbanisation définies au SCoT**







**Aussi, au regard des éléments énoncés et de la prise en compte des coupures d’urbanisation au sein de zones n’admettant qu’un principe de constructibilité limitée sous condition et en lien avec des vocations spécifiques, il n’apparaît pas nécessaire d’afficher les coupures d’urbanisation sur les plans de zonage qui complexifierait la lecture du document (problématique d’échelle) sans assurer pour autant une meilleure préservation de ces espaces. Toutefois, les éléments de justification identifieront les zones A et N répondant à l’objectif de mise en place de coupures d’urbanisation.**

2. Accompagner les évolutions des paysages emblématiques et ordinaires

1- Sur l’ensemble du territoire :



### Traduction règlementaire :



#### **Repérer les cônes de vue d'intérêt :**

Extrait de règlement :

Constructions dans cônes de vue = préservation ou mise en valeur de la percée sur l'élément paysager ou patrimonial visé.

Dans le cadre de la valorisation du territoire et de la préservation des perspectives paysagères, de nombreux points de vue font l'objet d'une protection spécifique. Deux niveaux de protection sont mobilisés dans le cadre du PLUiH de Dinan Agglomération :

- Les points de vue à protéger : ces points de vue, localisés le plus fréquemment en zone agricole ou naturelle ouvrent des perspectives sur des vallées, des cours ou des franges boisées, autant de paysages identitaires du territoire. Au sein de cet espace l'esprit de la prescription est de permettre l'implantation éventuelle de nouveaux bâtis ou l'évolution des bâtiments existants tout en y imposant des principes paysagers visant à préserver les perspectives ouvertes sur le grand paysage.

#### **Traduction règlementaire des points de vue à préserver :**

*Ces éléments sont institués au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Les constructions, installations et aménagements situés dans ces cônes de vue ou espaces de covisibilité seront réalisés de manière à préserver la percée ou la transparence visuelle sur l'élément paysager ou patrimonial visé. Ils pourront également permettre sa mise en valeur.*

*La hauteur, le gabarit, l'implantation et les teintes des constructions, installations et aménagements devront être réalisés dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations, morphologies bâties et aspects cohérents avec l'élément paysager visé.*

- Les points de vue inconstructibles : cet outil est mobilisé dans le cadre de situations ciblées, localisées en zone urbaine sur des dents creuses offrant des perspectives, notamment sur la vallée de la Rance. L'objectif de préserver ces vues et donc de rendre les parcelles inconstructibles.

#### **Traduction règlementaire des points de vue inconstructibles :**

*Ces éléments sont institués au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Dans le but de préserver les paysages protégés et l'alternance des espaces bâtis, il ne sera pas autorisé de nouvelles constructions au sein des espaces concernés par ces cônes de vue.*



### Traduction règlementaire :



#### **Repérer le patrimoine paysager ponctuel :**

- Arbres remarquables
- Petit patrimoine
- Patrimoine bâti

⇒ Toute modification d'aspect = déclaration préalable = information des élus de l'évolution de ces éléments

*Données issues des PLU, des inventaires et du repérage des élus.*

L'ensemble des éléments paysagers, qu'ils soient ponctuels, linéaires ou surfaciques participent de manière directe à l'identité paysagère du territoire de Dinan Agglomération. Ainsi, le PLUiH vise à mobiliser de nombreux outils de prescriptions en faveur de la préservation du patrimoine local qu'il soit naturel ou paysager.



L'ensemble des éléments d'intérêts patrimonial ont fait l'objet d'une analyse spécifique basée sur la mise à jour des inventaires patrimoniaux disponibles (PLU, Données touristiques, travail d'associations ...). Ainsi ont été identifiés dans le cadre du PLUiH :



- Les bâtiments remarquables localisés en zones urbaines, naturelles ou agricoles qui sont caractéristiques du patrimoine local. Ces bâtiments présentent des caractéristiques architecturales variées (patrimoine balnéaire, maisons bretonnes, ferme en pierre, demeure cossues...). Le règlement associé à cet élément de prescription vise à préserver ce patrimoine isolé.



#### **Traduction réglementaire pour le patrimoine bâti**



*Les bâtis remarquables sont repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Sur ces bâtis les travaux réalisés sur les bâtiments signalés comme ayant un caractère patrimonial sur les documents graphiques du PLUiH ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit. Le repérage des éléments de patrimoine bâti peut également s'appliquer aux parcs et/ou clôtures des éléments bâtis identifiés. Il s'agit notamment :*

- *du respect des façades : les constructions, et notamment les extensions, font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux...), de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.*
- *du choix des matériaux : sont proscrits les matériaux qui sont en incohérence avec l'architecture initiale du bâtiment.*
- *des ravalements : doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.*

*Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...*

*Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.*

*Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées : dans le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ; dans le cas où ces démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants ; en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

*Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.*

- Le petit patrimoine : le petit patrimoine est composé d'éléments bâtis variés (fours à pain, calvaire, puits, ...) La méthode d'identification de ces éléments est la même que celle utilisée pour le patrimoine bâti remarquable. Le repérage du petit patrimoine vise à permettre la préservation de ces éléments comme autant d'entités témoignant de l'histoire du territoire.

## Traduction règlementaire pour le petit patrimoine

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

- Les arbres isolés : Les arbres isolés repérés au zonage du PLUiH sont les arbres remarquables à l'échelle du territoire. Ils peuvent être repérés au regard de leur envergure, de leur taille, de leur âge, de leur forme, de l'ensemble paysager dans lequel ils s'intègrent ... Ces arbres ont vocation à être préservés. Une possibilité d'abattage de ces arbres peut être admise en cas de question de sécurité publique. Les dispositions de protection applicables à la protection des arbres remarquables ne sont pas les dispositions visant à préserver les éléments de paysage dans le cadre du PLUiH. La protection des boisements, haies, zones humides ... est détaillée de manière spécifique dans le présent document.

## Traduction règlementaire pour les arbres remarquables

*Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés.*

## 2- Au sein des communes littorales :

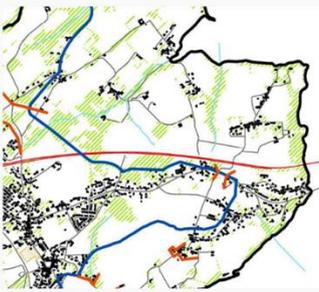
 **Méthodologie :**

Le SCoT :

Article L. 121-13 du code de l'urbanisme :  
« Dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, **l'extension de l'urbanisation doit être :**

- **limitée,**
- **justifiée**
- **et motivée**

**dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »**

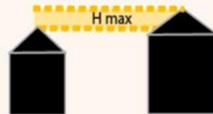


### 1- Mise en place de prescriptions graphiques:

- En zones naturelles et agricoles = Possibilités d'urbanisation réduite (extension 30%)
- En zones urbaines = hauteurs maximales de construction moins importantes

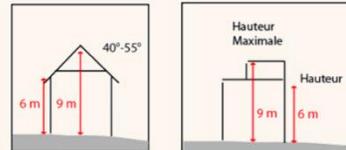


**Ensemble des zones U mixtes (UA, UB, UCa, Ucb...) en espaces proches du rivages :**  
Hauteur max des constructions = entre la hauteur max des constructions voisines à la date d'approbation du PLUi.



**Ensemble des zones 1AUh au sein des espaces proches du rivage:**

Hauteur max des constructions < ou = 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 m au faitage.



Le PLUiH de Dinan Agglomération s'inscrit dans un contexte législatif globale. Il doit ainsi être compatible avec les documents de rang supérieur (SCoT, SAGE, SDAGE, PPR ...) et les lois nationales. C'est dans ce soucis de compatibilité qu'est mobilisé l'outil de prescription graphique « espace proche du rivage »

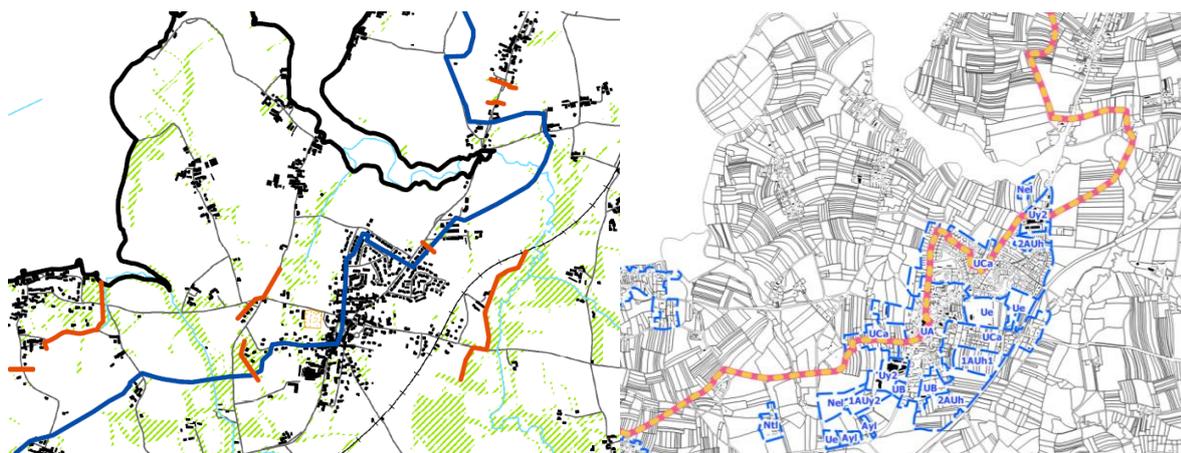
L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Ce tracé résulte de la prise en compte des éléments suivants. La délimitation des espaces proches du rivage dans le cadre du PLUiH de Dinan Agglomération est en lien directe les éléments de définition des espaces proches proposés dans le SCoT. Le tracé SCoT, a été, dans le cadre du PLUiH affiné à la parcelle afin de parvenir à une analyse précise et cohérente des espaces proches. Les critères prédominants de ce tracé sont les suivants :

- La distance par rapport au rivage,
- La nature des espaces,
- Et l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et le rivage.

Dans les espaces déjà urbanisés, cette combinaison conduit en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est située en espaces proches du rivage. En revanche lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.



## Comparaison des espaces proches définis au SCoT et du tracé retenu au PLUiH



Dans le cadre du PLUiH de Dinan Agglomération, les espaces proches du rivage sont compris comme un outil de prescription graphique. Ainsi, cet élément se superpose au zonage et ajoute des règles aux différentes zones concernées. Ces règles sont de deux natures :

- Règles en lien avec les possibilités de construction limitant l'emprise au sol. En zones AI et NI localisées au sein des espaces proches du rivage, les possibilités d'évolutions des bâtis existants sont limitées. Ainsi, le règlement au sein des articles 1 et 2 spécifie des points suivants :

### Extrait du règlement, article 1 des zones A et N littorales

*L'élément de prescription graphique « espace proche du rivage » s'applique également aux autorisations d'urbanisme. Au sein des espaces concernés par ces prescriptions peuvent être admis les éléments suivants :*

- Article L121-5 du code de l'urbanisme,
- Article L121-6 du code de l'urbanisme,
- Article L121-11 du code de l'urbanisme.
- les extensions des bâtiments, admises au sein des espaces proches, seront limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUiH (21/01/2020). Les habitations ne devront pas dépasser 180m<sup>2</sup> d'emprise au sol, après extension. Ces extensions ne devront aboutir à la création d'un nouveau logement.

- Règles en lien avec une limitation de l'importance des constructions. Ces règles sont appliquées de manières différenciées en zone urbaines et zones à urbaniser. En zones urbaines, ce sont les hauteurs maximales qui sont limitées dans le but de préserver les éléments de paysages et perspectives sur le littorale. Concernant les zones à urbaniser, le règlement vise à limiter les nouvelles constructions (hauteurs, implantations...) l'ensemble des ces dispositions sont analysées dans le chapitre ci-dessous.

### Extrait du règlement, article 6 des zones U mixtes

*En zones UAp, UCsd, ainsi que dans l'ensemble des zones dès lors qu'elles sont situées en espaces proches du rivage :*

- La hauteur maximale de la construction neuve devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des constructions voisines.

Ces dispositions répondent aux différenciations de traitement à appliquer au regard du contexte préexistant.

#### Extrait du guide littoral et urbanisme :



Cette notion ne s'apprécie pas de la même façon suivant qu'il s'agit d'étendre l'urbanisation au delà du tissu urbain actuel ou d'édifier des constructions sur des terrains cernés par d'autres terrains supportant déjà des constructions. Aussi, il convient de distinguer selon que l'on se trouve en espaces urbanisés ou dans les espaces naturels proches du rivage et contigus à l'urbanisation existante :

- dans les espaces urbanisés, constituent des extensions de l'urbanisation les opérations qui étendent ou renforcent de manière significative l'urbanisation des quartiers périphériques ou modifient de manière importante les caractéristiques d'un quartier (CE, 7 février 2005, Société Soleil d'Or, n° 264315);
- dans les espaces non urbanisés, toute construction sera constitutive d'une extension de l'urbanisation et devra par conséquent respecter les critères de fond et de forme énumérés ci-dessous.



Le SCoT du Pays de Dinan précise des possibilités de construction au sein des espaces proches. Le PLUiH, conformément à l'article L 121-13 du code de l'urbanisme, doit se conformer aux dispositions du SCoT en la matière.

#### Extrait de l'article L 121-13 du code de l'urbanisme :

*L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.*

En page 86 du DOO du SCoT sont définis les possibilités d'aménagements et constructions admis au sein des espaces proches.

#### **Extrait du DOO du SCoT**

##### VI.3 Les espaces proches du rivage

Sur la base des critères de définition exprimés dans le PADD, le SCoT cartographie les espaces proches du rivage sur les 13 communes littorales du territoire du SCoT (cf. documents graphiques adjoints au DOO).

*Le SCoT demande que cette limite soit dessinée au niveau parcellaire dans les documents d'urbanisme locaux.*

*Au sein de ces espaces, le SCoT autorise les aménagements suivants :*

- *Extension des agglomérations et villages littoraux, dans le respect des prescriptions du SCoT et de la préservation des milieux sensibles et densification des hameaux littoraux, à condition de ne pas entrer en rupture d'échelle avec les tissus urbains constitués d'un point de vue de la morphologie urbaine, de la superficie urbanisée, que de la densité de l'urbanisation prévue. En effet, la Loi n'autorise que les extensions limitées de l'urbanisation au sein de ces espaces. Leur implantation devra veiller à réduire le plus possible leur impact paysager éventuel ;*
- *Les activités exigeants la proximité immédiate de l'eau ;*
- *L'évolution des constructions existantes liées et nécessaires aux exploitations agricoles :*
- Les extensions bâlimentaires ;
- La réalisation de travaux de mise aux normes, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Le PLUiH s'inscrit en conformité avec ces dispositions en autorisant au sein des EPR :

- Les nouvelles constructions au sein des zones urbaines (agglomérations, villages et hameaux) présentés au chapitre suivant et répondant aux caractéristiques des zones urbaines en commune littorale,
- Les nouvelles constructions au sein de zones spécifiques « Ao » et « Npl » dès lors que les activités liées nécessitent la proximité immédiate de l'eau,
- Les extensions limitées à 30% (en lien avec la jurisprudence) des bâtiments agricoles,
- Les extensions limitées des bâtiments ayant des vocations spécifiques déjà implantés au sein des EPR et ce, uniquement au sein des zones définies au plan de zonage (Ncl, Ntl Nel, Acel, Ngl...).

Au sein des agglomérations ou villages littoraux définis dans le cadre du SCoT et du PLUiH, des règles spécifiques en matière de hauteur sont appliquées aux espaces proches. Ces espaces font l'objet en majorité d'un zonage Nr (naturel remarquable) ou NI (naturel littoral) ou AI qui n'admettent que les éléments définis dans le cadre de la loi littorale (Nr), les extensions limitées (30%) des bâtis à vocation habitations existants pour l'autre (AI et NI) et les extensions limitées des bâtis agricoles existant (AI). Les zones localisées en Espaces proches, **en dehors des agglomérations** et ne relevant pas d'un zonage Nr ou NI sont les suivantes :

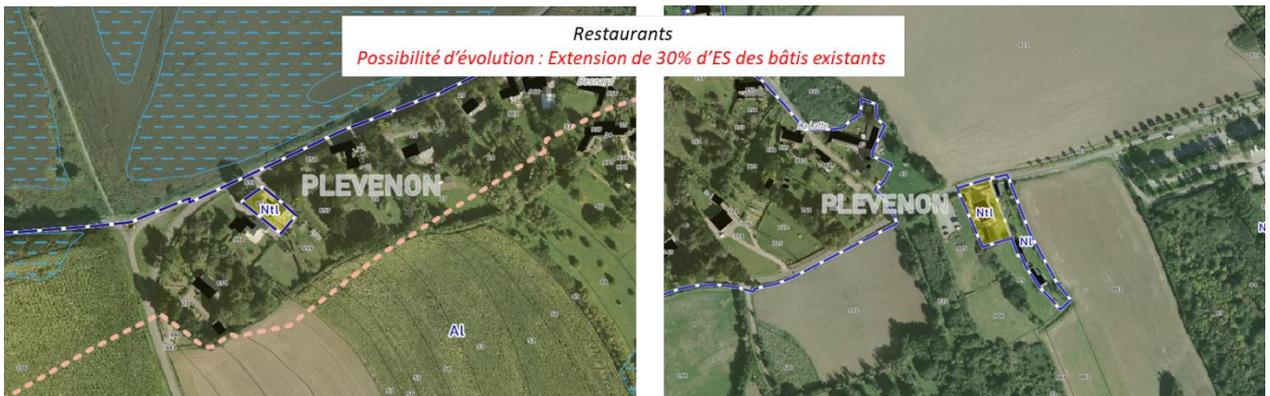
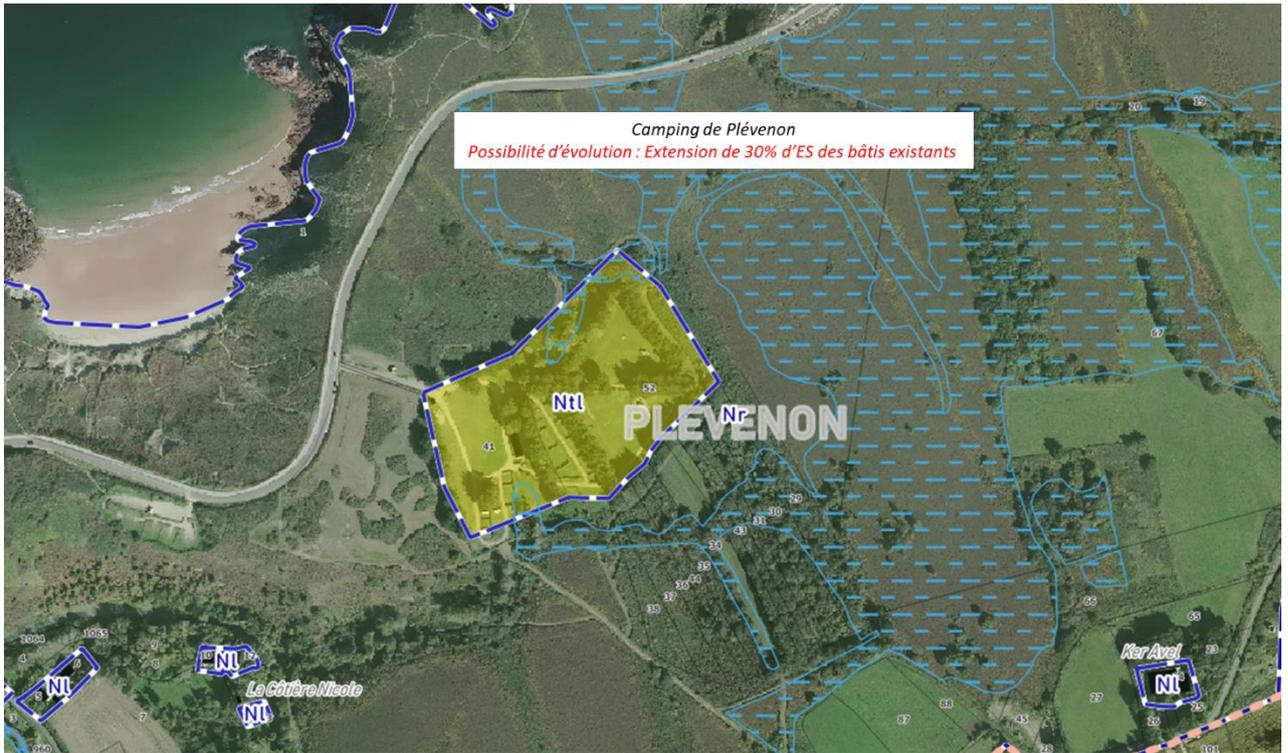
#### Fréhel :

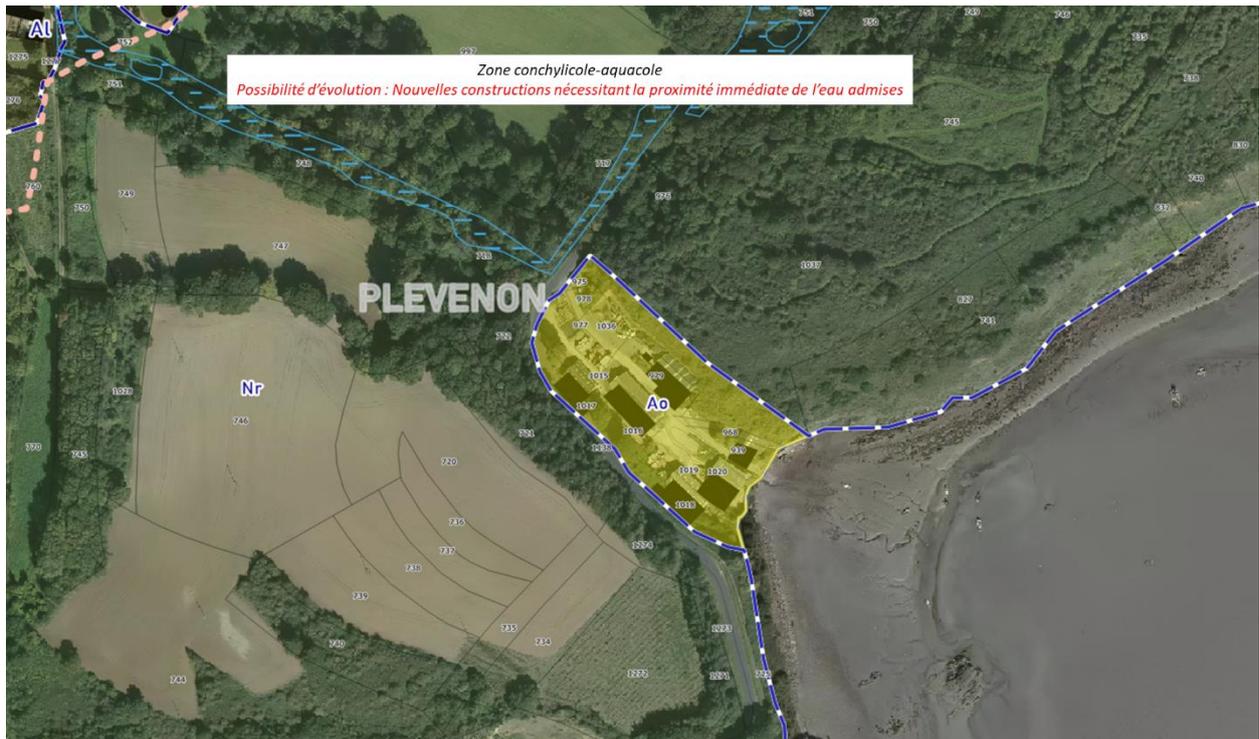
- Les espaces de carrière aujourd'hui en exploitation localisés à Sable d'Or les Pins où seules sont admises les extensions des bâtis existants jusqu'à 30% de leur emprise au sol à la date d'approbation du PLUi. Le site abrite actuellement 6 bâtis sur une surface totale de 950 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les zones touristiques en lien avec de l'hébergement hôtelier et la réception touristique comme la résidence du Carquois ou encore les anciens bâtiments de carrières étant amenés à évoluer dans le cadre de l'accueil touristique. C'est également le cas du camping de Fréhel dont la partie localisée au sein de la bande des 100 mètres est zonée en Nr. Le site abrite très peu de bâtis (9) avec une emprise au sol très limitée (650 m<sup>2</sup> au total). Sur ces espaces, les extensions des bâtis existants jusqu'à 30% de leur emprise au sol à la date d'approbation du PLUi sont admises.
- Les zones en lien avec la présence d'équipements comme la station d'épuration de Fréhel qui admet des possibilités d'extensions limitées des bâtis implantés.



### Plévenon :

- Les zones touristiques en lien avec de l'hébergement hôtelier et la réception touristique comme le camping de Plévenon, qui compte 2 bâtiments (200 et 20m<sup>2</sup>). 2 restaurants localisés en espace proche du rivage font également l'objet d'un repérage dans le cadre du zonage. Sur ces espaces, les extensions des bâtis existants jusqu'à 30% de leur emprise au sol à la date d'approbation du PLUi sont admises.
- Une zone en lien avec les activités aquacoles et conchylicoles. Cette zone, au contraire des autres, admet la possibilité d'implantation de nouvelles constructions. Toutefois, ces dernières doivent être justifiées au regard de la nécessité de la proximité de l'eau. Ceci est en adéquation avec les dispositions de la loi littorale.





### Matignon :

- Une zone en lien avec des activités équestres, avec le centre équestre de Matignon. 3 bâtiments sont localisés sur ce site sur une superficie totale de 500m<sup>2</sup>. Afin de pérenniser cette activité, l'extension limitée des bâtis est admise au sein de cette zone.



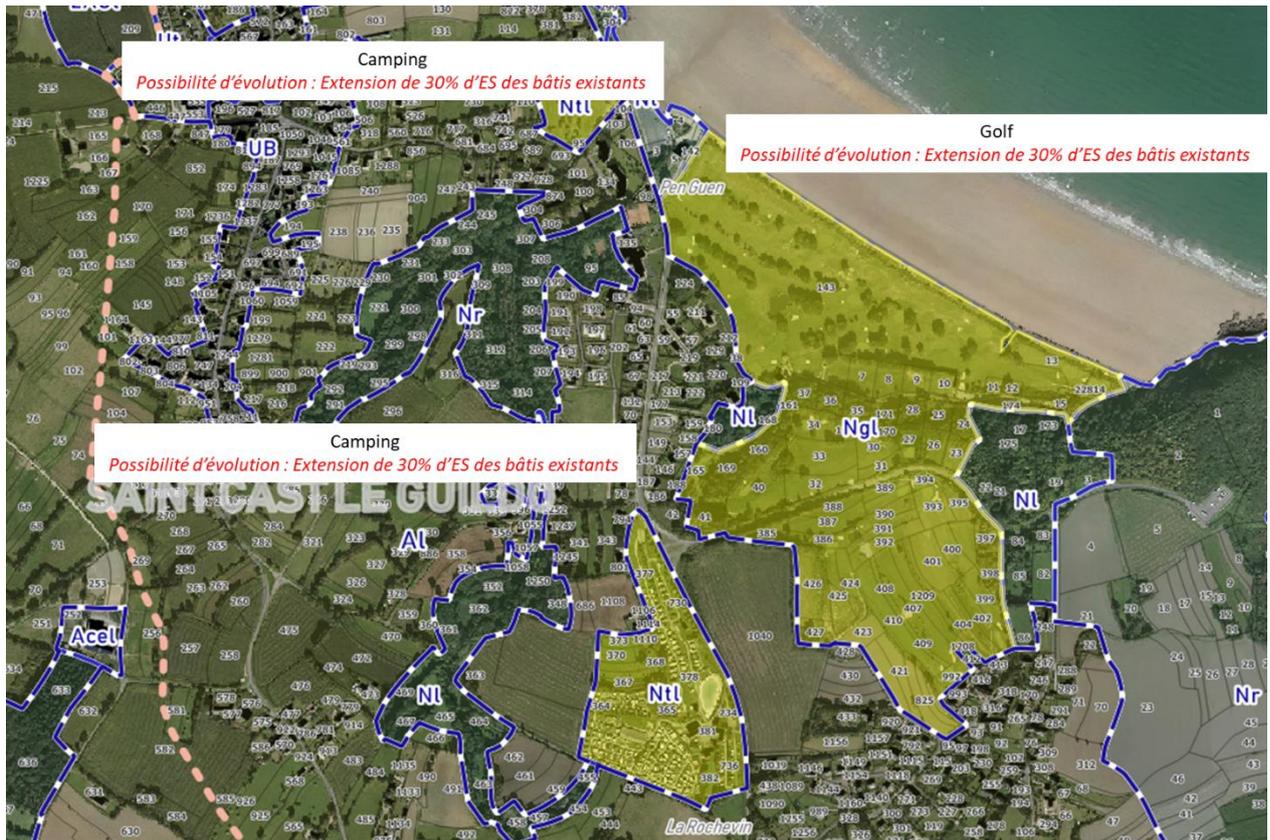
### Saint Cast le Guildo :

- Les zones en lien avec la présence d'équipements. La station d'épuration de la commune est zonée en Nel et admet des possibilités d'extension limitée des bâtis existants. C'est

également le cas du centre médicoéducatif. Sur cet espace la même règle d'extension limitée des bâtis existe, l'emprise au sol des bâtis est toutefois plus importante. Au total l'emprise au sol des bâtiments représente 4100m<sup>2</sup>.

- Les espaces en liens avec les espaces portuaires et notamment le prolongement du port de St Cast. Au sein de cet espace, les nouvelles constructions qui exigent la proximité immédiate de l'eau sont admises, en conformité avec la loi littorale.
- Les espaces de camping ou seules les extensions des constructions existantes (30% d'ES) sont admises. La commune de Saint Cast compte 3 campings qui sont tous trois soumis aux mêmes règles.
- Le golf de Saint qui comporte 4 bâtiments d'une emprise au sol totale de 550m<sup>2</sup> et dont l'extension limitée à 30% d'ES sera admise.
- Une zone en lien avec les activités aquacoles et conchylicoles. Cette zone, au contraire des autres, admet la possibilité d'implantation de nouvelles constructions. Toutefois, ces dernières doivent être justifiées au regard de la nécessité de la proximité de l'eau. Ceci est en adéquation avec les dispositions de la loi littorale.
- Une zone Ut Importante sur le secteur touristique des Mielles qui est justifiées par un besoin d'extension du complexe via la création d'une salle de sport d'intérêt général.









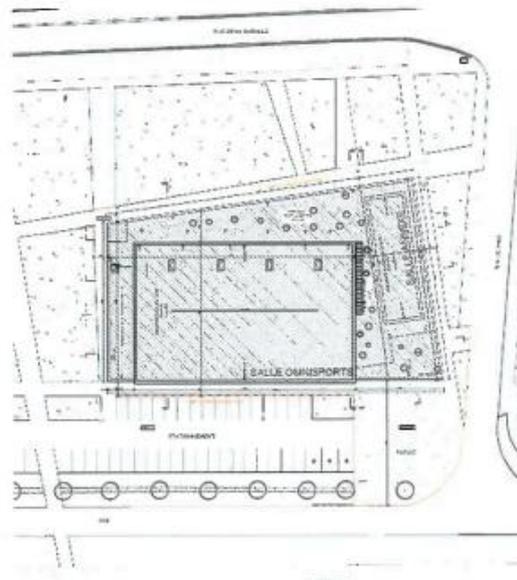
## JUSTIFICATION DES EXTENSIONS DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

### 1- PROJET SALLE DE SPORTS A CAPACITE EVENEMENTIELLE

Le Projet de la Salle de sports municipale à capacité événementielle se situe sur les parcelles AL305 310 303 et 309 en zone classée Ut au PLUIH sur un espace vierge enherbé sans affectation aujourd'hui. Il permettra d'accueillir des activités sportives en salle et des événements ponctuels.

L'étude « contrat de station » menée par le Cabinet ACT OUEST en 1999 montrait déjà la nécessité d'une salle omnisport et d'un espace d'animation dans ce secteur, situé près de la voie d'accès principal venant du Guildo, au centre du front de mer et jouxtant des espaces de stationnement.

Une autre étude préalable a renforcé le besoin de cette structure puisqu'il n'existe pas de salle de ce type pour les habitants tant sur le territoire communal que dans un périmètre intercommunal. Toutes les activités et animations doivent donc être en extérieur et soumises aux « caprices » de la météo. Cette nouvelle infrastructure pourra contribuer à diminuer la saisonnalité des activités sportives et des animations aujourd'hui concentrées sur l'été et donc favoriser l'augmentation de la fréquentation sur une période élargie.



#### Cet espace a été privilégié par le Maître d'ouvrage pour plusieurs raisons :

En entrée de cœur de station, à proximité des habitations et du tissu urbain, ce positionnement facilite l'accessibilité au site. Pour les habitants castins qui n'auront pas besoin d'utiliser de véhicule pour s'y rendre mais aussi pour les pratiquants ou visiteurs des communes voisines ou du Guildo qui y trouveront une capacité de stationnement adaptée. En effet, le parking existant sera maintenu pour être réutilisé devant la future entrée du bâtiment.

En face du camping municipal avec un accès principal tournant le dos aux habitations du front de mer, l'emplacement choisi permet de limiter les nuisances sonores et de créer un rideau végétal entre les riverains et l'équipement public.

Le lieu participe à créer dans un périmètre restreint un pôle d'équipements sportifs (piscine, terrain de football, spot nautique, golf) en prise directe avec les sites naturels (plage, GR). Il existe ainsi une connexion possible avec le Camping municipal pour y accueillir des événements et des activités. Il s'agit aussi, par exemple, de faciliter les activités sportives du club de football qui, sur un même site pourra bénéficier des infrastructures salle pour le futsal et les entraînements hiver et du complexe de terrain situé juste en face pour les matchs et les entraînements outdoor.

Ce lieu est déjà repéré par les habitants et usagers comme un lieu d'animation et d'événementiel adapté pour les événements : feu d'artifice en hiver, et à deux pas du site du chapiteau paroissiale servant de lieu pour le festival de jazz tous les étés.

Situé à proximité de la grande plage, véritable vitrine touristique de la station, il pourra également constituer un pôle d'activité touristique à l'abri des intempéries avec un accès facilité pour les estivants : animation sportive Cap Armor en été, espace de replis pour les spectacles festifs organisés par la Commune.

## 2- PROJET AMENAGEMENT PARC DES MIELLES

LES OBJECTIFS : CRÉER UN AMENAGEMENT FACTEUR DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE - AMELIORER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT POUR TOUS LES CASTINS ET GUILDOCEENS

Concevoir et réaliser un aménagement d'ensemble comprenant :

- Un parc paysager
- La structuration d'une place pour accueillir le marché mais aussi des animations
- L'accueil d'un équipement d'hébergement touristique (avec spa et restaurant)
- La réalisation d'équipements publics : piscine d'eau de mer, salle de sport à capacité événementielle, espace réception-animation...

Et permettre ainsi de

- Créer un aménagement destiné à la population castine mais aussi développant l'attractivité de la station à l'année et donc son dynamisme économique
- Développer une synergie entre équipements publics et projet privé

La Commune, maître d'ouvrage du projet a privilégié ce site pour répondre à l'obsolescence de la piscine municipale en raison de l'objectif prioritaire de conserver une piscine en eau de mer connectée au captage en mer existant. Ce site permettra aussi à l'opérateur hôtelier de créer dans l'enceinte de son équipement un espace spa thalasso.

En cohérence avec la proximité du projet de la salle de sports à capacité événementiel, il renforce le pôle d'équipements publics sportifs. Il devra permettre à la station de s'affirmer en tant que destination tourisme sportif et développer ainsi un dynamisme à l'année.

En complément, la Commune a été accompagnée par un architecte urbaniste pour concevoir un schéma directeur d'aménagement qui précise les avantages en terme d'intérêt général que représente une implantation de l'ensemble des équipements envisagés sur ce site.

### SCHEMA DIRECTEUR

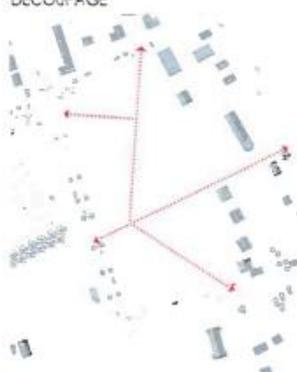
LE SITE



Le quartier des Mielles s'est fortement développé suite au plan d'aménagement de 1932 et se caractérise par une trame orthogonale avec des axes forts que sont le boulevard Duponchel, le boulevard de la Vieuville et le boulevard de la Mer, dont la réalisation est contemporaine de la construction de la digue, achevée en 1934. Au début mais près que les falaises de l'île et de Lecrot ou les coteaux de la Garde, le quartier des Mielles devient, entre les deux guerres, le centre de la station balnéaire.

Le quartier des Mielles et le quartier de la Garde sont les plus touristiques de la commune. La ville compte 3500 habitants l'hiver contre plus de 35 000 l'été.

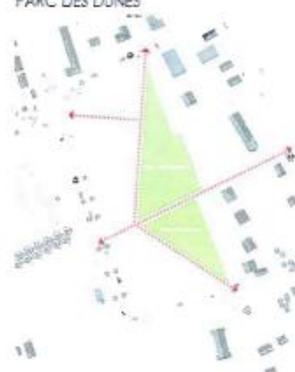
DECOUPAGE



Le site présente plusieurs atouts géographiques :

- Proximité avec la Grande Plage
  - Proximité avec les commerces
  - Proximité du centre-bourg
  - Proximité avec le camping des Mielles
  - Bordé par l'axe St-Cast-le-Dalle / Débard
- Aujourd'hui, le site est multifonction pour la ville. Il permet de stationner des véhicules, d'accueillir le marché estival du lundi matin, le marché artisanal nocturne et le festival « Un air de Jazz » qui se déroule fin juillet, début août. Le découpage du site se fait par la création de cheminement piétons dans le but d'assurer des connexions avec le maillage existant. Ces tracés mettent en place des axes pour l'implantation des différents programmes.

PARC DES DUNES

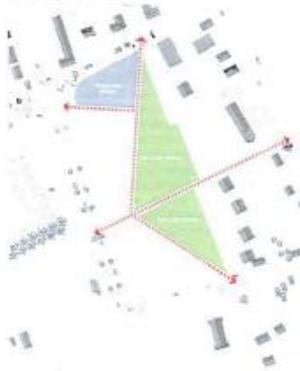


Le quartier des Mielles était un secteur dunaire, d'où le nom « Parc des dunes ».

So position permet de mettre à distances les différents équipements du tissu pavillonnaire existant avec un écran végétal et des rebuts reprenant la morphologie des dunes. Le parc devra proposer un nouveau cadre de vie à l'échelle de la commune, une démarche sur la diversité urbaine et le développement durable. Des espaces de convivialité ponctueront les cheminements piétons (bancs, espace pour pique-niquer, boulotisme, jeux pour enfants, etc.)



### PLACE DES MIELLES



La place des Mielles s'agrandit par la requalification de la rue Yves Dumont. Le projet s'attache à développer et renforcer une offre de proximité pour tous. La centralité va être renforcée par la requalification de la place des Mielles qui jouera le rôle de nouveau pôle de repère et de sociabilité. En plus du marché, la place devra être dimensionnée pour continuer d'accueillir des chapiteaux, de spectacles, concerts...

### IMPLANTATION EQUIPEMENTS



La salle d'Armor (salle des fêtes) et la piscine municipale seront transférées sur la parcelle. Leur implantation permet de structurer le Boulevard de la Vieuxville qui un axe pénétrant majeur dans la commune. L'entrée de la piscine se fera depuis la place des Mielles pour participer à son animation. Le bassin sera placé du côté du parc afin de créer des percées visuelles sur l'espace paysagé. L'accès à la salle d'Armor se fera depuis le boulevard de la Vieuxville, et les salles seront également logeables vôtées sur le parc des dunes. Une terrasse un espace vert extérieur permettra de se mettre à distance du cheminement piéton qui traverse le site.

### IMPLANTATION HOTEL+RESTAURANT+SPA



La vocation de St-Cast-le-Guido se caractérise à partir des années 1900 par la construction de villas isolées sur des sites de promenade les mieux exposés à l'île et au Port-Jacquet, et la construction des équipements hôteliers comme les hôtels construits sur la plage, dissociant d'un emplacement de bain. Les bâtiments dans lesquels se trouvent aujourd'hui la salle des fêtes et la piscine municipale seront réhabilités afin de proposer une nouvelle offre d'hébergements ainsi qu'un restaurant gastronomique avec vue mer et un spa. Le site des Mielles est propice à l'accueil d'une structure hôtelière de par sa proximité avec les commerces, grâce aux vues mer depuis le boulevard de la Mer, et se justifie par l'histoire du développement de la commune. Entre la mer et le Parc des Dunes des Mielles, l'hôtel et le restaurant bénéficient d'un emplacement privilégié et attractif. La centralité du quartier des Mielles sera renforcée par la mise en œuvre des programmes : habitats / activités / équipement / espace public.

## Saint Jacut de la mer :

- Une zone Nel en lien avec la présence d'une aire de stationnement. Si le règlement de la zone Nel admet les possibilités d'extension limitée (30%) des bâtis existants, cela n'est pas possible sur cette zone puisqu'elle ne comporte pas de bâti. Seuls les aménagements en lien avec la vocation de la zone seront admis.
- Un site de projet à vocation habitat. Cette zone s'étend sur une surface de 0.4 ha et est insérée au sein de l'agglomération du bourg de Saint Jacut de la mer. Classée en 2AUh, elle n'est aujourd'hui pas ouverte à l'urbanisation. Lors de son ouverture, une OAP ainsi que le règlement de la zone 1AU liée devront garantir le caractère limité de l'urbanisation.
- Un site de projet à vocation économie qui s'étend sur une superficie de 0.7ha. Cette zone est localisée entre la zone d'activité constituée de la commune et le tissu urbain aggloméré du bourg. Cette zone est ouverte à l'urbanisation (1AUy2), les règles de hauteur et d'implantation qui régissent la zone visent à garantir le caractère limité de l'urbanisation. L'emprise de cette zone (0.7ha) par rapport à l'emprise de la zone d'activité au totale est aussi limitée (5 ha).



### Créhen :

- La zone du Point P de Créhen localisée sur le Guildo. Cet espace est un espace de friche sur lequel subsiste un bâtiment d'activité (point P). La mise en place d'un zonage Npl vise, sur cet espace, à permettre les nouvelles constructions et aménagements nécessitant la proximité immédiate de l'eau. Le site de friche ne pouvant être remis à l'état naturel, la possibilité ouverte par ce zonage de reconversion de cet espace apparaît la solution la plus appropriée. La mise en place de ce zonage vise à une reconversion des bâtis et surfaces artificialisées existantes en lien avec la proximité immédiate de l'eau.
- Un site de projet à vocation habitat localisé en continuité du bourg de Créhen et en espace proche du rivage. Cette zone s'étend sur 2.75 ha. Classée en 2AUh, elle n'est aujourd'hui pas ouverte à l'urbanisation. Lors de son ouverture, une OAP ainsi que le règlement de la zone 1AU liée devront garantir le caractère limité de l'urbanisation.



Reconversion d'une friche d'activité

Possibilité d'évolution : Nouvelles constructions exigeant la proximité directe de l'eau et reconversions des bâtis existants permises



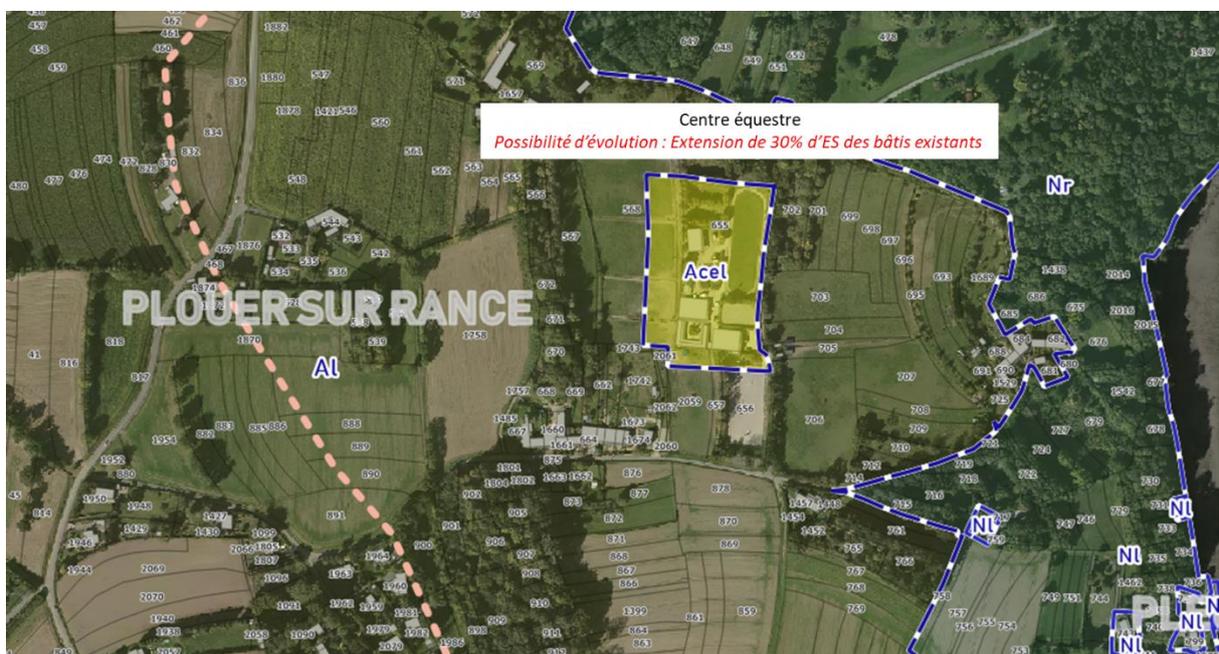
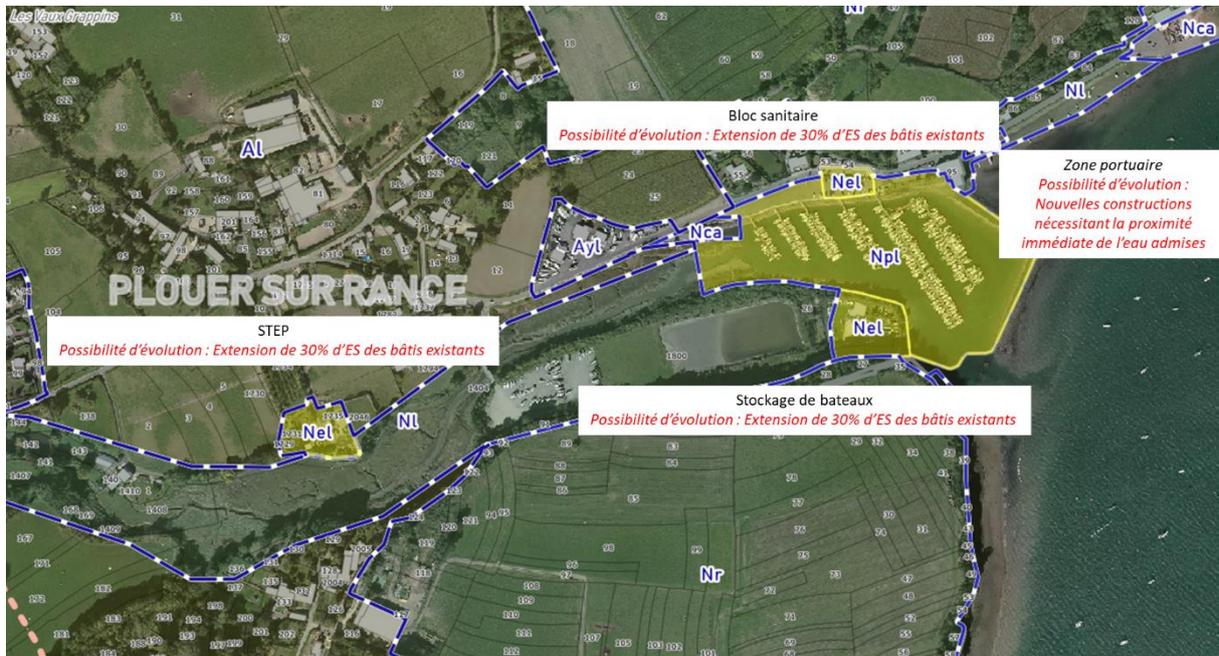
Site de projet à vocation habitat

Possibilité d'évolution : Zone non ouverte à l'urbanisation

### Plouer sur Rance

- Un site d'hébergement touristique localisé au sein des espaces proche et sur lequel un zonage Ntl est appliqué dans le but de permettre l'extension limitée (30% d'ES) des bâtis existants (750m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation de PLUiH).
- Le port qui fait l'objet d'un zonage Npl afin de permettre les constructions nouvelles et aménagements en lien avec la vocation du site. Au sein de cet espace, les nouvelles constructions qui exigent la proximité immédiate de l'eau sont admises, en conformité avec la loi littorale.
- Les espaces d'équipements (STEP, bloc sanitaire, stockage...) ces espaces peuvent admettre des extensions limitées des bâtis existants à la date d'approbation du PLUiH.

- Un centre équestre localisée au sein des espaces proches fait l'objet d'un zonage Acél. L'objectif de ce zonage est de pérenniser l'activité implantée. Ainsi, au sein de cette zone, les extensions des bâtis existants jusqu'à 30% de leur emprise au sol à la date d'approbation du PLUiH sont admises. L'emprise au sol totale des bâtis sur le site est aujourd'hui de 1700m<sup>2</sup>.



### Saint Samson sur rance :

- La zone Npl en lien avec l'écluse marquant l'entrée sur la Rance. Au sein de cet espace on retrouve des bâtis liés au fonctionnement de l'écluse ainsi que du mouillage de bateaux. Au

sein de cet espace, les nouvelles constructions qui exigent la proximité immédiate de l'eau sont admises, en conformité avec la loi littorale.

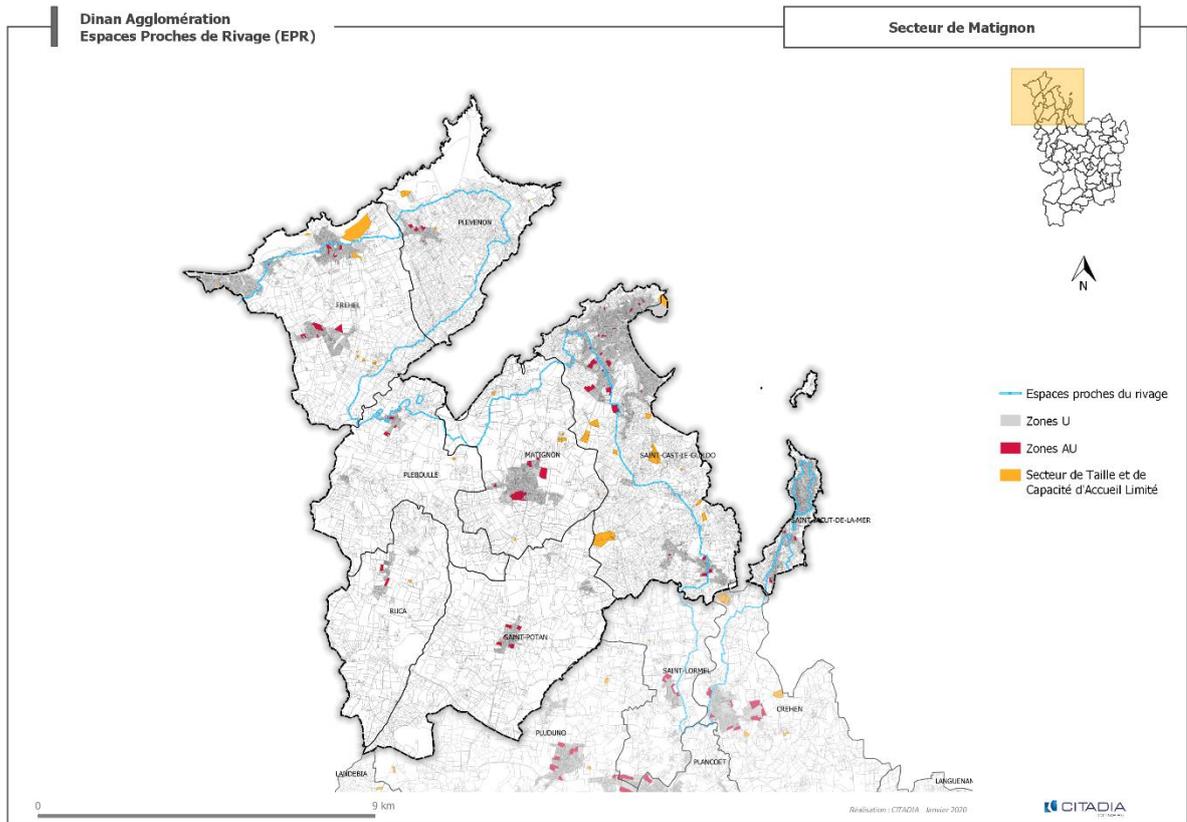
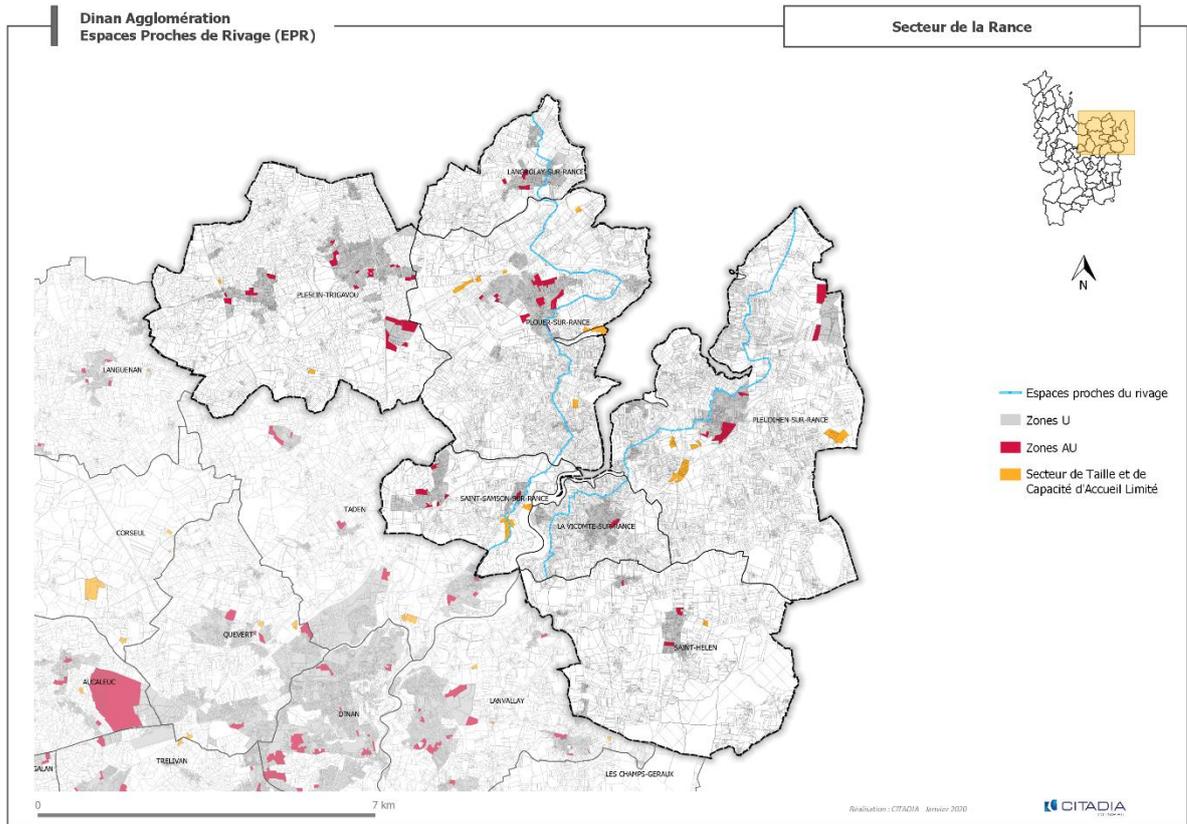
- Un camping localisé, en partie au sein des espaces proches du rivage. Seules les extensions limitées (30% d'ES) sont admises au sein de cette zone Ntl. Sur la partie localisée en espace proche du rivage on dénombre 3 bâtis d'une emprise au sol totale de 400m<sup>2</sup>.

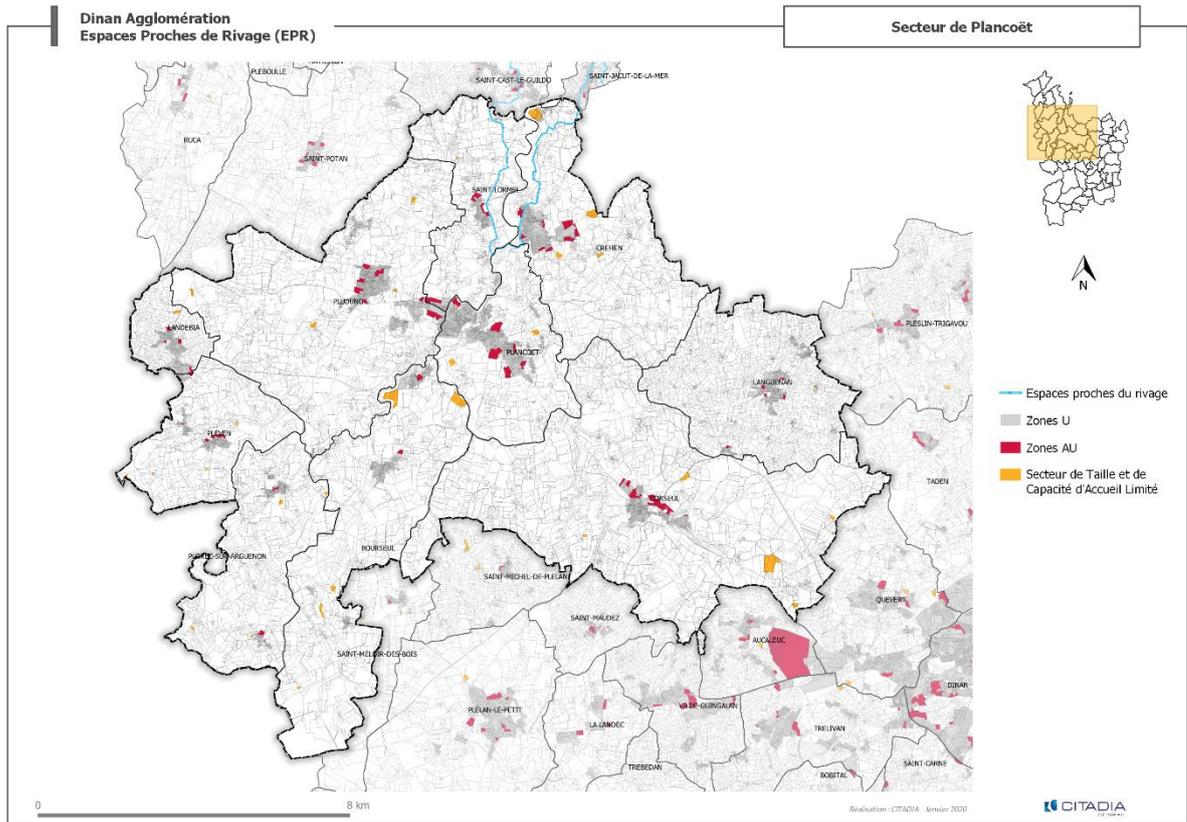


### Ploudihien sur rance

- Une zone liée à une station d'épuration implantée. Cette zone Nel admet des possibilités d'extensions limités des bâtis implantés.

**Cartes localisant les zones urbaines, à urbaniser et les secteurs pouvant admettre des évolutions des constructions en espace proche du rivage**





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

#### 1- Sur l'ensemble du territoire :

##### Traduction règlementaire :



##### **Respect de l'identité des bourgs et villages patrimoniaux :**

- Règlement des zones UAp (Centres bourgs historique présentant un intérêt patrimonial à préserver => choix des communes)

Le PADD de Dinan Agglomération affiche l'objectif de valoriser les éléments patrimoniaux du territoire. Au-delà des éléments de protection ponctuelle précédemment évoqué, un zonage spécifique visant à préserver les entités urbaines patrimoniales a été mis en place. Ce zonage « UAp » a vocation à préserver les bourgs présentant des caractéristiques patrimoniales spécifiques. La cohérence et la qualité architecturale des quartiers a été le facteur déterminant dans le choix de repérage des entités zonées en UAp. Ces entités présentes des caractéristiques architecturales variées.

Le règlement de la zone UAP vise à permettre la prise en compte de ces différences architecturales en faisant référence à l'environnement immédiat. La volonté d'insertion des nouveaux bâtis et extension guide les choix en matière de développement de ces espaces.

#### Le règlement de la zone UAP en comparaison à la zone UA :

Article	Zone UA	Zone UAp
Implantation par rapports aux voies et emprises publiques	Le volume principal de chaque construction doit s'implanter dans le prolongement des alignements des constructions existantes. Dans le cas d'un alignement régulier, les constructions devront s'implanter sur le même alignement que les constructions voisines. Dans le cas d'un alignement irrégulier, les constructions devront s'implanter entre les lignes d'implantation des constructions voisines.	
Implantation par rapport aux limites séparative	Les nouvelles constructions doivent être implantées soit : sur les deux limites séparatives latérales ; • sur une limite séparative latérale. Dans ce cas le retrait par rapport à l'autre limite latérale ne doit pas être inférieur à 1.5 mètre.	
Hauteur maximale de constructions	<p>Dans la bande principale de construction (20 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie supportant l'accès) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale de la construction neuve devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des constructions voisines. Un étage supplémentaire (+ 3 mètres) sera également autorisé.</li> </ul> <p>En dehors de la bande principale de construction (20 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie supportant l'accès) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale de la construction neuve devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des constructions voisines.</li> </ul>	La hauteur maximale de la construction neuve devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des constructions voisines.
Aspects extérieurs	<p><u>Toitures</u> Les toitures terrasses et toits-plats sont admis sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti. Les toitures à deux versants devront être de pente similaire à celle des bâtiments environnants, tout en restant pour le volume principal, comprises entre 30° et 55°. Les couvertures des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire sauf pour</p>	<p><u>Toitures</u> Les toitures à deux versants devront être de pente similaire à celle des bâtiments environnants, tout en restant pour le volume principal, comprises entre 40° et 55°. Les couvertures des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire. Les toitures terrasses ainsi que les toits mono-pente sont interdits pour le volume principal des constructions. Cette règle ne s'applique pas aux toitures des volumes</p>



les toitures terrasses ou toits plats. Les terrasses ou toits plats pourront admettre des matériaux d'aspect zinc.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les panneaux à énergie solaire doivent être intégrés au plan de la toiture. Ils doivent être de teinte uniforme et patinée sur l'ensemble de leur surface. Leur ton doit être similaire à la couverture du bâtiment. Ils seront implantés de manière privilégiée sur les bâtiments annexes.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les antennes paraboliques devront être de teinte foncée.

#### Façades :

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux. Les façades de teinte blanche pure sont interdites.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les façades commerciales peuvent être colorées.

#### Clôtures :

A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une

secondaires, si cette disposition répond à des préoccupations environnementales et si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie du site dans lequel il s'inscrit. Ainsi, l'aspect des matériaux utilisés, notamment en matière de teinte, devra rester cohérent avec la toiture de la construction principale.

#### Façades :

Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. En revanche, les bardages et les enduits sur les façades en pierre sont interdits. L'utilisation du zinc en façade pourra être limitée pour favoriser l'insertion paysagère.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

Les nouvelles constructions devront s'insérer dans le respect des constructions environnantes en s'inscrivant dans la continuité de l'existant: gabarit (volumétrie) et implantation, en harmonie avec les constructions voisines.

Les axes de symétries de la construction qui assurent l'équilibre visuel des bâtiments doivent être pris en compte et préservés.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou de volumes secondaires de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'ils mettent en valeur les éléments d'intérêt du secteur à caractère patrimonial dans lequel le nouveau bâtiment s'inscrit.

#### Clôtures :

Le long des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierres, parement de

	<p>hauteur maximale de 1.8 mètres sous condition de s'inscrire en continuité de murs patrimoniaux préexistants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.5 mètres</li> <li>• soit d'un grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.5 mètres</li> <li>• soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1m50 ;</li> <li>• soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1,10m, surmonté : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit d'un dispositif grillagé doublé d'une haie</li> <li>○ soit d'un dispositif à claire voie, L'ensemble ne dépassant pas 1,50m. Ces dispositifs peuvent être doublés ou non d'une haie.</li> </ul> </li> </ul>	<p>pierres ou moellon d'une hauteur maximale de 1,8 mètres sous condition de s'inscrire en continuité de murs préexistants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit de clôtures maçonnées et enduites d'une hauteur maximale de 1m50 ;</li> <li>• soit d'un muret en pierres ou parement de pierres avec tête de mur, d'une hauteur maximale de 1,10m. Ce muret peut être surmonté d'un dispositif à clairevoie obligatoirement doublé d'une haie, le tout ne dépassant pas 1,50m.</li> </ul> <p>En limites séparatives sont admises les mêmes typologies de clôtures que dans les zones UA, UB, UCa, UCb, UBd1, UBd2 et UBd3. La hauteur de ces clôtures est limitée à 1.8 m.</p>
--	---	---

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

##### 1- Sur l'ensemble du territoire :

La valorisation touristique du territoire est un des axes forts du PADD. Bénéficiant d'une vitrine littorale, d'une identité patrimoniale et de richesses environnementales, Dinan Agglomération est un territoire attractif. Le PLUiH vise à soutenir cette attractivité en proposant des réponses règlementaires adaptées à l'échelle du territoire. La stratégie s'articule autour de deux éléments majeurs :

- La maîtrise de l'attractivité du territoire, en ciblant les possibilités d'implantation de nouveaux équipements touristiques (restaurants, hôtels ...), notamment au sein des zones urbaines ;

- L'accompagnement de projets spécifiques et du développement d'activités isolées localisées en zones agricoles ou naturelles en proposant des règles d'urbanisation différenciées au regard de la situation communale (commune non littorale, possibilité de construction ; communes littorales, extension limitée uniquement).



Le premier point est appliqué sur l'ensemble du territoire, il vise à préserver l'attractivité touristique du territoire tout en évitant la dilution de cette dynamique au sein du tissu urbain. Ainsi, le principe de périmètre de centralité énoncé dans le cadre du SCoT et appliqué aux commerces de détails s'applique également aux hôtels et restaurants. Sont identifiées de fait, dans le cadre du PLUiH, des espaces où la construction de nouveaux hôtels ou restaurants est admise et celle où l'extension et changement de destination vers la vocation restaurant ou hébergement hôtelier et touristique sont admis.



#### **Extrait du règlement lié au périmètre de centralité :**

##### *Au sein des périmètres de centralité :*

- *Les nouvelles constructions à sous-destination hébergement hôtelier et touristique ainsi que l'extension des hébergements hôteliers et touristiques existants et la création de nouveaux hébergements hôteliers et touristiques par changement de destination sont autorisées.*

##### *En dehors des périmètres de centralité :*

- *La construction de nouveaux hébergements hôteliers et touristiques n'est pas admise.*
- *Les hébergements hôteliers et touristiques peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUiH.*
- *Les changements de destination des constructions existantes vers la vocation d'hébergements hôteliers et touristiques sont admis.*

Les mêmes règles sont applicables aux restaurants, ces derniers constituent une autre sous-destination au titre du code de l'urbanisme.

Les périmètres de centralités sont définis conformément aux dispositions du SCoT de Dinan Agglomération, ils sont constitués :

- D'un bâti dense,
- D'une diversité de fonctions urbaines,
- D'une surface propice à la marche à pied.

Une commune peut disposer de plusieurs périmètres de centralité. C'est notamment le cas sur le secteur littoral qui dispose d'entités urbaines dispersées et disposant de rôle de centralité, qui plus es en saison touristique. En outre, les plus petites communes du territoire disposent souvent d'un bourg entièrement inclus dans le Périmètre de centralité. Ce choix vise à permettre l'implantation d'activités au sein des bourgs ruraux.

### Localisation des périmètres de centralité sur la commune de St Cast le Guildo



Les commerces de détails, services avec accueil de clientèle, sont soumis aux mêmes dispositions réglementaires que les hôtels et restaurants.

Dans le cas spécifique des hôtels et restaurants, certaines zones admettent des dispositions réglementaires spécifiques rompant avec les dispositions du périmètre de centralité afin de s'adapter aux problématiques spécifiques. C'est notamment le cas pour les éléments liés à la restauration d'entreprise ou en lien avec la présence d'espaces commerciaux, ou encore à l'hôtellerie de transit. Ainsi, le règlement des zones spécifiques vise à accompagner ces activités dans le cadre de secteurs ciblés.

Pour ce qui concerne les possibilités d'implantation de restaurants, l'agglomération compétente a fait le choix d'affirmer sa volonté de ne pas permettre l'implantation de restaurant en zone d'activité pour deux raisons :

- La mobilisation d'un foncier rare et porté par une compétence intercommunale ;
- La fragilisation des restaurants implantés en centre-bourg.

Seules les zones d'activités localisées au sein des périmètres de centralité et les zones d'activités localisées au sein des pôles de centralité de Dinan peuvent accueillir de l'hôtellerie et de la restauration. Les zones agglomérées de Dinan répondant à une demande spécifique, liée à une logique de flux.

#### **Règles liées à la vocation restauration :**

*En zones Uy3, Uy4 et Uy : Admis*

*En zone Uy1 : Admis uniquement dans les zones bordant les routes nationales du territoire*

*En zones Uy2, Ue, Ut, Up :*

- *La construction de nouveaux restaurants n'est pas admise.*
- *Les restaurants existants peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol du restaurant à la date d'approbation du PLUiH.*

*Les changements de destination des constructions existantes vers la vocation de restaurant sont admis.*

Ces dispositions spécifiques ont vocation à admettre des possibilités de constructions ponctuelles dans des zones stratégiques, capitalisant un tourisme d'affaire, lié principalement au flux.

Un outil de prescription graphique vient également sous-tendre la stratégie de valorisation touristique du territoire. Cet outil est mobilisé dans le cadre de secteur soumis à des pressions foncières, il vise à préserver les hôtels et restaurants, notamment sur la façade littorale où beaucoup ont, depuis ces dernières années, été transformés en habitations. Les dispositions générales spécifient de l'impossibilité de changement de destination pour ces éléments repérés au plan de zonage. Au total, ce sont 8 établissements qui sont repérés à ce titre.

#### **Règles liées aux interdictions de changement de destination pour les commerces et restaurants**

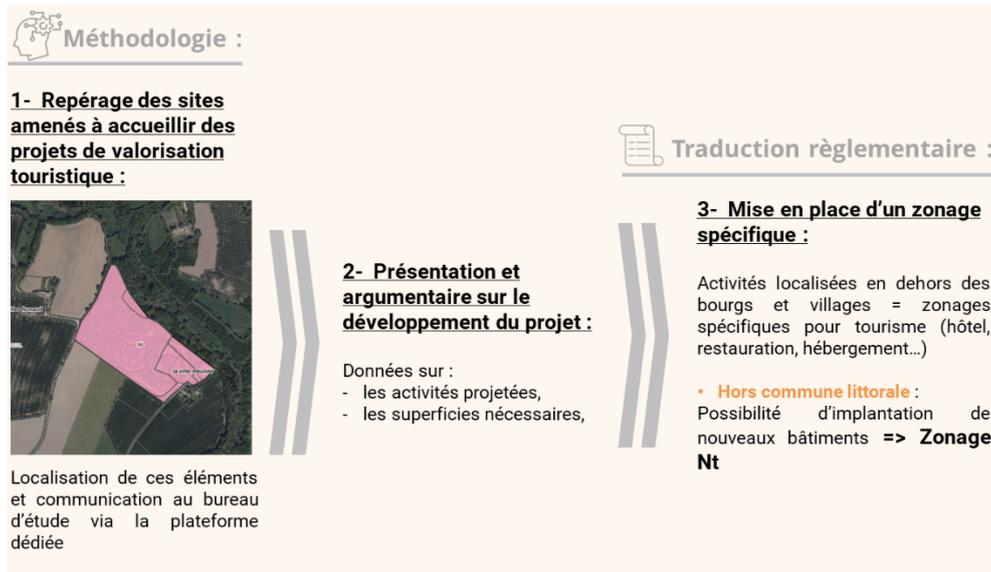
*Les interdictions de changements de destination pour les hôtels et restaurants : Les hôtels et restaurants repérés sur le règlement graphique du PLUiH ne pourront pas changer de destination.*

Des zones AU sont également fléchées à vocation tourisme. Les zones 2AUT sont en lien avec des projets bien précis et localisés. Toutefois, compte tenu de l'ampleur de ces projets, la mise en place d'un zonage 2AU a été privilégiée afin de permettre la maturation des aménagements projetés. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces sites, l'OAP viendra préciser les possibilités réelles de constructions octroyées.

- **Bobital** : Le projet à Bobital est en lien avec la présence du festival qui souhaite pouvoir aménager un espace de stockage (aujourd'hui présent sur le site mais dans des conteneurs). Mais également de permettre la réalisation d'un équipement (préaux) dans le but d'accueillir des marcheurs sur le territoire et de constituer un abri.
- **Aucaleuc** : un projet de Golf existait depuis quelques années sur les anciens terrains militaires. Cependant, le propriétaire du terrain a finalement renoncé au projet. Les 100ha sont donc en cours de vente. Plusieurs petits projets, avec notamment des activités de loisirs, ont été identifiés, ce qui justifie un zonage en 2AUT. Toutefois, une définition des projets est attendue avant une modification du zonage en 1AU.

- Saint Cast le Guildo : un potentiel d'extension a été identifié pour le seul camping de la commune situé en continuité de l'urbanisation et en dehors des espaces proches du rivage. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne se fera qu'en présence d'un projet.

## 2- Au sein des communes non littorales :



Les activités isolées font partie intégrante de la vie économique de l'intercommunalité. Leur maintien est un des objectifs politiques de l'intercommunalité. En relation avec les éléments énoncés dans le cadre du PADD de Dinan Agglomération, le règlement vise à accompagner l'évolution des activités implantées. Ainsi, le PLUiH de Dinan Agglomération mobilise l'article L 151-13 du code de l'urbanisme dans l'objectif de permettre de manière ponctuelle les nouvelles constructions au regard des besoins énoncés. Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) zonées en Nt sont créées en ce sens.

### Extrait du code de l'urbanisme – Article L 151-13 :

*A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

- Des constructions ;*
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

Au sein des espaces Nt on retrouve des activités variées : campings, hôtels, restaurants, sites touristiques divers, installations de loisirs (golfs... ). L'ensemble de ces activités ont comme point commun le fait de participer à l'attractivité touristique du territoire.

Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de sites pouvant admettre de nouvelles constructions ou extensions limitées des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document.

## Il répertorie l'ensemble des activités mobilisant ce zonage spécifique.



Les zones Nt sont souvent mobilisées en compléments de d'autres STECAL offrant des droits à bâtir plus limités (extension de bâti existant uniquement). Le zonage Nt est le zonage offrant de réels droits à bâtir dans le cadre d'activités touristiques.



Le règlement de la zone Nt s'inscrit en conformité avec l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. Il donne certes des droits à bâtir pour certaines activités ciblées par les articles 1 et 2 du règlement mais instaure également des règles en matière d'implantation, d'emprise au sol ou encore de hauteur des bâtis.



### Synthèse des dispositions réglementaires de la zone Nt :



<i>Détail du règlement de la zone Nt et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation</i>	
<i>Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions</i>	<p><i>Sont admis en zone Nt :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Les constructions de logement de fonction nécessaire à des activités de gardiennage sont autorisées sous réserve de présenter une surface de plancher maximale de 60m<sup>2</sup>.</i></li> <li><i>Les constructions, changements de destinations, extensions et annexes liées à de l'artisanat ou du commerce de détails sont admises dans le cadre de l'accompagnement de l'offre touristique.</i></li> <li><i>Les constructions, changements de destinations, extensions et annexes liées à des activités de services avec accueil de clientèle sont admises dans le cadre de l'accompagnement de l'offre touristique.</i></li> <li><i>Les Habitations légères de loisirs</i></li> <li><i>Les aménagements liés au stationnement de véhicules</i></li> </ul>
<i>Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Les extensions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.</i></li> </ul> <p><i>Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.</i></p> <p><i>Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</i></p>
<i>Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Soit en limite(s) séparative(s),</i></li> <li><i>Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres.</i></li> </ul> <p><i>L'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.</i></p>
<i>Article 6 : Hauteurs maximales des constructions</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage.</i></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.</li> <li>• La hauteur maximale des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 9 mètres au faitage ou à l'acrotère.</li> <li>• Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.</li> </ul>
Article 8 : Emprise au sol	L'emprise au sol est limitée à 40% du périmètre de la zone.

### 3- Au sein des communes littorales :

**1- Repérage des sites amenés à accueillir des projets de valorisation touristique :**



Localisation de ces éléments et communication au bureau d'étude via la plateforme dédiée

**2- Présentation et argumentaire sur le développement du projet :**

Données sur :

- les activités projetées,
- les superficies nécessaires,

**Traduction règlementaire :**

**3- Mise en place d'un zonage spécifique :**

Activités localisées en dehors des bourgs et villages = zonages spécifiques pour tourisme (hôtel, restauration, hébergement...)

- En commune littorale : Possibilité d'extension limitée des bâtis existants (30%) => **Zonage Ntl**

En commune littorale et conformément aux dispositions légales relative à la Loi Littoral, les droits à bâtir au sein des communes littorales sont différenciés. Le zonage Ntl dans les communes littorales a les même attributions et vocations qu'au sein des communes non littorales, toutefois, ils n'offrent pas les mêmes possibilités de construction. Au même titre qu'en commune non littorale, les zones Ntl sont souvent accompagnées de zones spécifiques Ncel, Ngl... en lien avec la présence d'activités ciblées. La zone Ntl étant la zone offrant le plus de possibilité de construction.

#### Synthèse des dispositions réglementaires de la zone Ntl :

<i>Détail du règlement de la zone Ntl et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation</i>	
Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble des zones, seuls sont admis, les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUiH, les changements de destination et les aménagements en relation avec les activités touristiques, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.</li> </ul>
Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les extensions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.</li> </ul> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.</p>



	<i>Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</i>
<i>Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit en limite(s) séparative(s),</li> <li>• Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres.</li> </ul> <p><i>L'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.</i></p>
<i>Article 6 : Hauteurs maximales des constructions</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage.</li> <li>• Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.</li> <li>• La hauteur maximale des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 9 mètres au faitage ou à l'acrotère.</li> <li>• Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.</li> </ul>
<i>Article 8 : Emprise au sol</i>	<i>Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUiH.</i>

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



### Chiffres Clefs

- Pour rappel, entre 2003 et 2012, **786 ha** d'espaces naturels ou agricoles ont été artificialisés sur le territoire à vocation résidentielle, soit **79 ha/an**.
- Des formes urbaines qui ne se diversifient pas (**82%** d'individuel pour 18% de collectif depuis 10 ans)
- Des typologies pavillonnaires consommatrices d'espace, sous forme de lotissement parfois sans lien avec le centre-bourg
- **168,5 ha** identifiés en gisements fonciers (dents creuses au sein des bourgs)



### Objectifs

- Conforter **l'équilibre territorial**
- Renforcer **la place des centralités** au sein des communes
- Promouvoir le développement de **formes urbaines qualitatives**
- Favoriser un territoire de **courtes distances**
- Engager le parc bâti dans une **transition énergétique**

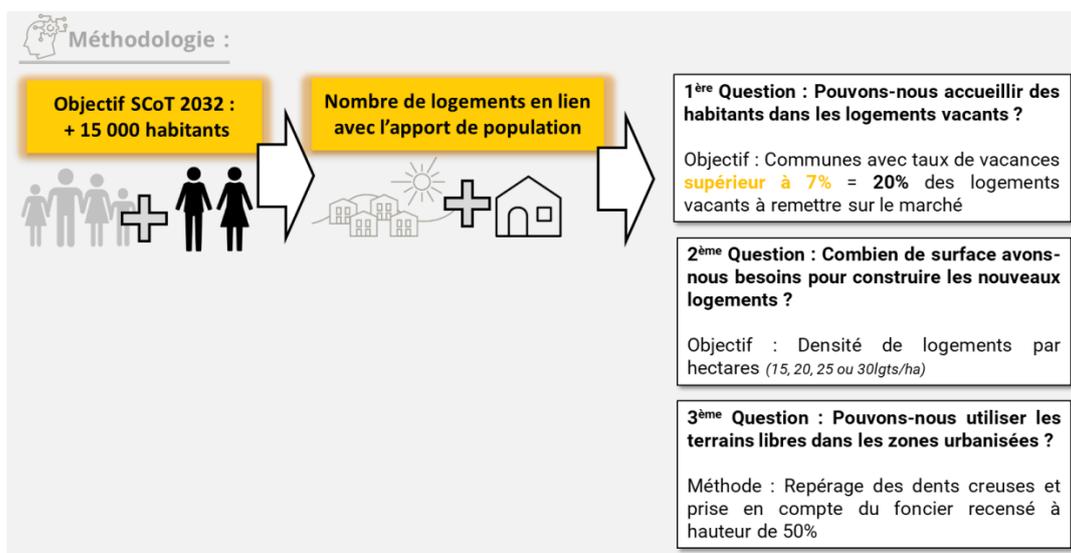
L'axe 2 du PLUiH vise à définir une stratégie en matière d'accueil de nouvelles populations. La stratégie globale tend à renforcer les entités urbaines constituées et notamment les bourgs dans une logique de limitation de l'artificialisation des terres naturelles et agricoles et de réduction des distances. Cette partie est articulée autour de 5 objectifs clefs :

- Conforter l'équilibre territorial,
- Renforcer la place des centralités au sein des communes,
- Promouvoir des formes urbaines qualitatives et requestionner la densité,
- Favoriser un territoire des courtes distances,
- Engager le parc bâti dans une transition énergétique et numérique.

Le présent chapitre visera à démontrer de quelle manière les orientations du PADD énoncées ci-dessus sont traduites au sein des pièces règlementaires du PLUiH.

## 1. Conforter l'équilibre territorial

### 1- Sur l'ensemble du territoire :



Comme présenté dans la partie 1 du présent document, la stratégie de développement de Dinan Agglomération s'inscrit dans les objectifs précédemment énoncés dans le cadre du SCoT du Pays de Dinan. Les objectifs quantitatifs énoncés dans le cadre du SCoT sont déclinés à travers le PLUiH par le biais de la méthode définie au SCoT. Cette dernière est explicitée dans le point 2.2.2 du présent document. Elle reprend différents éléments énoncés dans le cadre du SCoT :

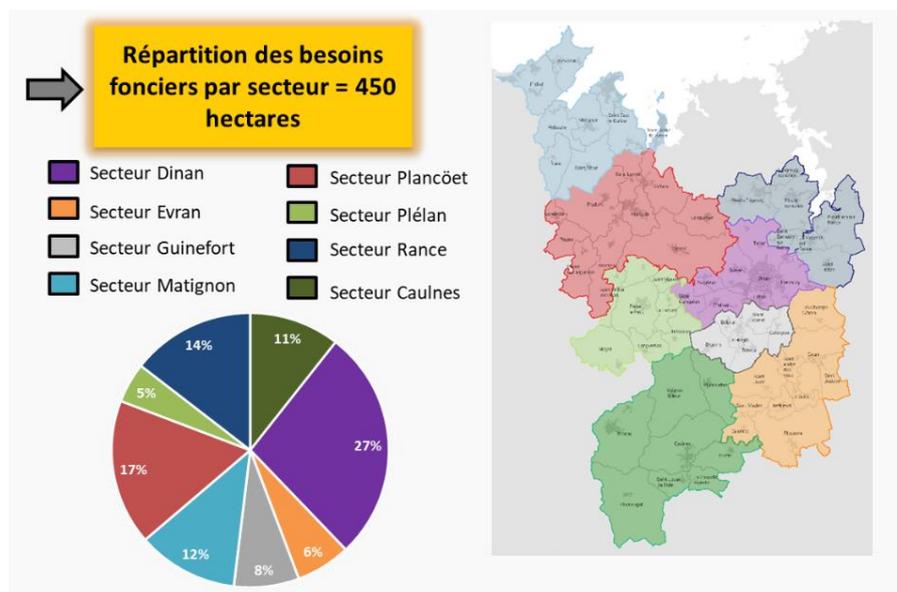
- Les objectifs de croissance démographique,
- Les densités nettes minimales,
- Les logements vacants à remettre sur le marché,
- Les disponibilités foncières,
- La consommation vécue ...

*Extrait des objectifs démographiques retenus dans le cadre du DOO du SCoT (page 17)*

Famille de communes	Taux d'accroissement démographique à horizon du SCoT
Pôle de centralité principal de Dinan	+ 0.76 %
Pôles de centralité secondaires intérieurs	+ 1.1 %
Pôles de centralité secondaires littoraux	+ 0.70 %
Pôles relais intérieurs	+ 0.80 %
Pôles relais estuariens	+ 0.70 %
Maillage communal	+ 0.70 %

La prise en compte de l'ensemble de ces éléments de scénario nous permet de définir le nombre de logement théorique à bâtir pour permettre l'accueil de nouvelles populations ainsi que le maintien des populations résidentes. Au total, sur la période 2014-2032 ce sont 9 400 logements nouveaux (évolution de la vacance et constructions nouvelles) qu'il serait nécessaire à bâtir au regard de la méthodologie et du scénario démographique SCoT. Ces 9 400 représente un nombre moyen annuel de 530 constructions nouvelles et 36 logements vacants remis sur le marché.

Ces logements génèrent un besoin en foncier théorique (2018-2032) prenant en compte le potentiel disponible en renouvellement urbain (dents creuses) ainsi que la consommation vécue observée sur la période 2014-2018. Au total, ce sont 450 hectares bruts en sites de projets qui doivent être localisés sur l'ensemble du territoire pour satisfaire aux objectifs démographiques du SCoT.



Ces objectifs s'entendent tant en termes quantitatifs qu'en termes qualitatifs. Ces objectifs doivent faire écho à la structure du territoire présentée dans le cadre du SCoT et ainsi affirmer le rôle des pôles présentés. Toutefois, cette logique de pôle ne trouve de cohérence que si elle est examinée à l'échelle des bassins de vie. Au regard de la superficie du territoire et conformément aux éléments de diagnostic, ce sont 8 bassins de vie qui ont été identifiés :

- Le secteur de Matignon : Plévenon, Fréhel, Pléboulle, Matignon, Saint-Cast le Guildo, Saint-Jacquet de la Mer, Ruca et Saint-Pôtan (11% de la population intercommunale),
- Le secteur de Dinan : Dinan-Léhon , Taden, Quévert, Lanvallay, Aucaleuc, Trélivan, Vildé-Guingalan (30% de la population intercommunale),

- Le secteur de la Rance : Pleudihen-sur-Rance, Langrolay-sur-Rance, Plouër-sur-Rance, Pleslin-Trigavou, Saint-Samson sur Rance, La Vicomte-sur-Rance et Saint-Hélen, (15% de la population intercommunale),
- Le Guinefort : Bobital, Brusvily, Saint-Carné, Calorguen, Le Shingle et Trévron (6% de la population intercommunale),
- Le secteur du Pays d'Evran : Les Champs-Géraux, Evran, Saint-André des Eaux, Saint-Judoce, Le Quiou, Tréfumel, Plouasne, Saint-Juvat, Saint-Maden et Guenroc (8% de la population intercommunale).
- Le secteur de la Haute-Rance : Plumaudan, Yvignac-la-Tour, Caulnes, Guitté, Saint-Jouan de l'Isle, Broons et Plumaugat (11 % de la population intercommunale)
- Le secteur du Pays de Plélan : Megrit, Saint-Méloir des Bois, Plélan-le-Petit, Saint-Michel Plélan, Languédias, Trébédan, La Landec et Saint-Maudez (5 % de la population intercommunale),
- Le secteur du Pays de Plancoët : Plancoët, Plorec-sur-Arguenon, Pluduno, Saint-Lormel, Créhen, Languenan, Corseul, Landébia, Pleven et Bourseul (14 % de la population intercommunale).

Les clefs de répartition des 450 hectares identifiés en tant que besoins fonciers ont fait l'objet d'un accord politique, elles reposent sur des éléments tangibles et une marge de négociation politique. Chaque critère fait l'objet d'une pondération de 20% afin d'équilibrer la projection globale.

- La population,
- Le nombre de commerces de proximité,
- Le nombre d'équipements et de services,
- Le nombre de logements bâti entre 2005 et 2015,
- La concertation politique.

La définition de ces critères faisant une place importante à la dotation en services, commerces et équipements (40%) vise à conforter les pôles déjà constitués et à permettre le maintien des commodités de proximité.

L'application de l'ensemble de ces critères permet d'aboutir à la répartition suivante :

- Le secteur de Matignon : 12,9 % des surfaces allouées au développement résidentiel
- Le secteur de Dinan : 24,5% des surfaces allouées au développement résidentiel
- Le secteur de la Rance : 14,5% des surfaces allouées au développement résidentiel
- Le Guinefort : 8,8% des surfaces allouées au développement résidentiel
- Le secteur du Pays d'Evran : 6,8% des surfaces allouées au développement résidentiel
- Le secteur de la Haute-Rance : 10% des surfaces allouées au développement résidentiel
- Le secteur du Pays de Plélan : 4,8% des surfaces allouées au développement résidentiel
- Le secteur du Pays de Plancoët : 17,7% des surfaces allouées au développement résidentiel

Ces clefs de répartition permettent d'aboutir à un développement cohérent au regard du poids actuel de chaque secteur. En outre, la prise en compte de la présence d'équipements, commerces et services permet de s'inscrire en cohérence avec les objectifs du PADD en matière de renforcement des polarités (intra et inter secteurs).

### Repérage des dents creuses stratégiques

- 1- Définition des enveloppes urbaines
- 2- Repérage des ensembles fonciers non bâtis conséquent ( inter-distance 50m)
- 3- Etude du site et de ces contraintes au cas par cas :
  - Mise en place d'une OAP sur le site
  - Maintien en gisement foncier (50% de rétention)
  - Mise en place d'un outil de protection afin de geler le foncier (loi paysage, zone non aedificandi, ER ..)



Le PADD de Dinan Agglomération vise également un objectif de limitation de la consommation d'espaces. Cet objectif, explicité dans le point 2.2 du présent document est en lien direct avec une stratégie de développement économe en foncier, mobilisant en premier lieu les dents creuses stratégiques identifiées. La difficulté en matière de mobilisation de ces espaces réside dans le caractère contraint de ces espaces. Le parcellaire multiple, rend l'acquisition des terrains difficile et parfois coûteuse, les stratégies individuelles ne facilitent pas l'émergence de projet d'ensemble et la proximité du voisinage nécessite une réflexion approfondie en matière d'aménagement du site. Toutefois, dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et au regard des enjeux environnementaux soulevés dans un document tel que le PLUiH, ces espaces de dents creuses s'avèrent grandement stratégiques.

Ainsi, la mise en place d'une méthodologie spécifique, appuyée sur les critères d'élaboration de l'enveloppe urbaine (inter distance de 50 mètres entre les bâtis) a permis de faire émerger des espaces au sein du tissu urbain amenés à accueillir des projets d'aménagement d'ensemble.

Ces surfaces, une fois identifiées, ont été soumises à un arbitrage au cas par cas, en fonction des contraintes du sites (topographie, zones humides, boisements, dureté foncière ...). Cet arbitrage a permis de sélectionner le foncier stratégique localisé au sein de l'enveloppe urbaine sur lequel des orientations d'aménagement et de programmation ont été proposées. Au total, ce sont près de 50 hectares qui ont ainsi été mobilisés sur la base de dents creuses stratégiques. Les autres surfaces identifiées ont, soit été préservées en dents creuses, soit fait l'objet de prescriptions graphiques visant à les préserver de l'urbanisation.

Les Orientations d'aménagement et de programmation sur ces secteurs, propose une méthodologie semblable aux autres sites de projet en proposant, une densité minimale à atteindre et des orientations d'aménagement plus ou moins précises en fonction de la maturité du projet. Les élus, du territoire, conscients du caractère stratégique de ces sites et ne souhaitant pas voir ce foncier stratégique mobilisé à l'escient d'une seule construction ont eu recours de manière non négligeable à la mise en place d'OAP.



*Récapitulatif des surfaces dédiées à l'habitat par commune*

Secteur	Commune	Dents creuses 2018-2032	Dents creuses minorées 2018-2032 (50%)	Sites de projet (OAP) en zones urbaines	Sites de projet (OAP) en extension (1AUh)	Sites de projet non ouverts (2AUh)	Total en extension (1AUh+2AUh)	Proportion 1AU/2AU	Total des sites de projets (OAP en U + 1AUh +2AUh)	Total mobilisable (DC + OAP en U + 1AUh + 2AUh)
<b>Secteur Caulines</b>	Broons	2,8	1,40	2,34	9,18	3,75	12,93	71,00%	15,27	16,67
	Caulines	3,39	1,70	0,54	7,04	1,61	8,65	81,39%	9,19	10,89
	La Chapelle Blanche	0,44	0,22	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,22
	Guitté	0,45	0,23	0,31	2,57	0,74	3,31	77,64%	3,62	3,85
	Plumaudan	1,69	0,85	0,00	4,19	0,67	4,86	86,21%	4,86	5,71
	Plumaugat	1,13	0,57	0,40	0,48	3,15	3,63	13,22%	4,03	4,60
	Saint Jouan de l'Isle	0,59	0,30	0,00	0,00	3,29	3,29	0,00%	3,29	3,59
	Yvignac la Tour	1,26	0,63	0,92	1,43	2,37	3,80	37,63%	4,72	5,35
	<b>Total</b>		<b>11,75</b>	<b>5,88</b>	<b>4,51</b>	<b>24,89</b>	<b>15,58</b>	<b>40,47</b>	<b>61,50%</b>	<b>44,98</b>



<b>Secteur Dinan</b>	Aucaleuc	0,23	0,115	0	3,94	1,02	4,96	79,44%	4,96	5,08
	Dinan-Léhon	5,33	2,665	0,24	9,37	30,17	39,54	23,70%	39,78	42,45
	Lanvallay	3,63	1,815	6,28	9,58	5,78	15,36	62,37%	21,64	23,46
	Léhon	0,00								
	Quévert	2,09	1,045	7,52	4,25	1,59	5,84	72,77%	13,36	14,41
	Taden	1,01	0,505	2,32	9,01	2,13	11,14	80,88%	13,46	13,97
	Tréivan	4,68	2,34	2,72	1,21	5,94	7,15	16,92%	9,87	12,21
	Vildé-Guingalan	0,85	0,425	2,78	0,65	2,6	3,25	20,00%	6,03	6,46
	<b>Total</b>	<b>17,82</b>	<b>8,91</b>	<b>21,86</b>	<b>38,01</b>	<b>49,23</b>	<b>87,24</b>	<b>43,57%</b>	<b>109,10</b>	<b>118,01</b>
<b>Secteur Evran</b>	Les Champs-Géraux	1,13	0,565	0	2,88	0,76	3,64	79,12%	3,64	4,21
	Evran	1,77	0,885	1,06	2,7	5,34	8,04	33,58%	9,10	9,99
	Guenroc	0,74	0,37	0	0,87	0,41	1,28	67,97%	1,28	1,65

	Plouasne	1,68	0,84	0	3,2	3,77	6,97	45,91%	6,97	7,81
	Le Quiou	0,99	0,495	0	1,06	0	1,06	100,00%	1,06	1,56
	Saint André des Eaux	1,85	0,925	0,35	1,29	0	1,29	100,00%	1,64	2,57
	Saint Judoce	1,16	0,58	0,77	1,28	1,07	2,35	54,47%	3,12	3,70
	Saint Juvat	0,38	0,19	0	1,25	1,71	2,96	42,23%	2,96	3,15
	Saint Maden	0,65	0,325	0,36	0,4	0,4	0,80	50,00%	1,16	1,49
	Tréfumel	3,14	1,57	0	0	0	0,00		0,00	1,57
<b>Total</b>		<b>13,49</b>	<b>6,75</b>	<b>2,54</b>	<b>14,93</b>	<b>13,46</b>	<b>28,39</b>	<b>52,59%</b>	<b>30,93</b>	<b>37,68</b>
<b>Secteur Guinefort</b>	Bobital	1,89	0,95	0	3,54	3,53	7,07	50,07%	7,07	8,02
	Brusvily	2,28	1,14	1,07	4,32	2,66	6,98	61,89%	8,05	9,19
	Calorguen	0,76	0,38	0,55	1,04	3,77	4,81	21,62%	5,36	5,74
	Le Hinglé	2,03	1,02	0	4,23	2,38	6,61	63,99%	6,61	7,63



	Saint Carné	1,16	0,58	0	4,79	1,91	6,70	71,49%	6,70	7,28
	Trévron	0,45	0,23	0	2,98	1,99	4,97	59,96%	4,97	5,20
<b>Total</b>		<b>8,57</b>	<b>4,29</b>	<b>1,62</b>	<b>20,90</b>	<b>16,24</b>	<b>37,14</b>	<b>56,27%</b>	<b>38,76</b>	<b>43,05</b>
<b>Secteur Matignon</b>	Matignon	1,4	0,70	1,3	8,68	0,44	9,12	95,18%	10,42	11,12
	Plébouille	1,14	0,57	0	1,35	2,03	3,38	39,94%	3,38	3,95
	Fréhel	7,1	3,55	0	9,05	0,36	9,41	96,17%	9,41	12,96
	Plévenon	0,56	0,28	0,7	2	0,92	2,92	68,49%	3,62	3,90
	Ruca	0,45	0,23	0	1,43	1,57	3,00	47,67%	3,00	3,23
	Saint Cast le Guildo	12,76	6,38	1,76	8,48	7,48	15,96	53,13%	17,72	24,10
	Saint Jacut de la Mer	4,65	2,33	2,42	0	1,21	1,21	0,00%	3,63	5,96
	Saint Potan	1,88	0,94	0,53	2,26	2,23	4,49	50,33%	5,02	5,96
	<b>Total</b>		<b>29,94</b>	<b>14,97</b>	<b>6,71</b>	<b>33,25</b>	<b>16,24</b>	<b>49,49</b>	<b>67,19%</b>	<b>56,20</b>

Secteur Plancoet	Bourseul	2,66	1,33	0	1,96	1,2	3,16	62,03%	3,16	4,49
	Corseul	0,9	0,45	0,58	6,15	8,49	14,64	42,01%	15,22	15,67
	Créhen	2,57	1,285	1,81	2,48	5,44	7,92	31,31%	9,73	11,02
	Landebia	2,14	1,07	0,27	0,32	2,04	2,36	13,56%	2,63	3,70
	Languenan	3,61	1,805	1,8	0,72	1,88	2,60	27,69%	4,40	6,21
	Plancoet	3,54	1,77	1,42	4,64	10,9	15,54	29,86%	16,96	18,73
	Pléven	2,43	1,215	0,16	0,92	2,69	3,61	25,48%	3,77	4,99
	Plorec sur Arguenon	2,94	1,47	0	2,01	0,33	2,34	85,90%	2,34	3,81
	Pluduno	3,4	1,7	0	6,25	4,79	11,04	56,61%	11,04	12,74
	Saint Lormel	0,51	0,255	0,36	5,26	2,92	8,18	64,30%	8,54	8,80
	<b>Total</b>	<b>24,70</b>	<b>12,35</b>	<b>6,40</b>	<b>30,71</b>	<b>40,68</b>	<b>71,39</b>	<b>43,02%</b>	<b>77,79</b>	<b>90,14</b>



<b>Secteur Plelan</b>	La Landec	0,13	0,07	0	0,9	1,83	2,73	32,97%	2,73	2,80
	Languedias	1,48	0,74	0	1,26	0	1,26	100,00%	1,26	2,00
	Mégrit	1,38	0,69	0	2,46	0,53	2,99	82,27%	2,99	3,68
	Plélan le Petit	4,71	2,36	0,48	3,03	5	8,03	37,73%	8,51	10,87
	Saint Maudéz	0,21	0,11	0	2,55	0	2,55	100,00%	2,55	2,66
	Saint Méloir des Bois	0,93	0,47	0	0	0,56	0,56	0,00%	0,56	1,03
	Saint Michel de Plélan	1,87	0,94	0	0,26	0,69	0,95	27,37%	0,95	1,89
	Trébédan	0,28	0,14	0	1,07	0,46	1,53	69,93%	1,53	1,67
	<b>Total</b>	<b>10,99</b>	<b>5,50</b>	<b>0,48</b>	<b>11,53</b>	<b>9,07</b>	<b>20,60</b>	<b>55,97%</b>	<b>21,08</b>	<b>26,58</b>

<b>Secteur Rance</b>	Langrolay sur Rance	0,46	0,23	0,00	1,72	2,71	4,43	38,83%	4,43	4,66
	Pleslin Trigavou	8,03	4,02	2,68	5,04	9,19	14,23	35,42%	16,91	20,93
	Pleudihen-sur-Rance	0,51	0,26	0,14	4,54	3,21	7,75	58,58%	7,89	8,15
	Plouer-sur-Rance	2,88	1,44	1,13	7,06	8,97	16,03	44,04%	17,16	18,60
	Saint Hélien	2,55	1,28	0,88	0,00	4,09	4,09	0,00%	4,97	6,25
	Saint Samson sur	0,51	0,26	0,00	2,70	3,91	6,61	40,85%	6,61	6,87
	La Vicomté sur Rance	1,21	0,61	0,39	2,25	0,00	2,25	100,00%	2,64	3,25
<b>Total</b>	<b>16,15</b>	<b>8,08</b>	<b>5,22</b>	<b>23,31</b>	<b>32,08</b>	<b>55,39</b>	<b>42,08%</b>	<b>60,61</b>	<b>68,69</b>	
<b>Total</b>	<b>133,41</b>	<b>66,71</b>	<b>49,34</b>	<b>197,53</b>	<b>192,58</b>	<b>390,11</b>	<b>0,51</b>	<b>439,45</b>	<b>506,16</b>	



**Méthodologie :**

**Méthode :**

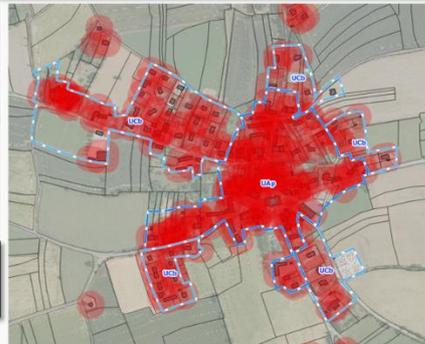
1. Identification d'une zone bâti, constituée d'un cercle de 25 m autour de chaque bâti
2. Découpage de la zone U
3. Validation politique



Etape 1- Cercle de 25 m autour de chaque bâtiment



Etape 2 – Résultat = une zone urbanisée constituée de l'ensemble des cercles



Etape 3 – Découpage de la zone U en prenant en compte l'étape 2 et le parcellaire

**Exemple de différence entre la zone Urbaine actuelle et la zone Urbaine du PLUi :**

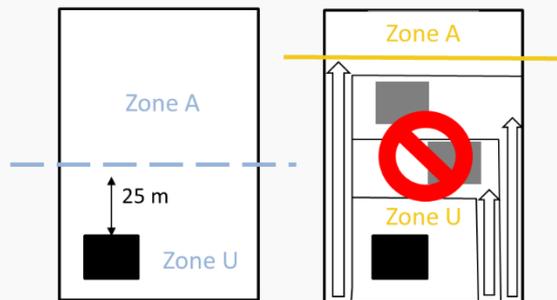


Zone U du PLU actuel

Zone U du PLUi

**Objectif : Limiter les constructions en densification anarchique**

exemple évité grâce au nouveau zonage du PLUi :



La mise en place d'une méthodologie commune de définition des enveloppes urbaines vise également à accompagner le territoire dans ces objectifs annoncés de préservation du foncier. Cette méthode a permis de dégager de la zone urbaine de nombreux fond de parcelles non bâtis. La multiplicité des documents d'urbanisme (Cartes communales, Plans d'occupation des sols, Plan Local d'Urbanisme...) réalisés dans temporalités et contextes législatifs différents avait abouti à une hétérogénéité dans le tracé des zones urbaines.

Ainsi, les enveloppes des zones urbaines des 64 communes ont été retracées au regard d'une méthodologie commune appuyée sur des éléments factuels d'occupation du sol. Les éléments composants la méthode sont les suivants :

- Mise en place d'un critère de continuité de bâti – 50 mètres entre les bâtiments,
- Analyse de l'occupation du sol (équipements ...),
- Tracé des contours de la zone urbaine au regard du cadastre et des cercles d'inter distance,

- Sous division des zones définies au regard des caractéristiques du tissu urbain.

Une analyse exhaustive du territoire a été menée au regard des critères évoqués ci-dessus. Les discussions entretenues avec les élus ont par la suite permis d'affiner les choix et les stratégies communales, au regard des éléments suivants :

- les ambitions politiques de la commune et les éventuels projets structurants visant à être mis en œuvre ;
- la capacité de la commune à supporter une éventuelle densification au sein des villages.

En effet, dans le cadre du PLUiH et comme évoqué précédemment, les objectifs de production de logements et donc des surfaces relatives aux sites de projets doivent être respectés. Aussi, les communes ont dû raisonner en tenant compte de ce facteur. C'est pourquoi, une logique de priorisation s'est mise en place à l'échelle communale.

- Dans certaines communes ayant un bon niveau de desserte au sein des hameaux et ne disposant que de peu de possibilités foncières aux alentours du bourg, la stratégie s'est orientée vers une densification plus importante des villages.
- Pour d'autres, présentant une conjoncture différente (projet ambitieux au bourg par exemple), le choix a été de prioriser le développement au bourg en limitant les possibilités de constructions nouvelles au sein des hameaux.
- Enfin, le classement de villages en zone urbaine implique une réponse en matière d'aménagement (équipement, voiries...) que chaque commune est ou non disposée à réaliser au regard des investissements nécessaires et de la réalité des aménagements existants.

Ces choix politiques ont également été étayés par des arguments techniques mis en parallèle de l'augmentation des populations dans certains villages. En effet, l'apport de population sur ces villages souvent éloignés du bourg pose question. Les réseaux obligatoires desservent parfois ces zones mais l'apport de nouvelles constructions au sein de ces secteurs, fragiliserait la qualité de la desserte (pression de l'eau, débit internet...). Au-delà des réseaux obligatoires (eau, assainissement, électricité...), les réseaux secondaires peuvent également faire défaut. En effet, les routes d'accès aux villages sont parfois étroites et présentent des difficultés d'absorption de l'augmentation des flux liées à de nouvelles constructions. Autre exemple, la mise en place de zone U sur les villages fait échos à une certaine urbanité du site en question. Aussi, l'apport de réseaux secondaires ou d'aménagements urbains (éclairage, trottoirs...) sur ces espaces, pourrait être attendu.

Enfin, la présence des équipements collectifs (écoles, salles des fêtes, médiathèques, crèches, terrains sportifs, etc ...) dans les centres bourgs, ont incité les élus à privilégier l'apport de nouvelle population à proximité de ces équipements, dans une logique de réduction des déplacements automobile et d'accès aux services publics.

L'ensemble des villages repérés et zonés en zones urbaines (UB, UCa, UCb...) n'a pas vocation, sauf exception, à accueillir d'extension de l'urbanisation mais uniquement de nouvelles constructions en renouvellement urbain, par comblement des dents creuses. Au total, ce sont 60 villages qui sont repérés comme constructibles, sur les 51 communes non littorales de l'intercommunalité.

Comme présenté sur le schéma méthodologique introductif, cette manière de tracer les enveloppes urbaines a permis de réduire considérablement les fonds de jardins et parcelles non bâties incluses dans

l'enveloppes. Ce tracé répond aux objectifs du PADD visant à réduire les possibilités de construction en drapeau.

Le règlement s'inscrit également dans cet objectif. Les dispositions générales régissent les principes d'accès.

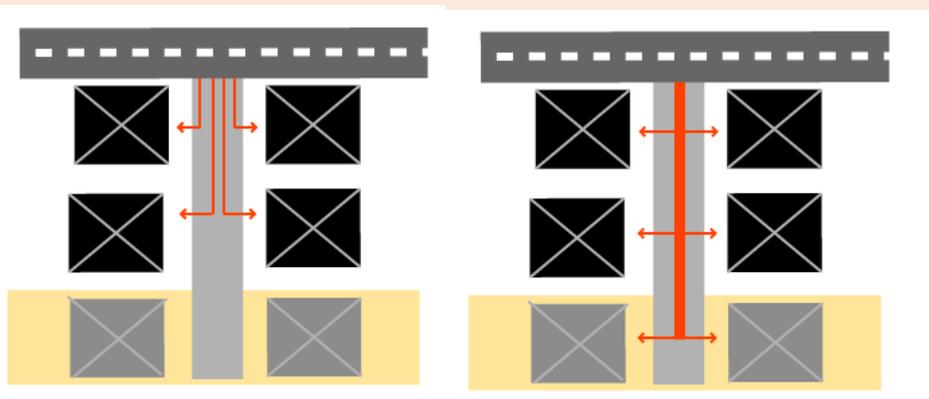


**Extrait des dispositions générales du règlement :**

*Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.*

*L'accès aux parcelles constructibles doit être défini en fonction de la nature du projet (nombre de logements desservis, vocation et configuration du site...). La largeur de la voie d'accès doit être suffisamment dimensionnée pour garantir la sécurité de la desserte du site.*

*Sauf impossibilité technique, les accès aux logements devront être mutualisés et les constructions en drapeaux évitées. Cette règle est applicable dès le troisième lot détaché.*



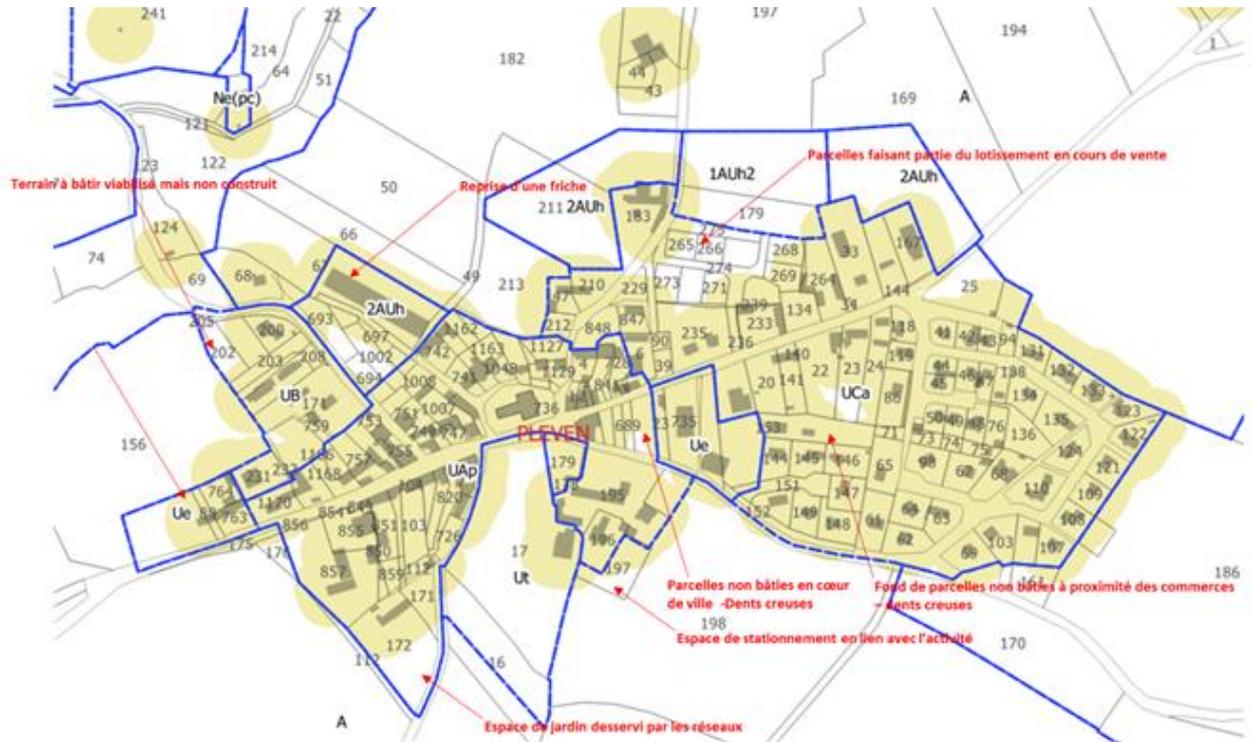
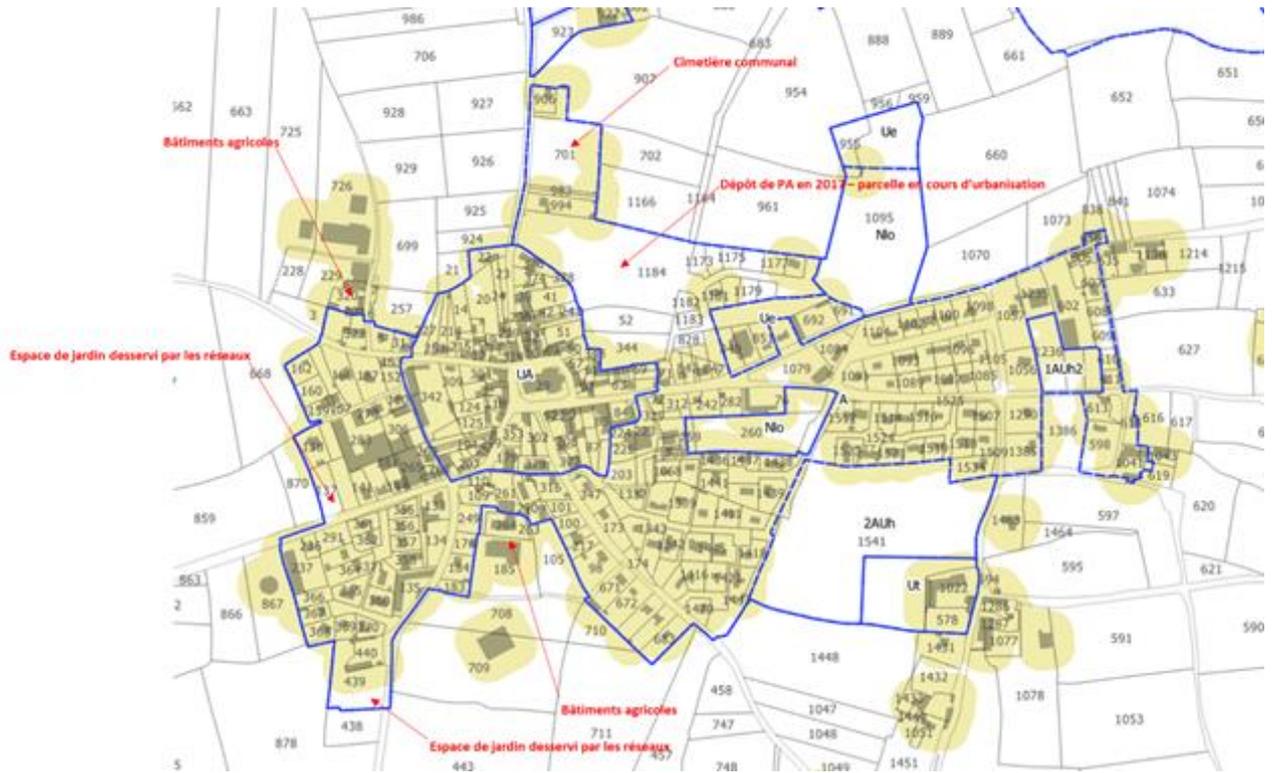
*Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.). En fonction des caractéristiques du projet (longueur de voirie, nombre de logements desservis, largeur de la voie...) des dispositifs de retournement peuvent être imposés.*

*Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.*

*Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.*

Sur la base de ces éléments communs, un travail de validation des enveloppes a ensuite été effectué à l'échelle communale. Ce dernier visant à intégrer les spécificités de découpage en prise avec la réalité physique (présence de boisements, zones humides, topographie, occupation du sol...) de chaque commune ou les éléments factuels (desserte en réseau). Ceci expliquant certains décalages entre les buffers définis et le découpage final de l'enveloppe.

Exemples d'ajustements de l'enveloppe urbaine par rapport aux éléments de méthodologie définis :



## 2- Au sein des communes littorales :

Les zones urbaines en communes littorales sont soumises à des conditions de constructibilité différentes. Ces dernières sont édictées par la loi littorale et les jurisprudences associées.

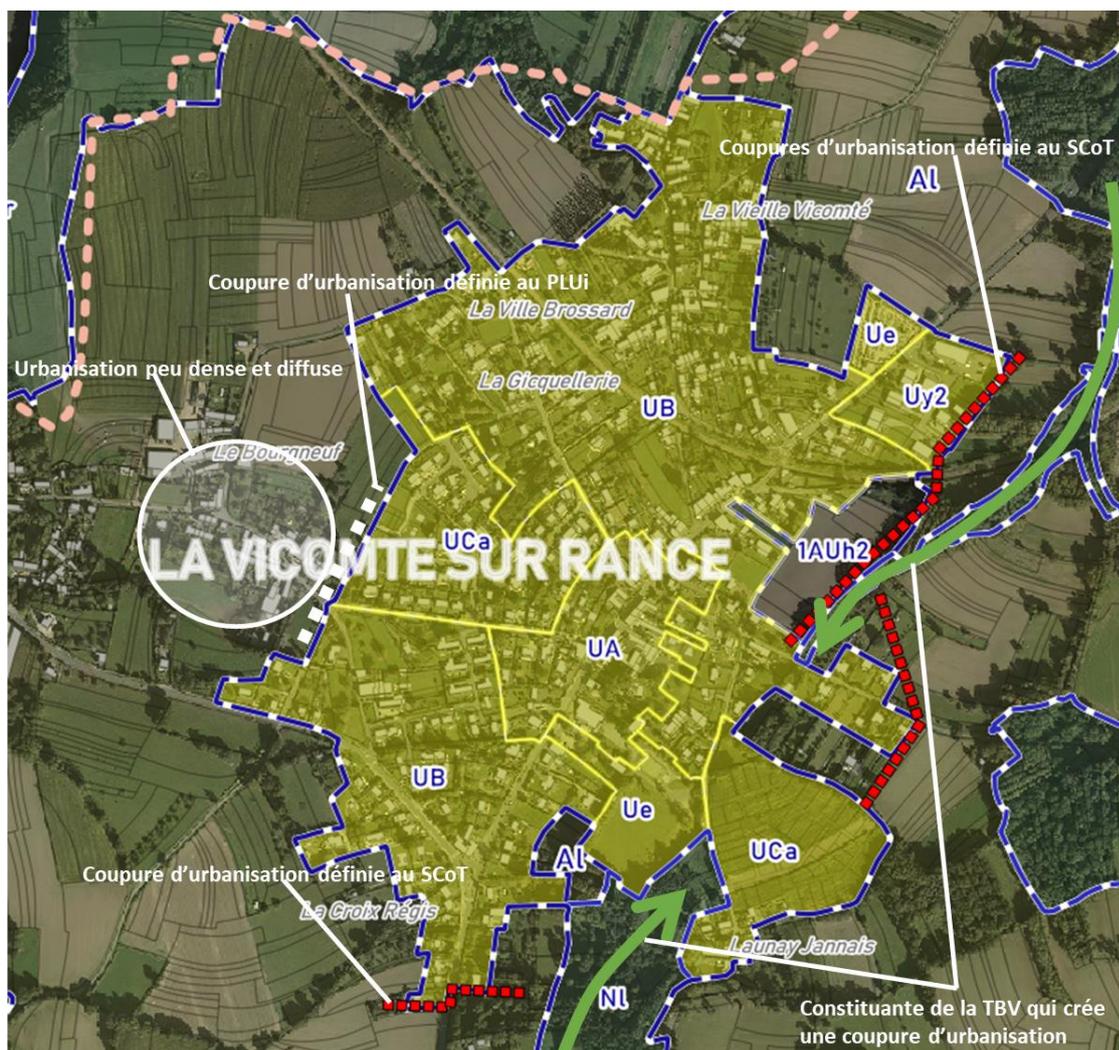


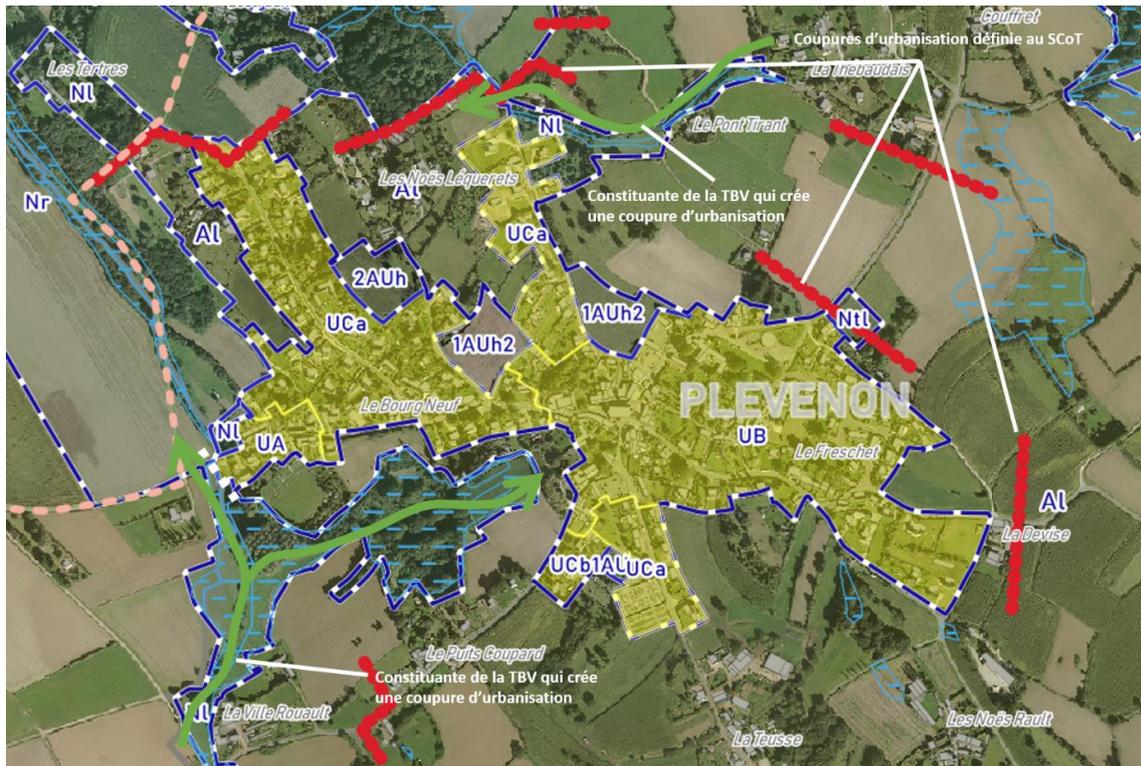
Ainsi, les critères suivants ont été retenus :

- La notion de distance maximale aux autres constructions précédemment évoquée (50 mètres),
- La considération de l'occupation effective du sol,
- La présence de réseaux sur les parcelles,
- La densité de construction et la structure urbaine (présence de commerces, calibrage de voirie, ancienneté d'implantation du bâti...),
- Les coupures d'urbanisation définies au SCoT,
- La présence d'éléments marquants des coupures d'urbanisation (voies, espaces non urbanisés, rupture du rythme de construction).



### Exemples de découpages d'enveloppes urbaines liées aux agglomérations des communes littorales :





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

### 1- Au sein des communes non littorales :

**Méthodologie : Définition des villages constructibles**

**Des critères communs :**

1. > 20 habitations sans coupures de plus de 50 m entre le bâti
2. Réseaux en capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions
3. Présence de « dents creuses » pouvant accueillir de nouvelles constructions
4. Arbitrage politique

1  
52 logements

2  
Présence des réseaux

3  
Présence de dents creuses = opportunité de nouvelles constructions

Dans le cadre du PLUiH de Dinan Agglomération, les villages constructibles, zonés en U ont été choisis via une méthodologie commune, arbitrée par la volonté politique des élus. Le zonage des villages en zone urbaine est lié à la présence de réseaux en capacités d'accueillir les éventuelles nouvelles constructions. Il s'agit dès lors de réels choix de développement tant à l'échelle communale qu'intercommunale. Cette démarche a pour objectif de favoriser le comblement des dents creuses,

allant ainsi dans le sens d'une réduction de la consommation des terres naturelles et agricoles. Les villages considérés comme constructibles regroupent les critères suivants :

Au sein d'une entité urbaine présentant une distance maximale de 50 mètres entre chaque bâti :



- La présence d'au moins 20 habitations,
- La forme urbaine est également un critère, une forme urbaine structurée est demandée et non pas uniquement une urbanisation linéaire le long des voies,
- La présence de réseaux suffisants en capacité d'accueillir la densification,
- Le non impact potentiel des nouvelles habitations sur les périmètres agricole (réciprocité, épandage...),
- La non augmentation de l'exposition aux risques (technologiques et naturels).
- La volonté politique de développement de l'habitat sur le village

L'ensemble des villages ainsi repérés et zonés en zones urbains (UB, UCa, UCb...) n'ont, sauf exception, pas vocation à accueillir d'extension de l'urbanisation mais uniquement de nouvelles constructions en renouvellement urbain, comblement des dents creuse.

**Au total, ce sont une soixantaine de villages qui sont repérés comme constructibles, zonés en U, sur les 51 communes non littorales de l'intercommunalité.**

### [Au sein des communes littorales :](#)



#### Méthodologie : Les villages constructibles

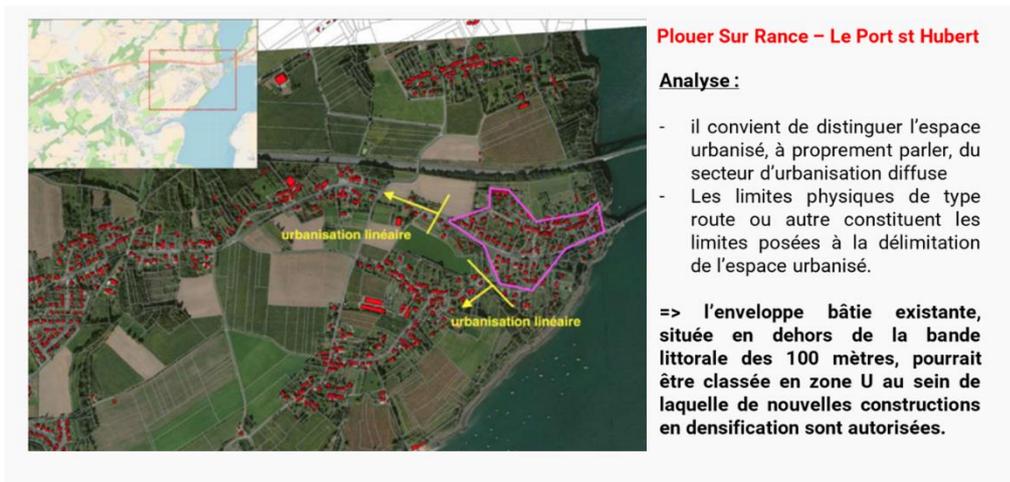
##### **Qu'est-ce qu'un village en commune littorale ?** (Réponse du ministère 14/01/2010)

« Les villages, petites agglomérations rurales, sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Ils sont caractérisés par un nombre significatif de construction et une certaine densité du bâti »

##### **Comment les repérer au PLUi ?**

- **Identification dans le SCoT** (Le Carquois, Montbran, Le Guildo, La Bénétails, Port Saint Hubert, La Hisse, Mordreuc)
- **Puis analyse au cas par cas et assistance juridique**



**Un lien de compatibilité unit le PLUiH de Dinan Agglomération et le SCoT du Pays de Dinan. Aussi, si le SCoT du Pays de Dinan identifie les villages littoraux pouvant admettre des extensions, il ne traite pas des villages pouvant admettre des constructions par densification. C'est dans ce cadre, et au regard de différentes jurisprudences sur la Loi Littoral que le PLUiH de Dinan Agglomération s'est employé à définir au plus juste les villages littoraux pouvant admettre le comblement de dents creuses.**

Le PLUiH de Dinan Agglomération reprend, sur le sujet des villages et agglomérations en communes littorales, l'analyse du SCoT du Pays de Dinan. Ainsi et comme précisé en page 51 du PADD du SCoT, les critères suivants sont retenus :

*“Les agglomérations et les villages littoraux sont caractérisés par une vie sociale, induite par :*

- *la présence d'un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité, administratifs, culturels ou commerciaux, tout ou partie de l'année ;*
- *une composition urbaine caractérisée par une unité, tant dans l'aspect du bâti, que par son organisation et son implantation spatiale le long des voies de communication et les espaces publics. “*

L'agglomération littorale se distingue du village littoral en étant généralement le bourg historique de la commune. Il comporte une plus grande densité d'équipements, de services et de commerces. Dans le cadre du SCoT, l'agglomération littorale est le lieu privilégié du développement des fonctions attachées à l'armature territoriale définie (accueil démographique, développement commercial, etc.).

Les villages littoraux sont constitués d'un ensemble, organisé et dense, de plusieurs constructions, ne comportant peu d'espaces publics, d'équipements, services et commerces de proximité, susceptibles de générer une vie sociale significative. Ils n'ont pas vocation à se développer en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Cette première définition des agglomérations et villages pose le cadre de réflexion à l'échelle du PLUiH. Toutefois, dans le cadre de la présente procédure, ces notions ont dû être traduites tant en termes de localisation (zonage) que de règlement.

Le PLUiH précise sa traduction réglementaire des notions d'agglomérations et de villages littoraux :

- L'agglomération pourra accueillir de nouvelles constructions en comblement de l'enveloppe urbaine ainsi que d'éventuelles extensions,
- Les villages ne pourront accueillir de nouvelles constructions qu'en comblement de l'enveloppe urbaine existante.
- Les constructions isolées et hameaux ne pourront admettre que l'extension limitée des habitations déjà existantes



**Le SCoT du Pays de Dinan a donc fait le travail d'identifier l'ensemble des agglomérations présentes au sein des communes littorales. En revanche, aucun village n'a été repéré au sein du SCoT. Au regard du lien de compatibilité liant le SCoT et le PLUi, certains villages littoraux (admettant uniquement de la densification au sein de l'enveloppe urbaine) ont été identifiés au zonage de PLUiH.**

La délimitation de ces villages littoraux s'est faite conformément à la jurisprudence qui exige une densité et un nombre significatif de constructions présentant le caractère de secteurs urbanisés au sein desquels des constructions nouvelles sont possibles sans méconnaître les dispositions de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme.

### Agglomérations littorales identifiées au SCoT : Possibilité de densification et d'extension

<p>Fréhel</p> <p>Aucune extension de l'enveloppe urbaine identifiée au PLUiH</p>	<p>Le Carquois</p>
<p>Pléboulle</p> <p>Aucune extension de l'enveloppe urbaine identifiée au PLUiH</p>	<p>Montbran</p>

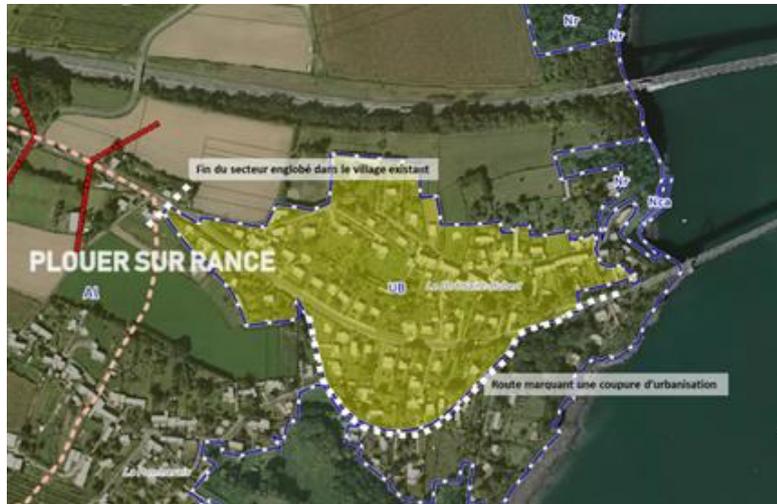
<p>Créhen</p> <p>Aucune extension de l'enveloppe urbaine identifiée au PLUiH</p>	<p>Le Guildo</p>
<p>Langrolay sur Rance</p> <p>Aucune extension de l'enveloppe urbaine identifiée au PLUiH</p>	<p>La Bénétais</p>



Plouer sur Rance

Aucune extension de l'enveloppe urbaine identifiée au PLUiH

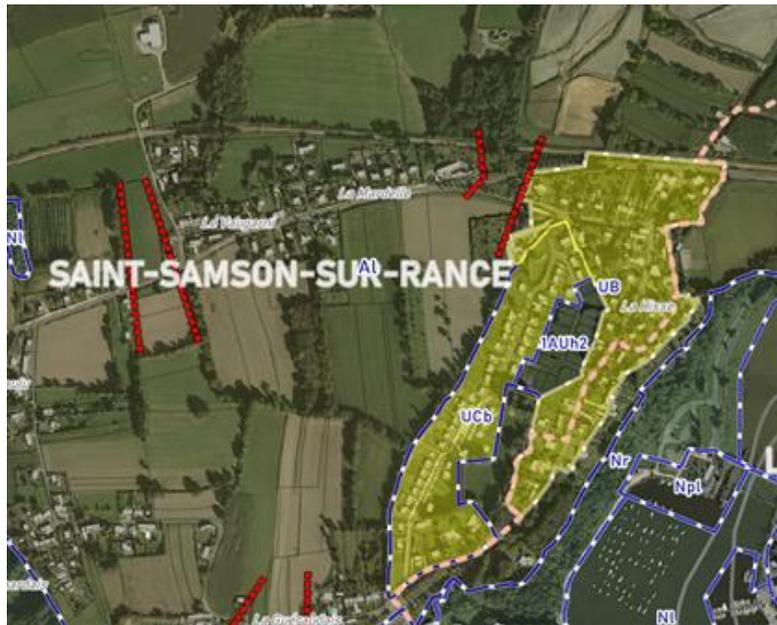
Port Saint Hubert



Saint Samson sur Rance

Aucune extension de l'enveloppe urbaine identifiée au PLUiH

La Hisse



<p>Pleudihen sur Rance</p> <p>Aucune extension de l'enveloppe urbaine identifiée au PLUiH</p>	<p>Mordreuc</p> 
---	--

L'ajout de certains villages littoraux par rapport aux agglomérations définies au SCoT est en lien avec les éléments énoncés en page 88 du DOO du SCoT. Le souci de la densification des enveloppes urbaines guidant l'élaboration du PLUiH étant affiché comme un objectif phare du SCoT, les structures urbaines présentées ci-dessous apparaissent comme pouvant répondre aux critères définissant les villages en communes littorales (La Rusais, La Chiennais, La Chapelle Mordreuc, Le Lyvet). **Ces entités, qui comprennent une densité et un nombre significatif de constructions, constituent des zones urbanisées au sens de la Loi Littoral et peuvent donc recevoir des constructions nouvelles en comblement de l'enveloppe.**

*Extrait des dispositions du SCoT spécifiant des possibilités de construction au sein des villages littoraux :*

*Par ailleurs, les autres dispositions du paragraphe 1.4.1. s'appliquent aux communes littorales.*

*Le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux de privilégier la densification au sein de l'enveloppe urbaine existante des agglomérations littorales, puis des villages littoraux. La densification devra utiliser les capacités de comblement des dents creuses et de réhabilitation des sites en friches. Comme précisé précédemment, cet objectif de densification sera basé sur la définition d'une dent creuse défini au paragraphe 1.2.1.1.*

*Concernant les hameaux (entités bâties comptant 8 habitations et plus, et témoignant d'une composition urbaine caractérisée par une unité, tant dans l'aspect du bâti, que par son organisation autour de la voirie), le SCoT autorise la densification des tissus urbains dans le respect strict de la définition de dents creuses, énoncée dans le paragraphe 1.2.1.1.*

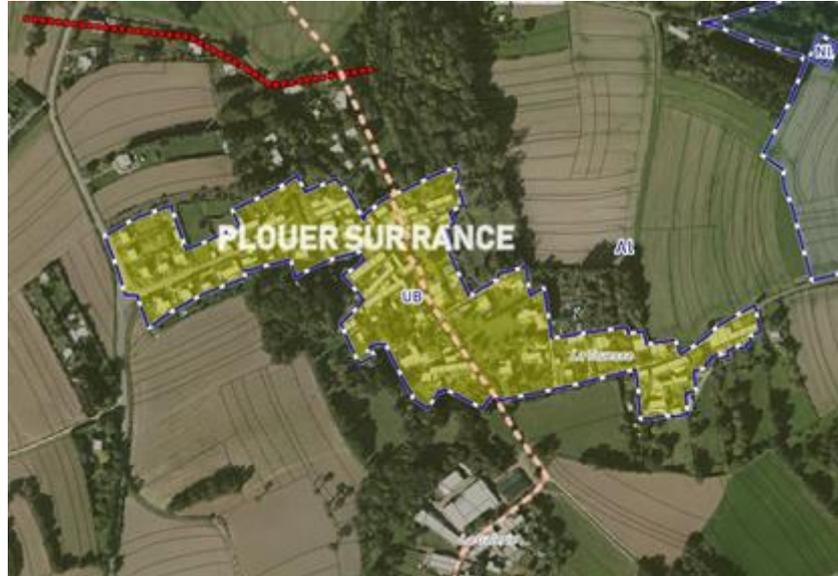
*Concernant les entités bâties, non mentionnées dans le tableau ci-avant, et ne répondant pas aux critères d'un hameau, le SCoT n'autorise pas la densification du tissu urbain, considérant ces entités bâties, comme des écarts à l'urbanisation.*

## Villages littoraux identifiés au PLUiH : Possibilité de densification

Plouër sur Rance

Le Bouillon

L'entité bâtie répond à la définition de village en termes de nombre (environ 70) et de densité de construction (bâti mitoyen, à l'alignement des voies ...



Plouër sur Rance

La Chiennais

Une partie ancienne, densément urbanisée (mitoyenneté, alignement) d'une quarantaine de logements et une partie récemment bâtie avec une cinquantaine de lots sur de petits terrains. Possibilités ouvertes de densification du village sans extension de l'urbanisation.



La Vicomté sur Rance

Lyvet

Le Port du Lyvet présente une urbanisation aérée sur ses pourtours et dense sur sa partie la plus ancienne. La densité des parcelles construites y est significative. En outre, on y dénombre un restaurant ainsi qu'un port de plaisance. En raison du nombre de constructions, de l'existence de cet équipement public et de l'organisation des constructions, la qualification d'espace urbanisé peut être admise. Cet espace dispose d'un caractère patrimonial et est proposé en UAp au PLUiH.



	
<p>Pleudihien sur Rance</p>	<p>La Chapelle Mordeuc</p> <p>La présente localité est composée de plus d'une soixantaine de constructions regroupées de manière dense et continue le long d'une voie communale et des chemins adjacents à cette voie.</p> 

### 3. Bilan de la programmation de logements



La programmation totale du PLUi de Dinan Agglomération prend en compte plusieurs formes de production de logements :



- **Le renouvellement urbain** (production de logements neufs sans construction) lié notamment à la remise sur le marché de logements vacants et au changement de destination d'ancienne grange transformée en habitation.



Si l'on additionne les logements vacants prévus comme remis sur le marché d'ici 2032 aux changements de destinations ouverts dans le cadre du PLUi. On obtient un total de 1696 logements représentant près de **16%** de la programmation totale (renouvellement, comblement et extension compris) de logements à l'échelle du territoire. Ce chiffre est toutefois à considérer avec précaution. **En effet, les 1161 changements de destination, potentiellement repérés, ne vont pas pour autant se réaliser dans le temps de PLUi. Il s'agit d'ouvrir un droit, mais cela ne fait pas partie des composantes pris en compte dans la programmation de logements du PLUi (lien avec la méthode SCoT).**

Si l'on ne considère que les éléments de scénarios compris dans la méthode SCoT et que seuls les logements vacants remis sur le marché sont comptabilisés comme logements programmés en renouvellement urbain, cela représente un peu plus de **5%** de la production totale de logements (renouvellement, comblement et extension).

- **Le comblement de l'enveloppe urbaine** lié à la production de logements en dents creuses et au sein des OAP localisées dans les zones urbaines. Ces constructions nouvelles ont comme objectif la densification de l'urbanisation existante.
- **L'extension de l'urbanisation**, via des secteurs de projet zonés en 1AUh ou 2AUh. Ces sites, ne sont pas desservis par les réseaux et seront aménagés dans le temps du PLUi pour admettre de nouvelles habitations.

Pour ce qui concerne les nouvelles constructions, le tableau ci-dessous récapitule la programmation à vocation habitat pour chacun des secteurs de Dinan Agglomération. Il présente le ratio de logements prévus en comblement de l'enveloppe urbaine et en extension de cette dernière.

	% de logements programmés en comblement de l'enveloppe urbaine		% de logements programmés en extension de l'urbanisation	
	% de logements prévus en dents creuses	% de logements prévus en OAP en zones urbaines	% de logements prévus en extension ouvertes (1AUh)	% de logements prévus en extension non ouvertes (2AUh)
Secteur Haute Rance	60,7%	39,2%	65%	35%
% total en comblement et en extension	23%		77%	
Secteur de Dinan	34,5%	65,5%	42,9%	57,1%
% total en comblement et en extension	27,3%		72,7%	
Secteur d'Evran	76%	24%	50,6%	49,4%

% total en comblement et en extension	26,5%		73,5%	
Secteur du Guinefort	76,8%	23,2%	56,3%	43,7%
% total en comblement et en extension	15,8%		84,2%	
Secteur de Matignon	73,8%	26,2%	67,5%	32,5%
% total en comblement et en extension	33,5%		66,5%	
Secteur de Plancœt	69,7%	30,3%	41,3%	58,7%
% total en comblement et en extension	22,9%		77,1%	
Secteur de Plélan	92,5%	7,5%	53,9%	46,1%
% total en comblement et en extension	26,7%		73,3%	
Secteur Rance	65,6%	34,4%	42,4%	57,6%
% total en comblement et en extension	21,8%		78,2%	

Au total, 25,5 % de la programmation de logements nouvellement bâtis dans le cadre du PLUi de Dinan Agglomération est localisée en comblement de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses et OAP en zones U) et 74,5% de la programmation de logements neufs porte sur des sites de projets en extension de l'urbanisation.

#### 4. Promouvoir des formes urbaines qualitatives et requestionner la densité

##### 1- Sur l'ensemble du territoire :

Les principes d'aménagement définissent dans le cadre des OAP visent à accompagner un développement équilibré et vertueux en termes de formes urbaines. Ainsi, les principes présentés dans le cadre de la partie 3.1 du présent documents (insertion paysagère, voirie, accès...) sont les garants d'aménagements qualitatifs à l'échelle des sites de projet.



##### Méthodologie :

- 1- Densités différenciées en fonction des communes définies au PADD
- 2- Application de ces densité par type de projet dans les OAP
- 3- Définition d'orientation d'aménagements et de programmation à l'échelle de la parcelle **(en fonction de l'avancement du projet)**



15 lgt/ha  
Habitat Participatif



En termes de densités, le PLUiH de Dinan Agglomération vise à s'inscrire en cohérence avec le DOO du SCoT du Pays de Dinan. Ces densités minimales sont exprimées en densités nettes et définies au regard

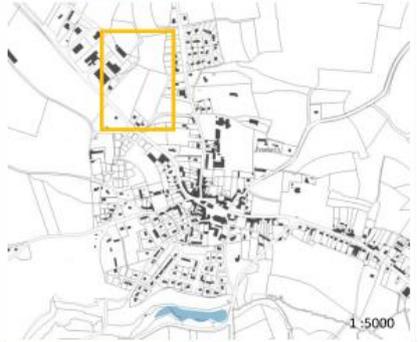
de l'armature territoriale. Elles permettent ainsi de proposer des opérations différenciées en fonction de la strate communale.



- Pôle de centralité de Dinan : Dinan-Léhon, Lanvally, Quévert, Taden, Trélivan : 30 logements/hectare
- Pôles de centralité secondaires intérieurs : Broons, Caulnes, Plancoët : 25 logement/hectare
- Pôles de centralité secondaires littoraux : Matignon, Saint Cast-le-Guildo : 25 logements/hectare
- Pôles relais intérieurs : Plélan-le-Petit, Evran, Plouasne, Pleslin-Trigavou : 20 logements/hectare
- Pôles relais estuariens : Pleudihen-sur-Rance, Plouër-sur-Rance : 20 logements/hectare
- Maillage communal : Toutes les autres communes : 15 logements/hectare

Ces densités sont des densités nettes minimales moyennes. Sur certains sites de projet revêtant un caractère stratégique (dents creuses localisées à proximité du centre-bourg, espace dense...) les densités minimales définies dans les OAP peuvent être plus importantes. A contrario, dans certains secteurs où le tissu urbain environnant apparaît relativement lâche, les densités minimales peuvent exigées peuvent être inférieure à celle exprimées dans le SCoT. L'équilibre global des densités à l'échelle des secteurs d'extensions doit guider les choix de la collectivité.

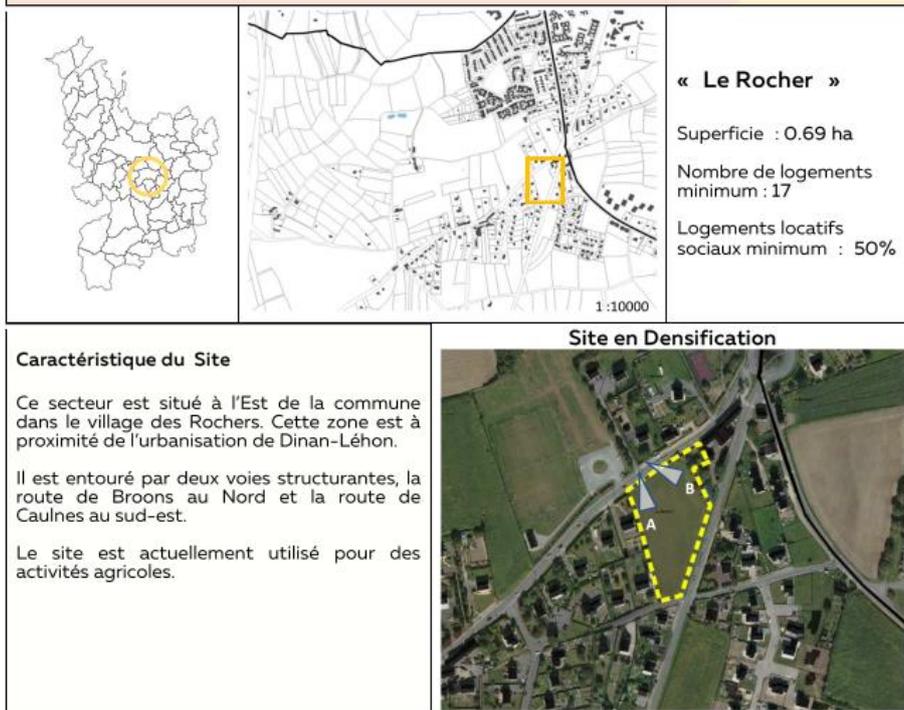
**Exemple d'une OAP d'une commune du maillage communal (15 logements/ha)**

Corseul – n°048-2		Zone 1AUh2
		<p><b>« Rue de l'Arguenon »</b></p> <p>Superficie: 3.22 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 39</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : <b>Apprécié par la commune et Dinan Agglomération</b></p>
<p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur est situé à l'Ouest du centre-bourg. Il est entouré par des maisons individuelles un projet d'extension au Sud et une zone d'activité à l'Ouest.</p> <p>Le site est actuellement en utilisé pour des activités agricoles</p> <p>Une zone humide est présente au Nord du secteur</p>		<p><b>Site en extension</b></p> 

**Exemple d'une OAP sur une commune du pôle de centralité (30logements/ha)**

## Trélivan (La Barrière) – n°364-5

Zone UCa



La modernisation du règlement permet la mobilisation de nouveaux outils. Le PLUiH de Dinan Agglomération a souhaité s'en saisir en proposant la mise en place d'une OAP valant règlement sur le site de Bois Butte à Quévert ainsi que sur le port de Saint Cast le Guildo.

Cette OAP s'inscrit en cohérence avec les dispositions de l'article R 151-8 du code de l'urbanisme :

*Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :*

1. *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
2. *La mixité fonctionnelle et sociale ;*
3. *La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
4. *Les besoins en matière de stationnement ;*
5. *La desserte par les transports en commun ;*
6. *La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.*

Les OAP du Bois au Butte et du port de Saint Cast répondent à l'ensemble des objectifs cités ci-dessus. Ainsi, la zone n'est pas soumise classiquement à des dispositions réglementaires mais fait l'objet d'un

règlement référant de manière systématique à l'OAP. Cette évolution visant à inscrire les documents d'urbanisme dans une logique de projet Un zonage spécifique « Upro » est proposé sur le site.

**Extrait de l'OAP définissant les orientations en matière de mixité sociale et fonctionnelle :**

Ce secteur à vocation d'habitat. L'implantation d'activités incompatibles avec de l'habitat en raison de leur nuisance est interdite.

- Les activités de service sont autorisées sous réserves qu'elles ne compromettent pas la vocation principale et les orientations architecturales du secteur.
- Le secteur présentera un taux minimum de 27% de logements locatifs sociaux.

Les autres items précités font chacun l'objet d'une justification spécifique dans le cadre de l'OAP de la Bois au Butte. Chaque objectif est détaillé dans ce cadre et le règlement y fait des renvois systématiques.



5. Favoriser un territoire des courtes distances

**1- Sur l'ensemble du territoire :**

La logique globale de constitution des enveloppes urbaines à l'échelle du PLUiH s'inscrit dans un souci de favoriser les courtes distances. Les éléments suivants permettent de concrétiser cet objectif :

- Le déclassement de nombreuses formes d'urbanisation linéaire ;
- L'étude précise de l'ensemble du foncier mobilisable au sein des enveloppes urbaines et la mise en place de sites de projets sur les dents creuses stratégiques ;
- Le critère de la présence de transports en commun pour le maintien ou non de possibilités de densification au sein des hameaux.

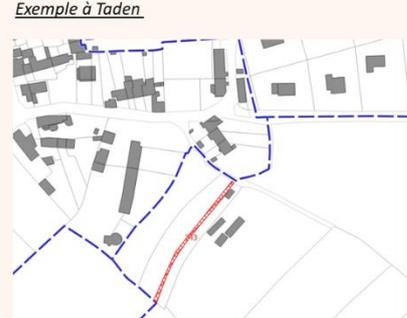
**Traduction règlementaire :**

<p><b>1 – Cheminements existants</b></p> <p> Protection chemins de existants = continuités piétonnes</p>	<p><b>2 – Cheminements à créer</b></p> <p> Emplacements réservés = possibilité d'acquisition par la commune</p> <p> aménagement de voies douces</p>
---	---

*Exemple à Corseul*



*Exemple à Taden*



Le PLUiH, en relation avec les objectifs du PADD, mobilise des outils règlementaires afin de répondre à ces ambitions. Ainsi, en termes de mobilité, 2 outils principaux ont été utilisés :

- Un outil de préservation : la protection des cheminements doux existants par le biais de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme ;
- Un outil de création : via la mise en place d'emplacements réservés destinés à permettre l'acquisition foncière nécessaire à l'aménagement de voies douces.

Les cheminements à protéger correspondent aux sentiers de randonnées présents sur le territoire.

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

### 1- Sur l'ensemble du territoire :

Conscient des enjeux de transition écologiques et numériques auxquels fait face le territoire de Dinan Agglomération, le PADD du PLUiH vise à affirmer la volonté politique d'accompagner ces évolutions structurelles. Ainsi, le PLUiH, par le biais de ces outils règlementaires autorise l'ensemble de ces éléments se rattachant à cette thématique.

Le PLUiH accompagne ainsi la transition énergétique en admettant la mise en place de dispositifs adaptés.

#### **Extrait des dispositions générales du règlement traitant des dispositions énergétiques :**

*La conception des projets de construction doit se faire en respectant les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduée suivante :*

- *Sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits ;*
- *Performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation) ;*
- *Recours à des énergies renouvelables locales.*

*L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. Ces saillies ne pourront toutefois pas excéder 0,30m. Ces dernières sont permises sous réserve :*

- *D'une bonne intégration patrimoniale, architecturale et paysagère ;*
- *Du respect des normes en matière de circulation PMR.*

*L'isolation par l'extérieur est interdite sur les bâtiments repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver l'aspect des façades.*



Traduction règlementaire : Déclinaison au sein du POA

Exemple : Améliorer les performances énergétiques dans l'habitat, en lien avec le PCAET

Mise en œuvre				
Sous-action	Descriptif	Pilote / maître d'ouvrage	Partenaires financeurs	Partenaires
1	Aide à la rénovation énergétique, LHI : relancer un dispositif opérationnel de rénovation de l'habitat (OPAH ou PIG) sur l'ensemble de Dinan Agglomération, sur les thématiques énergie, adaptation, lutte habitat indigne (y compris via auto-réhabilitation accompagnée)	Dinan Agglomération	ANAH, Département Communes	DDTM, MDPH, Communes
2	Soutenir la réalisation de baux à réhabilitation	Dinan Agglomération	Bailleurs sociaux	Communes

Le POA, pièce constitutive du volet habitat du PLUiH rejoint ce même objectif en fixant des moyens alloués à la rénovation énergétique des logements.

L'ensemble des dispositions du POA sont développées dans les chapitres 5,6 et 7 de la présente justification.

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



#### Chiffres Clefs

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



#### Objectifs

- Favoriser **l'entrepreneuriat** sur Dinan Agglomération
- **Hiérarchiser les zones d'activités**
- **Une consommation d'espaces maîtrisée**
- Garantir un **développement commercial qualitatif et diversifié**
- Valoriser **l'agriculture** en tant qu'activité structurante

#### 1. Favoriser l'entrepreneuriat sur Dinan Agglomération

##### 1- Sur l'ensemble du territoire

Les activités des secteurs secondaires et tertiaires font partie intégrante de la vie économique de l'intercommunalité. Le développement de leur activité est un des objectifs politiques du territoire. Plusieurs typologies d'activités sont présentes sur le territoire :

- Les activités structurantes attirants beaucoup d’emplois et localisées en zones d’activités ;
- Les petites structures, souvent artisanales, avec de peu de salariées et localisées au sein des enveloppes urbaines ;
- Les activités isolées, nécessitant notamment des espaces de stockage et situées en dehors des espaces urbanisés.

Par le biais des outils dont il dispose, le PLUiH tend à accompagner l’ensemble de ces typologies d’activités.

En matière d’activités structurantes, la stratégie de hiérarchisation des zones (point 3.2) ainsi que les surfaces à urbaniser mobilisées dans le cadre de la stratégie de développement économique tendent à accompagner l’évolution des activités.

Concernant les activités localisées au sein des zones urbaines, le règlement permet leur évolution de manière encadrée. Ainsi les dispositions règlementaires des zones urbaines mixtes admettent la possibilité d’évolution d’activité artisanales compatible avec l’habitat.

**Extrait des dispositions règlementaires liées aux activités des secteurs secondaires et primaires en zones urbaines mixtes :**

- Les nouvelles constructions à vocation industrie ainsi que l’extension des bâtiments artisanaux existants et la création de nouveaux locaux d’artisanat par changement de destination sont autorisées sous réserve :
  - d’être compatible avec l’habitat en termes de nuisances générées (bruit, flux ...)
  - de proposer une insertion qualitative du bâti dans le milieu urbain préexistant (teinte des matériaux, volume des constructions, traitement paysager ...)
  - de présenter des caractéristiques permettant de projeter de la modularité du bâtiment.

Les activités isolées localisées en dehors des espaces urbanisés font également l’objet d’un traitement spécifique. L’article L 151-13 du code de l’urbanisme étant mobilisé dans le but de créer des STECAL.

**2- Au sein des communes non littorales :**



Comme évoqué dans la justification du point 4 du 1 er chapitre du PADD, le développement et l’accompagnement de l’évolution des activités est un des objectifs du PLUiH de Dinan Agglomération.

Cette volonté ne peut être comprise qu'au regard des efforts réalisés par la collectivité en matière de hiérarchisation des zones d'activités économiques. La mobilisation de STECAL permet ainsi de donner des droits à bâtir spécifiques pour des activités déjà existantes et localisées en dehors des zones urbanisées.



La vocation de ces zones est d'assurer le maintien et l'éventuel développement d'activités déjà présentes sur le territoire et participant grandement à l'économie présente de Dinan Agglomération. En aucun cas il ne s'agit pas via ce biais de créer des zones d'activités ex nihilo. Le règlement de la zone ainsi que le détournement proposé vise à garantir le respect des objectifs poursuivis.



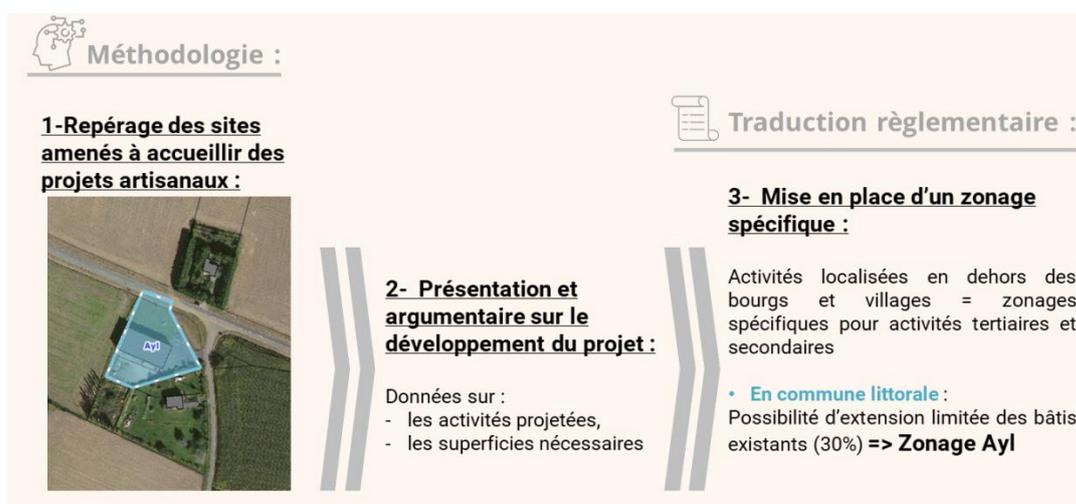
Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités repérés au plan de zonage sous la dénomination « Ay » ont fait l'objet d'un repérage spécifique mené en lien avec les élus. Ils ne constituent pas un inventaire exhaustif de l'ensemble des artisans localisés en dehors des enveloppes urbaines, mais un repérage précis et concerté des artisans susceptibles de porter un projet d'agrandissement ou d'évolution au cours des 12 prochaines années.



Au sein des communes non littorales, les secteurs Ay admettent des possibilités de nouvelles constructions. Ces dernières restent encadrées par les articles 4,5,6 et 8 du règlement de la zone.



### 3- Au sein des communes littorales :



Les activités isolées des secteurs secondaires et tertiaires, localisées au sein des communes littorales, disposent également de droits à bâtir spécifiques dans le cadre de projet exprimés. Toutefois ces droits sont liés par un souci de compatibilité avec la loi littoral qui s'applique sur ces territoires. Ainsi, le règlement de la zone n'admet pas de nouvelles constructions. Seuls les extensions limitées (30%) des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUiH sont autorisées.

**Tableau de comparaison des règlements en zones Ay et Ayl :**

	<b>Ay</b>	<b>Ayl</b>
<b>Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions</b>	<p>Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble des zones, seuls sont admis, les constructions, les changements de destination et aménagements en relation avec les activités ciblées dans le cadre de la mise en place du STECAL à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.</p> <p>Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisés à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.</p> <p>La réalisation d'extensions ou annexes aux bâtiments à vocation d'activités du secteur secondaire ou tertiaire dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUiH (21/01/2020), plus 20m<sup>2</sup> supplémentaires dans une limite totale après extension de 180m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.</p>	<p>Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble des zones, seuls sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUiH, les changements de destination et les aménagements liés aux activités ciblées dans le cadre de la mise en place du STECAL, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.</li> <li>les extensions des bâtiments, admises au sein des espaces proches, seront limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUiH (21/01/2020), dans une limite totale après extension de 180m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sans aboutir à la création d'un nouveau logement.</li> </ul>
<b>Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de <b>5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques</b> ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.</li> </ul> <p><b>Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.</b></p>	
<b>Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soit en limite(s) séparative(s),</li> <li>Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres.</li> </ul> <p><b>L'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement.</b> Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.</p>	
<b>Article 6 : Hauteurs maximales des constructions</b>	<p><b>Pour les bâtiments à vocation activités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des extensions est limitée à <b>12 mètres</b> au faitage ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus.</li> <li>Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.</li> </ul>	

	<i>Le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes. La hauteur devra être définie au regard de l'environnement pour veiller à la bonne intégration du bâtiment. Dans ce cadre, une hauteur maximale pourra être exigée.</i>	
<b>Article 8 :</b> <b>Emprise au sol</b>	<i>L'emprise au sol des bâtiments liés est limitée à 70% de l'unité foncière.</i>	<i>L'emprise au sol de l'extension est limitée à 30% de l'emprise du bâtiment d'activité existant.</i>



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

**1- Sur l'ensemble du territoire :**

**Méthodologie :**

**Traduction règlementaire :**

**Déclinaison de l'armature du PADD autour de 4 zonages à vocation activité :**

- Zones structurantes = **Uy1**
- Zones de proximité = **Uy2**
- Zones d'activités en secteur aggloméré de Dinan = **Uy3**
- Zones d'activités en périmètre de centralité = **Uy4**

Le diagnostic du PLUiH de Dinan Agglomération s'est fait le relais du SCoT en affirmant une nécessité d'affirmation de la structure économique du territoire. Ainsi, le PLUiH, à travers le PADD s'est donné les moyens d'organiser sa stratégie autour de 2 trames distinctes :

- Les ZA structurantes : Localisées sur des axes stratégiques, étant relativement étendues, totalisant un nombre d'emplois important et amenées à accueillir des activités structurantes pour le territoire. Ces zones sont fléchées à vocation industrielles.
- Les ZA de proximité : Localisées sur des axes moins passant avec des capacités en réseaux moins importantes, liées à des activités artisanales, voire de petites industries.

Ces zones sont par la suite divisées au regard de leur localisation et des logiques urbaines qui les régissent. Ainsi, une trame spécifique est proposée pour les zones d'activités de la zone agglomérée de Dinan. Une autre veille à l'intégration des zones de proximités jouant un rôle dans les dynamiques de bourgs car incluses au sein de périmètres de centralité.

Les zones de la trame structurante ont fait l'objet d'un classement en Uy1, les zones de la trame de proximité en Uy2, les zones de la zone agglomérée de Dinan, liées à des logiques économiques différentes ont fait l'objet d'un zonage Uy3 et de ponctuelles ZA localisées au sein de la trame de

proximité et localisée au sein des bourgs ont été zonées en Uy4. Ces choix sont en lien avec les stratégies en matière d'accueil commercial et touristique présentées dans les axes du PADD correspondants.

Une zone Uyc est également créée en lien avec les ZACOM définies dans le cadre du SCoT du Pays de Dinan.

**Comparaison des destinations et sous destinations admises dans le cadre du règlement par les différentes typologies de zones :**

Vocation	Zone Uy1	Zone Uy2
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions à vocation logement ne sont admises que dans le cadre de logements de fonction.</li> <li>L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée dans les limites suivantes [...]</li> <li>La construction d'annexes à l'habitation est autorisée dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol [...]</li> </ul>	
Hébergement	/	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail peuvent être autorisées dans le cadre d'une construction principale à destination industrie, sous réserve de représenter au maximum 30% de la surface de plancher de la construction principale et d'être en relation avec l'activité de la construction principale (magasin d'usine).</li> <li>Les commerces existants peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol du commerce à la date d'approbation du PLUiH.</li> </ul>	
Restauration	<ul style="list-style-type: none"> <li>La construction de nouveaux restaurants n'est pas admise (hormis en zone Uy1 pour les espaces localisés le long des routes nationales). Les restaurants existants peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol du restaurant à la date d'approbation du PLUiH. Les changements de destination des constructions existantes vers la vocation de restaurant sont admis.</li> </ul>	
Commerce de gros	<b>Nouvelles constructions admises</b>	/
Activités ou s'effectue l'accueil de clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions à sous-destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle peuvent être autorisées dans le cadre d'une construction principale à destination industrie, sous réserve de représenter au maximum 30% de la surface de plancher de la construction principale et d'être en relation avec l'activité de la construction principale (showroom).</li> <li>Les services avec accueil de clientèle implantés peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLUiH.</li> </ul>	
Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>La construction de nouveaux hôtels n'est pas admise (hormis en zone Uy1 pour les espaces localisés le long des routes nationales).</li> <li>Les hôtels implantés dans la zone peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLUiH.</li> <li>Les changements de destination des constructions existantes vers la vocation d'hôtel sont admis.</li> </ul>	
Camping et hôtellerie de plein-air	/	
Cinéma	/	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seule l'extension des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés implantés est autorisée.</li> </ul>	

<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	<b><i>Les nouvelles constructions sont admises</i></b>
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	/
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	/
<i>Equipements sportifs</i>	/
<i>Autres équipements recevant du public</i>	/
<i>Industrie</i>	<b><i>Les nouvelles constructions sont admises</i></b>
<i>Entrepôts</i>	<b><i>Les nouvelles constructions sont admises</i></b>
<i>Bureau</i>	<b><i>Les nouvelles constructions sont admises</i></b>
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	/
<i>Exploitation agricole</i>	/
<i>Exploitation forestière</i>	/

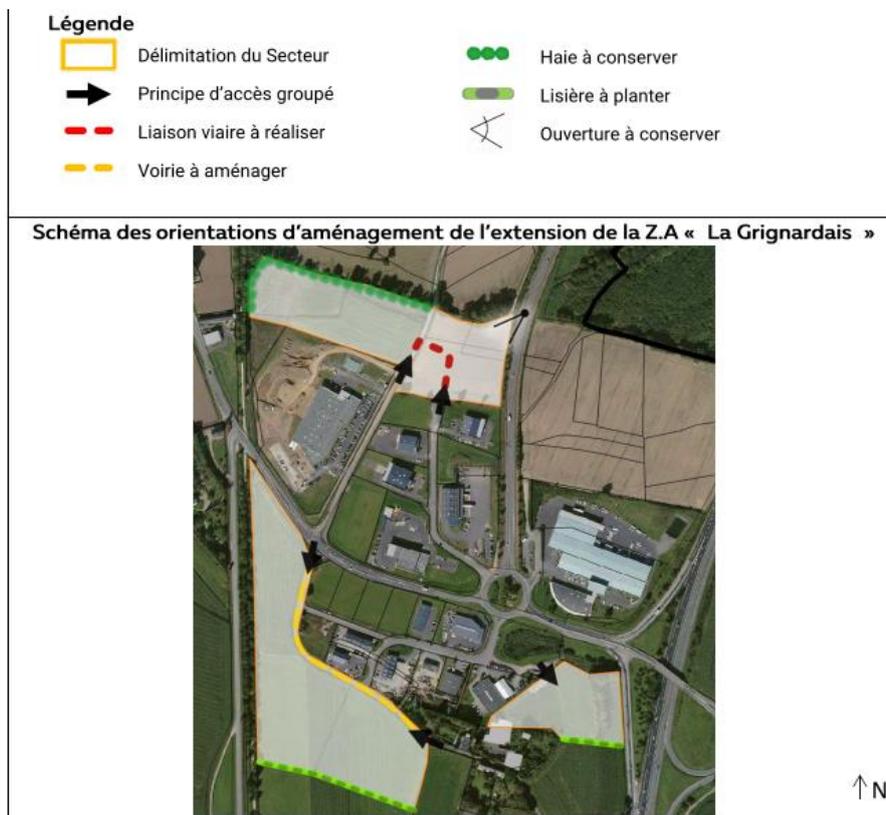


Les zones à urbaniser à vocation activité répondent à la même logique que les zones urbaines en admettant les mêmes destinations en fonction de l'intitulé des zones.

En matière d'objectifs d'urbanisation et au-delà des vocations admises dans chaque type de zone, le règlement encadre également les mesures d'implantation des bâtiments. Le règlement des zones Uy est volontairement peu contraignant. Ce choix recouvre des territoires de projet dont le développement économique relève de la compétence de la collectivité.

En outre, et conformément au code de l'urbanisme, chaque zone 1AUy (à vocation économique) est encadrée par une OAP.

**Exemple d'une OAP sur une zone d'extension à vocation économique :**



**Sur les zones d'activités structurantes les OAP concernent :**

*Voirie, accès et stationnement :*

- Les accès seront sécurisés et dimensionnés en vue d'un passage fréquent de véhicules lourds. Les nouvelles voiries et accès s'appuieront de préférence sur l'existant afin de prolonger ou réaménager les voies existantes.
- Les projets veilleront de préférence à mutualiser les stationnements, notamment ceux à destination de la clientèle.

*Aménagement et optimisation de l'espace :*

- L'agencement des espaces techniques ou de stockage (bennes à ordures, stockage de matériaux) sera pensé de façon à les rendre moins visibles.
- Les espaces d'accueil de la clientèle ou d'activités complémentaires seront de préférence situés dans des bâtiments de volumes et de gabarits différents de l'activité principale.
- L'organisation des parcelles s'effectuera de façon à anticiper l'évolution des bâtiments. L'implantation et l'orientation d'un bâtiment ainsi que la localisation des espaces « vides » prendront en compte les futures possibilités d'extension de l'activité.

- Les mobilités piétonnes au sein du secteur seront séparées de la voirie.
- Les espaces sous exploités peuvent être utilisés à destination des employés (aires de pique-nique, cheminements doux..).



#### *Intégration paysagère :*

- Des ouvertures visuelles seront conservées entre les bâtiments et les principaux axes de circulation, afin de permettre aux entreprises de bénéficier d'une meilleure visibilité.
- Les vis-à-vis avec les zones d'habitat et les espaces agricoles seront ménagées par la plantation ou conservation de haies arborées et lisières des zones.
- Les projets veilleront à adapter la volumétrie de leurs bâtiments en fonction de la morphologie du site. Les bâtiments de grande hauteur seront positionnés de préférence dans les creux ou parties basses des parcelles.
- Les bâtiments devront présenter des volumes simples. Les bâtiments larges devront privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente afin de réduire leur impact sur le paysage.
- L'architecture et coloris des bâtiments se referont à des teintes/matériaux simples et sobres, mais néanmoins variés afin d'éviter la réalisation de façades monotones.
- Un traitement architectural sera apporté aux façades, support de communication de l'entreprise, elles mettront en valeur l'entrée du bâtiment ainsi que les enseignes.



#### *Environnement :*

- Une gestion différenciée des espaces vert est à privilégier. Les grands espaces engazonnés peuvent par exemple être entretenus grâce à des animaux d'élevages (type éco-pâturage).
- Les projets veilleront à préserver les continuités écologiques par l'implantation et la disposition des bâtiments et espaces verts. Les haies existantes seront conservées et participeront à la définition d'une trame verte interne à la zone.
- Les futurs projets pourront intégrer la notion de préservation de la faune sauvage via la gestion de leurs clôtures. Ils pourront veiller à ne pas restreindre la circulation des petits mammifères par l'absence de clôtures ou l'installation de clôtures surélevées par rapport au sol (15-20cm).
- La localisation des équipements de gestion des eaux pluviales sera déterminée en amont du dépôt des permis.

#### **Sur les zones d'activités de proximité les OAP concernent :**

#### *Voirie, accès et stationnement :*

- Une marge de 75m non constructible sera conservée avec la RN 176 (Commune de Trélivan).
- Les projets veilleront de préférence à mutualiser les stationnements.

- Les nouvelles voiries et accès s'appuieront de préférence sur l'existant afin de prolonger ou réaménager les voies existantes.

#### *Aménagement et optimisation de l'espace :*

- Le projet veillera à implanter les bâtiments au plus près des usages (stationnements et voies d'accès). Une organisation compacte permet de rationaliser les déplacements et d'éviter des coûts supplémentaires dans la création de voiries inutilisées.
- L'organisation des parcelles s'effectuera de façon à anticiper l'évolution des bâtiments. L'implantation et l'orientation d'un bâtiment ainsi que la localisation des espaces « vides » prendront en compte les futures possibilités d'extension de l'activité.

#### *Intégration paysagère :*

- Des ouvertures visuelles seront conservées entre les bâtiments et les principaux axes de circulation, afin de permettre aux entreprises de bénéficier d'une meilleure visibilité.
- Les vis-à-vis avec les zones d'habitat et les espaces agricoles seront ménagées par la plantations ou conservation de haies arborées et lisières des zones.
- L'architecture et coloris des bâtiments se referont à des teintes/matériaux simples et sobres, mais néanmoins variés afin d'éviter la réalisation de façades monotones. Les bâtiments devront présenter des volumes simples et favoriser des hauteurs réduites.
- Un traitement architectural sera apporté aux façades, support de communication de l'entreprise, elles mettront en valeur l'entrée du bâtiment ainsi que les enseignes.
- Une attention particulière sera portée sur l'insertion paysagère des zones situées en entrée de ville. Un aménagement paysager sera à privilégier.

#### *Environnement :*

- Les projets veilleront à préserver les continuités écologiques par l'implantation et la disposition des bâtiments et espaces verts. Les haies existantes seront conservées et participeront à la définition d'une trame verte interne à la zone.
- La localisation des équipements de gestion des eaux pluviales sera déterminée en amont du dépôt des permis.
- Les futurs projets pourront intégrer la notion de préservation de la faune sauvage via la gestion de leurs clôtures. Ils pourront veiller à ne pas restreindre la circulation des petits mammifères par l'absence de clôtures ou l'installation de clôtures surélevées par rapport au sol (15-20cm).

#### **Sur les zones d'activités commerciales les OAP concernent :**

##### *Voirie, accès et stationnement :*

- Les différents commerces privilégieront la mutualisation des stationnements sur les secteurs concernés.

- Les nouvelles voiries et accès s'appuieront de préférence sur l'existant afin de prolonger ou réaménager les voies existantes.

- Les accès et stationnement créés pour la clientèle sera adaptées aux flux projetés et sécurisés permettant un espace public partagé.



- Les accès créés à destination des véhicules de livraison seront de préférence mutualisés entre les différents commerces.



#### Aménagement et optimisation de l'espace :

- La disposition des commerces par rapport aux espaces libres et espaces de stationnement sera réfléchi dans un objectif d'économie de foncier et d'optimisation de l'espace (enseignes rapprochées, limiter la place de la voirie, rationalisation des accès pour les véhicules de livraison).



- Les cellules commerciales seront de préférence mitoyennes.



- Des cheminements piétonniers entre les zones commerciales et les zones urbaines environnantes seront aménagés.



#### Intégration paysagère :

- L'agencement des espaces techniques ou de stockage (bennes à ordures, déchargement des marchandises) sera pensé de façon à les rendre moins visibles.

- Des ouvertures visuelles seront aménagées entre les bâtiments et les principaux axes de circulation, afin de permettre aux commerces de bénéficier d'une meilleure visibilité.

- Un traitement architectural sera apporté aux façades. Une harmonie entre les différentes façades commerciales sera à privilégier.

#### Environnement :

- La localisation des équipements de gestion des eaux pluviales sera déterminée en amont du dépôt des permis.

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

#### 1- Sur l'ensemble du territoire :

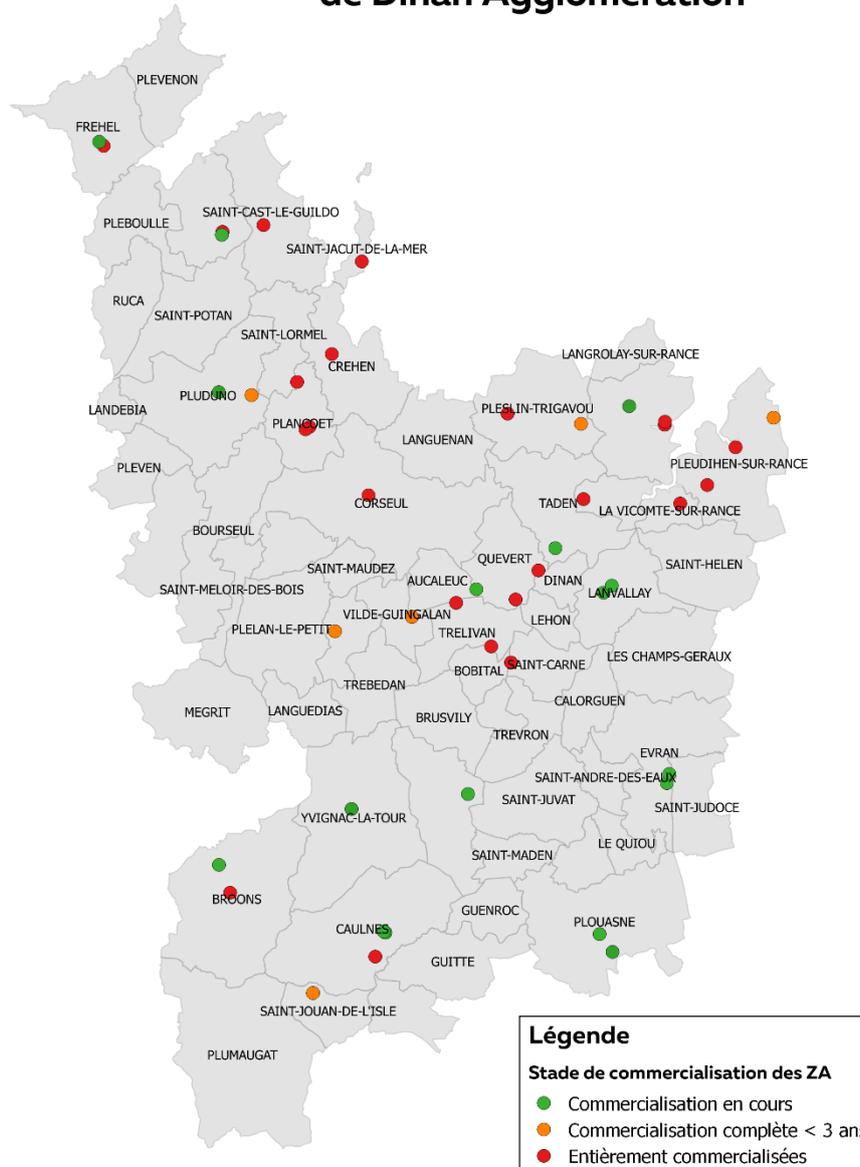
En 2017, le territoire compte près de 9 000 établissements actifs qui représentent 31 889 emplois. Le nombre d'emplois a connu une augmentation de 2,8% entre 2009 et 2014, comme la population (+2,9 %). L'économie locale est caractérisée par le poids des TPE, 95,1% des établissements du territoire emploient moins de 10 personnes. Le territoire de Dinan Agglomération est principalement composé d'activités de proximité (BTP, services, commerces, sous-traitance...). Elles se trouvent réparties sur l'ensemble du territoire, avec une concentration autour de la zone agglomérée de Dinan. En termes de foncier, cela se traduit par des recherches de foncier de surfaces plutôt tournées vers des activités de taille moyenne (2 000 m<sup>2</sup> en moyenne).

L'aménagement économique implique à ce titre, des zones d'activités avec une multiplication du nombre de petits lots et un maillage équilibré du territoire. Dinan Agglomération doit s'attacher à fournir une offre foncière adaptée aux besoins des entreprises du territoire.

Par ailleurs, en réduisant les possibilités hors STECAL (zones Ay) et hors centralité, le PLUiH va engendrer pour certaines activités, des difficultés de développement et donc des transferts et déplacements des entreprises au sein des ZA. Cette dynamique s'observe d'ores et déjà auprès des porteurs de projets avant l'approbation du PLUiH.

Pour accueillir les entreprises, Dinan Agglomération dénombre 42 zones d'activités, pour un total de 526ha viabilisés et occupés. A ce jour, 50ha sont cessibles et disponibles à la commercialisation. Cependant, l'offre foncière de Dinan Agglomération est de plus en plus inadaptée aux demandes locales observées. En effet, on observe un manque de foncier pour les activités de proximité sur le secteur de Dinan et une offre qui se commercialise très rapidement sur la RN12 et au nord de la RN176.

## Les Zones d'Activités de Dinan Agglomération



### Légende

#### Stade de commercialisation des ZA

- Commercialisation en cours
- Commercialisation complète < 3 ans
- Entièrement commercialisées

### Une demande du marché de foncier en augmentation :

Les variations économiques et notamment le PIB permettent de mieux comprendre le marché foncier et immobilier des entreprises. La consommation foncière économique de Dinan Agglomération s'élève à 119ha entre 2003 et 2012, elle était donc relativement faible au vu du nombre d'entreprises présentes sur le territoire.

Pendant on observe un retour positif avec 624 entreprises créées en 2018, selon l'INSEE.

Cette reprise économique se comptabilise également avec 150 entreprises ayant un projet immobilier, reçues par le service développement économique depuis 2018. Ces demandes de foncier n'aboutissent pas toutes à un projet mais cela démontre qu'une réflexion globale des entreprises se concrétise au sujet des acquisitions sur le marché foncier économique.

## Une offre foncière à étoffer :

Dinan Agglomération, créée en 2017, a élaboré et adopté sa stratégie de développement économique en 2018.

Une des premières actions a été de bien connaître l'offre foncière du territoire et de proposer une trame des zones d'activités, telle que repris du SCoT :

- Les zones structurantes (Uy1) ont vocation à accueillir des activités économiques importantes, profitant de la proximité des axes.
- Les zones de proximité (Uy2) tournées vers des activités artisanales et de la petite industrie.
- Les zones d'activités situées au sein de la zone agglomérée de Dinan où des services aux entreprises pourront être développés (Uy3).
- Les zones de proximité au sein du périmètre de centralité pourront accueillir de l'artisanat, des commerces de détail et des activités de services avec accueil de clientèle (Uy4).
- Les zones d'aménagement commercial (ZACOM), définies au SCoT (Uyc), permettent l'implantation de commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente, l'implantation de restaurants et des hébergements hôteliers et touristiques.

Dans un second temps, un travail de répartition de l'enveloppe foncière a été réalisé. Le SCOT du Pays de Dinan, adopté en 2014, préconisait quelques recommandations notamment en termes d'extension des zones d'activités selon une trame définie des zones structurantes (151,5 ha) et de proximité (52 ha). Des enveloppes étaient réparties selon les anciens EPCI.

**L'ENVELOPPE DE 285 HA A VOCATION ECONOMIQUE COMPREND : 156.1 HA DE POSSIBILITES D'EXTENSION FIXES AU SCOT + 47 HA DE CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2014 ET 2019 (ZA BEL AIR, ZA DILY ET ZA GRANDE ABBAYE A FREHEL) + 56 HA DE STECAL (ZONES AY et AYL).**

Or, au sein des PLU communaux, 278 ha étaient inscrits en zonage économique (Hors STECAL).

La réduction des surfaces inscrites en zonage économique et l'extension des ZA ont été définies suivant des critères objectifs :

- La localisation par rapport aux axes routiers structurants
- Le taux d'occupation/ commercialisation de la ZA
- La présence de réserves foncières publiques
- Les prérequis et contraintes : zones humides, Loi Littoral...
- Les critères liés à la typologie des ZA
  - Zones structurantes : environ 10 ha d'extension maximum (sauf exceptions)
  - Zones de proximité : 3ha maximum d'extension

Suite à la définition de ces conditions, des rencontres avec les élus communaux et entreprises ont eu lieu afin de déterminer les besoins des entreprises au cas par cas. A cinq reprises, les membres de la commission économique de Dinan Agglomération se sont réunis pour proposer des arbitrages politiques selon les critères proposés.

Suite à ce travail, 18 zones d'activités ont été définies sans extension possibles au PLUiH. De plus, ce sont 122 ha de zonages économiques, inscrits aux PLU communaux, qui ont été supprimés et classés en zonage agricole.



Au total, 151 ha ont été classés en extension des zones d'activités pour répondre à la demande en augmentation sur le marché de foncier économique pour les 15 prochaines années.



Les STECAL (Ay et Ayl) représentent une enveloppe foncière de 56 ha, cependant il faut noter deux choses : les zones Ayl ne permettent pas de nouvelle construction mais uniquement l'extension de l'existant à hauteur de 30% de l'emprise au sol du bâti à la date d'approbation du PLUi. En outre, les zones Ay, au regard des périmètres définis sont déjà occupés en grande partie (80%) par des espaces déjà bâti, la surface estimée disponible est de 8 hectares.



Les recommandations du SCOT ont donc été respectées tout en assurant à Dinan Agglomération de pouvoir offrir aux entreprises une offre foncière adaptée et équilibrée.



Les choix en matière de structuration des activités économiques sont énoncés dans le cadre de la partie précédente. Cette partie détaille de quelle manière le PLUiH vise à répondre aux objectifs quantitatifs exposés dans le cadre du SCoT.



Le SCoT définit des surfaces maximales allouées aux extensions d'urbanisation à vocation économique, soit 52 hectares pour les zones de proximité et 151 hectares pour les zones structurantes. Au total, le PLUiH de Dinan Agglomération identifie 145 ha à vocation de développement économique. Ces 145 ha sont divisés en plusieurs typologies de zones, les zones 1AUy (ouvertes à l'urbanisation) qui représentent 69.5 ha et les zones 2AUy (visées dans le cadre d'une urbanisation future) zonés sur 76.8 ha. La mise en place de zonage 1AUy ou 2AUy est en lien avec la définition du code de l'urbanisme et dépend de la capacité de desserte de la zone en termes de réseaux. Au sein des zones 1AUy, l'indice suivant le « y » (chiffre ou lettre) vient préciser la vocation de la zone.

- 1AUy1 : Zones structurantes
- 1AUy3 : Zones structurantes localisées au sein de la zone agglomérée de Dinan
- 1AUyc : Zones structurantes tournées vers une offre commerciale (ZACOM)
- 1AUy2 : Zones de proximité
- 1AUy4 : Zones de proximité implantées au sein de périmètres de centralité commerciale

Trame	Zones	Surfaces maximales en extension au SCoT 2014-2032	Surfaces maximales en extension au SCoT 2018-2032	Surfaces zonées en extension au PLUiH 2018-2032
Trame structurante (zones ouvertes)	1AUy1, 1AUy3, 1AUyc	151 ha	105 ha	60 ha
Trame de proximité (zones ouvertes)	1AUy2, 1AUy4,	52 ha	36 ha	12 ha
Zones non ouvertes	2AUy	/	/	78
<b>Total</b>		<b>203 ha</b>	<b>141 ha</b>	<b>150 ha</b>

#### 4. Garantir un développement commercial qualitatif et diversifié

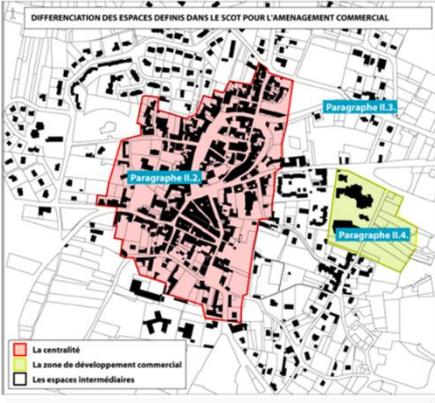
##### 1- Sur l'ensemble du territoire :

Le territoire de Dinan Agglomération affiche des objectifs ambitieux en termes de stratégie commerciale. Cette stratégie avait déjà été affirmée dans le cadre du SCOT, dégageant 3 typologies d'espaces :

- Les centralités commerciales : lieu privilégié d'implantation de nouveaux commerces ;
- Les espaces intermédiaires : secteur où seules les extensions limitées de l'existant et les changements de destination sont admises (zones urbaines mixtes et spécifiques) ;
- Les zones d'aménagement commercial : visant à accueillir les commerces de grande capacité (surface de vente de + de 300m<sup>2</sup>).

**Méthodologie :**

DIFFERENCIATION DES ESPACES DEFINIS DANS LE SCOT POUR L'AMENAGEMENT COMMERCIAL



- 1) **Les centralités commerciales** = implantation de nouveaux commerces.
- 2) **Les espaces intermédiaires** = extension des unités commerciales existantes + changement de destination
- 3) **Les zones de développement commercial** = commerces de grosse capacité (+300m<sup>2</sup> de surface de vente).

■ La centralité  
■ La zone de développement commercial  
■ Les espaces intermédiaires

Le règlement et le zonage se font le relai de cette méthodologie à travers deux outils :

- Des types de zones spécifiques
- Des outils de prescription graphique

Un zonage Uyc est mis en place dans le cadre des ZACOM, les contours de ces zonages sont en adéquation avec ceux définis dans le cadre du DOO du SCOT. Les zones 1AUyc correspondent également à ces sites prédéfinis. Au total ce sont 1082 ha qui font l'objet de ce zonage. L'ensembles des implantations de commerces avec des surfaces de vente supérieure à 300m<sup>2</sup> ont vocation à être implantées dans ces espaces.

**Comparaison de la surface de la ZACOM à Pluduno au SCoT et au zonage du PLUiH :**



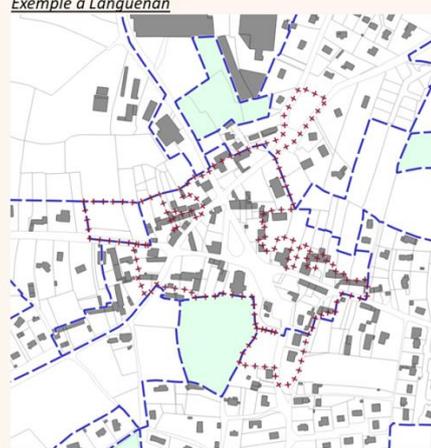
Le règlement de ces zones veille à ce que les vocations admises soient en adéquation avec les dispositions énoncées dans le DOO du SCoT et le PADD du PLUiH. Ainsi, les zones Uyc et 1AUyc admettent l'ensemble des destinations favorables à la création d'une dynamique commerciale, en périphérie de ville.

**Tableau des destinations et sous destinations admises en zone Uyc :**

Vocation	Zone Uyc
Logement	<p>Les constructions et changements de destination [...] sous réserve qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation</b> est autorisée dans les limites suivantes : l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUiH (21/01/2020), plus 20m<sup>2</sup> supplémentaires dans une limite totale de 180m<sup>2</sup> d'emprise au sol et <b>sans aboutir à la création d'un nouveau logement.</b></li> <li>• La construction d'annexes à l'habitation est autorisée dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol [...]</li> </ul>
Hébergement	/
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles à vocation de commerce de détail sont admises sous réserve d'une surface de vente minimale de 300m<sup>2</sup>.</li> <li>• L'extension des commerces de détail existants est autorisée ainsi que la création de nouveaux commerces par changement de destination.</li> </ul>
Restauration	<b>Nouvelles constructions admises</b>
Commerce de gros	/
Activités où s'effectue l'accueil de clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous réserve d'une surface minimale de 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul>

	<b>Nouvelles constructions admises</b>
<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
<i>Camping et hôtellerie de plein-air</i>	/
<i>Cinéma</i>	/
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Seule l'extension des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés implantés est autorisée.</i></li> </ul>
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	/
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	/
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	/
<i>Equipements sportifs</i>	/
<i>Autres équipements recevant du public</i>	/
<i>Industrie</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>La construction de nouveaux locaux à vocation industrie/artisanat est autorisée sans que cela ne devienne la vocation principale de la zone.</i></li> <li>• <i>Le changement de destination de bâtiments existants vers la vocation industrielle/artisanale est autorisé.</i></li> <li>• <i>L'extension des activités industrielles/artisanales implantées dans la zone est autorisée.</i></li> </ul>
<i>Entrepôts</i>	/
<i>Bureau</i>	/
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	/
<i>Exploitation agricole</i>	/
<i>Exploitation forestière</i>	/

**Traduction réglementaire :**  
Exemple à Lanquenan



**Périmètre de centralité:**  
Chaque commune = un ou plusieurs périmètres de centralité.

- **A l'intérieur** = nouvelles constructions pour nouveaux commerces, services avec accueil de clientèle, restaurants et hôtels.
- **A l'extérieur** = implantation **uniquement par un changement de destination** de bâtiments existants. + extension **à hauteur de 30% de l'emprise au sol du bâti.**

En plus de ces zones Uyc et 1AUyc dédiées à l'implantation de commerces d'envergure, le PLUiH vise à éviter la dilution des dynamiques commerciales. Ceci s'inscrit dans la stratégie globale portée par le territoire de vitalité et reconquête des centralités. La mise en place de périmètres de centralité commerciale dans l'ensemble des communes du territoire vise à éviter la création de commerces le long des axes routiers. Ainsi, Dinan Agglomération entend favoriser ses centres bourgs en

encourageant la concentration commerciale. Cet objectif recoupe celui relatif à la ville aux courtes distances.

Les périmètres de centralités sont définis conformément aux dispositions du SCoT de Dinan Agglomération, ils sont constitués :



- D'un bâti dense,
- D'une diversité de fonctions urbaines,
- D'une surface propice à la marche à pied.



Une commune peut présenter plusieurs périmètres de centralité (exemple dans le point 1.4 du présent chapitre). Les périmètres de centralités sont :



- Soit en lien direct avec des dynamiques locales, présence de commerces, restaurants ..., notamment en lien avec la saisonnalité du territoire ;
- Soit en lien avec un tissu urbain de bourg permettant de projeter une implantation commerciale. C'est notamment le cas dans les petites communes qui, au fur et à mesure, ont vu leurs commerces se fermer. Le PLUiH vise à permettre une éventuelle nouvelle implantation.



Les périmètres de centralités sont affichés sur les plans de zonage. Il s'agit d'outil de prescription dont la portée est définie au sein des dispositions générales du règlement.

#### **Extrait des dispositions générales du règlement :**

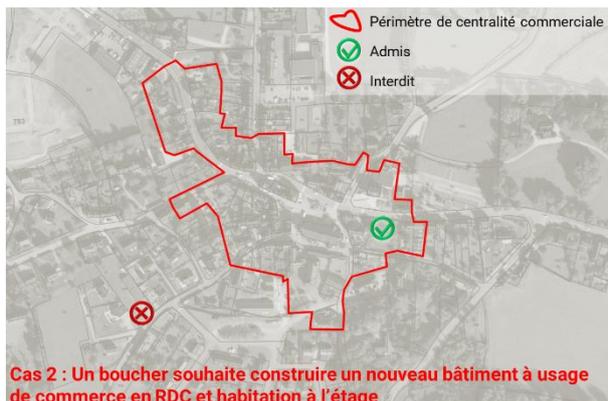
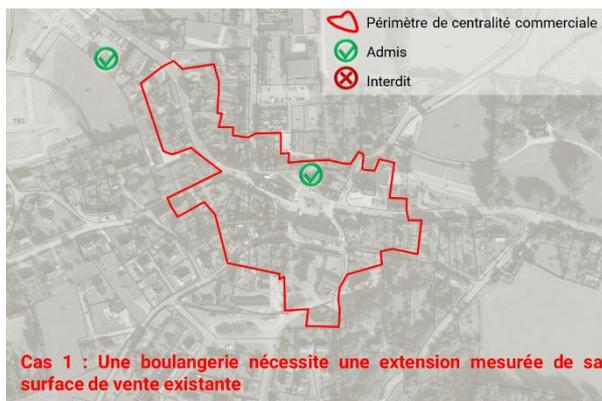
- **Les périmètres de centralité :** Les périmètres de centralité et zones identifiées en ZACOM sont repérés au titre de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme. Les périmètres de centralité sont les lieux privilégiés d'implantation du commerce et des activités de services avec accueil de clientèle. Au sein de ces périmètres, les constructions à vocation commerce de détail et de services avec accueil de clientèle sont autorisées au même titre que les changements de destinations de bâtiments vers ces vocations.

*En dehors du périmètre de centralité (et hors ZACOM), les constructions liées aux vocations commerces de détail et services avec accueil de clientèle ne sont pas admises. Toutefois, la création de nouveaux commerces ou services avec accueil de clientèle via changement de destination d'un bâtiment et l'extension limitée des activités déjà implantées sont autorisées.*

Dans un souci réel d'affirmation des centralité, d'autres vocation sont soumises à cette règle, c'est le cas pour :

- Les services avec accueil de clientèle,
- La restauration,
- L'hôtellerie.

Les articles 1 et 2 des zones urbaines mixtes font systématiquement référence au périmètre de centralité pour définir les vocations admises ou non. Ainsi, une zone UB localisées au sein d'un périmètre de centralité pourra admettre la construction d'une boulangerie, une zone UB localisée en dehors du périmètre de centralité ne pourra accueillir de nouvelles constructions à vocation commerciale, seuls les commerces existants pourront évoluer dans les conditions énoncées au règlement.



Un autre outil de prescription est mobilisé dans le cadre de la stratégie commerciale du PLUiH. Il s'agit des linéaires commerciaux. Cet outil est utilisé dans le but de protéger les commerces existants à la date d'approbation du PLUiH. Il n'est pas utilisé de manière systématique sur chaque vitrine commerciale. Seuls les commerces définis comme stratégiques par les élus font l'objet de ce repérage, deux cas de figure se dégagent :

- Les espaces avec une densité commerciale importante où l'objectif est de conforter la dynamique en place ;
- Les bourgs où ne subsiste qu'un seul commerce et où il apparaît stratégique de le sauvegarder.

Les dispositions générales du règlement explicitent les dispositions règlementaires accompagnant ce figuré graphique. C'est bien le changement de destination vers la vocation habitat qui est interdit, il reste possible de faire évoluer le bâti pour admettre de l'artisanat ou du service avec accueil de clientèle en RDC.

**Extrait des dispositions générales du règlement :**

*Les linéaires commerciaux localisent le long des axes concernés, les vitrines commerciales à préserver ou à créer. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage, les rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination (seules les destinations, artisanat et commerce de détails, service avec accueil de clientèle et industrie\* sont admises). Pour les équipements d'intérêt collectif repérés, le changement de destination n'est pas admis.*

\* la destination industrie est possible sous réserve de :

- La qualité de l'insertion paysagère du bâtiment à vocation activité
- La compatibilité avec la vocation principale de la zone (habitat) notamment en termes de flux générés
- La modularité du bâti (possibilité de reconversion vers une autre activité industrielle de reconversion vers une autre activité artisanale.



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

### 1- Au sein des communes non littorales :

 Traduction réglementaire :

**Localisation de tous les sites d'exploitation en zone agricole**  
*Exemple site d'exploitation situé en zone naturelle*



**Exception pour les exploitations localisées au sein de périmètres de captage d'eau = zone Np et règles liées à l'arrêté de captage qui s'appliquent.**

**Règlement de la zone A, adapté aux besoins des agriculteurs**

**1 – Division des éléments en 2 catégories :**

- Admis pour les tiers
- Admis dans le cadre de l'activité agricole

**Dans le cadre de l'activité agricole :**

- Possibilité de construction de logements de fonction (max 2 par exploitation et construction en continuité du bâti)
- Possibilité d'extensions de bâti pour les activités de gîtes (activité devant rester accessoire et réalisée dans le cadre d'un changement de destination de bâtiments)
- Possibilité de constructions de bâti pour la vente directe
- Possibilité de pratique du camping à la ferme ( 6 emplacements)
- Possibilité de construction pour les CUMA
- Possibilité de construction pour les usines de méthanisation
- Possibilité de nouvelles constructions en lien avec l'activité agricole

Dans le cadre du PLUiH de Dinan Agglomération a été réalisé un diagnostic agricole. Ce dernier localise de manière précise l'ensemble des sites d'exploitation du territoire et apporte des précisions sur le type d'activités exercés et les besoins éventuels identifiés. Ce diagnostic fait partie intégrante du tome 1 du présent dossier.

Le diagnostic implique un certain nombre de choix en matière réglementaire et de zonage. En lien avec le PADD, toutes les exploitations repérées ont été zonées en zone A (commune non littorale) ou en zone AI (communes littorales). Ce détournement systématique des exploitations vise à garantir de bonnes possibilités d'évolution pour les activités implantées.

**Lorsque les périmètres et les prescriptions de protection associées ont été définis dans les arrêtés préfectoraux relatifs à la délimitation des zones de protection des aires d'alimentation de captage pour production d'eau potable, le règlement de zone Npc remplace le zonage A afin de traduire les prescriptions afférentes à la protection des captages ayant une incidence sur l'urbanisme.**

Le règlement de la zone A est rédigé de telle manière à permettre l'évolution des exploitations ainsi que la diversification des pratiques. Le règlement de la zone A est articulé autour de deux catégories, les éléments admis pour les agriculteurs et ceux admis pour les tiers. Les possibilités de constructibilités sont différenciées.

Ainsi le règlement de la zone A admet les possibilités suivantes dans le cadre de l'activité agricole :

Tableau des destinations et sous destinations admises en zone A dans le cadre de l'activité agricole

Vocation	Zone A
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les constructions et changements de destination à destination d'habitation</b> pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation sont autorisés dans les conditions suivantes :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Être limité à un logement par exploitant, dans la limite de 2 logements par exploitation sous réserve que le second logement soit réalisé en priorité par réhabilitation/rénovation ou changement de destination de bâtiments existants ;</li> <li>○ Dans le cas de constructions, ces dernières doivent être implantées dans le périmètre constitué par les bâtiments d'exploitation existants, ou à une distance maximale de 50m par rapport aux bâtiments d'exploitation ou en continuité de l'ensemble bâti existant le plus proche de l'exploitation.</li> </ul> </li> <li>• <b>Les changements des destinations, extensions et annexes</b> pour la création d'activité de diversification liée à l'hébergement sont autorisés. Toutefois cette dernière doit respecter les critères cumulatifs suivants :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Se faire via changement de destination de bâti(s) existant(s);</li> <li>○ que le bâti existant présente une qualité architecturale ;</li> <li>○ être exercée par un exploitant agricole et sur le site d'exploitation ;</li> <li>○ rester accessoire à l'activité agricole.</li> </ul> </li> </ul>
Hébergement	/
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont admises</b>, dès lors que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</li> </ul>
Restauration	/
Commerce de gros	/
Activités ou s'effectue l'accueil de clientèle	/
Hébergement hôtelier et touristique	/
Cinéma	/
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	/
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	/
Salles d'art et de spectacles	/

Equipements sportifs	/
Autres équipements recevant du public	/
Industrie	/
Entrepôts	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les coopératives d'utilisation de matériel agricole (<b>CUMA</b>) agréées sont autorisées.</li> </ul>
Bureau	/
Centre de congrès et d'exposition	/
Exploitation agricole	<b>Nouvelles constructions autorisées</b>
Exploitation forestière	<b>Nouvelles constructions autorisées</b>



Les articles suivants du règlement encadrent également les possibilités de construction en termes d'aspect et de règles d'implantation.

**Localisation de logements en zone agricole**



*Exemple d'habitations en zone agricole*

**Règlement de la zone A, adapté aux besoins des agriculteurs**

**1 – Division des éléments en 2 catégories :**

- Admis pour les tiers
- Admis dans le cadre de l'activité agricole

**Admis pour les tiers :**

Logements :

- Extension bâti existant = 30% + 20m<sup>2</sup> emprise au sol ou surface plancher dans une limite de 180 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher (selon la règle la plus favorable des deux)
- Construction d'annexes au logement limité à 50 m<sup>2</sup> et implanté à moins de 30 m de la construction principale.
- Abris pour animaux de moins de 20m<sup>2</sup> et intégrés à l'environnement

Le PLUiH se saisit de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme qui définit les possibilités de constructions pour les activités autres que agricoles en zone A.

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Ainsi, le PLUiH définit des règles visant à encadrer la constructibilité. Ces règles ont comme but de permettre l'évolution du bâti déjà implanté afin de viser à sa préservation et de prévenir son abandon, le tout en excluant toute possibilité de mitage des espaces agricoles.

Tableau des destinations et sous destinations admises en zone A dans le cadre de logements de tiers

Vocation	Zone A
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La construction de nouvelles habitations est interdite.</b></li> <li>• <b>L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation</b> est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUiH (21/01/2020), plus 20m<sup>2</sup> supplémentaires dans une limite totale après extension de 180m<sup>2</sup> de l'emprise au sol et <b>sans aboutir à la création d'un nouveau logement.</b></li> <li>• La construction d'annexes au logement est autorisée, y compris dans une autre zone que l'habitation, dans la limite totale de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscines non couvertes) à la date d'approbation du PLUiH (21/01/2020). Les annexes doivent être implantées à moins de 25 m de la construction principale et ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement. Les annexes ne doivent pas remettre en cause la qualité paysagère du site et l'activité agricole.</li> <li>• Les piscines non couvertes sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles et de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaines et paysagère du site. Elles ne doivent pas dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et doivent être implantées à moins de 25 mètres de l'habitation.</li> <li>• <b>Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la destination logement</b> sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers</li> </ul>
Hébergement	/
Artisanat et commerce de détail	/
Restauration	/
Commerce de gros	/
Activités ou s'effectue l'accueil de clientèle	/
Hébergement hôtelier et touristique	/
Cinéma	/
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	/
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	/
Salles d'art et de spectacles	/
Equipements sportifs	/
Autres équipements recevant du public	/
Industrie	/
Entrepôts	/
Bureau	/
Centre de congrès et d'exposition	/

## 2- Au sein des communes littorales :



Traduction règlementaire :

### Localisation de logements en zone agricole



*Exemple d'habitations en zone agricole.*

### Règlement de la zone AI, adapté aux besoins des agriculteurs

#### 1 – Division des éléments en 2 catégories :

- Admis pour les tiers
- Admis dans le cadre de l'activité agricole

#### Admis pour les tiers :

#### Logements :

- Extension bâti existant = 30% + 20m<sup>2</sup> emprise au sol ou surface plancher dans une limite de 180 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher (selon la règle la plus favorable des deux)

L'organisation du règlement de la zone AI reprend une structure similaire à celui de la zone A. Toutefois, les possibilités de construction ne sont pas les mêmes au regard de la loi littorale. En effet, les annexes étant considérées comme des constructions nouvelles, elles ne sont pas admises dans l'ensemble de la zone.

*Tableau des destinations et sous destinations admises en zone AI dans le cadre de logements de tiers*

Vocation	Zone AI
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La construction de nouvelles habitations est interdite.</b></li> <li>• <b>L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUiH (21/01/2020), plus 20m<sup>2</sup> supplémentaires dans une limite totale après extension de 180m<sup>2</sup> d'emprise au sol et <b>sans aboutir à la création d'un nouveau logement.</b></b></li> <li>• <b>Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la destination logement sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers</b></li> </ul>
Hébergement	/
Artisanat et commerce de détail	/
Restauration	/
Commerce de gros	/
Activités ou s'effectue l'accueil de clientèle	/
Hébergement hôtelier et touristique	/
Cinéma	/
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	/
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/



<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	/
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	/
<i>Equipements sportifs</i>	/
<i>Autres équipements recevant du public</i>	/
<i>Industrie</i>	/
<i>Entrepôts</i>	/
<i>Bureau</i>	/
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	/

Les possibilités de constructions à vocation agricole sont également encadrées de manière plus spécifiques en zone AI.

Tableau des destinations et sous destinations admises en zone AI dans le cadre de l'activité agricole

<i>Vocation</i>	<i>Zone A</i>
<i>Logement</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les changements de destination</b> à destination d'habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation sont autorisés dans la limite d'un logement par exploitant avec au maximum 2 logements par exploitation.</li> <li>• <b>Les changements des destinations, extensions et annexes</b> pour la création d'activité de diversification liée à l'hébergement sont autorisés. Toutefois cette dernière doit respecter les critères cumulatifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ se faire via changement de destination de bâti(s) existant(s);</li> <li>○ que le bâti existant présente une qualité architecturale ;</li> <li>○ être exercée par un exploitant agricole et sur le site d'exploitation ;</li> <li>○ rester accessoire à l'activité agricole.</li> </ul> </li> </ul>
<i>Hébergement</i>	/
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont admises, dès lors que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. En outre, elle ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</b></li> </ul>
<i>Restauration</i>	/
<i>Commerce de gros</i>	/
<i>Activités ou s'effectue l'accueil de clientèle</i>	/
<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	/
<i>Cinéma</i>	/
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	/
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	/
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	/



<i>Salles d'art et de spectacles</i>	/
<i>Equipements sportifs</i>	/
<i>Autres équipements recevant du public</i>	/
<i>Industrie</i>	/
<i>Entrepôts</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées sont autorisées sous réserve d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.</li> </ul>
<i>Bureau</i>	/
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	/
<i>Exploitation agricole</i>	<p><b>Au sein des espaces proches du rivage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les extensions des bâtiments, admises au sein des espaces proches, seront limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi (21/01/2020). Les habitations ne devront pas dépasser 180m<sup>2</sup> d'emprise au sol, après extension. Ces extensions ne devront aboutir à la création d'un nouveau logement.</li> </ul>
<i>Exploitation forestière</i>	/

La zone Al reste soumise aux éléments de prescriptions graphiques et notamment :

- Les espaces proches du rivage. Au sein de ces espaces seuls les éléments cités ci-dessous sont admis. La construction de bâtis agricoles n'est pas autorisée.

**Extrait du règlement de la zone A stipulant de l'impact des espaces proches du rivage sur la constructibilité :**

- Article L121-5 du code de l'urbanisme,
- Article L121-6 du code de l'urbanisme,
- Article L121-11 du code de l'urbanisme.
- Les zones agricoles et naturelles localisées au sein des espaces proches du rivage admettent uniquement les extensions limitées (30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLUiH) des bâtiments dont la vocation est admise au sein de la zone. Dans le cadre des habitations, la surface totale du bâtiment est limitée à 180m<sup>2</sup> (existant et extension) d'emprise ou sol.**

La création de zones agricoles spécifiques vise à accompagner l'ensemble des activités présentes sur le territoire. Ainsi, un zonage spécifique Ao a été créé. La zone Ao est liée aux espaces aquacoles et conchylicoles du territoire. Ces activités sont identifiées dans le cadre du diagnostic et du PADD comme des éléments moteurs d'un point de vue économique, touristique et identitaire. Le règlement vise à accompagner ces activités, tout en respectant les dispositions de la Loi Littoral. Ainsi, seules les nouvelles constructions nécessitant la présence immédiate de l'eau sont admises. Ces dernières sont définies à travers les différentes jurisprudences successives. **En outre, la loi ELAN, ELAN assouplit les contraintes.** Ainsi, les constructions nécessaires aux cultures marines peuvent être autorisées, en discontinuité, dans les espaces proches du rivage au titre de l'article L.121-10 et dans la bande littorale des 100 mètres, même non urbanisée, au titre de l'article L.121-17.

### Extrait du règlement de la zone Ao :

#### Seuls sont admis :

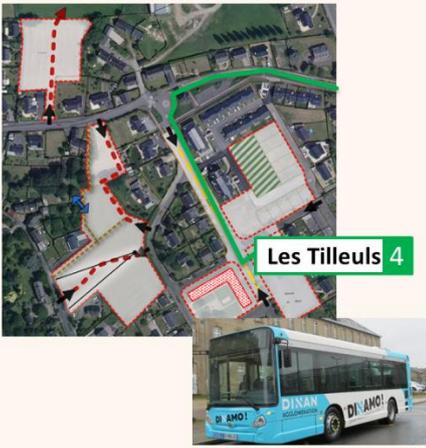
- **Les changements de destinations** des bâtis à la date d'approbation du PLUiH dans le cadre de la diversification de l'activité agricole. Ainsi des locaux de vente directe pourront être créés à condition d'avoir comme support l'exploitation agricole. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité agricole.
- **Les installations, aménagements et travaux** liés aux activités conchylicoles et de pêche sont autorisés et notamment :
  - Les terres pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension ;
  - L'entretien des claires.
- **Les nouvelles constructions et installations nécessaires aux activités économiques exigeant la proximité de l'eau.**

6. S'engager vers un développement des transports et de la multimodalité favorisant les déplacements communautaires

#### 1- Sur l'ensemble du territoire :

 Traduction règlementaire :

**1 - Densifier les zones situées à proximité d'un réseau de transport urbain**  
Exemple : OAP Secteur Côtissois-Tilleuls à Lanvallay, desservi par le ligne 4 du DINAMO!

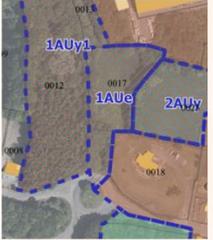


**Les Tilleuls 4**

**2- Améliorer le réseau structurant du territoire :**  
Exemple : Emplacement réservé à destination d'une nouvelle voirie à Broons



**3- Localisation de zones de covoiturage**  
Exemple : 1AUe = projet d'aire de covoiturage à Plélan le Petit



Le PLUiH, conscient des enjeux nationaux en la matière, s'engage dans une dynamique de réduction des distances et ainsi de dépendance à la voiture individuelle. Pour ce faire, plusieurs éléments ont été identifiés :

- La mise en place d'emplacements réservés voués à accueillir de nouveaux réseaux de voiries et notamment des voies cyclables.
- La mise en place dans les OAP de principes de connexion via des cheminements doux entre les nouveaux sites de projet et les bourgs.

- La localisation de certaines OAP (Cf exemple ci-dessus) qui vise à mobiliser des dents creuses en cœur de bourg, directement connecté au réseau de bus.
- La mise en place de zonage à urbaniser destiné à accueillir la réalisation d'aires de co-voiturage (Cf exemple ci-dessus).
- La protection des cheminements doux existants tel que précisé au sein du chapitre 3.3 du document présentant les outils de prescription graphique.



## 4. Chapitre 4 : Assurer un développement démographique et économique intégrateur d'une gestion durable des ressources et des risques

### Chiffres Clefs

8,4 teqCO<sub>2</sub>  
par habitant  
en 2010

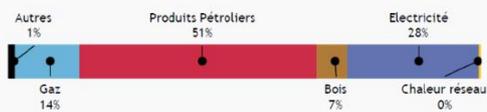


Répartition des émissions de GES par secteur du territoire de Dinan Agglomération en 2010 (Source : GIP Bretagne)

22 MWh  
par habitant  
en 2010



Consommations énergétiques de Dinan Agglomération en 2010 (GIP Bretagne)



Répartition par type d'énergie consommée en 2010 sur Dinan Agglomération (Source : GIP Bretagne)

### Objectifs

- Maîtriser la **ressource en eau** dans tous ses usages
- Limiter la **production de déchets** et valoriser la ressource
- Développer les filières **d'énergies renouvelables** comme ressources locales
- Garantir un cadre de vie de qualité en préservant les ressources et **intégrant les risques** au sein des choix de développement

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

### 1- Sur l'ensemble du territoire :

 Traduction réglementaire :



**1- Gestion de l'imperméabilisation du sol :**

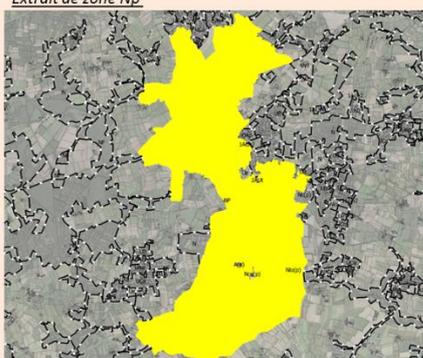
**Imposition de % minimaux de surfaces perméables :**

- Au sein des centres bourg : **30%** de la surface de la parcelle
- Dans les autres zones d'habitat et dans les zones ouvertes à l'urbanisation à vocation habitat : **50%** de la surface de la parcelle
- Au sein des zones d'activités et dans les zones ouvertes à l'urbanisation à vocation activités : **20%** de la surface de la parcelle

**2- Prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable:**

Mise en place de zones Np = règles de l'arrêté préfectorale spécifiant des périmètres de protection

*Extrait de zone Np*



La ressource en eau constitue un réel sujet à l'échelle de la Bretagne. Le PLUIH de Dinan Agglomération vise à s'emparer de cette thématique via deux actions clefs.

La mise en place d'emprises maximales au sein des différentes zones urbaines et à urbaniser du territoire. Ces éléments sont à retrouver au sein des article 8 des zones concernées.

Le pourcentage varie en fonction des zones au regard de différents critères :

- Le type d'activité (habitat, industrie, équipements ...),
- La structure du tissu bâti (plus ou moins dense),
- La volonté de densification éventuelle du secteur.

*L'emprise au sol maximale par type de zone est la suivante :*

*En zones UA et UA<sub>p</sub> : 70% de l'unité foncière*

*En zones UB, UB<sub>d1</sub>, UB<sub>d2</sub>, UB<sub>d3</sub>, UB<sub>dc</sub>, UC<sub>a</sub>, UC<sub>b</sub>, UC<sub>sd</sub>, 1AU<sub>h1</sub>, 1AU<sub>h2</sub> et 1AU<sub>hp</sub>, N<sub>hnie</sub> : 50% de l'unité foncière*

*En zones Uy<sub>1</sub>, Uy<sub>2</sub>, Uy<sub>3</sub>, Uy<sub>4</sub>, Uyc, 1AUy<sub>1</sub>, 1AUy<sub>2</sub> et 1AUy<sub>c</sub> : 80% de l'unité foncière*

Les pourcentages institués sont en lien direct avec la structure du tissu urbain. Aussi, au sein des zones de bourgs, plus denses, le pourcentage d'emprise au sol peut être plus important que sur le tissu pavillonnaire (en lien avec l'implantation des bâtis à l'alignement des voies et limites séparatives). En zones à vocation activité, la volonté érigée dans le cadre du PADD tendant à une densification des zones existantes et sites de projets sous-tend la proposition réglementaire d'une emprise au sol maximale de 80% de la parcelle.

Ces règles sont également accompagnées d'un pourcentage minimal d'espaces verts de l'ordre de 30% définit dans l'ensemble des zones U à vocation habitat. L'objectif poursuivi est une végétalisation plus importante des espaces urbains et une plus grande porosité de trame verte et bleue.

Ces mesures visent à accompagner l'évolution du règlement dans un souci de mise en place de règles qualitatives. C'est dans cet esprit que des possibilités de dérogations aux pourcentages énoncés ci-dessus peuvent être admises sous réserves de la mise en place de dispositifs vertueux en matière de gestion des eaux.



**Extrait des possibilités admises dans le règlement quant à la possibilité de diminution des espaces verts et de l'emprise au sol maximale**



*La surface des espaces verts pourra être diminuée de 10% (au regard de la surface totale de la parcelle), si des aménagements permettant de favoriser la biodiversité (maintien ou création de haies, toiture végétalisée, etc...) sont mis en place sur la parcelle.*



*L'emprise au sol maximale pourra être majorée de 10% (au regard de la surface totale de la parcelle), si des aménagements permettant la rétention des eaux pluviales à la parcelle (cuve de rétention d'eau, puisard, etc...) sont mis en place sur la parcelle.*



*Les cas suivants sont exemptés des obligations citées précédemment en cas :*



- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant ;  
De parcelles inférieures à 200m<sup>2</sup> non issus d'une division.

La question de la qualité des eaux est également incluse dans le cadre du PLUIH via un autre volet : la protection de la ressource. Ainsi, le zonage Npc est appliqué sur l'ensemble des secteurs localisés au sein des périmètres immédiats et rapprochés des points de captage. Le règlement de la zone réfère directement à l'arrêté dans l'optique de définir les usages et occupations du sol admis.

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

### 1- Sur l'ensemble du territoire :

 Traduction réglementaire :

Extrait du règlement :

« Afin de limiter la production de déchets verts, les végétaux suivants : cyprès (*Cupressus* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) sont interdits dans les haies et

c



Le PLUIH répond à cette orientation du PADD en lui donnant une transcription réglementaire. Ainsi, il est précisé au sein des dispositions générales que dans le cadre d'opération concourants à la création de logements collectifs, un espace lié à la gestion des déchets devra être aménagé.

En outre, un second élément vise à intervenir en amont de la chaîne de production de déchets. Afin de limiter les déchets verts, certains types de végétaux sont interdits dans les haies et clôtures nouvellement plantées.

**Extrait des dispositions générales du règlement :**

**Gestion des déchets :** Dans le cadre de logements collectifs, un espace lié à la collecte sélective des déchets sera aménagé.

**Plantations :** En vertu de l'article R. 151-43 du code de l'urbanisme relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions et afin de limiter la production de déchets verts, les végétaux suivants : cyprès (*Cupressus sp.*), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja sp.*) sont interdits dans les haies et clôtures.

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

**1- Sur l'ensemble du territoire :**



Sur l'ensemble du territoire intercommunale, le PLUiH vise à rendre possible l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtis. Cette possibilité est ouverte quelle que soit la vocation du bâtiment, toutefois, des éléments de différenciation sont proposés au regard de la sensibilité patrimoniale des zones. L'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France au sein des espaces localisés dans les périmètres des abords des monuments historiques (servitude AC1 en annexe du PLUiH) complètent le dispositif. Ainsi, le règlement établit les différenciations suivantes :

- En zones UB, UC et 1AUh : Les panneaux photovoltaïques sur toitures sont admis sous réserve d'être intégrés au plan de la toiture, d'avoir une teinte uniforme et d'être d'un ton similaire à la couverture du bâtiment.
- En zones UAP et 1AUhp : Les panneaux photovoltaïques ne sont pas admis sur les volumes principaux des toitures. Ceci est en lien avec le caractère patrimonial de ces zones.
- En zones UE, UY, UT, 1AUt, 1AUe, 1AUy : Les panneaux photovoltaïques sur toitures sont admis

- En zones A, AI, N, NI, 2AUh, 2AUt, 2AUe, 2AUy et STECAL : En ce qui concerne les habitations, les panneaux photovoltaïques sur toitures sont admis sous réserve d'être intégrés au plan de la toiture, d'avoir une teinte uniforme et d'être d'un ton similaire à la couverture du bâtiment. En ce qui concerne les bâtiments d'activité, les panneaux photovoltaïques sont admis. Dans certains cas (espaces sensibles d'un point de vue paysager) l'implantation de ces dispositifs devra se justifier au regard de l'insertion dans le contexte environnant.



Le règlement vise également à accompagner des projets d'envergure en termes de production d'énergies solaires. C'est notamment le cas sur la commune de Ruca. Pour se faire, un zonage Nes, admettant les possibilités d'implantation de ces dispositifs à été créé. La mise en place de zonage Nes ne peut se faire que sur des sites n'ayant pas de vocation agricole possible. Ainsi, les espaces concernés sont des anciennes déchetteries ou espaces où la pollution des sols ne permet pas d'envisager d'autres usages.

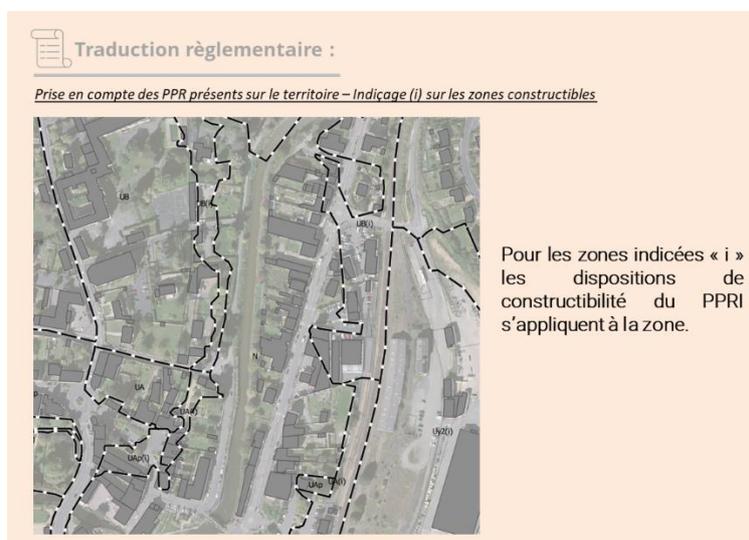
La zone Nes est un STECAL devant répondre aux éléments de limitation définis dans le code de l'urbanisme. Compte tenu des dispositifs à mobiliser, l'emprise au sol admise est relativement importante dans cette zone.

**Tableau d'analyse des possibilités admises en zone Nes :**

	<b>Zone Nes</b>
<b>Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble des zones, seuls sont admis, l'implantation de dispositifs de production d'énergie solaire et les aménagements liés à son fonctionnement, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.</b></li> </ul>
<b>Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les extensions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.</b></li> </ul> <p><b>Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.</b></p> <p><i>Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</i></p>
<b>Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Soit en limite(s) séparative(s),</i></li> <li>• <i>Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres.</i></li> </ul> <p><b>L'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.</b></p>
<b>Article 6 : Hauteurs maximales des constructions</b>	<b>Compte tenu de la typologie spécifique de l'activité admise sur la zone, aucune hauteur maximale n'est définie.</b>
<b>Article 8 : Emprise au sol</b>	<i>L'emprise au sol est limitée à 90% du périmètre de la zone.</i>

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

### 1- Sur l'ensemble du territoire :



Le PLUiH doit être en cohérence avec les documents de rangs supérieurs. Sont compris parmi ces documents les textes légaux nationaux, ainsi que les documents cadres (SCoT, SAGE, SDAGE, PPRI...). L'ensemble de ces pièces s'impose au PLUiH dans une mesure de compatibilité ou de conformité. C'est notamment le cas du PPRI (Plan de prévention des risques inondation) de Plancoët St Lormel. Cette pièce réglementaire figurant en annexe du PLUiH trouve une traduction concrète au sein du règlement. Une trame spécifique, indiquée (i) fait référence à ce document. Il est impératif de se référer au règlement du PPRI dans l'ensemble de ces zones indicées. Cet élément est précisé au sein des dispositions générales du PLUiH ainsi qu'en introduction des chapitres des zones concernées.

#### **Extrait des dispositions générales du règlement du PLUiH :**

**Les plans de prévention des risques inondation :** Les plans de prévention des risques sont des documents de rang supérieur, ainsi, **leurs règlements s'imposent à celui du PLUiH.**

- Le secteur littoral est concerné par un risque inondation et submersion marine de Plancoët qui couvre le territoire de la commune ainsi que la ZA de St Lormel.

L'ensemble des données relatives au PPRI et PPR sont à retrouver dans les servitudes, en annexe du dossier PLUiH.

#### **Extrait du chapitre introduction, article 1 des zones U (mixtes et spécifiques) :**

Pour les zones indicées « i » les dispositions de constructibilité du PPRI (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent à la zone.

Le découpage des zones urbaines a été défini au regard des aléas du PPRI. Toutes les zones inconstructibles (rouges) ont été zonées en N. L'ensemble des zones bleues, susceptibles d'admettre des évolutions de bâtis existants ou nouvelles constructions ont été zonées avec un indicage (i).



- Les aléas forts,
- Les zones de dissipation de l'énergie,
- Les zones d'aléas moyens,
- Les zones liées au changement climatique.

Dans l'ensemble de ces zones, les ouvrages et constructions admises varient.

**Extrait des dispositions générales du règlement précisant les possibilités de construction en lien avec le risque submersion :**

- **Le risque de submersion marine :** Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones doit être strictement limité et encadré pour ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

La cartographie du risque, élaborée par les services de l'Etat et reportée sur les documents graphiques du PLU, définit les zones d'aléas suivant leur situation par rapport au Niveau Marin de Référence (NMR = 7,80 m IGN 69) :

- les zones d'aléa fort : zones situées plus de 1 m sous le NMR ;
- les zones d'aléa moyen : zones situées entre 0 et 1 m sous le NMR ;
- les zones d'aléa lié au changement climatique : zones situées entre 0 et 0,4 m au-dessus du NMR.

Une quatrième zone a été délimitée : la zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection qui est une zone de risque spécifique lié à la rupture du système de protection.

Le tracé de la zone de dissipation d'énergie, reporté sur les documents graphiques, est d'application stricte.

Pour les zones d'aléas, le pétitionnaire peut demander à revoir leur délimitation sur le terrain d'assiette du projet, s'il prouve par un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69, dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique de 0,10 m, que l'aléa n'est pas celui indiqué aux documents graphiques.

Les règles suivantes s'appliquent selon le niveau d'aléa :

**Dans les zones d'aléa fort et les zones de dissipation de l'énergie, sont interdits tout projet conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées.**

**Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, sont interdits :**

Les sous-sols et parkings souterrains ;

Les établissements sensibles (maison de retraite, crèche, caserne de pompiers...) ;

Les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

**Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, peuvent être autorisés :**

- Les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité ;
- Les projets infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
- Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site ;

- Les bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer ;
- Les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai ;
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. L'extension ne pourra être supérieure à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve que le premier niveau de plancher de l'extension se situe à la cote NMR + 0,20 m.

**Dans les zones d'aléa moyen, peuvent être autorisées les constructions nouvelles et extensions sous réserve qu'elles soient sur pilotis.** Le premier niveau de plancher devra se situer à la cote NMR + 0,20 m. Aucun obstacle ne devra perturber le libre écoulement des eaux.

**Dans les zones d'aléa « lié au changement climatique », il est conseillé de placer le premier niveau de plancher devra se situer à la cote NMR + 0,40 m, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique.**

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



### Chiffres Clefs

- Un desserrement des ménages et un vieillissement démographique qui se poursuivent (**70% de ménages de moins de deux personnes** en 2013) et un littoral particulièrement marqué
- A peine **10%** du parc de résidences principales en T1-T2 et concentré sur Dinan
- 24 communes comptent plus de **7%** de vacance, le Sud particulièrement touché.
- **Un contraste du prix du foncier** entre la frange Nord et le Sud du territoire
- **Un parc locatif social** vieillissant



### Objectifs

- Adopter une stratégie de **répartition territoriale** adaptée  
=> Cf Axe 2, Conforter la structure territoriale
- Permettre et favoriser le **parcours résidentiel** choisis  
=> Cf Axe 2, Promouvoir le développement de formes urbaines qualitatives
- Recréer les conditions d'attractivité en répondant aux attentes en matière **de qualité de logements**  
=> Cf Axe 2, Promouvoir le développement de formes urbaines qualitatives
- Lutter contre la dégradation du parc existant  
=> Cf Axe 2, Engager le parc bâti dans une transition énergétique



## 1. Adopter une stratégie de répartition territoriale adaptée

### Selon l'armature du territoire :

- 1- **Pôle de centralité de Dinan** : Dinan Commune Nouvelle, Lanvallay, Trélivet, Taden et Quévert
- 2- **Pôles de centralité secondaires** : Plancoët, Broons, Caulnes, Matignon et Saint-Cast-le-Guildo
- 3- **Pôles relais** : Plélan-le-Petit, Evran, Plouasne, Plouër-sur-Rance, Pleudihen-sur-Rance, Pleslin-Trigavou
- 4- **Maillage communal** : Autres communes

### Selon les secteurs géographiques :

- **secteur de Haute-Rance** : La Chapelle Blanche, Guitté, Plumaudan, Plumaugat, Saint Jouan de l'Isle, Yvignac la Tour, Broons, Caulnes.
- **secteur de Dinan** : Auceleuc, Vildé-Guingalan, Dinan/Léhon, Lanvallay, Quévert, Taden, Trélivet.
- **secteur du Pays d'Evran** : Les Champs-Géraux, Guenroc, Le Quiou, Saint André des Eaux, Saint Judoce, Saint Juvat, Saint Maden, Tréfumel, Evran, Plouasne
- **secteur de Guinefort** : Bobital, Brusvily, Calorguen, Le Hinglé, Saint Carné, Trévron.
- **secteur Maritime** : Plébouille, Fréhel, Plévenon, Ruca, Saint Jacut de la Mer, Saint Potan, Matignon, Saint Cast le Guildo.
- **secteur de Plancoët** : Corseul, Créhen, Landébia, Languenan, Pléven, Plorec sur Arguenon, Pluduno, Saint Lormel, Plancoët.
- **secteur de Plélan** : La Landec, Languedias, Mégrit, Saint Maudez, Saint Méloir des Bois, Saint Michel de Plélan, Trébédan, Plélan le Petit.
- **secteur Rance** : Langrolay sur Rance, Saint Hélen, Saint Samson sur Rance, La Vicomté sur Rance, Pleudihen-sur-Rance, Ploer-sur-Rance, Pleslin Trigavou.

Les orientations habitat du PADD sont traduites dans l'« OAP Habitat », document cadre de la répartition de la production de logements à l'échelle de l'agglomération. L'OAP Habitat présente en effet la répartition à l'échelle de chaque commune des « capacités de production » de logements (logements sociaux compris) sur la durée du PLUiH. L'OAP Habitat fait ainsi le pont entre des obligations (notamment liées au SCoT) et des choix politiques portés par les élus en matière de répartition de la production de logements.

Le projet d'aménagement de Dinan Agglomération appuie sa stratégie sur une organisation territoriale qui prend en compte la diversité et la complémentarité des 64 communes du territoire. Considérant les influences extérieures auxquelles est soumis le territoire, le projet entend maintenir une dynamique sur l'ensemble des communes tout en confortant les pôles d'équipements. Deux « entrées » permettent d'analyser le territoire et de construire : la première par type de communes constituant **l'armature territoriale**, et la seconde **par secteurs**.

Ces deux entrées permettent ainsi de prendre en compte la diversité et les caractéristiques spécifiques du territoire et de proposer, comme prévu dans le PADD, une répartition territoriale adaptée.

L'approche **par armature territoriale** identifie quatre types de communes :

1. **LE POLE DE CENTRALITE PRINCIPALE DE DINAN** qui groupe ¼ de la population du territoire (26 600 habitants en 2014) et bénéficie d'une dynamique économique et commerciale forte
2. **LES PÔLES DE CENTRALITE SECONDAIRE** qui disposent d'une offre d'équipements et de services qui relaient les fonctions de la centralité principale, les pôles de centralité secondaire devront conforter leurs fonctions urbaines
3. **LES PÔLES RELAIS** qui proposent une offre de commerces, d'équipements et de services de proximité, dont l'accès est possible en transport en commun et qui sont le plus souvent à l'interface d'influences urbaines extérieures
4. **LE MAILLAGE COMMUNAL** qui représente une grande part de la population de Dinan Agglomération (40%), qui y tient ici son caractère « rural ». Les communes du maillage

communal garantissent sur le territoire un maillage dense de services, de commerces et d'équipements qui concourt à la qualité de vie des habitants.

L'approche **par secteur** identifie 8 secteurs de répartition territoriale des logements tenant compte des scénarii de croissance démographique pour chacun des secteurs :



1. **Le secteur de Haute Rance**
2. **Le secteur de Dinan**
3. **Le secteur d'Evran**
4. **Le secteur de Guinefort**
5. **Le secteur de Matignon**
6. **Le secteur de Plancœt**
7. **Le secteur de Plélan**
8. **Le secteur Rance**

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

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

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

Un des objectifs du PLUiH est de se saisir de la problématique des logements vacants. La vacance à l'échelle de Dinan Agglomération est un phénomène localisé et variable en fonction des communes. Aussi, des objectifs différenciés sont appliqués :

- Pour les communes ayant un taux de vacance inférieur à 7%, il n'y a pas d'objectif de remise sur le marché de logements vacants. En considérant que les logements identifiés comme vacants le sont à un instant T et participent à la fluidité du parcours résidentiel.
- Pour les communes ayant un taux de vacance supérieur à 7%, l'objectif est de remettre sur le marché 20% de leurs logements vacants d'ici 2032. Ceci nous donne un objectif global de 37 logements vacants annuellement remis sur le marché à l'échelle du PLUiH.

Le POA est calé sur ces mêmes objectifs et définit des actions visant à atteindre les objectifs fixés. Parmi elles, figurent les actions suivantes :

- Aide financière et conseil pour la reprise du parc vacant « enkysté » dans les centres bourgs et centres-villes. Estimation : 20 logements / an aidés financièrement,
- Réflexion sur l'instauration d'une taxe sur les logements vacants,

- Aide à la rénovation énergétique et pour la Lutte contre l'Habitat Indigne : relancer un dispositif opérationnel de rénovation de l'habitat (OPAH ou PIG) sur l'ensemble de Dinan Agglomération, sur les thématiques énergie, adaptation, lutte habitat indigne (y compris via l'auto-réhabilitation accompagnée).
- Poursuite de l'action de l'Agglomération dans le comité technique de lutte contre l'habitat indigne

L'ensemble de ces actions fait l'objet d'un budget et de partenariats identifiés au POA.

Le POA fixe des objectifs globaux, il n'apparaît pas possible de proposer aujourd'hui une cartographie des intentions en la matière. En effet, si les données numériques relatives à la vacance sont intégrées dans les calculs du PLUiH, la localisation exacte des remises sur le marché et opérations menées dépendent en grande partie des opportunités foncières. En revanche, la remise sur le marché de logements vacants fera l'objet d'indicateurs de suivi afin d'évaluer l'efficacité des outils mis en place.

**Cet axe du PADD renvoie à la politique de l'habitat et trouve ses réponses dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA).**

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

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

Dinan Agglomération, via le PLH, inscrit pour 6 ans des objectifs en matière de production sociale. Ces derniers sont établis via l'imposition de deux taux sur **la production globale** (définie comme le nombre théorique de logements à bâtir auquel sont ajoutés les logements vacants à remettre sur le marché, la variation du taux de résidence secondaires et la variation de renouvellement urbain).

- un taux appliqué **selon le secteur** (taux défini collectivement par les communes à l'échelle des secteurs et lors des ateliers de travail)

*Taux minimal de logements sociaux selon les secteurs*

Secteurs	Taux minimal de logements sociaux à programmer sur l'ensemble des logements produits
Secteur Haute Rance	15%
Secteur Dinan	19,5%
Secteur Evran	15%
Secteur Guinefort	7,2%
Secteur Matignon	15%
Secteur Plancoët	15%
Secteur Plélan	15%
Secteur Rance	15%

- un taux appliqué **selon le type de commune** (taux relatif à l'armature territoriale issue du SCoT)

*Taux minimal de logements sociaux selon l'armature territoriale (SCoT)*

Armature territoriale	Taux minimal de logements sociaux à programmer sur l'ensemble des logements produits
Pôle de centralité principal de Dinan	20%
Pôles de centralité secondaires intérieurs	20%
Pôles de centralité secondaires littoraux	15%
Pôles relais estuariens	15%
Pôles relais intérieurs	15%
Communes du maillage communal dont la population est estimée > à 1000 habitants en 2032	10%



La différence entre les objectifs définis par l'**armature territoriale** et par **secteur** est répartie sur les communes du maillage communal dont la population est estimée inférieure à 1 000 habitants en 2032. Les objectifs détaillés par commune sont consultables dans le POA. Ils conduisent à un objectif total de production de 661 logements sociaux sur la période 2020-2025 (durée du PLH), soit environ 110 logements sociaux par an produits sur l'ensemble de Dinan Agglomération.

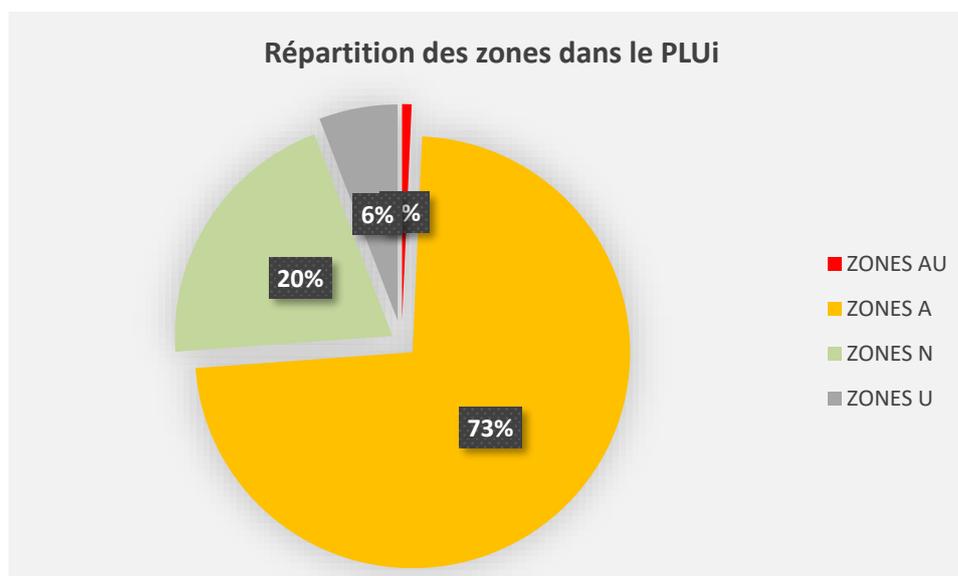
Les orientations contenues dans le chapitre 7 du PADD trouvent également leurs traductions dans le Programme d'Orientations et d'Actions, à travers la mise en place d'outils concrets visant l'accompagnement et la mise en œuvre des objectifs globaux de production sociale. L'action **n°7** du POA (« Définir une stratégie globale pour le parc social ») prévoit un accompagnement fort en matière de production sociale, notamment à travers la mise en place d'un système à points permettant le soutien à la production sur les priorités identifiées par l'agglomération : acquisition-amélioration, production en centre-bourg/centre-ville, dans les secteurs déficitaires, pour des loyers de type PLAI, pour du petit logement à Dinan-Léhon, etc. Cette action phare du POA vise ainsi à créer un dispositif incitatif récompensant les décisions prises en cohérence avec les souhaits de l'agglomération. Il présente l'avantage d'être particulièrement intéressant pour les bailleurs qui « joueraient le jeu de l'agglomération » en permettant auxdits bailleurs le cumul d'aides financières (les « points ») sur les projets les plus vertueux (en acquisition/réhabilitation, sur un logement vacant depuis + de 2 ans, rendu accessible aux PMR, transformé en logement à énergie positive, en centre-bourg, etc.). L'action n°7 prend également en compte le chapitre précédent du PADD sur le parc existant en développant une aide à la restructuration lourde du patrimoine sur le secteur urbain et les polarités du PLUiH dans le but d'accompagner le parc social dans une transition énergétique, typologique et d'accessibilité. La mise en place du programme de travail de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL, Action n°9), visant l'élaboration du PPGD (Plan Partenarial de Gestion de la Demande) et de la CIA (Commission Intercommunale d'Attribution) accompagnera, par une politique de peuplement adaptée, la réalisation des objectifs globaux et l'accès de tous à un logement abordable.

# 3. Délimitation des zones et grands principes de l'élaboration du règlement

## 1. Analyse détaillée des zones du PLUi

### Article R151-2 du code de l'urbanisme

2. « Le rapport de présentation comporte les justifications de :
3. [...]
4. 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
5. [...] »



Les zones agricoles sont les plus importantes à l'échelle du territoire de Dinan Agglomération, elles occupent une superficie totale de 81599 ha soit 76% du territoire. Les zones naturelles quant à elles, occupent 18% du territoire et les zones urbaines 5%. Les zones à urbaniser représentent seulement 1% de la surface globale des zones de Dinan Agglomération.

<b>Zones agricoles</b>	<b>69 831</b>
Zones A non communes littorales	58430
Zones A communes littorales	11400

<b>Zones naturelles</b>	<b>19 413</b>
Zones N communes non littorales	14916



<i>Zones N communes littorales</i>	4494
------------------------------------	------

<b>Zones urbaines</b>	<b>5 579</b>
-----------------------	--------------

<i>Vocation habitat(dominante)</i>	4317
------------------------------------	------

<i>Vocation équipement</i>	382
----------------------------	-----

<i>Vocation tourisme</i>	61
--------------------------	----

<i>Vocation économie</i>	817
--------------------------	-----

<b>Zones à urbaniser</b>	<b>699</b>
--------------------------	------------

<i>Vocation équipement</i>	11
----------------------------	----

<i>Vocation habitat</i>	197
-------------------------	-----

<i>Vocation économie</i>	72
--------------------------	----

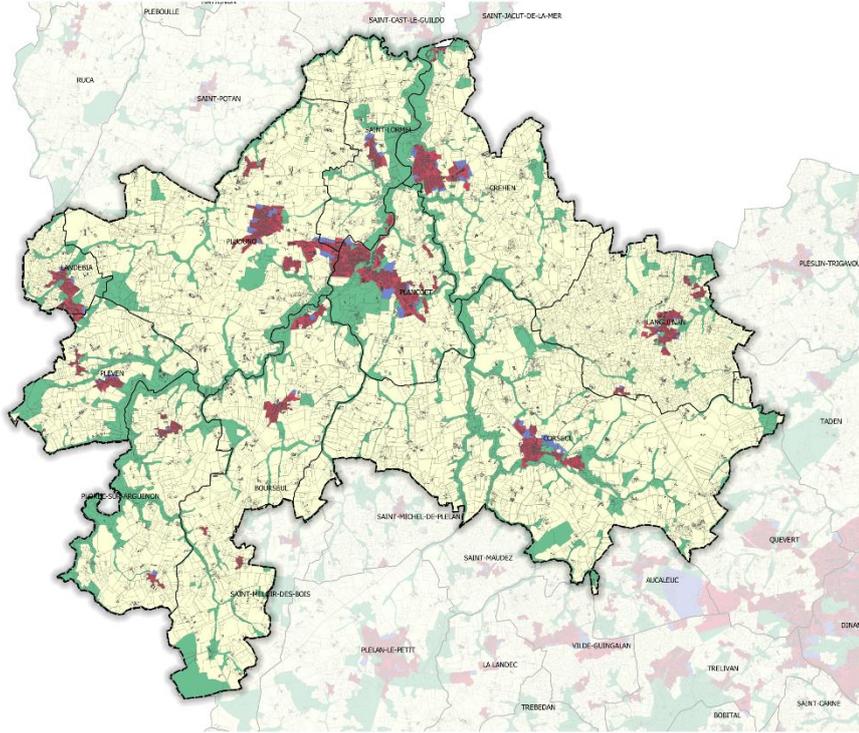
<b>Zones 1AU</b>	<b>281</b>
------------------	------------

<b>Zones 2AU</b>	<b>388</b>
------------------	------------



**Dinan Agglomération**  
Zonage simplifié

**Secteur de Plancoët**



- Zones U
- Zones AU
- Zones N
- Zones A

0

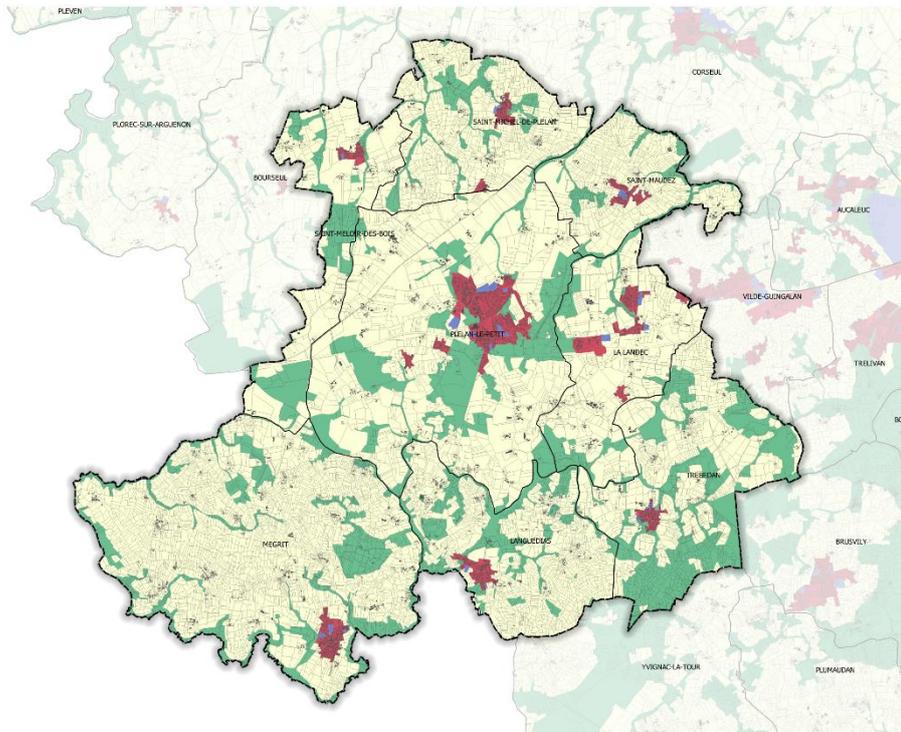
8 km

Actualisation : CITADIA Janvier 2020



**Dinan Agglomération**  
Zonage simplifié

**Secteur de Plelan**



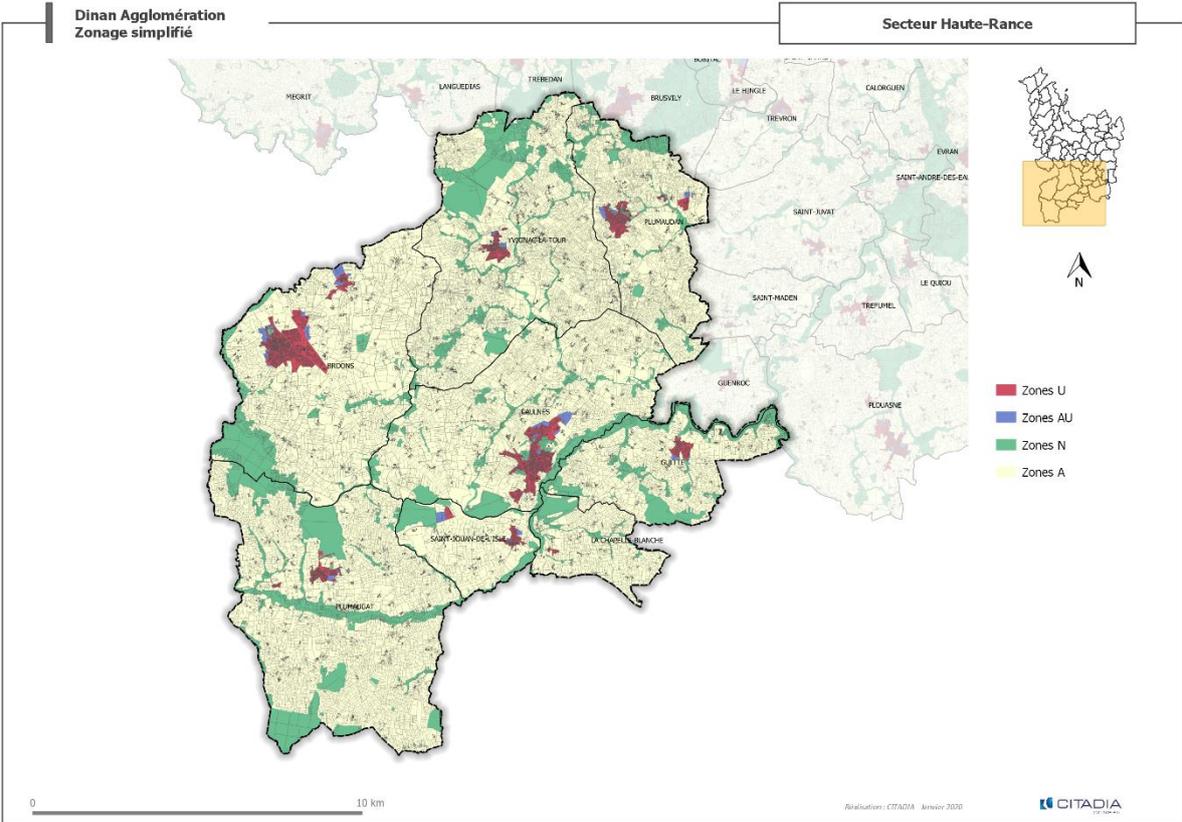
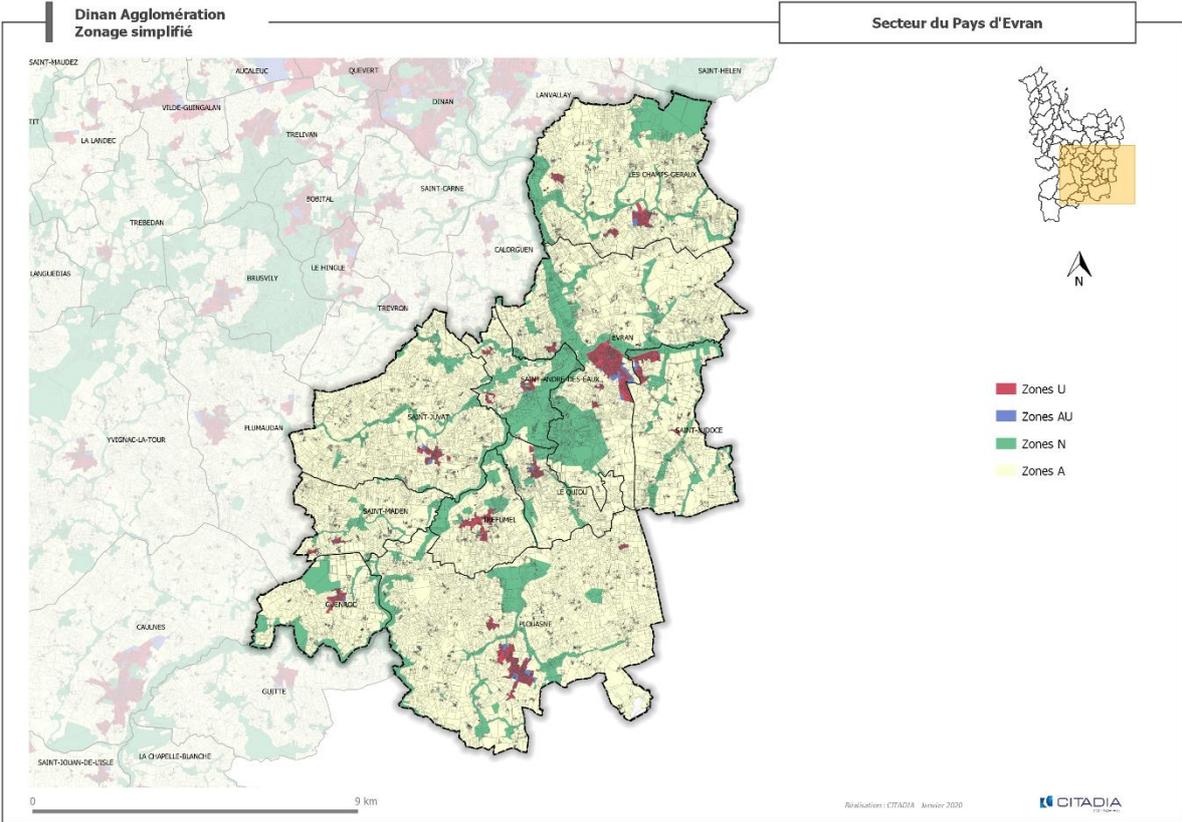
- Zones U
- Zones AU
- Zones N
- Zones A

0

6 km

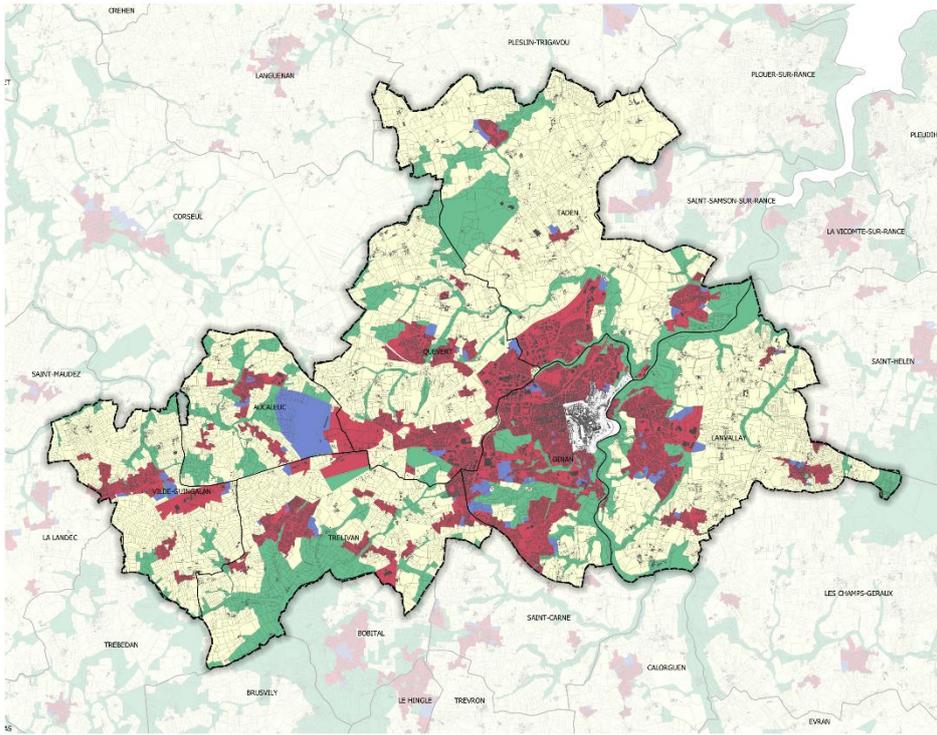
Actualisation : CITADIA Janvier 2020





**Dinan Agglomération**  
Zonage simplifié

Secteur de Dinan



- Zones U
- Zones AU
- Zones N
- Zones A

0 6 km

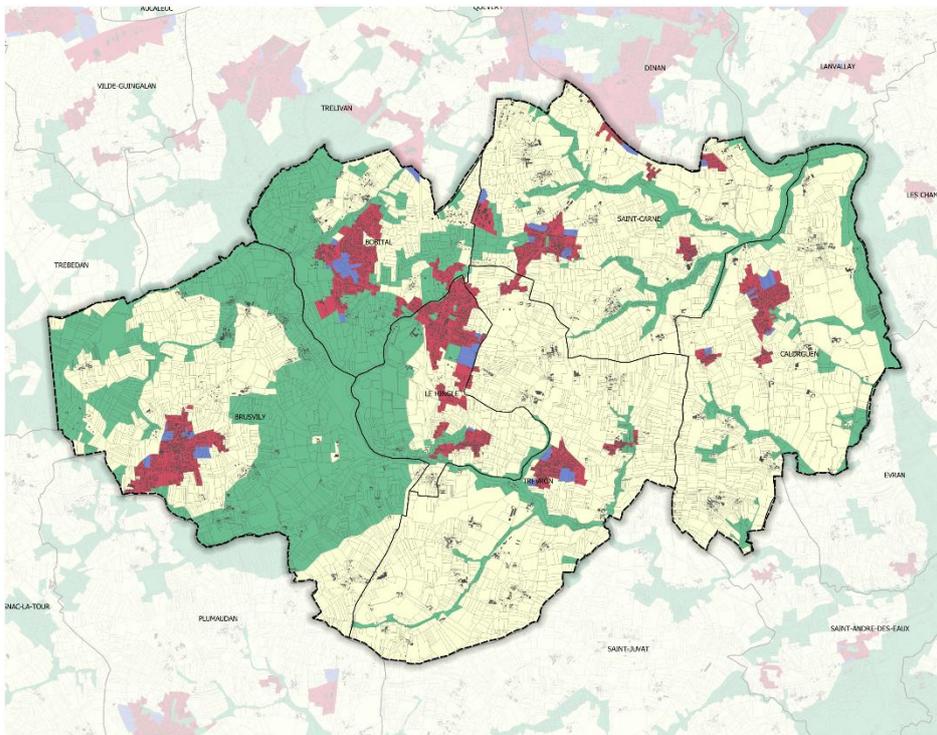
Réalisation : CITADIA Janvier 2020

**CITADIA**



**Dinan Agglomération**  
Zonage simplifié

Secteur de Guinefort



- Zones U
- Zones AU
- Zones N
- Zones A

0 4 km

Réalisation : CITADIA Janvier 2020

**CITADIA**

L'article R151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols par l'article L151-8. ».

Cette partie a pour but de montrer les grands principes de la traduction réglementaire répondant aux enjeux et aux objectifs de Dinan Agglomération.

En adéquation avec les dispositions contenues dans le décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié le 29/12/2015, la nouvelle mouture du règlement est appliquée au dossier.

**De ce fait, la philosophie du document évolue. Les règles sont destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (Art.R.151-9). Le règlement est obligatoire mais les articles sont facultatifs et sont adaptés aux différents territoires et spécificités locales afin de mieux relier le règlement au projet de territoire.**

Pour cela, des règles qualitatives sous formes d'objectifs sont désormais possibles en plus des règles quantitatives. Ces règles sont rédigées en mentionnant l'objectif à atteindre, sans imposer le moyen d'y parvenir. Elles s'apprécient au regard de la situation du projet auxquels elles s'appliquent (Art R.151-12)

De plus l'article R. 151-13 donne une assise réglementaire à utiliser des règles alternatives aux règles générales afin de permettre au PLUiH de prévoir des règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courant exposés dans la règle générale.

## 1. Nouvelle structure réglementaire

Ci-dessous la structure du nouveau règlement.

Une structure en trois chapitres :

- **Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités**

La première sous-section du règlement permet de délimiter ce qui peut être construit dans la zone concernée.

Elle définit ainsi :

- les usages et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sous-destinations interdites ;
- les destinations, sous-destinations et les natures d'activités soumises à conditions particulières ;

Elle permet également de favoriser la mixité fonctionnelle et/ou sociale à travers :

- la mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une même construction ;
  - La majoration du volume constructible pour certaines destinations ou sous-destinations
  - La différenciation des règles entre les rez-de-chaussée et les étages.
- **Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère**

La deuxième sous-section du règlement permet de définir la forme urbaine des constructions de la zone concernée et participe à façonner l'ambiance urbaine de la ville, des bourgs et villages.

Elle définit ainsi :



- La volumétrie et l'implantation des constructions



- L'insertion architecturale urbaine, paysagère et environnementale



- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions



- Le stationnement

- **Chapitre III : Équipements et Réseaux**



La troisième sous-section du règlement assure la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiées les constructions.

Elle définit :

- La desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les accès ;
- La desserte par les services (collecte des déchets, véhicules de lutte contre l'incendie, etc.)
- La desserte par les réseaux d'eau (potable, DECI) et d'énergie (électricité, géothermie, etc.) et la gestion des eaux pluviales
- La desserte par les réseaux d'assainissement
- La desserte par les infrastructures et les réseaux de communication électronique.

## 2. Des règles au service du projet

À l'intérieur de ces chapitres, on retrouve les différents articles que Dinan Agglomération a souhaité mobiliser pour répondre aux orientations et aux objectifs du PADD à savoir :

### *CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS*

*Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions*

*Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle*

### *CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE*

*Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*

*Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

*Article 6 : Hauteur maximale des constructions*

*Article 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

*Article 8 : Emprise au sol*

*Article 9 : Espaces libres et plantations*

*Article 10 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

**CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

*Article 11 - Voirie et accès*

*Article 12 : Réseaux*

**Chaque article se compose de la manière suivante :**

- Règle générale qui donne l'intention et l'objectif.
- Dispositions particulières qui évoquent les cas particuliers de dérogation à la règle générale.

Ces règles se complètent et visent à une prise en compte globale des problématiques rencontrées à l'échelle du territoire.

Extrait de l'article 4 du règlement des zones U mixtes illustrant le principe de dispositions particulières

Règle générale :

*Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.*

*En zones UA, UAp UB, UBd1, UBd2, UBd3, UBdc, UCa, UCb, UCsd, UCsc :*

- *Le volume principal de chaque construction doit s'implanter dans le prolongement des alignements des constructions existantes.*
- *Dans le cas d'un alignement régulier, les constructions devront s'implanter sur le même alignement que les constructions voisines.*
- *Dans le cas d'un alignement irrégulier, les constructions devront s'implanter entre les lignes d'implantation des constructions voisines*
- *[...]*

Dispositions particulières :

*Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée.*

*Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.*

*Sauf impossibilité technique, l'implantation des abris de jardin est interdite en façade sur voie ou espace public.*

*Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :*



- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait sauf réduction du recul définit à l'article précédent ou dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les opérations groupées, lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.).
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur d'un débord maximal de 30 centimètres pourra empiéter sur le domaine public sans toutefois compromettre l'accessibilité PMR.
- à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée et/ou autorisée en retrait, pour des raisons de sécurité.

## 1. Des dispositions générales qui apportent de la transversalité et une cohérence territoriale

Les dispositions réglementaires thématiques et applicables à toutes les zones sont regroupées dans les dispositions générales. L'objectif des dispositions réglementaires thématiques est d'apporter une cohérence et un cadre commun au territoire.

On y retrouve les thèmes suivants :

- Les voiries et les accès,
- Le stationnement,
- Les conditions de desserte par les réseaux et assainissement,
- Les dispositions énergétiques et environnementales,

En plus des dispositions thématiques sont présents les prescriptions communes inscrites dans les documents graphiques.

Le détail de l'ensemble de ces prescriptions qui se superposent au zonage est à retrouver dans le point 3 du présent chapitre.

## 2. Les grands principes des zones

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme : « *Peuvent être classés en **zone urbaine**, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme : « **Les zones à urbaniser** sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme : « **Les zones agricoles** sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme : « **Les zones naturelles et forestières** sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

## 1. Zone Urbaines

### 1.1. Caractéristiques générales

Le chapitre sur les zones urbaines est divisé en 2 parties. Celui sur les zones urbaines mixtes et celui sur les zones urbaines spécifiques. Ces chapitres précisent les destinations et sous destinations admises dans chacune des zones et spécifient des règles associées aux évolutions de l'occupation du sol.

### 1.2. Les zones U mixtes :

**Le règlement du PLUiH de Dinan agglomération compte 13 zones urbaines mixtes.** Ces zones urbaines mixtes sont à vocation principale habitat et admettent également les autres destinations compatibles avec l'habitat. Les zones mixtes du PLUiH de Dinan agglomération sont les suivantes : UA, UAp, UB, UBd1, UBd2, UBd3, UBdc, UCa, UCb, UCsd, Ucsc, Upro, Uz.

Une zone spécifique au SPR de Dinan est également comprise dans ce zonage. Au sein de cet espace, ce sont les règles du SPR qui s'appliquent et non celles du PLUi.

Tableau décrivant les sous-destinations du code de l'urbanisme admises en zones U mixtes



	Destination admise		Destination admise sous conditions		Destination interdite
--	--------------------	--	------------------------------------	--	-----------------------

Destinations ( R 151-27 du code de l'urbanisme	Zones U mixtes	Commentaires
Logement		
Hébergement		
Artisanat et commerce de détail		En lien avec la prescription graphique du périmètre de centralité
Restauration		
Commerce de gros		Le commerce de gros est interdit dans une zone urbaine mixte puisque cette sous-destination n'est pas souhaitée à proximité de logements
Activités ou s'effectue l'accueil de clientèle		En lien avec la prescription graphique du périmètre de centralité
Hébergement hôtelier et touristique		En lien avec la prescription graphique du périmètre de centralité
Cinéma		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Equipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Industrie		A condition d'être compatible avec l'habitat
Entrepôts		Extensions limitées de bâtis existants autorisées uniquement
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
Exploitation agricole		Extensions limitées de bâtis existants autorisées uniquement
Exploitation forestière		Les exploitations forestières (qui recouvre notamment les scieries) ne sont pas souhaitables en zone urbaine pour des raisons d'insertion urbaine et de préservation du cadre de vie des habitants (tranquillité)

Les destinations et sous destinations du code de l'urbanisme ne sont pas les seules à être régies dans le cadre des articles 1 et 2 du règlement. Un autre volet a été ajouté ce dernier est intitulé « autres destinations et occupations du sols ». Il est en lien avec des activités spécifiques, qu'il apparait nécessaire de maîtriser sur le territoire de Dinan Agglomération.

Tableau décrivant les autres utilisations et occupations du sol admises en zones U mixtes

<i>Camping et Hôtellerie de plein-air</i>		<i>Ces activités sont destinées à s'implanter dans des espaces spécifiques, il n'est pas souhaitable qu'elles soient admises en zones urbaines mixtes (centres bourgs, tissu pavillonnaire ..)</i>
<i>Habitations légères de loisirs (HLL)</i>		<i>Les HLL ne peuvent s'implanter qu'au sein des zones ou une convention autorise leur implantation. Ce n'est pas le cas en zone urbaine mixte.</i>
<i>Affouillements et Exhaussements de sol</i>		
<i>Carrières</i>		<i>Les carrières sont des activités nuisances régies par des arrêtés préfectoraux. Aucune création de carrière n'est escomptée en zone U mixte.</i>
<i>Déchets de toute nature, Stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération</i>		<i>Le stockage de déchets, pour des questions de salubrité publique est interdit en zone U mixte.</i>

Les zones mixtes se différencient par les règles d'implantations, de hauteur et d'aspect qui sont associées à leur règlement spécifique. Chacune de ces zones est en lien avec un tissu urbain spécifique, les règles sont adaptées à la typologie de l'urbanisation et aux évolutions potentielles souhaitées sur le secteur.

- **Zone UA** : Tissu urbain de centre bourg et règles d'implantation veillant à la densité.
- **Zone UAp** : Tissu urbain de centre bourg et règles d'implantation veillant à la densité. L'indice « p » précise du caractère patrimonial de la zone. Les règles d'aspect extérieur y sont plus contraignantes que sur les autres bourgs du territoire.

#### Exemples de différences de règles d'aspect entre les zones UA et UAp

<i>Règles d'aspect</i>	<i>Zone UA</i>	<i>Zone UAp</i>
<u><i>Toitures</i></u>	<p><i>Les toitures terrasses et toits-plats sont admis sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.</i></p> <p><b><i>Les couvertures des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire sauf pour les toitures terrasses ou toits plats. Les terrasses ou toits plats pourront admettre des matériaux d'aspect zinc.</i></b></p> <p><i>D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.</i></p>	<p><b><i>Les couvertures des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire.</i></b></p> <p><i>Les toitures terrasses ainsi que les toits monopente sont interdits pour le volume principal des constructions.</i></p> <p><i>Cette règle ne s'applique pas aux toitures des volumes secondaires, si cette disposition répond à des préoccupations environnementales et si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie du site dans lequel il s'inscrit.</i></p> <p><i>Ainsi, l'aspect des matériaux utilisés, notamment en matière de teinte, devra rester cohérent avec la toiture de la construction principale.</i></p>
<u><i>Façades</i></u>	<p><i>Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux. <b>Les façades de teinte blanche pure sont interdites.</b></i></p>	<p><i>Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. <b>En revanche, les bardages et les enduits sur les façades en pierre sont interdits. L'utilisation du zinc</b></i></p>



	<p><i>L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.</i></p> <p><b>Les façades commerciales peuvent être colorées.</b></p>	<p><b>en façade pourra être limitée pour favoriser l'insertion paysagère.</b></p> <p><b>Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.</b></p> <p><i>Les nouvelles constructions devront s'insérer dans le respect des constructions environnantes en s'inscrivant dans la continuité de l'existant: gabarit (volumétrie) et implantation, en harmonie avec les constructions voisines.</i></p> <p><b>Les axes de symétries de la construction qui assurent l'équilibre visuel des bâtiments doivent être pris en compte et préservés.</b></p>
--	---	--

- **Zone UB :** Tissu urbain de faubourg avec implantations variables. Les règles au sein de cette zone (implantation, hauteur ...) sont des règles relatives visant à permettre une bonne insertion des nouveaux bâtiments au regard du tissu urbain existant.
- **Zone UBd1 :** Tissus urbain avec implantations variables en lien avec la commune de Dinan. Au sein de cet espace, des règles spécifiques de gabarits s'appliquent. La hauteur maximale sur cette zone est de 15 mètres à l'égout et 19.5m au faîtage.
- **Zone UBd2 :** Tissus urbain avec implantations variables en lien avec la commune de Dinan. Au sein de cet espace, des règles spécifiques de gabarits s'appliquent. La hauteur maximale sur cette zone est de 12mètres à l'égout et 16.5m au faîtage.
- **Zone UBd3 :** Tissus urbain avec implantations variables en lien avec la commune de Dinan. Au sein de cet espace, des règles spécifiques de gabarits s'appliquent. La hauteur maximale sur cette zone est de 9 mètres à l'égout et 13.5m au faîtage.
- **Zone UBdc :** Tissu urbain composé de grands ensembles collectifs. Au sein de cette zone les implantations doivent respecter des règles en matière de gabarit. La hauteur maximale admise est R+4+ attique.

Les différences réglementaires admises en les zones UBd1, UBd2, UBd3 et UBd4 sont liées au tissu urbain environnant. Le souci de la préservation de l'identité urbaine des différents sites est au cœur de ces choix. Ces variations de gabarit admis font également échos aux dimensionnements de voies.

#### Extraits des différentes zones UBd :



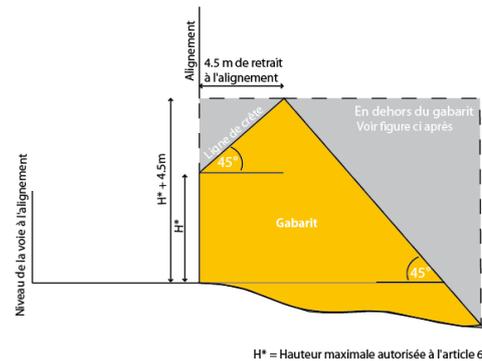
Extrait de règlement d'implantation au regard des gabarits en zones UBd1, UBd2 et UBd3 :

Au sein de ces zones, le volume des constructions ne peut excéder le volume capable issu des règles de gabarit. Ainsi, les règles d'implantation en limites séparatives varient en fonction du fait que les parties de la construction soient situées dans le gabarit (règles plus permissives) ou à l'extérieur de ce gabarit (règles plus restrictives).

**Des lignes de références figurent sur le plan de zonage. Ces dernières indiquent comment comprendre l'implantation du bâti par rapport au gabarit défini.**

**Gabarit n°1 : Cas général applicable le long des emprises publiques avec absence de ligne de référence :**

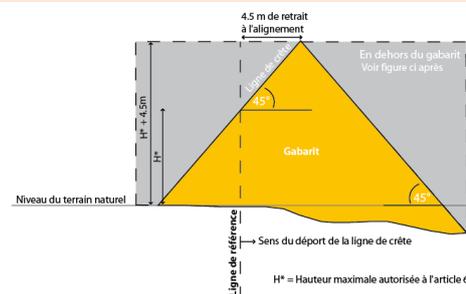
- Le gabarit est délimité en volume par l'ensemble des droites inclinées à 45° par rapport à l'horizontale, appuyées sur une ligne de crête, parallèle à l'alignement ou à la marge de recul et située :
  - A 4.5 mètres en retrait de cet alignement (ou du recul minimal imposé sur l'alignement)
  - A une hauteur de H+4.5 mètres à compter du niveau de la voie à l'alignement (ou du niveau du terrain naturel sur la ligne de recul le cas échéant).



En cas de construction en cœur d'îlot, le gabarit sera calculé par rapport à la voie publique existante la plus proche en périphérie d'îlot.

**Gabarit n°2 : Présence d'une ligne de référence**

- Le gabarit est délimité en volume par l'ensemble des droites inclinées à 45° par rapport à l'horizontale, appuyées sur une ligne de crête, parallèle à la ligne de référence du gabarit figurée au plan. La ligne de crête est située :
  - A 4.5 mètres en retrait de la ligne de référence, dans le sens de la flèche portée au plan,
  - A une hauteur de H+4.5 mètres à compter du niveau du terrain naturel et mesurée à d'aplomb de la ligne de référence.

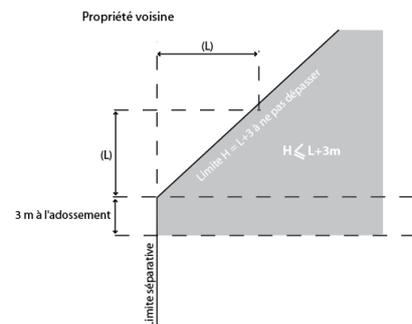


**Au sein des gabarits (gabarit 1 et 2) :**

- Les constructions des bâtiments **joignant la limite séparative** est autorisée
- Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché **doit être au moins égal à 3 mètres.**

**A l'extérieur des gabarits :**

- La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée sous réserve que **leur hauteur totale à l'adossement n'excède pas 3 mètres** (à compter du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la limite séparative. Au-dessus de 3 mètres, la différence d'altitude entre tout point de ces bâtiments et le point de la limite séparative qui est en le plus rapproché doit être inférieure à la distance entre ces deux points, comptée horizontalement et augmentée de 3 mètres.

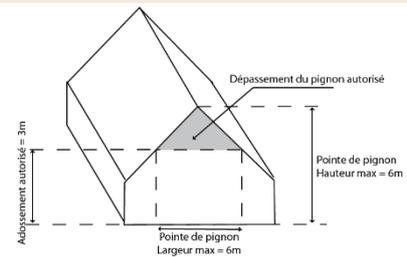


- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins

égale à 3 mètres, telle que la différence d'altitude entre ces deux points soit inférieure à cette distance augmentée de 3 mètres.

- La construction d'un bâtiment joignant ou non la limite séparative (dans ce cas, respectant un recul de 3 mètres par rapport à la limite séparative) et dépassant en hauteur la surface de  $H = L + 3m$ , est autorisée dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments dont le pignon jouxte la limite sur une faible longueur ; la pointe du pignon n'est pas prise en compte si la base n'excède pas une largeur de 6 mètres (mesurée à 3 mètres du sol), et si la hauteur n'excède pas 6 mètres à compter du terrain naturel.



- Lorsqu'un bâtiment existant sur une propriété attenante jouxte la limite séparative, les constructions situées ou projetées sur le terrain considéré peuvent s'y accoler sous réserve de respecter les prospects latéraux (définis dans les 2 ères règles liées à la construction hors gabarits) vis-à-vis des autres limites séparatives.

- **Zone UCa** : Quartiers pavillonnaires disposant de capacités de densification. Au sein de cette zone, la densification est encouragée en réduisant les distances d'implantations aux voies et aux limites séparatives. La mise en place de règles relatives permet d'encourager la poursuite des opérations de densification engagées.
- **Zone UCb** : Quartiers pavillonnaires n'étant pas amenés à accueillir de densification du tissu constitué. Au sein de cette zone, les règles d'implantation visent à maintenir les alignements et reculs existants.
- **Zone UCsd** : Quartier habité spécifique de sables d'or les Pins. Le règlement de cet ensemble bâti vise à préserver le caractère aéré et boisé du site. Les prescriptions graphiques (bandes paysagères, espaces boisés protégés) vont également en ce sens.
- **Zone UCsc** : La zone UCsc correspond à une zone urbaine localisée sur le front de mer à proximité de la plage au centre de Saint Cast le Guildo. Sur cet espace, les règles d'urbanisation visent à préserver le tissu urbain existant en tenant compte de la proximité du littoral.

Exemple de différences d'implantation entre les zones UC

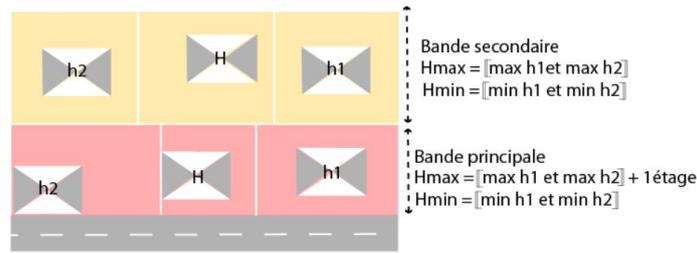
	Zone UCa	Zone UCb	UCsd
<u>Alignements aux voies</u> <u>Règle générale</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le volume principal de chaque construction doit s'implanter <b>dans le prolongement des alignements des constructions existantes.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dans le cas d'un alignement régulier, les constructions devront s'implanter sur le même alignement que les constructions voisines.</li> <li>○ Dans le cas d'un alignement irrégulier, les constructions devront s'implanter entre les lignes d'implantation des constructions voisines.</li> </ul> </li> </ul>		
<u>Alignements aux voies</u> <u>Règle alternative</u>	<p>Le volume principal de chaque construction peut s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.</li> <li>• avec un <b>retrait minimal de 1.5</b></li> </ul>	<p>Le volume principal de chaque construction doit s'implanter avec un <b>retrait minimal de 3 mètres</b> par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.</p>	<p>Le volume principal de chaque construction doit s'implanter avec un <b>retrait minimal de 10 mètres</b> par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile</p>



	<p><b>mètre</b> par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.</p>		
<p><u>Alignements en limites séparatives</u></p>	<p>Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sur les <b>deux limites séparatives latérales</b> ;</li> <li>• sur une limite séparative latérale. Dans ce cas le <b>retrait par rapport à l'autre limite latérale ne doit pas être inférieur à 1.5 mètre</b>.</li> <li>• avec un retrait par rapport aux limites latérales, <b>d'au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et/ou à l'acrotère (<math>L = H/2</math>), sans qu'il soit inférieur à 1.5 mètre</b>.</li> </ul>	<p><b>Dans la bande principale de construction (20 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie supportant l'accès) :</b></p> <p>Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives latérales, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et/ou à l'acrotère (<math>L = H/2</math>), sans qu'il soit inférieur à 3 mètres.</p> <p><b>Au-delà de la bande principale de construction (20 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie supportant l'accès) :</b></p> <p>Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives latérales, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et/ou à l'acrotère (<math>L = H/2</math>), sans qu'il soit inférieur à 5 mètres.</p>	<p>Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives latérales, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et/ou à l'acrotère (<math>L = H/2</math>), sans qu'il soit inférieur à 5 mètres.</p>

En termes de hauteur, les différentes zones U mixtes se différencient au regard du tissu urbain présent au sein de la zone. Des règles de relativité sont mises en place afin de s'adapter aux mieux à la pluralité des situations rencontrées et de permettre la densification. A cet effet, la possibilité d'un étage supplémentaire est admise dans les secteurs les plus denses (UA) ainsi que dans la bande de constructibilité la plus proche de la voie (20 mètres).

Principe de la bande de constructibilité en zones UA, UB, UCa, UCb



Un autre élément joue un rôle sur les hauteurs admises, il s'agit des espaces proches du rivage. Cette prescription indiquée sur le règlement graphique à une incidence réglementaire. Ainsi, au sein de ces espaces et de la zone UCsd (Quartier de Sable d'Or les Pins), la possibilité d'étage supplémentaire n'est pas admise. Cette disposition vise à éviter « la course à la hauteur » pour obtenir une vue sur mer. L'interdiction d'un étage supplémentaire, outre qu'elle n'interdit pas une certaine capacité d'évolution du quartier, répond aux principes d'extension limitée de l'urbanisation dans les zones proches du rivage.

La question de la densité sur les zones urbaines mixtes est également traitée dans le cadre de l'article 8 « Espaces libres et plantations ». Ce dernier fait référence aux dispositions générales visant des objectifs en termes d'espaces verts. 30% dans l'ensemble des zones mixte à dominante habitat dans le but de végétaliser les espaces et de favoriser la perméabilité de la TVB.

Les espaces denses (zones UA et UAp) font également état d'une emprise au sol maximale de l'ordre de 70% de la parcelle. Concernant les zones UB, UBd1, UBd2, UBd3, UBdc, UCa, UCb et UCsd,UCsc l'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

Au sein des différentes zones présentées, les constructions existantes peuvent admettre des évolutions ne répondant pas aux orientations définies au sein du règlement. Toutefois, cela doit être justifié au regard d'impossibilités techniques (largeur de parcelles, inclinaison des limites séparatives...). Les zones urbaines, et notamment celles destinées aux zones les plus denses (UAp, UA, UB ...) ont vocation à maintenir la diversité des formes historiques présentes sur le territoire.

- **Zone UZ** : Quartier concerné par une procédure de ZAC. Quartier concerné par une procédure de ZAC localisée sur le quartier de l'Europe, à Dinan. La zone UZ a pour objet de prendre en compte les spécificités réglementaires correspondant à un territoire de projet de développement urbain effectué dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté. La conception de ce quartier ayant déjà fait l'objet d'une réflexion d'ensemble voire contractualisée avec les aménageurs dans le cadre des cahiers des charges de cession de terrain, il n'y a pas lieu d'imposer de spécifications trop détaillées qui pourraient remettre en cause le parti d'aménagement de la ZAC
- **Zone Upro** : La zone U pro est en lien avec une OAP valant règlement localisée sur le secteur du Bois butte localisé sur la commune de Quévert. Le règlement précise les destinations et sous destinations admises en renvoyant à l'OAP pour les détails en lien avec l'implantation des constructions.

### 1.3. Les zones U spécialisées :

Les zones U spécialisées concernent des parties du territoire ayant des vocations spécifiques. L'indice suivant la lettre U dans l'intitulé de la zone réfère à une vocation donnée ( $\gamma$  = activités économiques,

e = équipements, t= tourisme...). On dénombre sur le PLUiH de Dinan Agglomération 9 zones urbaines spécifiques, ayant chacune une vocation précise définie au règlement de la zone et dans les sous destinations admises aux articles 1 et 2.

Au sein de ce chapitre sont présentés 9 types de zones les zones Uy (Uy1, Uy2, Uy3 et Uy4), la zone Uyc, la zone Uya, la zone Ue, la zone Ut et la zone Up.

- **Zone Uy1** : zones économiques structurantes définies au PADD qui ont vocation à accueillir des activités économiques importantes.
- **Zones Uy2** : zones économiques de proximité tournées vers des activités artisanales et de la petite industrie.
- **Zones Uy3** : zones d'activité situées au sein de la zone agglomérée de Dinan où des services aux entreprises pourront être développés.
- **Zone Uy4** : zones économiques de proximité localisées au sein du périmètre de centralité qui pourront accueillir des commerces et des services avec accueil de clientèle.
- **Zone Uyc** : zones d'aménagement commercial définies au SCoT. Ces zones permettent l'implantation de commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente, l'implantation de restaurants et hôtels.
- **Zone Uya** : zone spécifique liée à l'aérodrome de Trélivan. Sur cet espace, seuls les constructions et aménagements en lien avec la vocation de la zone sont admis.
- **Zone Ue** : zone liée à la présence d'équipements d'intérêt collectif.
- **Zone Ut** : zone liée aux activités touristiques.
- **Zone Up** : sites portuaires du territoire, sont admis au sein de cette zone l'évolution des bâtis existants ayant une autre vocation que la vocation portuaire.

*Tableau décrivant les sous-destinations du code de l'urbanisme admises en zones U spécifiques*

	Destination admise		Destination admise sous conditions		Destination interdite		
Destinations ( R 151-27 du code de l'urbanisme	Zones Uy	Uyc	Uya	Ue	Ut	Up	Commentaires
Logement							<p><u>Zones Uy et Uyc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement de fonction admis</li> </ul> <p><u>Pour l'ensemble des zones :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extensions limitées et constructions d'annexes aux habitations existantes admise</li> </ul>
Hébergement							<p><i>L'hébergement n'est pas en lien avec les vocations de ces zones. Au sein de ces zones abritant des activités avec nuisances, les activités d'hébergement ne sont pas souhaitables. Ces éléments répondant à la définition d'équipements, ils peuvent être admis en zone Ue.</i></p>



Artisanat et  
commerce de  
détail

Restauration

Commerce de gros

Activités ou  
s'effectue l'accueil  
de clientèle

En zone Uy4 :

- Possibilité de construction à vocation commerciale

En zone Uyc :

- Possibilité de construction à vocation commerciale pour une surface de vente minimale de 300m<sup>2</sup>

En zones Uy1, Uy2, Uy3, Ue, Ut et Up :

- Extensions limitées des commerces existants admises
- Possibilité de création d'espaces de vente limités liés à l'activité principale de l'entreprise

En zones Ue, Ut et Up :

- Possibilité de création de commerces par changement de destination

*Justification en lien avec le périmètre de centralité explicité dans la déclinaison du PADD.*

En zones Uy3, Uy4 Uy1 (uniquement le long des routes nationales) et Uyc :

- Possibilité de construction à vocation restaurant

En zones Uy2, Ue, Ut et Up :

- Extensions limitées des commerces existants admises
- Possibilité de création de restaurants par changement de destination

*Justification en lien avec le périmètre de centralité explicité dans la déclinaison du PADD.*

En zone Uy1 :

- Possibilité de construction à vocation commerce de gros

*Le commerce de gros suppose des flux importants et des capacités de stockage, seules les zones structurantes peuvent admettre cette destination.*

En zone Uy4 :

- Possibilité de construction à vocation de services

En zone Uyc :

- Possibilité de construction à vocation commerciale pour

						<p>une surface d'accueil minimale de 300m<sup>2</sup></p> <p><u>En zone Uy3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction de nouveaux services dédiés aux entreprises est admise</li> </ul> <p><u>En zones Uy1, Uy2, Ue, Ut et Up :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extensions limitées des services existants admises</li> <li>• Possibilité de création d'espaces de service limités liés à l'activité principale de l'entreprise</li> </ul> <p><u>En zones Ue, Ut et Up :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilité de création de services par changement de destination</li> </ul> <p><i>Justification en lien avec le périmètre de centralité explicité dans la déclinaison du PADD.</i></p>
Hébergement hôtelier et touristique						<p><u>En zones Uy3, Uy4 et Uy1 (uniquement le long des routes nationales) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilité de construction à vocation d'hôtel</li> </ul> <p><u>En zones Uy1, Uy2, Ue, Ut et Up :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extensions limitées des hôtels existants admises</li> </ul> <p><i>Justification en lien avec le périmètre de centralité explicité dans la déclinaison du PADD.</i></p>
Cinéma						<p><i>Les cinémas sont des équipements spécifiques générant des flux et soumis à une certaine capacité foncière, si ils sont admis en zone d'équipement, ce n'est pas le cas dans les autres zones, pour des question de sécurité (flux en ZA) mais également dans un soucis de maîtrise de l'implantation de ces équipements à proximité des bourgs.</i></p>
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						<p><u>En zones Uy1, Uy2, Uy3, Uy4 et Uyc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extensions limitées des locaux administratifs existants admises</li> </ul> <p><u>En zone Up :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilité de constructions nouvelles et changement de destination si lien direct avec la vocation portuaire</li> </ul>



							<i>Ces locaux participants aux flux et à l'animation des bourgs, leur implantation est privilégiée en zones U mixtes.</i>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							<p><u>En zone Up :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilité de constructions nouvelles et changement de destination si lien direct avec la vocation portuaire</li> </ul> <p><i>Les potentielles nuisances et flux engendrés encouragent à la localisation de ces activités en ZA.</i></p>
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale							<i>Ces établissements liés à l'intérêt sont en lien avec des flux important et nécessitent d'être rattachés à des logiques urbaines, ainsi, il n'est pas possible de les admettre en ZA.</i>
Salles d'art et de spectacles							
Equipements sportifs							
Autres équipements recevant du public							<i>Les équipements publics, n'ont pas vocation à être implantées en ZA qui sont localisées en dehors des bourgs (pour des questions de nuisances). Les autres zones Ue, Ut et Up faisant partie intégrante du tissu urbain peuvent admettre ces équipements.</i>
Industrie							<p><u>En zones Uy4 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilité de constructions et extension d'activités industrielles si compatibilité avec l'habitat</li> </ul> <p><u>En zone Uyc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilité de construction et changement de destination sans que cela ne devienne la vocation principale de la zone</li> </ul> <p><u>En zone Uya :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilité de construction si lien direct avec activité aéronautique</li> </ul> <p><i>La vocation industrie étant nuisante et induisant des bâtis de gros volumes, elle n'est admise que en zones dédiées.</i></p>
Entrepôts							<p><u>En zones Uy2, Uy3 et Uy4 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilité de construction d'entrepôts si en lien avec une activité existante</li> </ul> <p><u>En zones Ue, Ut, Uya et Up :</u></p>

							<ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilité de construction si lien direct avec la vocation de la zone</li> </ul> <p><i>La construction d'entrepôts est encadrée afin de ne pas assister à la prolifération d'espaces de stockage sans activité liée.</i></p>
Bureau							<p><u>En zones Ue, Ut, Uya et Up :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilité de construction si lien direct avec la vocation de la zone</li> </ul>
Centre de congrès et d'exposition							<i>Seules les zones Ue admettent ces constructions. La capacité foncière requise est en lien avec ce choix.</i>
Exploitation agricole							<i>Les exploitations ne sont pas compatibles avec les destinations des zones citées ici.</i>
Exploitation forestière							

Les articles suivants du règlement encadrent également les dispositions applicables aux nouvelles constructions. En matière de règles d'urbanisme (aspect, implantations...), le règlement des zones urbaines spécifiques est moins exigeant que celui des zones urbaines mixtes, ceci est dû aux vocations des zones amis également à la diversité des constructions accueillies (ex : variations des volumétries des bâtiments à vocation activités...).

Les zones à vocation équipements, en lien avec l'intérêt général, disposent de règles moins contraignantes que les zones économiques. De la même manière, les zones à vocation touristique ont des règles différenciées, au regard de la typicité du tissu qu'elles présentent.

Les règles liées à l'urbanisation des zones Uy visent à préserver les caractéristiques de constructions observées tout en facilitant les mobilités au sein de la zone et en sécurisant le site. Au regard des activités ciblées, le règlement évolue, ainsi en cas de difficulté d'application de la règle visant la cohérence avec les constructions existantes, des hauteurs maximales sont précisées :

« En zones Uy1 et Uy3 : 20 mètres au faîtage

En zones Uy2 et Uy4 : 12 mètres au faîtage

En zone Uyc : 15 mètres au faîtage »

Les règles d'implantations au sein de ces zones spécifiques sont relativement souples au regard des vocations admises par les zones. Ainsi, l'article 4 sur les implantations aux voies et emprise publiques précise les éléments suivants :

« Les constructions devront être implantées en cohérence avec le tissu urbain constitué. Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. »

Ce choix réglementaire relève d'une certaine maîtrise de l'aménagement, en effet, le développement économique étant de compétence intercommunale, les services de Dinan Agglomération dispose d'un

regard spécifique sur chaque opération au sein du parc de zones d'activités. Concernant les autres zones spécifiques, les équipements d'intérêt collectifs disposent de modalités d'implantation spécifiques. Les zones liées au développement touristique, comme à la présence de port disposent de typologies hétéroclites, les bâtiments sont implantés de manière spécifique, le présent règlement vise à s'adapter à chaque cas rencontré. Cette même logique est appliquée à l'article sur les hauteurs, en effet, au regard de la typologie de construction et du projet portée, la hauteur maximale peut être très variable dans l'ensemble de ces zones (différentes typologies d'équipements, différents type d'activités et besoins liés, différents types de constructions à vocation touristiques...)

En limite séparative, le règlement tient compte de la particularité liée aux bâtiments à vocation activité en précisant les éléments suivant, mesures de sécurité nécessaires.

*Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limite séparative si la partie située en limite est composée d'un mur coupe-feu en zone Uy1, Uy2, Uy3, Uy4, Uyc.*

#### 1.4. Objectif de la zone dans le cadre du présent PLUiH

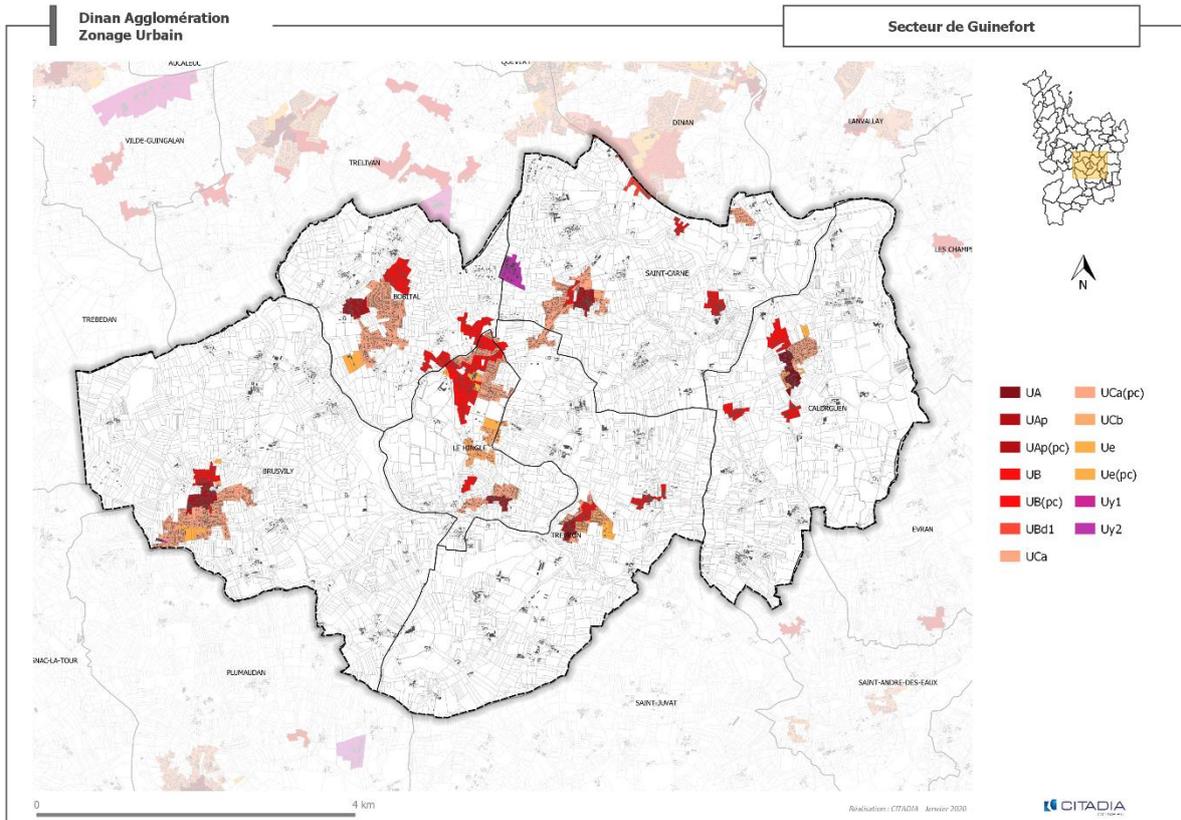
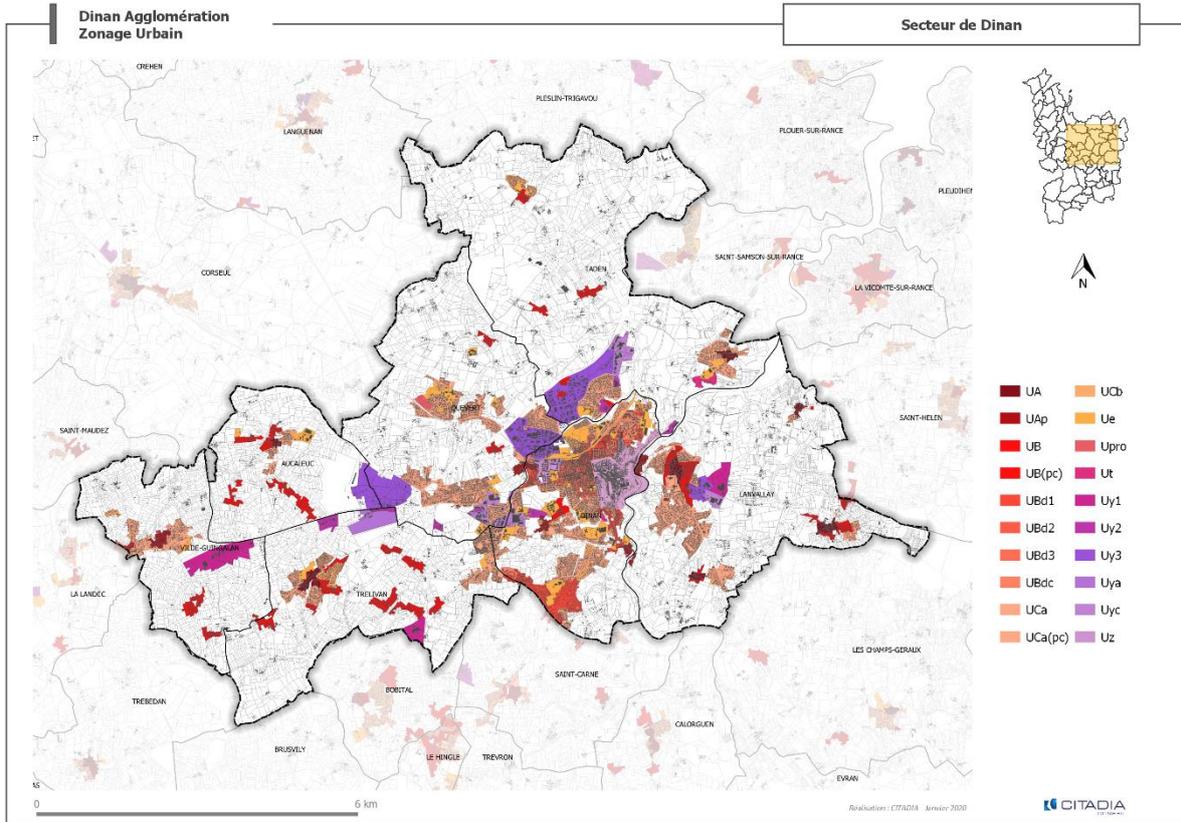
Objectif du PADD	Traduction au zonage
<i>Renforcer les centralités</i>	<i>Repérage des bourgs en zone UA avec des règles visant à permettre la densification. Zonage U non systématique sur les villages.</i>
<i>Localiser les commerces en centre-bourgs de manière privilégiée</i>	<i>Mise en place de périmètres de centralité régissant les sous destinations et destinations admises.</i>
<i>Protéger le patrimoine locale</i>	<i>Mise en place de zones UAp en lien avec les caractéristiques patrimoniales.</i>
<i>Limiter la consommation d'espaces</i>	<i>Découpage de la zone U adapté.</i>
<i>Hiérarchiser les zones d'activités</i>	<i>Variation des destinations et sous-destinations admises en fonction des zones.</i>
<i>Permettre la densification en ZA</i>	<i>Mise en place de règles relatives visant à admettre des dynamiques de densification.</i>
<i>Renforcer et adapter les équipements</i>	<i>Mise en place de zones U spécifiques liées aux équipements et permettant leurs implantations et pérennisation.</i>

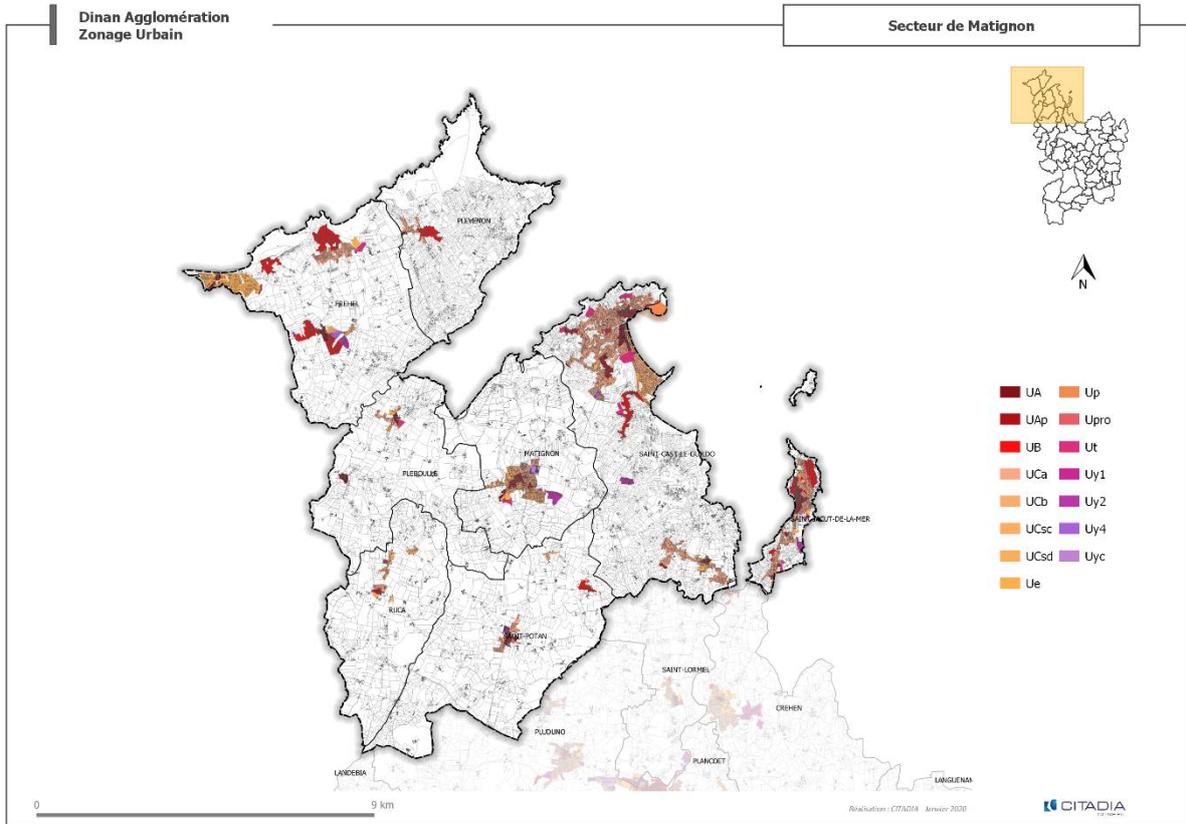
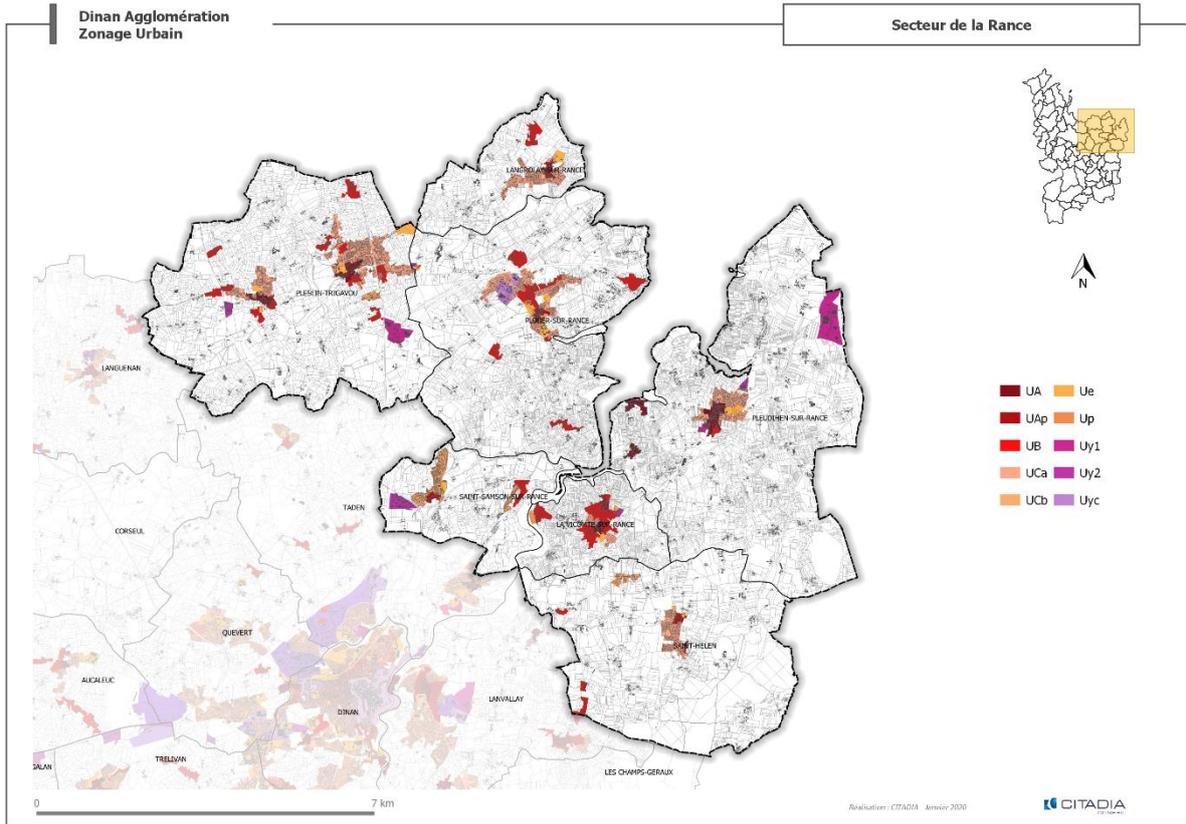
Bilan des surfaces zonées en U :

Zones urbaines	5 579,1
SPR	88,73
UA	256,89
UA(i)	1,02
UAp	267,83
UAp(i)	0,36
UAp(pc)	2,34
UB	848,42
UB(i)	1,64
UB(pc)	9,03
UBd1	79,14
UBd2	14,23
UBd3	46,61
UBdc	24,63
UCa	2 257,03
UCa(pc)	14,15
UCb	332,04
UCsc	11,75
UCsd	54,28
Upro	7,46
<i>Vocation habitat(dominante)</i>	<i>4 317,58</i>
Ue	345,22
Ue(pc)	5,21
<i>Vocation équipement</i>	<i>350,43</i>
Ut	59,27
<i>Vocation tourisme</i>	<i>59,27</i>
Uy1	233,04
Uy2	204,16
Uy2(i)	11,23
Uy3	189,10
Uy4	11,14
Uya	25,30
Uyc	127,09
<i>Vocation économie</i>	<i>792,81</i>
Uz	16,32
Up	32,08
<i>Vocation mixte</i>	<i>48,40</i>

Les zones urbaines à vocation principale habitat composent la majeure partie des zones urbaines du territoire. Il est intéressant de noter que les zones UAp (bourgs avec intérêt patrimonial) occupent une superficie plus importante que les zones UA. Au regard de l'analyse globale des surfaces, ce sont les UCa qui occupent le plus de surfaces à l'échelle de Dinan Agglomération. Ces zones correspondent aux espaces pavillonnaires au sein desquels la densification est envisagée. Cela témoigne de la volonté du territoire de s'inscrire dans une gestion raisonnée du foncier.

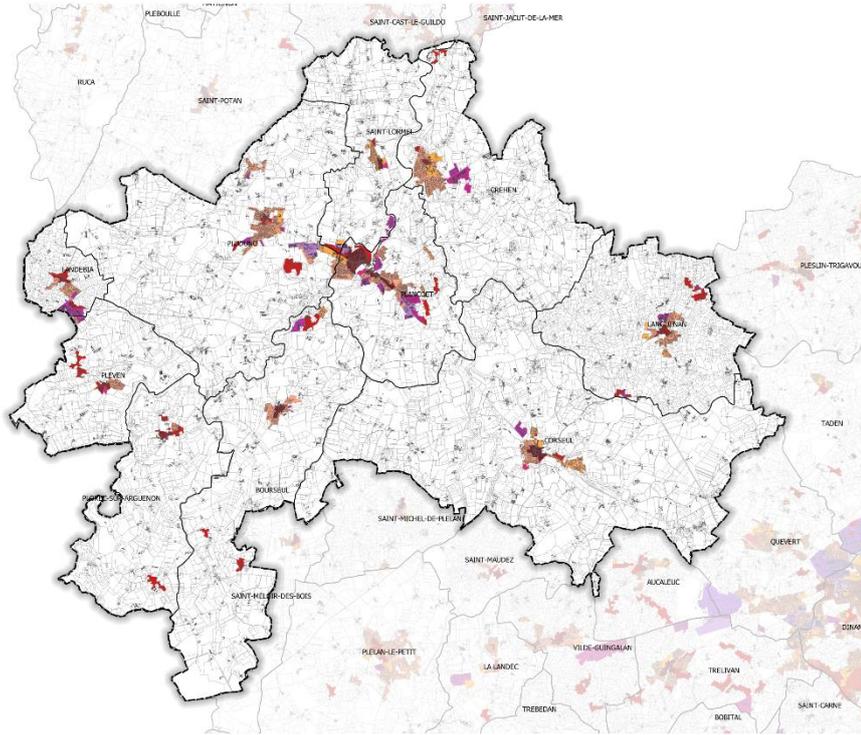
**Cartes des zones urbaines à l'échelle des secteurs**





Dinan Agglomération  
Zonage Urbain

Secteur de Plancoët



- |           |          |
|-----------|----------|
| ■ UA      | ■ UCb    |
| ■ UA(i)   | ■ Ue     |
| ■ UAp     | ■ Up     |
| ■ UAp(i)  | ■ Ut     |
| ■ UAp(pc) | ■ Ut(i)  |
| ■ UB      | ■ Uy1    |
| ■ UB(i)   | ■ Uy2    |
| ■ UB(pc)  | ■ Uy2(i) |
| ■ UCa     | ■ Uyc    |
| ■ UCa(pc) |          |

0

8 km

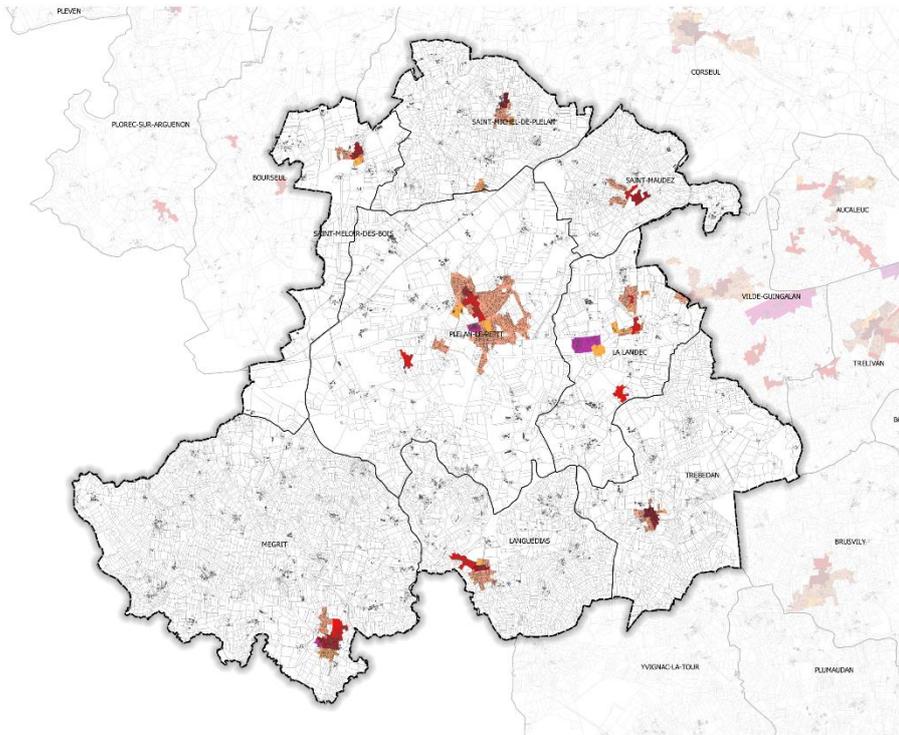
Réalisation : CITADIA - Janvier 2020

CITADIA



Dinan Agglomération  
Zonage Urbain

Secteur de Plelan



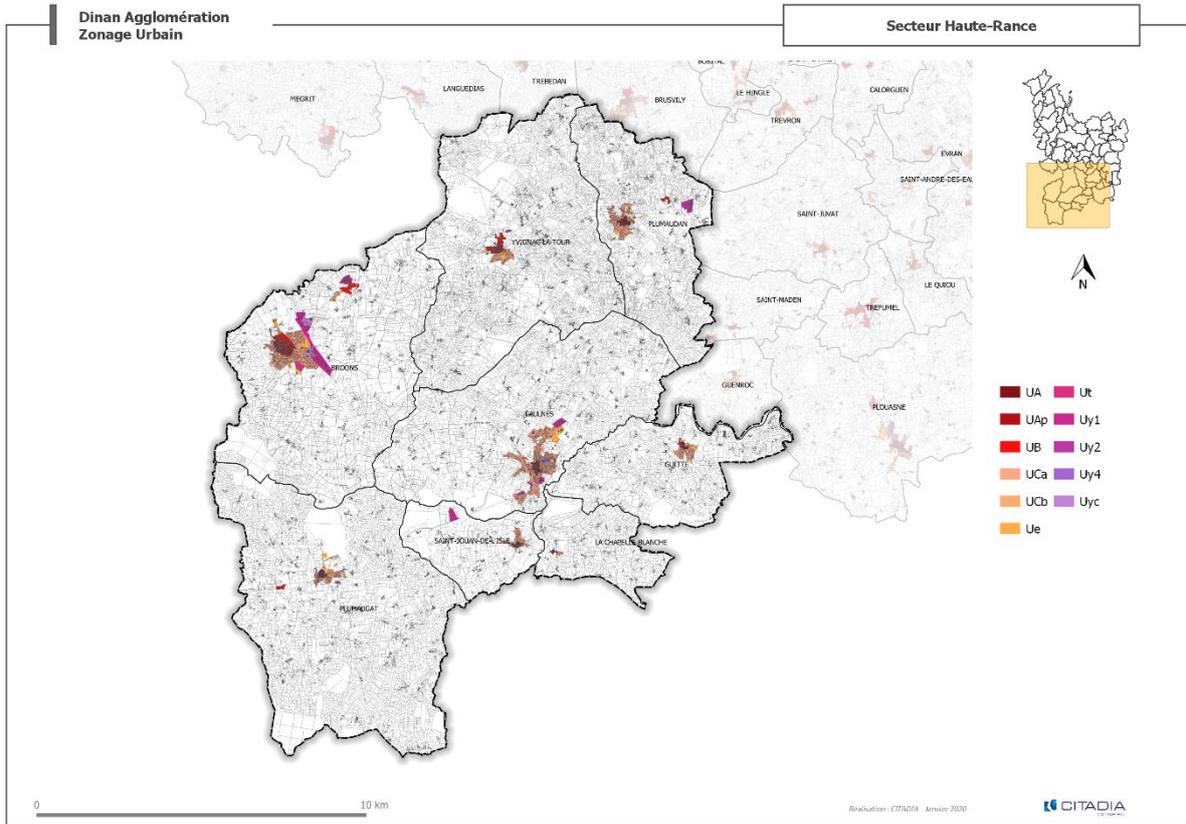
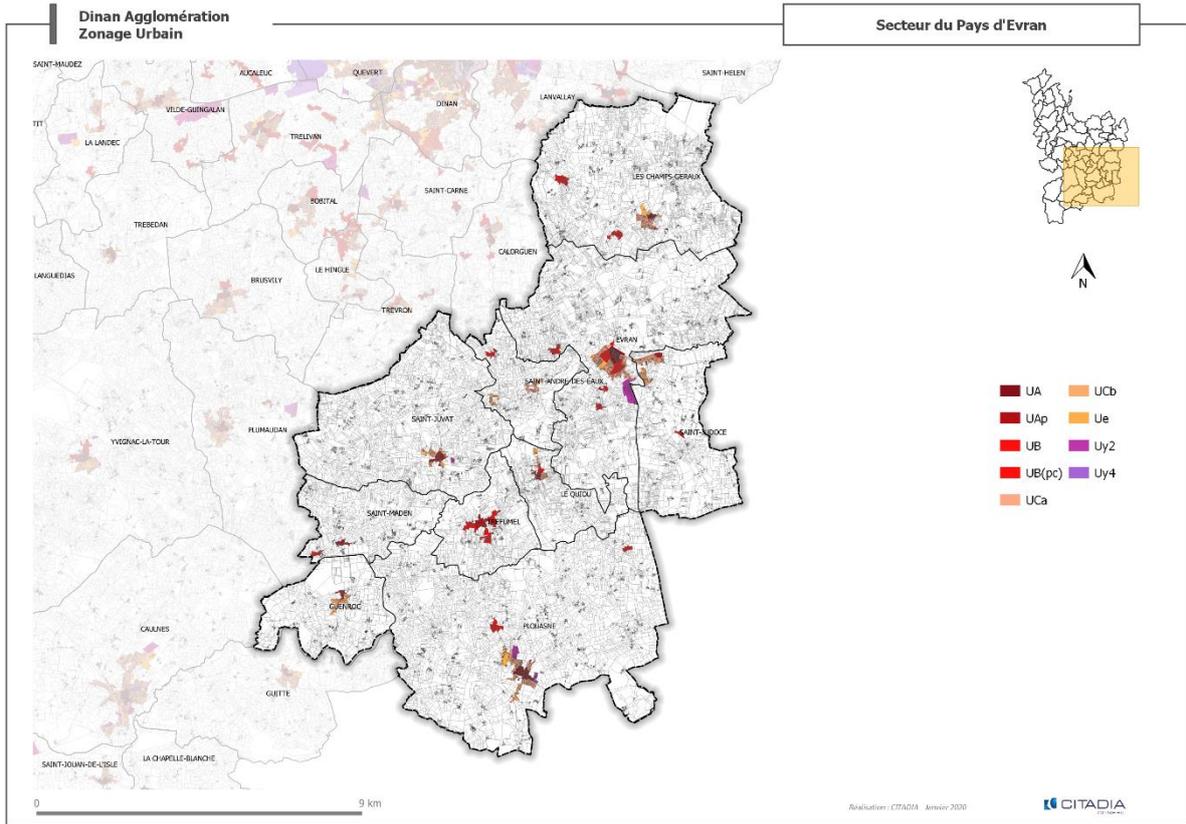
- |       |       |
|-------|-------|
| ■ UA  | ■ UCb |
| ■ UAp | ■ Ue  |
| ■ UB  | ■ Uy1 |
| ■ UCa | ■ Uy2 |

0

6 km

Réalisation : CITADIA - Janvier 2020

CITADIA



## 2. Zone à urbaniser

### 2.1. Caractéristiques générales

Les éléments du règlement relatifs aux zones à urbaniser sont divisés en 2 chapitres distincts :



- Les zones ouvertes à l'urbanisation : 1AU
- Les zones non ouvertes à l'urbanisation : 2AU



Les zones 1AU sont un potentiel constructible. Les OAP encadrent leur urbanisation en fixant des règles et principes d'aménagements spécifiques. Les zones 2AU sont des réserves foncières, qui, pour être ouvertes à l'urbanisation nécessitent des procédures de modification ou révision du PLUiH. Pour ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation, la nécessité de l'ouverture doit être démontrée.



Les zones 1AU et 2AU sont organisées de manière similaire, la lettre figurant après de sigle « h », « e », « y » ... indique la vocation du secteur. Cette déclinaison est plus précise pour les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation.



### 2.2. Les zones 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs d'urbanisation future à court / moyen terme. Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat à l'exception du commerce de détail. Elles se situent en continuité de l'urbanisation du centre-ville (ce qui participe à la limitation de l'étalement urbain) ou au sein d'espaces de densification stratégiques. Cette recherche de compacité urbaine, même si elle génère une consommation foncière, vise à limiter le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Elles disposent d'un niveau d'équipement suffisant à la périphérie pour accueillir les constructions, soit au cours d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Les zones AU sont couvertes par une OAP sectorielle à l'intérieur de laquelle s'applique le règlement ou bien par une OAP de secteur d'aménagement, sans règlement.

Elles constituent la première partie de vie du document d'urbanisme. L'ensemble des réseaux existe à la périphérie de la zone. Ceux-ci sont en capacité de desservir l'opération projetée.

Dans le cadre du PLUiH de Dinan Agglomération on identifie 5 grands types de zones :

**1. Les zones 1AUh : à vocation habitat elles sont-elle mêmes divisées en 3 sous zones admettant des règles différenciées en termes de hauteurs. Ces zones admettent les nouvelles constructions à vocation habita ainsi que les activités compatibles avec habitat.**

- **Zone 1AUh1** : Les zones 1AUh1 sont les zones à vocation habitat localisées au sein des communes pôles du territoire (Cf armature SCoT). Dans ces zones, la hauteur maximale admises est de 15m au faîtage ou 12 mètres à l'égout du toit.
- **Zone 1AUh2** : Les zones 1AUh2 sont localisées au sein des communes du maillage communale. Elles admettent des hauteurs moins importantes que les zones 1AUh1 avec une hauteur maximale définie à 12m au faîtage, 9m à l'égout du toit.
- **Zone 1AUhp** : Les zones 1AUhp sont en lien avec des sites de projet localisés à proximité direct de zones UAp (bourgs patrimoniaux) au sein de ces espaces les règles d'aspect différent afin de favoriser une bonne insertion du projet.



**Tableau de comparaison des dispositions réglementaires des zones 1AU à vocation habitat :**

Article	Zone 1AUh1	Zone 1AUh2	Zone 1AUhp
 Implantation par rapports aux voies et emprises publiques	Le volume principal de chaque construction doit être implanté : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.</li> <li>• Soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.</li> </ul>		
  Implantation par rapport aux limites séparative	Les nouvelles constructions doivent être implantées soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• sur les deux limites séparatives latérales ;</li> <li>• sur une limite séparative latérale. Dans ce cas le retrait par rapport à l'autre limite latérale ne doit pas être inférieur à 1.5 mètre.</li> <li>• avec un retrait par rapport aux limites latérales, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et/ou à l'acrotère (<math>L = H/2</math>), sans qu'il soit inférieur à 1.5 mètre.</li> </ul>		
  Hauteur maximale de constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un volume en attique).</li> <li>• Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un volume en attique).</li> <li>• Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un volume en attique).</li> <li>• Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.</li> </ul>
<b>Hauteurs maximales en espaces proches du rivage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un volume en attique).</li> <li>• Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.</li> </ul>		
<b>Aspects extérieurs</b>	<b>Toitures :</b> Les toitures devront être à deux versants de pente similaire à celle des bâtiments environnants. Les pentes des toitures du volume principal seront comprises entre 30° et 55°. Les toitures terrasses et toits plats sont admis sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti. Les annexes et appentis pourront ne se composer que d'une seule pente dont l'inclinaison n'est pas définie.		<b>Toitures :</b> Les couvertures des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire. Les pentes des toitures du volume principal seront comprises entre 40° et 55°.

	<p>Les couvertures des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire sauf pour les toitures terrasses ou toits plats. Les terrasses ou toits plats pourront admettre des matériaux d'aspect zinc.</p> <p>Sont interdites dans l'ensemble des zones les toitures d'aspect tôle.</p> <p>D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.</p> <p>Les panneaux à énergie solaire doivent être intégrés au plan de la toiture. Ils doivent être de teinte uniforme et patinée sur l'ensemble de leur surface. Leur ton doit être similaire à la couverture du bâtiment. Ils seront implantés de manière privilégiée sur les bâtiments annexes.</p> <p>Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.</p> <p>Les antennes paraboliques devront être de teintes foncées.</p> <p><u>Façades :</u></p> <p>Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux. Les façades de teinte blanche pure sont interdites.</p> <p>L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.</p> <p>Les façades commerciales peuvent être colorées.</p> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.8 mètres sous condition de s'inscrire en continuité de murs patrimoniaux préexistants</li> <li>• soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.5 mètres</li> <li>• soit d'un grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.5 mètres</li> <li>• soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1m50 ;</li> <li>• soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1,10m, surmonté : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit d'un dispositif grillagé doublé d'une haie</li> <li>○ soit d'un dispositif à claire voie,</li> </ul> </li> </ul>	<p>Les toitures terrasses ainsi que les toits monopente sont interdits pour le volume principal des constructions.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux toitures des volumes secondaires, si cette disposition répond à des préoccupations environnementales et si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie du site dans lequel il s'inscrit.</p> <p>Ainsi, l'aspect des matériaux utilisés, notamment en matière de teintes, devra rester cohérent avec la toiture de la construction principale.</p> <p><u>Façades :</u></p> <p>Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. En revanche, les bardages et les enduits sur les façades en pierre sont interdits.</p> <p>L'utilisation du zinc en façade pourra être limitée en raison d'insertion paysagère.</p> <p>Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.</p> <p>Les nouvelles constructions devront s'insérer dans le respect des constructions environnantes en s'inscrivant dans la continuité de l'existant : gabarit (volumétrie) et implantation, en harmonie avec les constructions voisines.</p> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Le long des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :</p>
--	---	---



	<p><i>L'ensemble ne dépassant pas 1,50m. Ces dispositifs peuvent être doublés ou non d'une haie.</i></p> <p><i>Les dispositifs de clôtures admis sur voies et emprises publiques sont également admis en limites séparatives, ainsi que les clôtures d'aspect bois.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'un mur plein en pierres, parement de pierres ou moellon d'une hauteur maximale de 1.8 mètres sous condition de s'inscrire en continuité de murs patrimoniaux préexistants</li> <li>• soit de clôtures maçonnées et enduites d'une hauteur maximale de 1m50 ;</li> <li>• soit d'un muret en pierres ou parement de pierres avec tête de mur, d'une hauteur maximale de 1,10m. Ce muret peut être surmonté d'un dispositif à clairevoie obligatoirement doublé d'une haie, le tout ne dépassant pas 1,50m.</li> </ul> <p><i>En limites séparatives sont admises les mêmes typologies de clôtures que dans les zones <u>1AUh1</u> et <u>1AUh2</u>. La hauteur de ces clôtures est limitée à 1.8 m.</i></p>
--	---	---

2. Les zones 1AUe : à vocation équipements, ces dernières visent à accueillir les projets d'équipements d'intérêt collectif.
3. Les zones 1AUy : à vocation activité, ces zones sont divisées en 4 sous zones. Au sein de ces sous zones, les vocations admises varient. Les vocations admises répondent aux objectifs du PADD de hiérarchisation des zones. Ainsi, les 4 sous zones répondent à une armature spécifique.
  - **Zone 1AUy1** : Les zones 1AUy1 sont les zones à vocation économique comprises comme des extensions des zones d'activités structurantes (Cf : hiérarchisation des zones au PADD). Elles

ont vocation à admettre de nouvelles constructions liées à des industries ou autres activités des secteurs secondaires et tertiaire d'envergure.

- **Zone 1AUy2** : Les zones 1AUy2 sont liées aux extensions des ZA de proximité. Elles visent à admettre des activités artisanales et petites industries.
- **Zones 1AUy3** : Les zones 1AUy3 sont liées aux extensions des zones économiques localisées au sein de la zone agglomérée de Dinan. Répondant à des logiques de flux. Ces zones admettent des vocations différenciées (restaurant, hôtellerie...) en plus des activités des secteurs secondaires et tertiaire.
- **Zones 1AUy4** : Les zones 1AUy4 sont peu nombreuses, elles se localisent en continuité de zones d'activités comprises au sein de périmètres de centralité. Au sein de ces zones, le commerce de détail est également admis.

**Tableau de comparaison des vocations admises par type de zones à vocation activité :**

Vocation	Zone 1AUy1	Zone 1AUy2	Zone 1AUy3	1AUy4
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles constructions à vocation logement ne sont admises que dans le cadre de logements de fonction.</li> </ul>			
Hébergement	/			
Artisanat et commerce de détail	/			<b>Les nouvelles constructions sont admises</b>
Restauration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction de nouveaux restaurants n'est pas admise sauf pour les zones localisées le long des routes nationales. Les changements de destination des constructions existantes vers la vocation de restaurant sont admis.</li> </ul>		<b>Les nouvelles constructions sont admises</b>	
Commerce de gros	/			
Activités ou s'effectue l'accueil de clientèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction de nouveaux bâtiments à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle n'est pas admise.</li> <li>• Les changements de destination des constructions existantes vers la vocation de services avec accueil de clientèle sont admis.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction de nouveaux services dédiés aux entreprises est admise.</li> </ul>	<b>Les nouvelles constructions sont admises</b>
Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction de nouveaux hôtels n'est pas admise</li> </ul>		<b>Les nouvelles constructions sont admises</b>	



	<p>sauf pour les zones localisées le long des routes nationales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les changements de destination des constructions existantes vers la vocation d'hôtel sont admis.</li> </ul>	
Cinéma	/	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>Les nouvelles constructions sont admises</b>	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>Les nouvelles constructions sont admises</b>	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	/	
Salles d'art et de spectacles	/	
Equipements sportifs	/	
Autres équipements recevant du public	/	
Industrie	<b>Les nouvelles constructions sont admises</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions à vocation industrielle/artisanale ainsi que l'extension des bâtiments existants et la création de nouveaux locaux à vocation industrielle/artisanale par changement de destination sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'habitat en termes de nuisances.</li> </ul>
Entrepôts	<b>Les nouvelles constructions sont admises</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La construction d'entrepôt est autorisée dès lors qu'elle s'inscrit dans le cadre d'une activité économique existante.</li> </ul>
Bureau	<b>Les nouvelles constructions sont admises</b>	

Centre de congrès et d'exposition	/
Exploitation agricole	/
Exploitation forestière	/

4. Les zones 1AUyc : à vocation commerciale. Ces sites sont en lien direct avec les ZACOM définies au SCoT.
5. Les zones 1AUt : ayant une vocation touristique. Ces zones sont liées à des projets d'envergure ou extensions de campings.

### 2.3. Les zones 2AU

Les zones 2AU sont des zones à urbaniser mais n'étant pas ouverte à l'urbanisation. Elles constituent des réserves foncières sur lesquelles les collectivités compétentes disposent d'un droit de préemption. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre préalable d'une procédure de modification ou de révision du PLUiH, laquelle comportera notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

**Le choix entre les zones 1AU et 2AU s'est établi au regard des caractéristiques énoncés ci-dessous :**

**La proximité des réseaux et la facilité de desserte constituent les éléments déterminants dans les éléments principaux d'arbitrage des choix.**

**La capacité des réseaux a également permis un certain nombre d'arbitrage, c'est notamment le cas sur les communes dont les stations d'épuration ne sont pas en capacité d'admettre de nouvelles constructions. La saturation des équipements peut ainsi expliquer un classement en 2AU sur certaines communes. Les annexes sanitaires présentent un bilan des capacités épuratoire des différentes communes du territoire et identifie les communes visées par ces difficultés techniques.**

**Le dernier élément d'arbitrage est le souci de phasage de la sortie des logements au global dans le cadre du PLUiH. Le PLUiH étant appliqué sur 12 ans est soumis à 2 PLH, le phasage des zones ouvertes, au regard des réseaux, tend à un équilibre entre zones ouvertes (1<sup>er</sup> PLH) et zones à ouvrir (2<sup>nd</sup> PLH). Cet élément n'a été mis en place que sur les communes disposant de plusieurs sites de projets ou sur des sites de projets d'envergure.**

Les zones 2AU, sont, au même titre que les zones 1AU divisées en plusieurs types liés à la vocation des zones identifiées. Les zones 2AUh en lien avec de l'habitat, les zones 2AUy en lien avec des activités économiques, les zones 2AUe en lien avec l'installation d'équipements et les zones 2AUt pour les projets de développement d'infrastructures touristiques.

Le règlement de ces zones est volontairement succinct, en effet, sans procédure complémentaire justifiant de besoins, ces zones demeurent inconstructibles et ne peuvent donc pas admettre d'autres usages que ceux liés à l'activité agricole. Afin de prendre en compte les constructions existantes dans la zone, leur réhabilitation et extension limitée est autorisée ainsi que l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En outre la procédure permettant le basculement d'une zone en 2AU vers du 1AU permet de clarifier la vocation et les dispositions réglementaires à admettre sur l'espace concerné.

***Ainsi, les articles 1 et 2 des zones 2AU stipulent les éléments suivants :***



*Peuvent être admises l'implantation, l'extension ou la transformation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUiH sous réserve que :*



- *Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,*
- *Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.*
- *Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.*
- *Les destinations soient compatibles avec les éléments énoncés dans le tableau ci-dessous.*



*Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur rationnel de la zone.*



*La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux.*

#### 2.4. Objectif de la zone dans le cadre du présent PLU

Objectif du PADD	Traduction au zonage
<i>Maitriser la consommation d'espace</i>	<i>Mobilisation d'un potentiel foncier 2 fois moins important que sur la période passée et mise en place d'objectifs de densités et formes urbaines dans les OAP</i>
<i>Promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espaces</i>	
<i>Consolider l'offre en équipement</i>	<i>Mise en place de zones AUe fléchées pour accueillir de nouveaux équipements participants au bien vivre sur le territoire.</i>
<i>Permettre le développement d'un territoire à vivre</i>	<i>Repérage de sites d'extension en continuité des ZA existantes pour permettre le rayonnement économique du territoire.</i>
<i>Faire du tourisme un support de développement</i>	<i>Zonage 2AUt en lien avec des projets d'envergure visant à la valorisation touristique du territoire.</i>

#### Bilan des surfaces zonées en AU :

**Zones à urbaniser 669,91**

Zones	Surface (ha)
1AUe	11,11
Vocation équipement	11,11

1AUh1	98,51
1AUh2	96,04
1AUh2(pc)	1,19
1AUhp	1,38
<i>Vocation habitat</i>	197,12
1AUy1	52,09
1AUy2	11,22
1AUy3	4,24
1AUy4	1,27
1AUyc	4,03
<i>Vocation économie</i>	72,85
<b>Zones 1AU</b>	<b>281,08</b>

2AUe	16,83
2AUh	190,57
2AUt	99,48
2AUt(pc)	0,79
2AUy	78,75
<b>Zones 2AU</b>	<b>388,83</b>

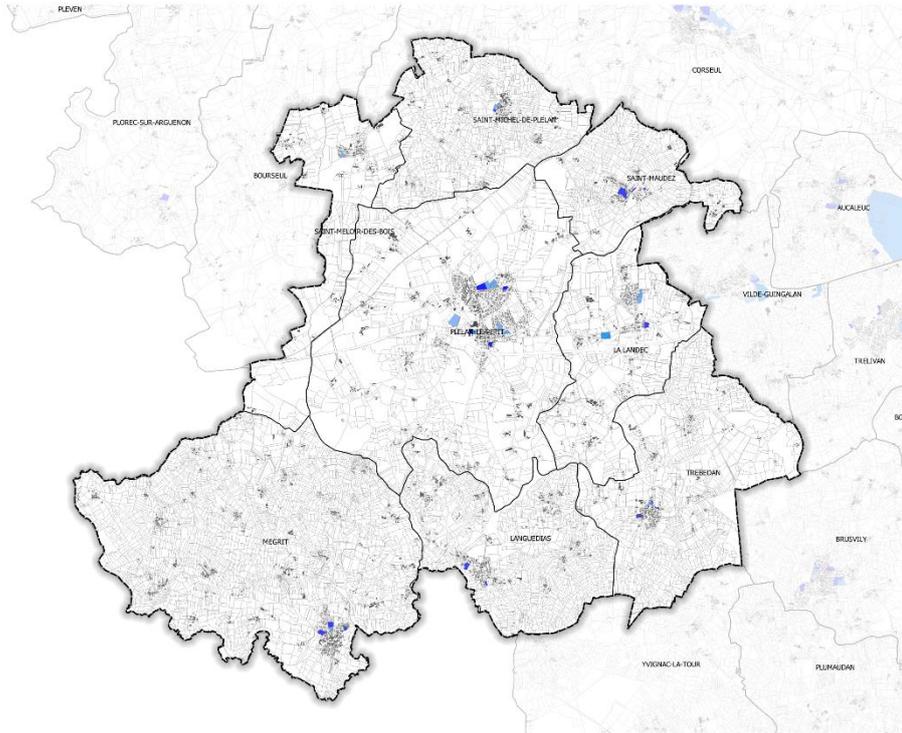
Les surfaces zonées en à urbaniser représentent 1% des surfaces totales du territoire. C'est la vocation habitat qui mobilise le plus de surfaces avec un total de 387 ha visant à répondre aux objectifs de croissance démographique définis dans le cadre du SCoT. Sur ces 387 ha, le ratio de zones 1AU est 2AU est presque équivalent.

Les zones liées à l'extension de l'urbanisation vers la vocation activités s'étendent sur 151 ha. Le point 2.2.3 détaille l'armature de ces zones (entre zones d'activités structurantes et zones de proximité) et fait état de sa cohérence au regard des objectifs du SCoT et du PADD.

*Cartes des zones à urbaniser par secteur*

**Dinan Agglomération**  
Zonage A Urbaniser

**Secteur de Plelan**



- 1AUe
- 1AUh1
- 1AUh2
- 2AUe
- 2AUh
- 2AUy

0

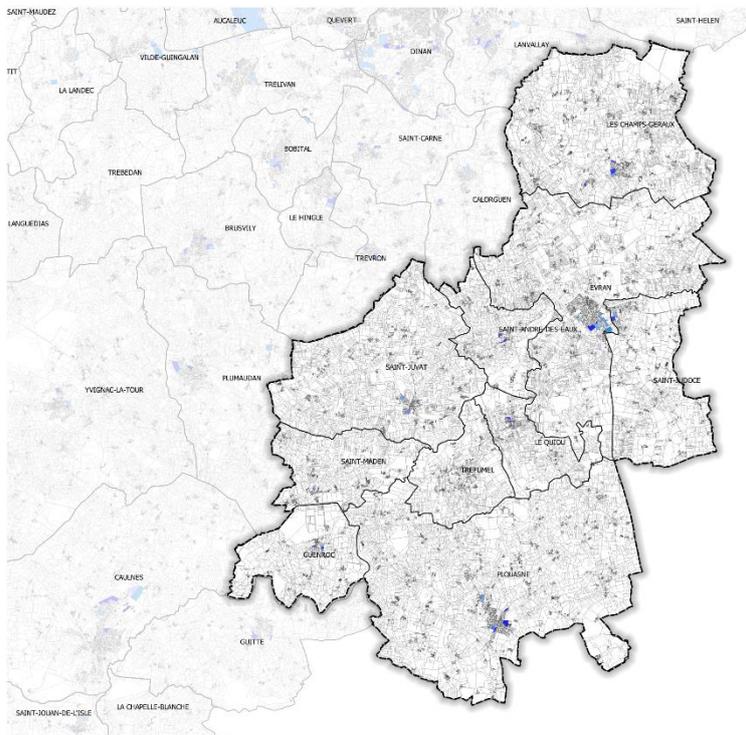
6 km

Réalisation : CITADIA Janvier 2020



**Dinan Agglomération**  
Zonage A Urbaniser

**Secteur du Pays d'Evran**



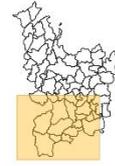
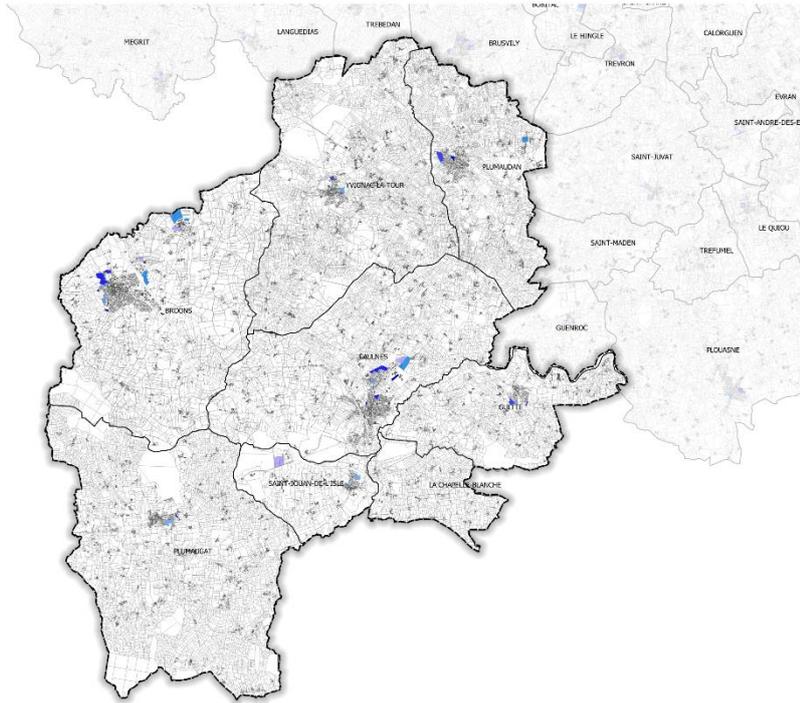
- 1AUh1
- 1AUh2
- 1AUhp
- 1AUy2
- 1AUy4
- 2AUe
- 2AUh
- 2AUy

0

9 km

Réalisation : CITADIA Janvier 2020

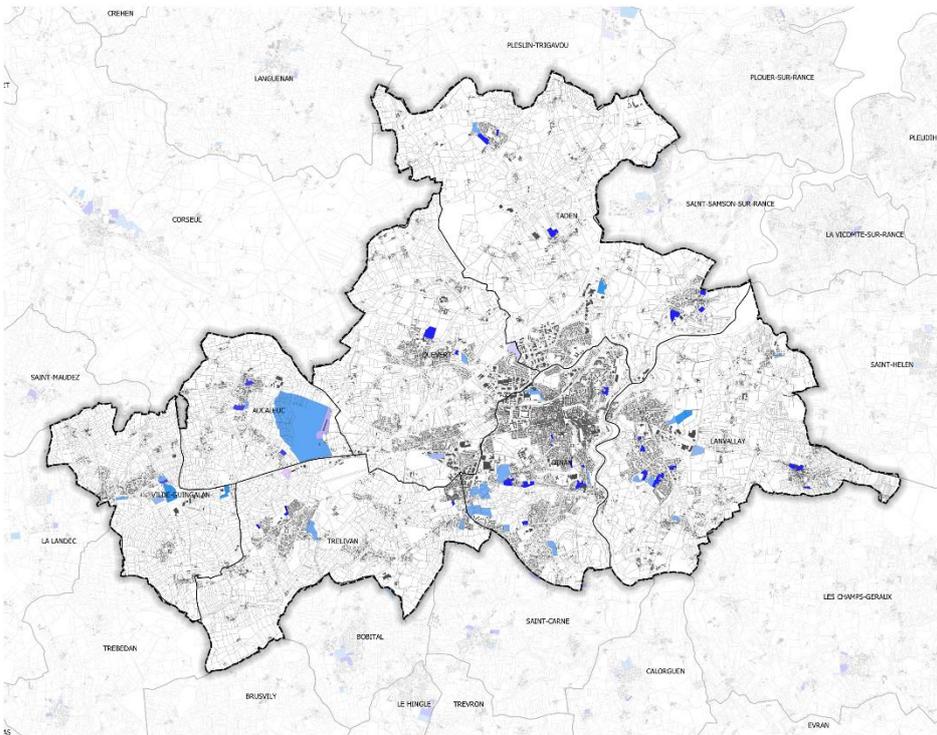




- 1AUe
- 1AUh1
- 1AUh2
- 1AUy1
- 2AUe
- 2AUh
- 2AUy

0 10 km

Réalisation : CITADIA - Automne 2020



- 1AUe
- 1AUh1
- 1AUh2
- 1AUy1
- 1AUy2
- 1AUy3
- 1AUyc
- 2AUe
- 2AUh
- 2AUt
- 2AUy

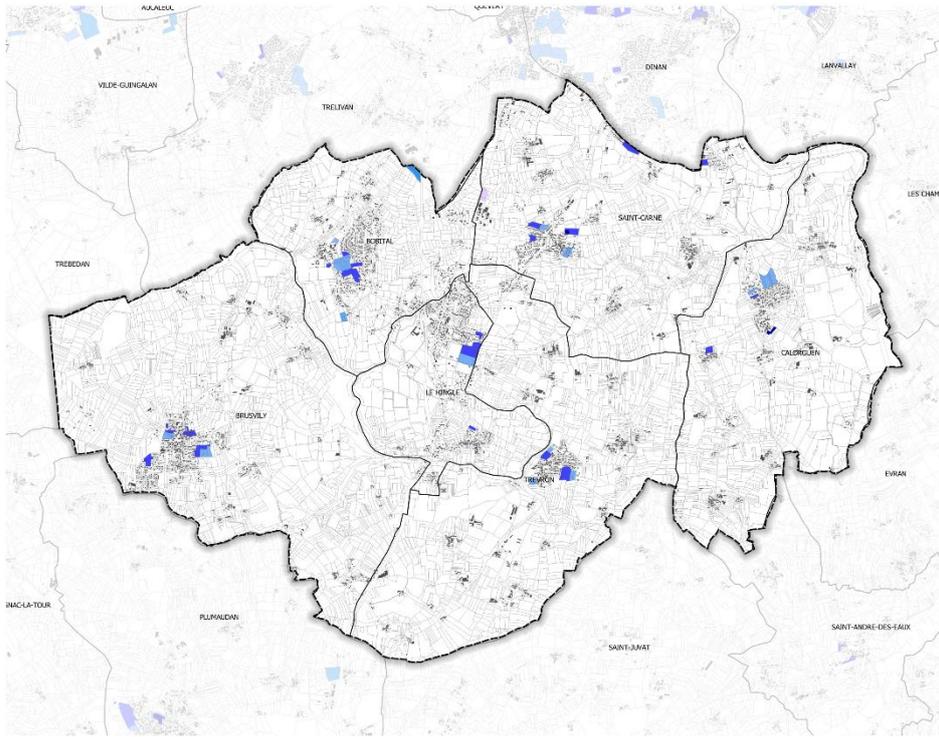
0 6 km

Réalisation : CITADIA - Automne 2020



**Dinan Agglomération  
Zonage A Urbaniser**

**Secteur de Guinefort**



- 1AUe
- 1AUh2
- 1AUh2(pc)
- 1AUy2
- 2AUe
- 2AUh
- 2AUR(pc)
- 2AUy

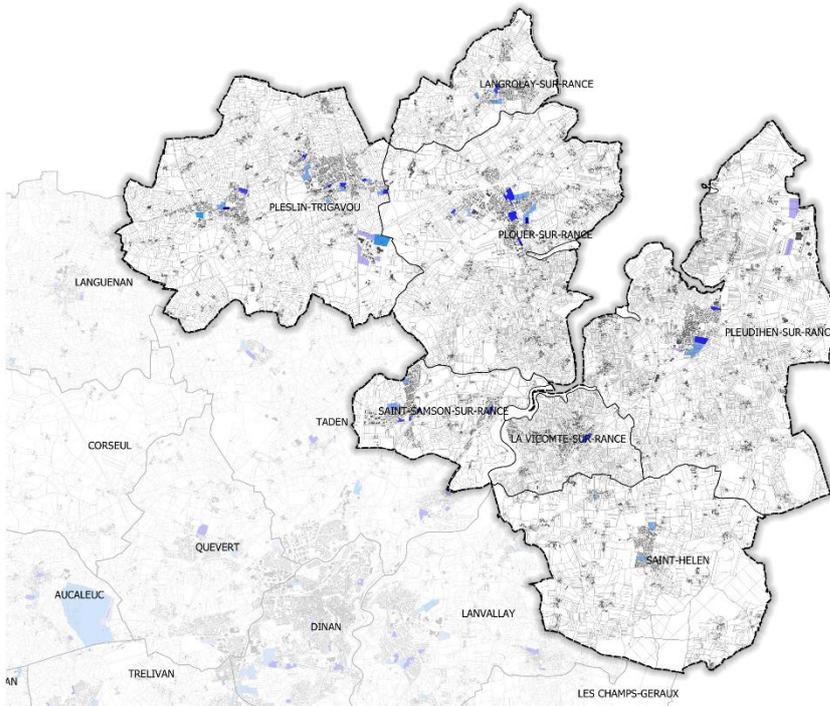
0 4 km

Réalisation : CITADIA - Janvier 2020



**Dinan Agglomération  
Zonage A Urbaniser**

**Secteur de la Rance**



- 1AUe
- 1AUh1
- 1AUh2
- 1AUy1
- 1AUyc
- 2AUh
- 2AUy

0 7 km

Réalisation : CITADIA - Janvier 2020





## 3. Zone Agricoles

### 3.1. Caractéristiques générales



La zone agricole « strictes » a été identifiée en raison du caractère agronomique des terres et de la réalité d'une exploitation agricole. La zone comporte également des espaces de fonds de jardon (ne lien avec les éléments de méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine). Le maintien de ces terres dans leur vocation actuelle est affiché à long terme. Ces espaces n'ont pas vocation à être artificialisés, ils participent à la volonté intercommunale de limiter l'étalement urbain.



*« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*



Le règlement du PLUiH est divisé en 2 parties liées aux zones agricoles :

- D'une part les zones agricoles en commune non littorale ou le règlement admet de nouvelles constructions (annexes aux habitations et nouvelles constructions dans le cadre de STECAL).
- D'autre part, le règlement des zones agricoles applicable en commune littorale qui intègre les spécificités liées à la loi littorale. Au sein des zones A localisées en communes littorales, les nouvelles constructions ne sont pas admises en dehors des constructions agricoles. Seules les extensions limitées sont autorisées conformément aux dispositions du règlement.

La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 a assoupli ces interdictions en autorisant les extensions de logements de tiers existants. De plus, le changement de destination de bâtiments agricoles en bâtiments d'habitation est devenu possible sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

La loi du 6 août 2015, dite loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, complète cet assouplissement puisqu'en plus des extensions, les constructions d'annexes aux logements existants des zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement du PLU. Constituent notamment des annexes les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux, qui se différencient des extensions en ce qu'elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant. **Ces dispositions, relatives aux annexes ne s'appliquent pas en commune littorale.** Les dispositions du règlement du PLU délimitant ces zones d'extensions ou d'annexes aux logements existants ne sont soumises qu'à un avis simple de la CDPENAF.

**Ces dispositions sont applicables aux zones A et N.**

### 3.2. Les zones A hors communes littorales

Les communes non littorales disposent au sein de règlement de 3 types de zones différentes : la zone A générale, une zone A inconstructible répondant à une vocation spécifique, deux zones A liées à des activités implantées et visant à leur octroyer des droits à bâtir spécifiques.

- **LA ZONE A** : La zone A est mise en place dans un souci de préservation des espaces agricoles et sites d'exploitation du territoire. Ainsi, un détournage systématique des sièges d'exploitation (données diagnostic agricole) a été effectué afin de vérifier que chaque siège soit bien en zone A . Au sein de la zone agricole sont admises les nouvelles constructions en lien avec les activités agricoles. Le règlement, comme affirmé à travers le PADD vise également à accompagner l'évolution de la profession en admettant la construction de local de vente direct ou les activités d'hébergement touristique.

**Extrait du règlement des zones A, art 1 et 2 sur les activités admises en lien avec les pratiques agricoles :**

<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les constructions et changements de destination à destination d'habitation</b> pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation sont autorisés dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Être limité à un logement par exploitant, dans la limite de 2 logements par exploitation sous réserve que le second logement soit réalisé en priorité par réhabilitation/rénovation ou changement de destination de bâtiments existants ;</li> <li>• Dans le cas de constructions, ces dernières doivent être implantées dans le périmètre constitué par les bâtiments d'exploitation existants, ou à une distance maximale de 50m par rapport aux bâtiments d'exploitation ou en continuité de l'ensemble bâti existant le plus proche de l'exploitation.</li> </ul> </li> <li>• <b>Les changements des destinations, extensions et annexes</b> pour la création d'activité de diversification liée à l'hébergement sont autorisés. Toutefois cette dernière doit respecter les critères cumulatifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ se faire via changement de destination de bâti(s) existant(s);</li> <li>○ que le bâti existant présente une qualité architecturale ;</li> <li>○ être exercée par un exploitant agricole et sur le site d'exploitation ;</li> <li>○ rester accessoire à l'activité agricole.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les constructions, changements de destinations, extensions et annexes</b> sont admis dans le cadre de la diversification de l'activité agricole. Ainsi, des locaux de vente directe pourront être créés à condition de s'inscrire dans le prolongement de l'acte de production ou avoir pour support l'exploitation agricole. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité agricole.</li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	<b>Les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées sont autorisées.</b>
<b>Exploitation agricole</b>	<b>Nouvelles constructions admises</b>
<b>Exploitation forestière</b>	<b>Nouvelles constructions admises</b>

La pratique du camping à la ferme est également admise, elle est toutefois, soumise à déclaration conformément à l'article R 443-6 du Code de l'Urbanisme est autorisée à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente. L'activité d'hébergement devra rester accessoire à l'activité agricole.

En zone A sont également localisées de habitations de tiers. Dans une volonté de préserver ces habitations et de permettre leurs évolutions (loi MACRON) le règlement de la zone admet des possibilités d'extension des habitations existantes et de constructions d'annexe. Ces évolutions ne doivent en aucun cas concourir à la création de nouveaux logements et sont encadrées réglementairement par le PLUiH.

En zone A sont également localisées des parcelles non cultivées (fonds de jardins...) leur classement en zone agricole est en lien direct avec la méthodologie de définition des zones

urbaines et la volonté du territoire de limiter l'étalement urbain. Aussi, ces jardins ont vocation à être préservés.

**Extrait du règlement des zones A, art 1 et 2 sur les activités admises pour les tiers :**



<p><b>Habitation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La construction de nouvelles habitations est interdite.</b></li> <li>• <b>L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUiH (21/01/2020), plus 20m<sup>2</sup> supplémentaires dans une limite totale après extension de 180m<sup>2</sup> d'emprise au sol et <b>sans aboutir à la création d'un nouveau logement.</b></b></li> <li>• <b>La construction d'annexes au logement est autorisée, y compris dans une autre zone que l'habitation, dans la limite totale de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscines non couvertes) à la date d'approbation du PLUiH (21/20/2020). Les annexes doivent être implantées à moins de 25 m de la construction principale et ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement. Les annexes ne doivent pas remettre en cause la qualité paysagère du site et l'activité agricole.</b></li> <li>• <b>Les piscines non couvertes sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles et de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaines et paysagère du site. Elles ne doivent pas dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et doivent être implantées à moins de 25 mètres de l'habitation.</b></li> <li>• <b>Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la destination logement sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.</b></li> </ul>
<p><b>Abris pour animaux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les abris pour animaux sont admis aux conditions suivantes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>qu'ils soient réalisés en constructions légères ;</b></li> <li>○ <b>qu'ils occupent une emprise au sol maximale par parcelle de 20m<sup>2</sup> ;</b></li> <li>○ <b>qu'ils soient réalisés avec des matériaux d'aspect naturel permettant une bonne intégration paysagère de la construction.</b></li> </ul> </li> </ul>

- **LA ZONE Aa** : Est une zone agricole inconstructible. Au sein de cette zone, seuls les affouillements et exhaussements en lien avec un projet d'intérêt général sont admis. Deux espaces font l'objet de ce zonage, le tracé projeté de la déviation de Saint-Jouan de l'Isle et de Plancoët afin de ne pas permettre de nouvelles constructions sur un secteur voué à être artificialisé dans le temps long.
- **LA ZONE Ay** : La zone agricole indiquée « y » correspond à une zone au sein de laquelle les activités économiques présentes sont amenées à se développer. Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, un guide détaille leur vocation et les dispositions réglementaires associées. Ces zones Ay admettent des possibilités de développement pour les activités des secteurs secondaires et tertiaires. Le présent document détaille leur vocation et les dispositions réglementaires encadrant le développement des sites zonés dans la justification de l'application réglementaire du chapitre 3 du PADD.
- **LA ZONE Ace** : Zone agricole qui correspond à la présence de centre équestre sur le territoire. Ces activités n'entrant pas dans le champ des activités, la mise en place de STECAL leur préserve des droits à bâtir. Ainsi, le règlement de la zone Ace vise à permettre l'implantation de constructions nouvelles en lien avec les activités de centres équestres implantées.

Toutefois, les articles 4,5, 6 et 8 visent à garantir la préservation de l'environnement du site et à encadrer les possibilités de construction.

**Extrait du règlement des zones Ace :**

<b>Détail du règlement de la zone Ace et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation</b>	
<b>Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble des zones, seuls sont admis, les constructions, les changements de destination, extensions et aménagements en relation avec les activités de centres équestres à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. Les logements de fonction sont limités à 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de <b>5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques</b> ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.</li> </ul> <p><b>Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.</b></p> <p>Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</p>
<b>Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit en limite(s) séparative(s),</li> <li>• Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres.</li> </ul> <p><b>L'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement.</b> Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.</p>
<b>Article 6 : Hauteurs maximales des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à <b>9 mètres</b> au faitage ou à l'acrotère.</li> <li>• Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.</li> </ul>
<b>Article 8 : Emprise au sol</b>	L'emprise au sol des bâtiments liés est limitée à <b>50%</b> de l'unité foncière.

### 3.3. Les zones A en communes littorales

Les zones A en communes littorales font l'objet d'une réglementation spécifique, conforme aux dispositions de la loi littoral. Les communes littorales admettent 2 types de zones agricoles : la zone agricole stricte et les zones agricoles spécifiques liées à une vocation et visant à permettre l'évolution des constructions existantes.

**LA ZONE AI** : La zone AI a la même vocation que la zone A toutefois, elle admet des possibilités de construction différentes. En effet, au sein de ces zones, les possibilités de constructions de

nouveaux bâtis sont limitées. En zone AI sont également localisées des parcelles non cultivées (fonds de jardins...) leur classement en zone agricole est en lien direct avec la méthodologie de définition des zones urbaines et la volonté du territoire de limiter l'étalement urbain. Aussi, ces jardins ont vocation à être préservés.



**Extrait du règlement des zones AI, art 1 et 2 sur les activités admises en lien avec les pratiques agricoles :**



<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les changements de destination</b> à destination d'habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation sont autorisés dans la limite d'un logement par exploitant avec au maximum 2 logements par exploitation.</li> <li>• <b>Le changement de destination</b> pour la création d'activités de diversification liées à l'hébergement est autorisé. Toutefois l'initiative de diversification de l'activité doit respecter les critères cumulatifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ se faire via changement de destination de bâtis existants ;</li> <li>○ que le bâti existant présente une qualité architecturale ;</li> <li>○ être exercée par un exploitant agricole et sur le site d'exploitation ;</li> <li>○ rester accessoire à l'activité agricole.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont admises, dès lors que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. En outre, elle ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</b></li> </ul>
<b>Entrepôt</b>	Les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées sont autorisées sous réserve d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
<b>Exploitation agricole</b>	<b>Nouvelles constructions admises mais dispositions spécifiques liées aux espaces proches du rivage</b>

La pratique du camping est également règlementée, ainsi, est précisé au règlement :

**La pratique du camping à la ferme** soumise à déclaration conformément à l'article R 443-6 du Code de l'Urbanisme est autorisée à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente. L'activité d'hébergement devra rester accessoire à l'activité agricole.

En zone AI sont également localisées de habitations de tiers. Au même titre que la zone A, la zone AI admet leur évolution. Toutefois, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont pas autorisées.

**Extrait du règlement des zones AI, art 1 et 2 sur les activités admises pour les tiers :**

<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La construction de nouvelles habitations est interdite.</b></li> <li>• <b>L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUiH (21/01/2020), plus 20m<sup>2</sup> supplémentaires dans une limite totale après extension de 180m<sup>2</sup> d'emprise au sol et <b>sans aboutir à la création d'un nouveau logement.</b></b></li> <li>• <b>Les changements de destination</b> d'anciens bâtiments agricoles vers la destination logement sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.</li> </ul>
-------------------	---

La zone Ai est également liée à un élément de réglementation supplémentaire : La prescription graphique « espace proche du rivage » vient compléter les éléments détaillés ci-dessus. Le porté réglementaire de cet outil est détaillé dans le point 3.3 du présent document.

- **LA ZONE Ayl** : La zone agricole indiquée « y » correspond à une zone au sein de laquelle les activités économiques présentes sont amenées à se développer. Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, un guide détaille leur vocation et les dispositions réglementaires associées. Ces zones Ay admettent des possibilités de développement pour les activités des secteurs secondaires et tertiaires, en zone Ayl, seules les extensions limitées des bâtis existants sont admises. Un tableau comparatif du règlement des zone Ay et Ayl est à retrouver dans la justification de l'application réglementaire du chapitre 3 du PADD.
- **LA ZONE Acel** : Zone agricole qui correspond à la présence de centre équestre sur le territoire. Ces activités n'entrant pas dans le champ des activités agricoles, la mise en place de STECAL leur préserve des droits à bâtir. Le règlement de la zone Acel encadre les constructions de manière similaire à la zone Ace (article 4,5,6 et 8) toutefois, les articles 1 et 2 diffèrent toutefois. En zone Acel, seules les extensions limitées des bâtis existants sont admises.

**Extrait de l'article 2 de la zone Acel :**

*Seuls sont admis, les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUiH, les changements de destination et les aménagements liés aux activités ciblées dans le cadre de la mise en place du STECAL, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.*

- **LA ZONE Ao** : La zone Ao correspond aux espaces aquacoles et conchylicoles du territoire. Au sein de ces zones, les nouveaux bâtiments peuvent être admis. Ils doivent toutefois justifier de la nécessité de la présence immédiate de l'eau. Cette nécessité s'apprécie au regard de la loi littoral et des jurisprudences successives. Au sein des zones Ao, les aménagements liés aux cultures marines sont également admis.

**Extrait du règlement des zones Ao :**

<b>Détail du règlement de la zone Ao et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation</b>	
<b>Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions</b>	<p>L'occupation et l'utilisation du sol pour toute construction autres que celles citées dans les articles suivants sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les changements de destinations</b> des bâtis à la date d'approbation du PLUiH sont admis dans le cadre de la diversification de l'activité agricole. Ainsi des locaux de vente directe pourront être créés à condition d'avoir comme support l'exploitation agricole. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité agricole.</li> <li>• <b>Les installations, aménagements et travaux liés aux activités conchylicoles et de pêche</b> sont autorisés et notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les terres pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension ;</li> <li>○ L'entretien des claires.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les extensions doivent être implantées à une distance minimale de <b>3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques</b> ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.</li> </ul>



	<p><b>Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.</b></p> <p><i>Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.</i></p>
<p><b>Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit en limite(s) séparative(s),</li> <li>• Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres.</li> </ul> <p><b>L'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement.</b> Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.</p>
<p><b>Article 6 : Hauteurs maximales des constructions</b></p>	<p><b>Pour les bâtiments liés à des activités conchylicoles ou aquacoles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur des extensions est limitée à <b>6 mètres</b> au faitage ou à l'acrotère, cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus.</li> <li>• Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.</li> </ul>
<p><b>Article 8 : Emprise au sol</b></p>	/

### 3.4. Objectif de la zone dans le cadre du présent PLU

L'objectif de la zone A est la préservation des terres agricoles et la mise en valeur des plaines ouvertes. Seuls les espaces à vocation naturelle stricte (issue de l'application de la Trame Verte et Bleue communale) n'ont pas été classés en zone A et ne peuvent donc pas recevoir de constructions agricoles.

Objectif du PADD	Traduction au zonage
Conforter l'activité agricole	Zonage A sur l'ensemble des sites d'exploitation avec un règlement permettant leur évolution.
Permettre la diversification des activités	Destinations et sous destinations admises qui vont dans le sens de cet objectif en cohérence avec le code de l'urbanisme.
Limiter l'artificialisation des terres agricoles	Limitation de zones à urbaniser (objectifs réduction de 50% de consommation d'espaces par rapport à la période passée)

#### Bilan des surfaces zonées en A :

Zones agricoles	69 831,36
A	57 626,15
A(pc)	663,08
Aa	90,22
Ace	11,42

Ace(pc)	1,75
Ay	37,60
Ay(pc)	0,47
<i>Zones A communes non littorales</i>	<i>58430,69</i>
Al	11363,49
Acel	15,14
Ao	3,56
Ayl	18,48
<i>Zones A communes littorales</i>	<i>11400,67</i>

La majeure partie du territoire est couverte par les zones agricoles visant à la protection des espaces de culture (A et Al), ces zones occupent 69 831 ha soit près de 80% des surfaces zonées en agricole. La zone Ao en lien avec des activités agricoles spécifiques occupe 3.56 ha.

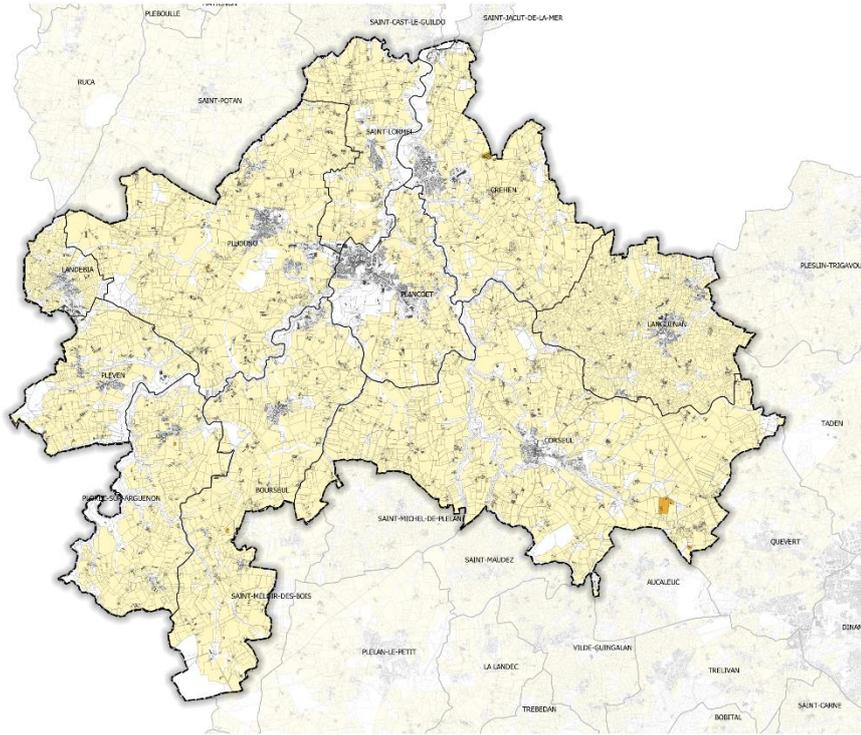
Les autres secteurs définis dans le cadre du zonage sont en lien avec des vocations spécifiques. On distingue deux types de zones, celles pouvant admettre de nouvelles constructions et celles liées uniquement à l'extension de bâtis existants (limitée à 30%) :

- Les zones pouvant admettre de nouvelles constructions : Ace et Ay occupent une superficie totale de 49.02 ha.
- Les zones pouvant admettre des extensions limitées de bâtis existants : Acel, Ayl qui occupent 33.62 ha.

*Cartes des zones agricoles par secteur*

**Dinan Agglomération**  
**Zonage Agricole**

**Secteur de Plancoët**



- A
- Al
- A(pc)
- Ay
- Aa
- Ay(pc)
- Ace
- Ayl
- Acel

0 8 km

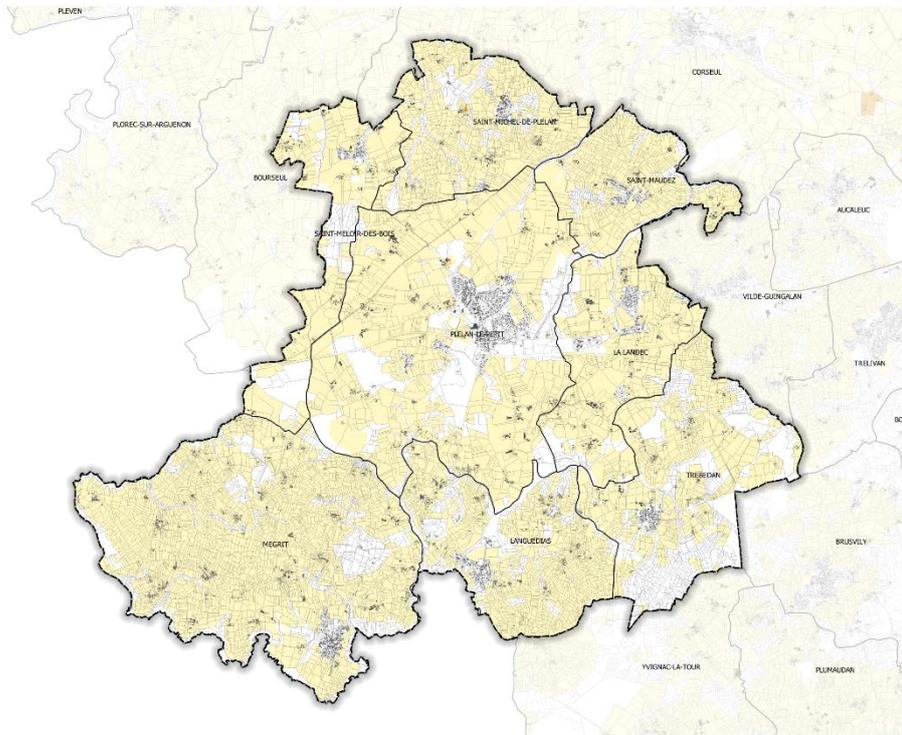
Réalisation : CITADIA - Automne 2020

**CITADIA**



**Dinan Agglomération**  
**Zonage Agricole**

**Secteur de Plerin**



- A
- Ay
- Ace

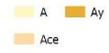
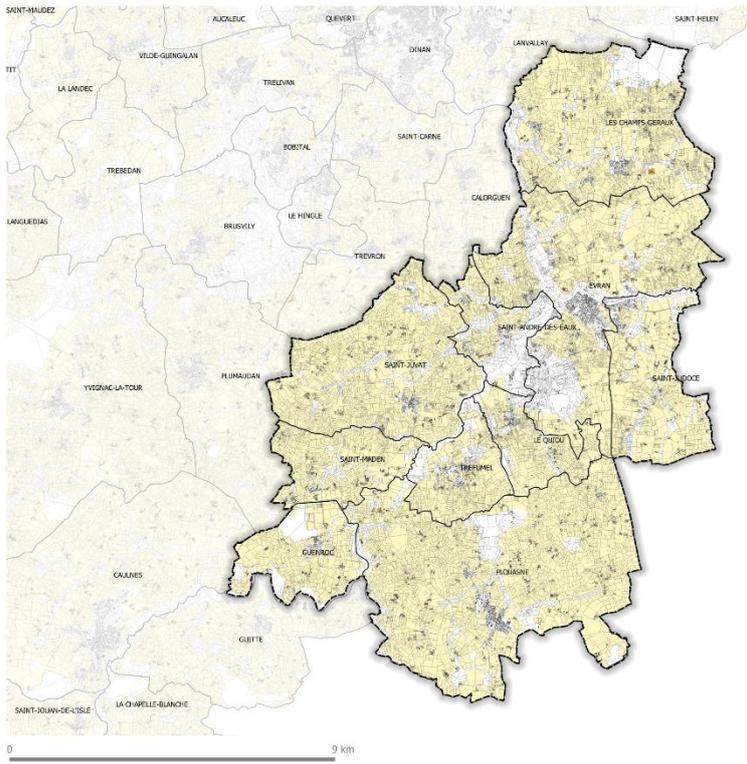
0 6 km

Réalisation : CITADIA - Automne 2020

**CITADIA**

**Dinan Agglomération  
Zonage Agricole**

**Secteur du Pays d'Evran**

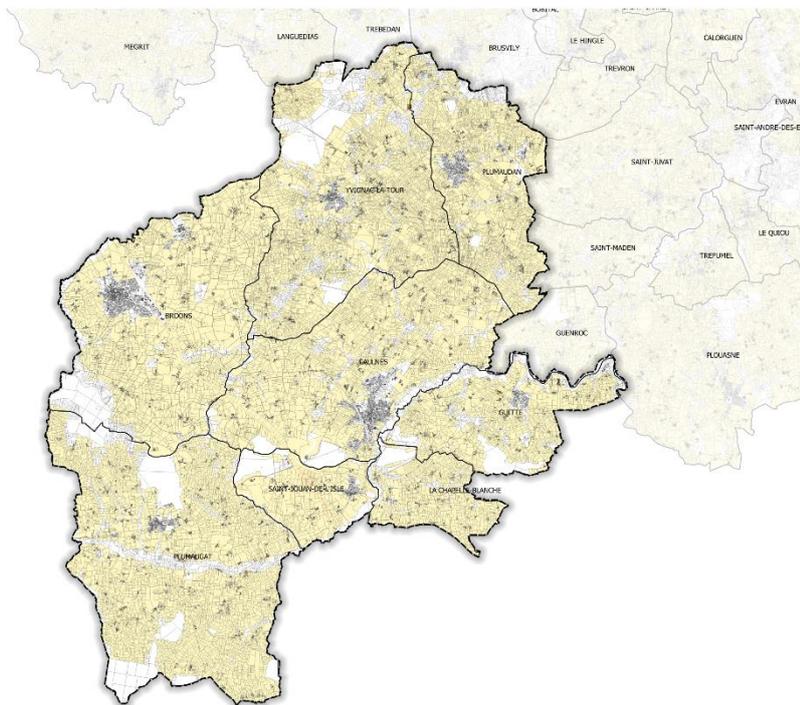


Réalisation : CITADIA - Janvier 2020



**Dinan Agglomération  
Zonage Agricole**

**Secteur Haute-Rance**

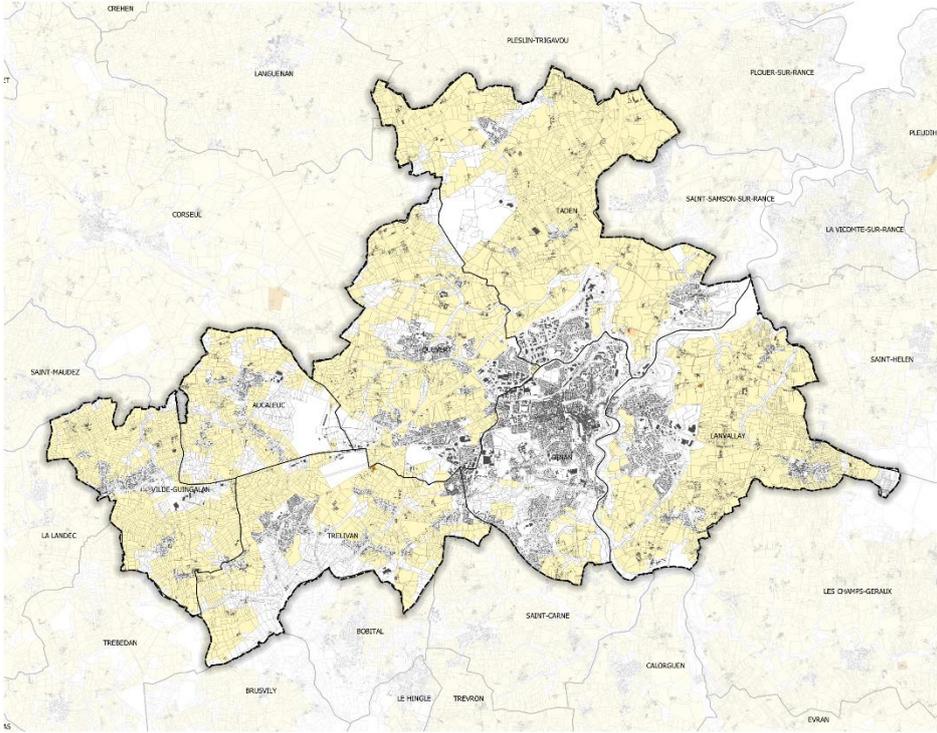


Réalisation : CITADIA - Janvier 2020



**Dinan Agglomération  
Zonage Agricole**

**Secteur de Dinan**



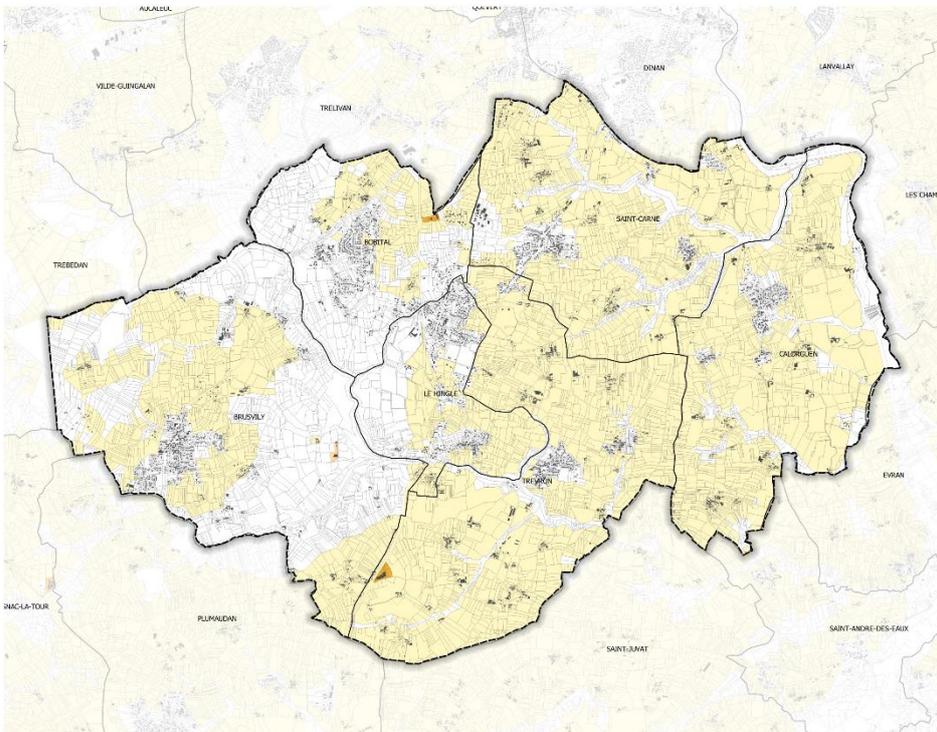
0 6 km

Réalisation : CITADIA - Janvier 2020



**Dinan Agglomération  
Zonage Agricole**

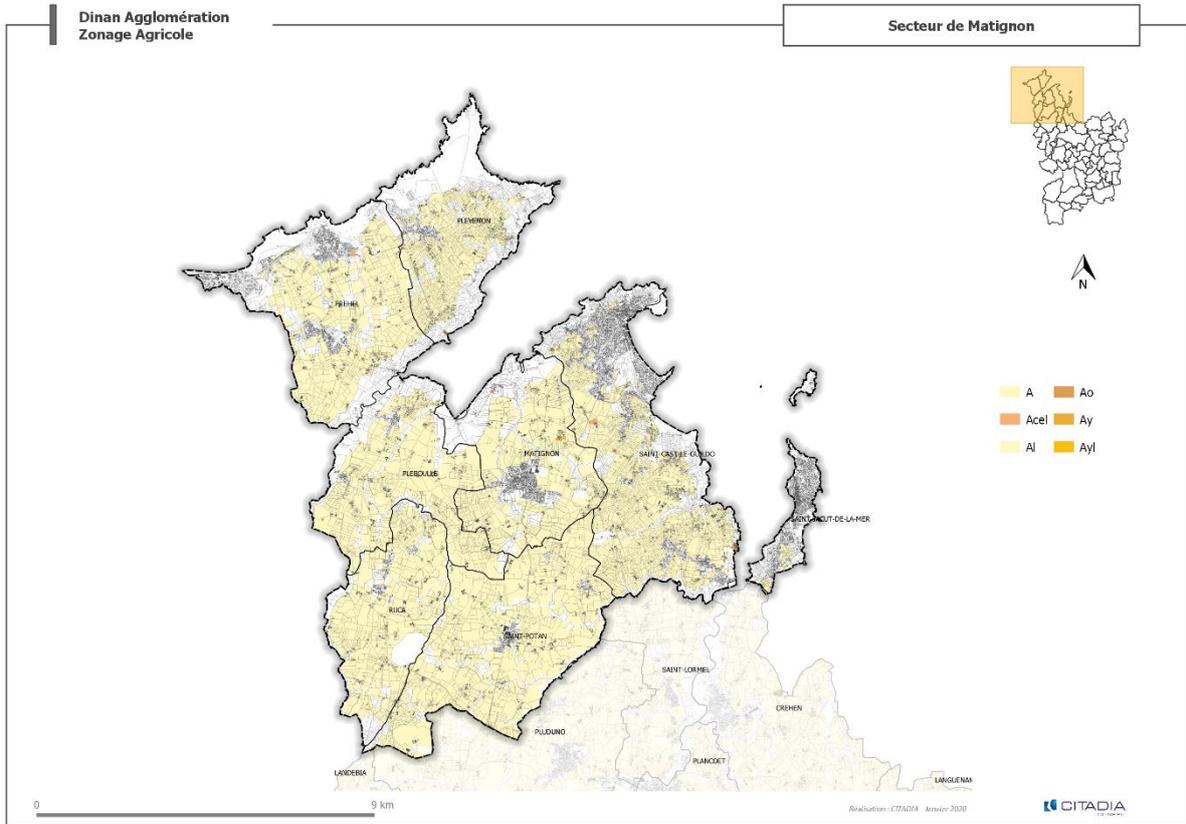
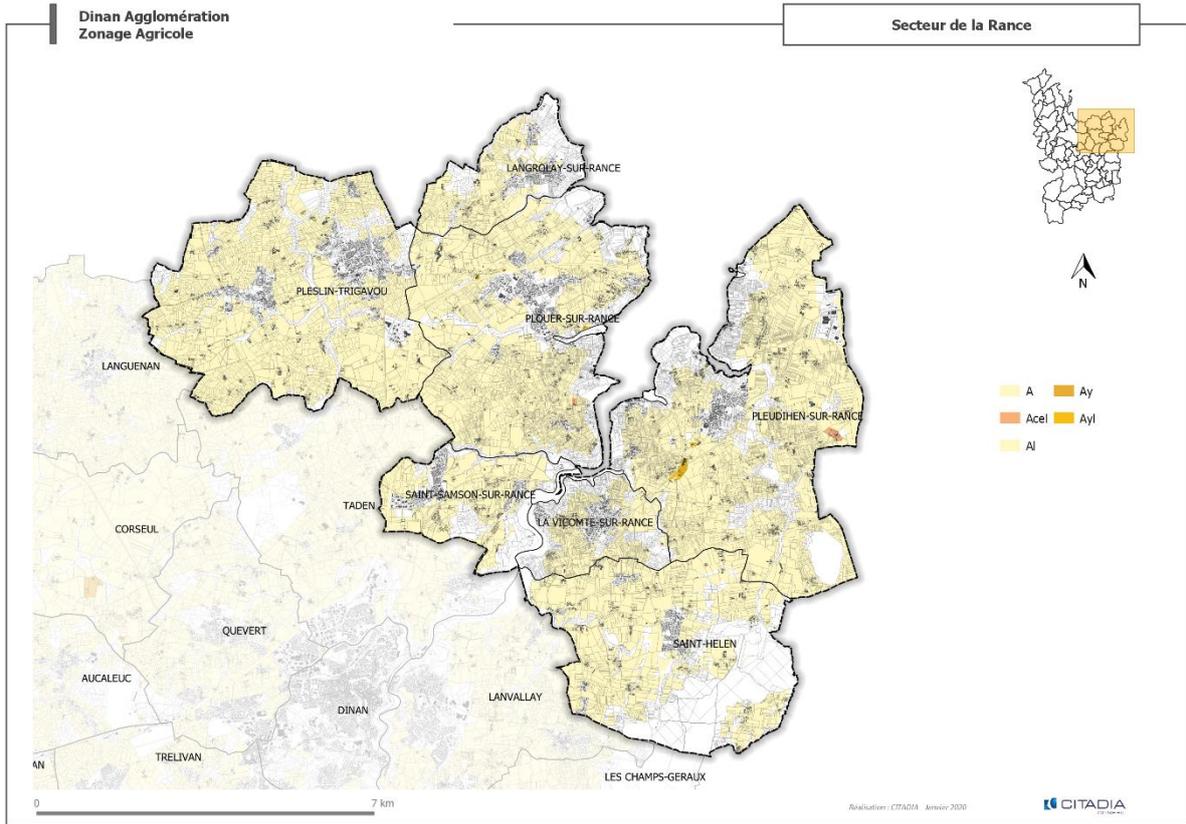
**Secteur de Guinefort**



0 4 km

Réalisation : CITADIA - Janvier 2020





## 4. Zone Naturelles

### 4.1. Caractéristiques générales



Les zones N sont définies en vue de la protection des milieux, des sites et paysages.



La délimitation du zonage N, en adéquation avec l'occupation actuelle des sols, reprend les zones d'intérêt écologique qui composent le maillage de la trame verte et bleue du territoire. Ainsi, les zones N comprennent les corridors écologiques (vallées, cours d'eau) pour partie les zones humides et la majeure partie des réservoirs de biodiversité.



Le règlement du PLUiH est divisé en 2 parties liées aux zones naturelles :



- D'une part les zones naturelles en commune non littorale ou le règlement admet de nouvelles constructions (annexes aux habitations et nouvelles constructions dans le cadre de STECAL).
- D'autre part, le règlement des zones naturelles applicable en commune littorale et donc en lien avec la loi littorale. Au sein des zones N localisées en communes littorales, les nouvelles constructions ne sont pas admises en dehors des constructions agricoles. Seules les extensions limitées sont autorisées conformément aux dispositions du règlement.



#### 4.1. Les zones N hors communes littorales

Les zones N hors communes littorales sont divisées en 2 typologies : les zones N liées à une volonté de protection de certains espaces (N, Npc, Nf) et les zones N en lien avec des dispositions admettant des possibilités de construction pour des activités spécifiques.

#### Les zones relatives à des espaces de protection :

- **LA ZONE N** : La zone N est liée aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site. Dans cette zone sont admis les constructions liées aux activités agricoles et forestières ainsi que l'évolution limitée et le changement de destination des bâtiments existants. En zone N sont également localisées des habitations de tiers. Dans une volonté de préserver ces habitations et de permettre leurs évolutions (loi MACRON) le règlement de la zone admet des possibilités d'extension et de constructions d'annexe. Ces évolutions ne doivent en aucun cas concourir à la création de nouveaux logements et sont encadrées réglementairement par le PLUiH.

#### Extrait du règlement des zones N, art 1 et 2 sur les activités admises pour les tiers :

<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La construction de nouvelles habitations est interdite.</b></li> <li>• <b>L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUiH (21/01/2020), plus 20m<sup>2</sup> supplémentaires dans une limite totale après extension de 180m<sup>2</sup> d'emprise au sol et <b>sans aboutir à la création d'un nouveau logement.</b></b></li> <li>• <b>La construction d'annexes au logement est autorisée, y compris dans une autre zone que l'habitation, dans la limite totale de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscines non couvertes) à la date d'approbation du PLUiH (21/01/2020). Les annexes doivent être implantées à moins de 30 m de la construction principale et ne doivent pas aboutir à</b></li> </ul>
-------------------	--

	<p>la création d'un nouveau logement. Les annexes ne doivent pas remettre en cause la qualité paysagère du site et l'activité agricole.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les piscines non couvertes sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles et de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaines et paysagère du site. Elles ne doivent pas dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et doivent être implantées à moins de 25 mètres de l'habitation.</li> <li>• Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la destination logement sont autorisés, sous réserves que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers.</li> </ul>
<b>Abris pour animaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les abris pour animaux sont admis aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ qu'ils soient réalisés en constructions légères ;</li> <li>○ qu'ils occupent une emprise au sol maximale par parcelle de 20m<sup>2</sup> ;</li> <li>○ qu'ils soient réalisés avec des matériaux d'aspect naturel permettant une bonne intégration paysagère de la construction.</li> </ul> </li> </ul>

- **LA ZONE Nf** : La zone Nf correspond aux espaces d'exploitation sylvicole possédant un plan de gestion.
- **LA ZONE Npc** : Zone naturelle liée aux périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau. Au sein de cette zone les activités autorisées sont limitées au regard des potentiels impacts sur les captages d'eau.

**Les espaces donnant des droits à bâtir en lien avec des activités spécifiques. . Cette sectorisation aux réglementations différenciées permet de prendre en compte les constructions et usages du sols déjà existants et non dédiés à la vocation naturelle et forestière de la zone N :**

- **LA ZONE Ne** : Zone naturelle au sein de laquelle des équipements sont implantés. Les constructions et aménagements liées aux équipements sont autorisés.
- **LA ZONE Ng** : En zone Ng sont admis les aménagements légers en lien avec les activités du golf.
- **LA ZONE Nc** : Zone naturelle en lien avec une exploitation de carrière en activité. Le règlement de la zone permet les aménagements et constructions nécessaires à cette activité.
- **LA ZONE Ngv** : Zone naturelle liée aux aires d'accueil des gens du voyage, cette zone admet les aménagements et constructions liés à cette activité.
- **LA ZONE Nt** : Zone naturelle accueillant des activités touristiques. Au sein de cette zone sont autorisées les nouvelles constructions liées au tourisme.
- **LA ZONE Nlo** : Zone naturelle en lien avec la présence d'activités de loisirs où les aménagements et constructions sont autorisés dans les limites définies au règlement.
- **LA ZONE Nj** : Zone naturelle au sein de laquelle seuls les aménagements légers et constructions limitées (sentes, cabanes de jardins...) sont admis.
- **LA ZONE Nes** : Zone naturelle en lien avec la production d'énergie solaire. Cette zone autorise l'implantation de panneaux solaires au sol.

*Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de sites pouvant admettre de nouvelles constructions ou extensions limitées des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document.*

Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en termes de constructibilité.

#### 4.2. Les zones N en communes littorales

Les zones naturelles en communes littorales sont divisées, de la même manière qu'au sein des communes non littorales en 2 types de zones : Celles visant la protection de milieux et celles admettant des possibilités de constructions. Toutefois, toute évolution reste soumise à la loi littorale qui encadre l'urbanisation sur ces communes.

- **LA ZONE NI** : La zone NI désigne la zone naturelle des communes littorales. Au sein de cette zone, les dispositions de la zone N classique sont applicables, toutefois, la construction d'annexes aux habitations n'est pas admise.
- **LA ZONE Nr** : La zone Nr correspond aux zones naturelles remarquables qui délimitent, au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. La zone Nr est dessinée au regard des espaces remarquables identifiés. Les éléments admis en zone Nr répondent aux objectifs de la loi littorale.

#### **En zone Nr et conformément à l'article L 12-24 du code de l'urbanisme :**

**Sont interdits tous les aménagements autres que ceux cités ci-après :**

- **des aménagements légers** peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations.
- **Les aménagements** nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés de surface de plancher et d'emprise au sol.
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et/ou cyclables et les sentes équestres, ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de

*secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.*

- *Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.*
- **LA ZONE Nm** : La zone Nm est en lien avec les espaces maritimes, elle vise à admettre des différents usages liés à la vocation de cte espace.

#### **Les espaces donnant des droits à bâtir en lien avec des activités spécifiques :**

- **LA ZONE Npl** : La zone Npl est en lien avec les zones portuaires. La zone Npl admet la possibilité de nouvelles constructions pour les bâtiments et activités nécessitant la présence immédiate de l'eau.
- **LA ZONE Nca** : Zone naturelle correspondant aux cales de mises à l'eau existantes sur le territoire. Le présent règlement permet les travaux de réfection sur ces ouvrages.
- **LA ZONE Nel** : Zones naturelles sur lesquelles sont implantés des équipements. La zone Nel admet les possibilités d'extensions limitées pour les bâtiments existants et les aménagements légers liés aux équipements.
- **LA ZONE Ntl** : Zones naturelles sur lesquelles sont implantées des activités touristiques. La zone Ntl admet les possibilités d'extensions limitées pour les bâtiments existants et les aménagements légers liés aux activités touristiques.
- **LA ZONE Ncl** : Zones naturelles sur lesquelles sont implantées des carrières. La zone Ncl admet les possibilités d'extensions limitées pour les bâtiments existants et les aménagements légers liés aux carrières.
- **LA ZONE Ngl** : Zones naturelles sur lesquelles sont implantés des golfs. La zone Ngl admet les possibilités d'extensions limitées pour les bâtiments existants et les aménagements légers liés aux golfs.

L'ensemble de ces zones n'admettent que des évolutions des bâtiments existants. Ces évolutions sont limitées à 30% de l'emprise au sol du bâti à la date d'approbation du PLUiH.

*Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de sites pouvant admettre de nouvelles constructions ou extensions limitées des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document.*

*Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en termes de constructibilité.*

- **LA ZONE Nhnle** : Cette zone naturelle est en lien avec la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement proposé sur la commune de Pleudihen sur Rance. Ce hameau s'inscrit en continuité d'un espace équestre. Cet espace équestre est de taille conséquente, et constitue un véritable lieu de vie et une activité économique importante pour la commune. Le hameau vient s'inscrire dans le prolongement direct de l'activité équestre pour compléter l'offre et ainsi venir conforter cet espace de vie.



Le projet porté par le zonage Nhnie vise à la construction d'un nouveau hameau intégré dans l'environnement. La programmation prévoit uniquement de l'habitat. Le règlement de la zone encadre ces aménagements à travers les dispositions suivantes.

**Extrait des dispositions réglementaires applicables à la zone Nhnie :**

<b>Détail du règlement de la zone Nhnie et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation</b>	
<b>Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions</b>	<b>Les nouvelles constructions à vocation habitation sont admises.</b>
<b>Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>Le volume principal de chaque construction doit être implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.</b></li> <li>• <b>Soit à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.</b></li> </ul>
<b>Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p>Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>sur les deux limites séparatives latérales ;</b></li> <li>• <b>sur une limite séparative latérale. Dans ce cas le retrait par rapport à l'autre limite latérale ne doit pas être inférieur à 1.5 mètre.</b></li> <li>• <b>avec un retrait par rapport aux limites latérales, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et/ou à l'acrotère (<math>L = H/2</math>), sans qu'il soit inférieur à 1.5 mètre.</b></li> </ul>
<b>Article 6 : Hauteurs maximales des constructions</b>	<p>Pour les <b>bâtiments à usage d'habitation</b> dont les extensions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.</b></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.</li> </ul>
<b>Article 9 : Espaces libres et plantations</b>	Les espaces libres ou perméables doivent représenter au minimum <b>50% de la surface de la parcelle</b>

Les orientations présent en matière d'aménagement du site vise à réintégrer les codes du milieu environnant. Ainsi, seront proposées des allées cavalières, de cours qui ponctueront les espaces publics, des murets permettront de ceinturer l'opération en reprenant les caractéristiques initiales du site.

**Extrait de plan de composition de la constitution du nouveau hameau prévu :**

**PLAN DE COMPOSITION**  
**INVERSER LES CODES- UN ENGAGEMENT ECO-QUARTIER**

Objectif du futur quartier :

- Inscrire les choix d'aménagement dans la **démarche Eco-quartier**
- **Inverser le système qui privilégie la voiture au centre du quartier et privilégier les stationnements (mutualisés et/ou visiteurs) à moins de 50m des propriétés** pour encourager le développement d'une **vie sociale au cœur des placettes**.
- **Recomposer des placettes et venelles** en favorisant les piétons et jeux d'enfants.
- **Concentrer le bâti au cœur des îlots** pour :
  - Constituer un effet de venelles
  - Amplifier la **ceinture paysagère** en périphérie des écrins.
- Développer le **sentiment d'appartenance par sous-quartier** plutôt qu'à un lotissement de 60 lots.

5 SECIB // PLEUDIHEN S/ RANCE / Faisabilité\_v 03\_190111

Un guide relatant les objectifs et orientations d'aménagement du projet est à retrouver en annexe du PLUiH.

**4.3. Objectif de la zone dans le cadre du présent PLU**

Objectif du PADD	Traduction au zonage
Préserver la trame verte et bleue	Mise en place d'un zonage N limitant la constructibilité sur les espaces sensibles du territoire.



Préserver les paysages emblématiques du territoire	Zonage N doublé de prescriptions graphiques le cas échéant pour protéger les éléments identitaires.
Intégrer les dispositions de la loi littoral	Mise en place d'une zone Nr (naturelle remarquable) et d'une zone NI (naturelle littorale) en lien avec les dispositions du code de l'urbanisme.
Protéger la ressource en eau	Mise en place d'un zonage Npc lié aux périmètres immédiats et rapprochés de protection des captages d'eau.

Bilan des surfaces zonées en N :

<b>Zones naturelles</b>	<b>19217,51</b>
N	9 921,27
NF	2 171,86
Nc	282,47
Nc(pc)	9,81
Ne	61,66
Nes	29,35
Ng	38,90
Ngv	0,93
Nj	21,51
Nlo	145,43
Nlo(pc)	1,05
Npc	2 169,13
Nt	56,77
<i>Zones N communes non littorales</i>	<i>14 916,16</i>
Nca	6,02
Ncl	33,47
Nel	15,48
Nel(i)	0,72
Ngl	80,95
Npl	17,28
Nr	3015,22
NI	1252,13
Ntl	78,01
Nhnie	4,48
<i>Zones N communes littorales</i>	<i>4497,74</i>

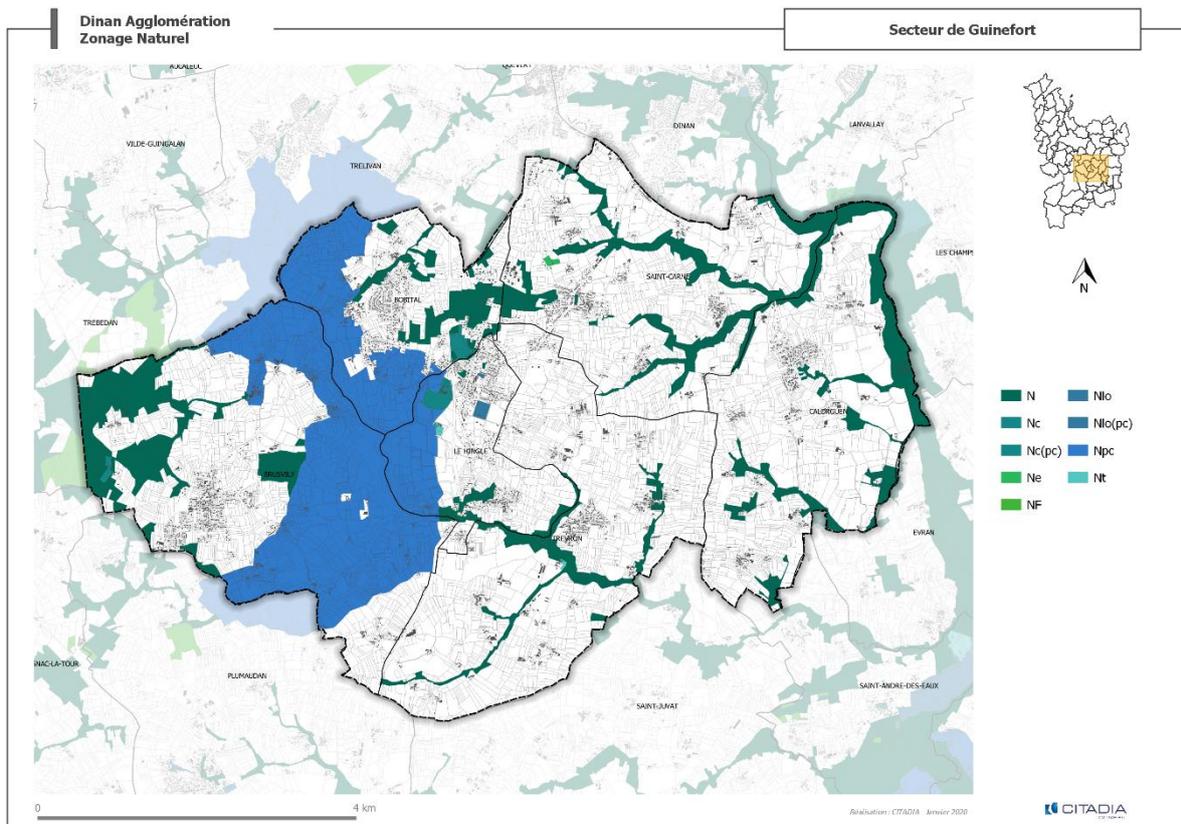
Les zones naturelles en lien avec la préservation des espaces sont celles qui sont le plus étendues sur le territoire. Elles occupent une superficie totale de 19 413 ha, dont 3 015 ha de zones naturelles remarquables.

Le PLUiH identifie également des zones pouvant admettre de nouvelles constructions en lien avec des vocations spécifiques (STECAL). Ces dernières occupent 615 ha (zones Nc, Ne, Nes, Ng, Ngv, Nlo, Nt).

Au sein des communes littorales, sont identifiées des zones spécifiques visant à la possibilité d'extension limitée de bâtis existants en lien avec des activités spécifiques. Ces zones (Ncl, Nel, Ngl, Ntl) occupent une surface totale de 208 ha.

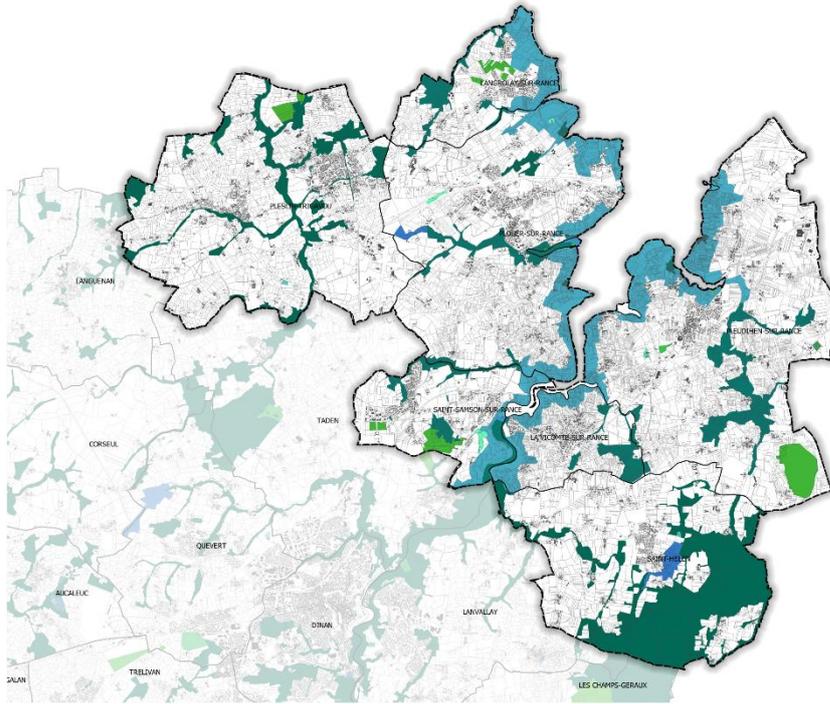
Le cas spécifique des zones portuaires ou espaces de cales induit également la mise en place de zonages visant à répondre aux problématiques de ces zones.

### Cartes des zones N par secteur



Dinan Agglomération  
Zonage Naturel

Secteur de la Rance



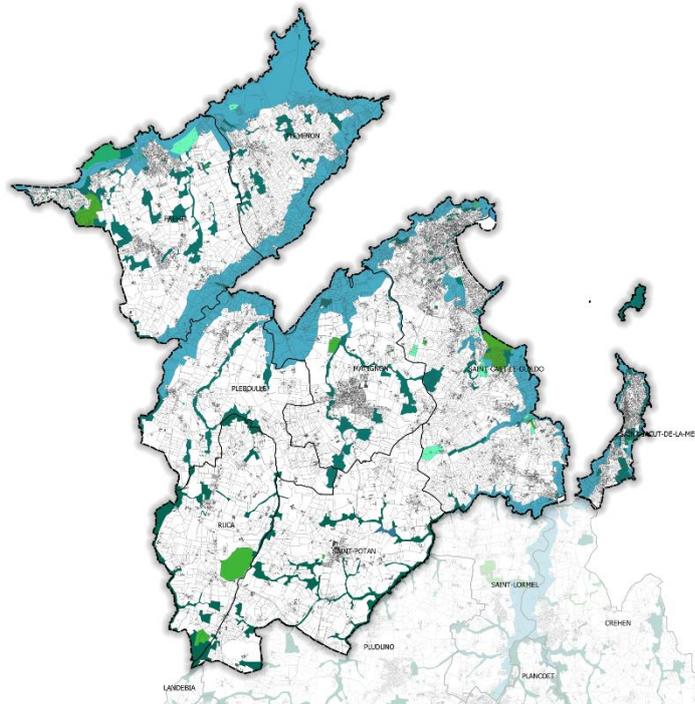
- N
- Nca
- Ne
- Nel
- NF
- Ng
- Nhie
- Nj
- Ni
- Nio
- Npc
- Npi
- Nr
- Nt
- Nti

Réalisation : CITADIA Janvier 2020



Dinan Agglomération  
Zonage Naturel

Secteur de Matignon



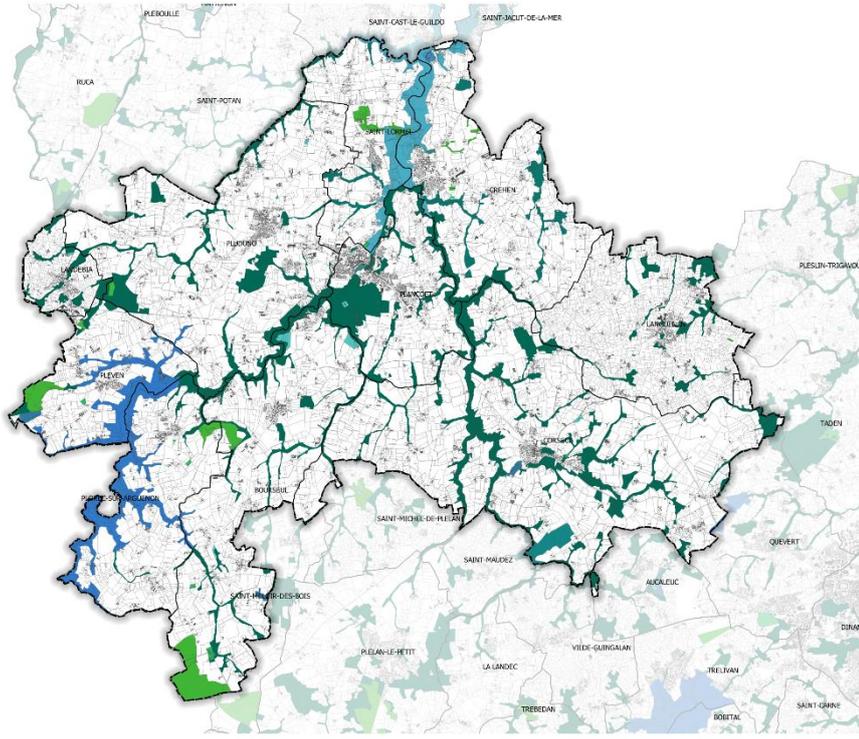
- N
- Nca
- Ne
- Nel
- Nes
- NF
- Ngj
- Nj
- Ni
- Nio
- Npi
- Nr
- Nti

Réalisation : CITADIA Janvier 2020



Dinan Agglomération  
Zonage Naturel

Secteur de Plancoët



- N
- Nc
- Nca
- Ne
- Nel
- Nel()
- Nes
- NF
- Nj
- Nli
- Nlio
- Nlio(pc)
- Npci
- Npli
- Nlr
- Nt
- Nti

0

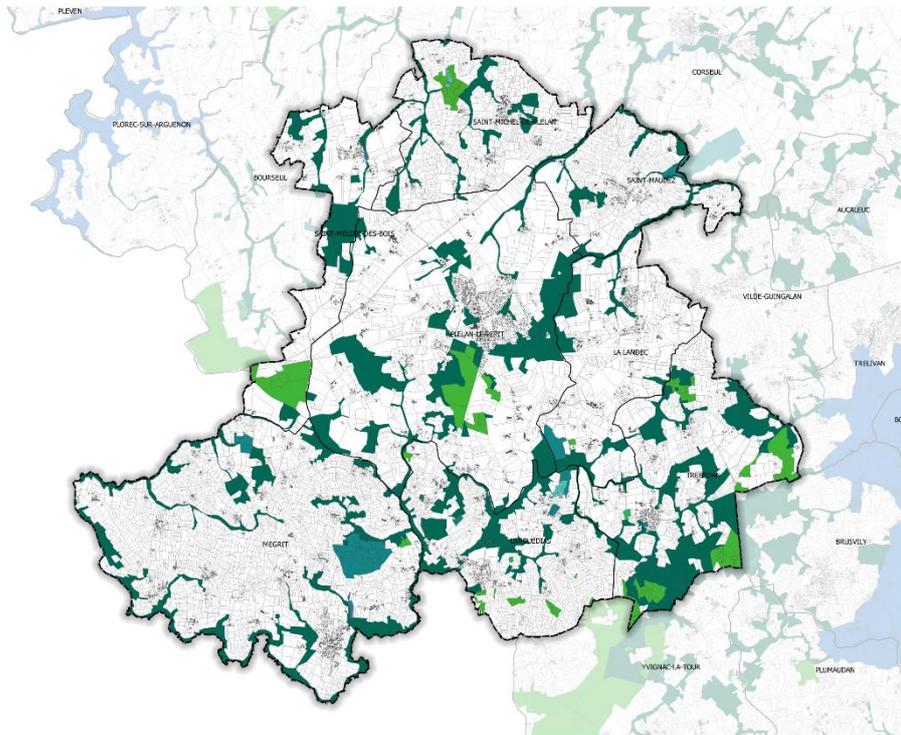
8 km

Réalisation : CITADIA Janvier 2020



Dinan Agglomération  
Zonage Naturel

Secteur de Plelan



- N
- Nc
- Ne
- NF
- Ng
- Nlio
- Nt

0

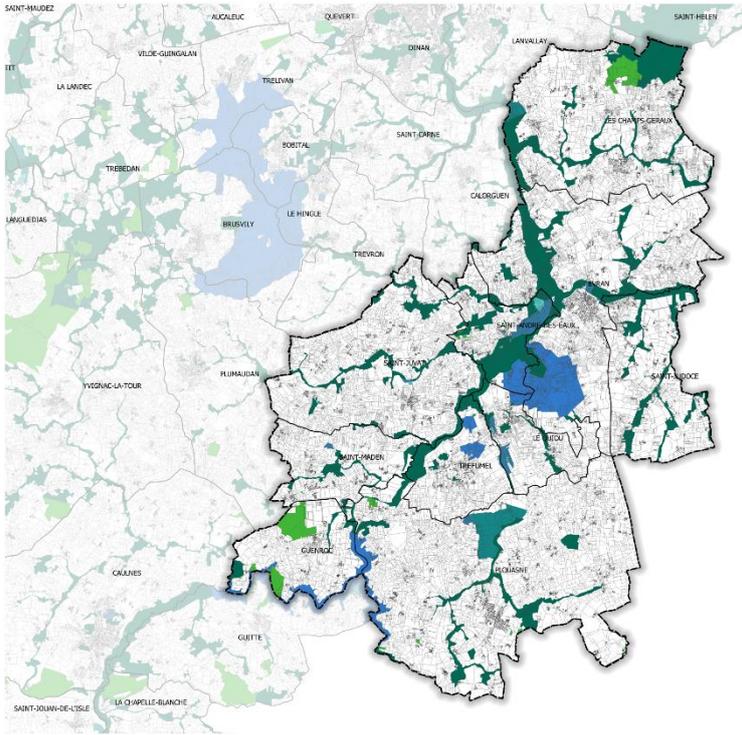
6 km

Réalisation : CITADIA Janvier 2020



**Dinan Agglomération**  
Zonage Naturel

Secteur du Pays d'Evran



- N
- Nj
- Nc
- Nio
- Ne
- Npc
- NF
- Nt

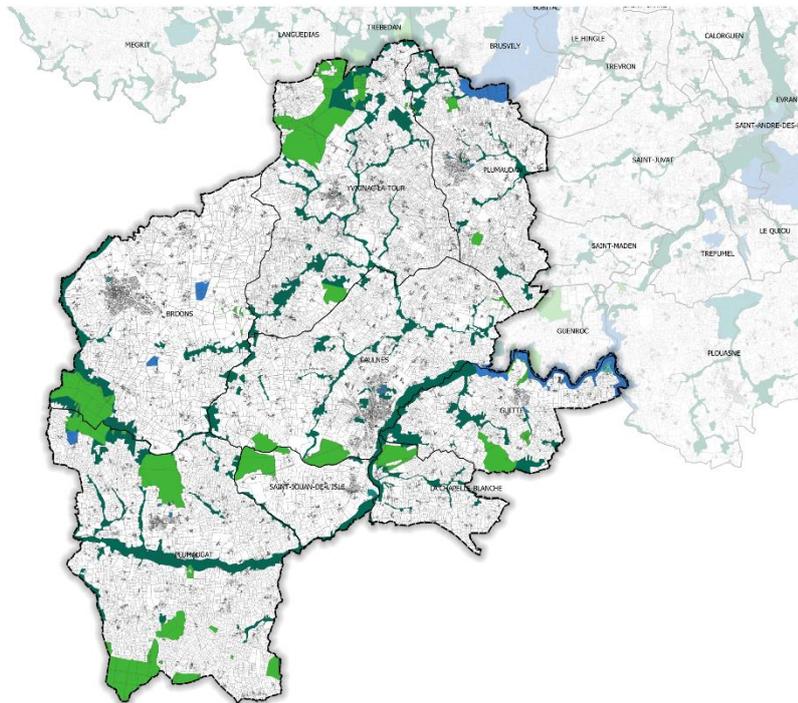
0 9 km

Révisé par : CITADIA Janvier 2020



**Dinan Agglomération**  
Zonage Naturel

Secteur Haute-Rance

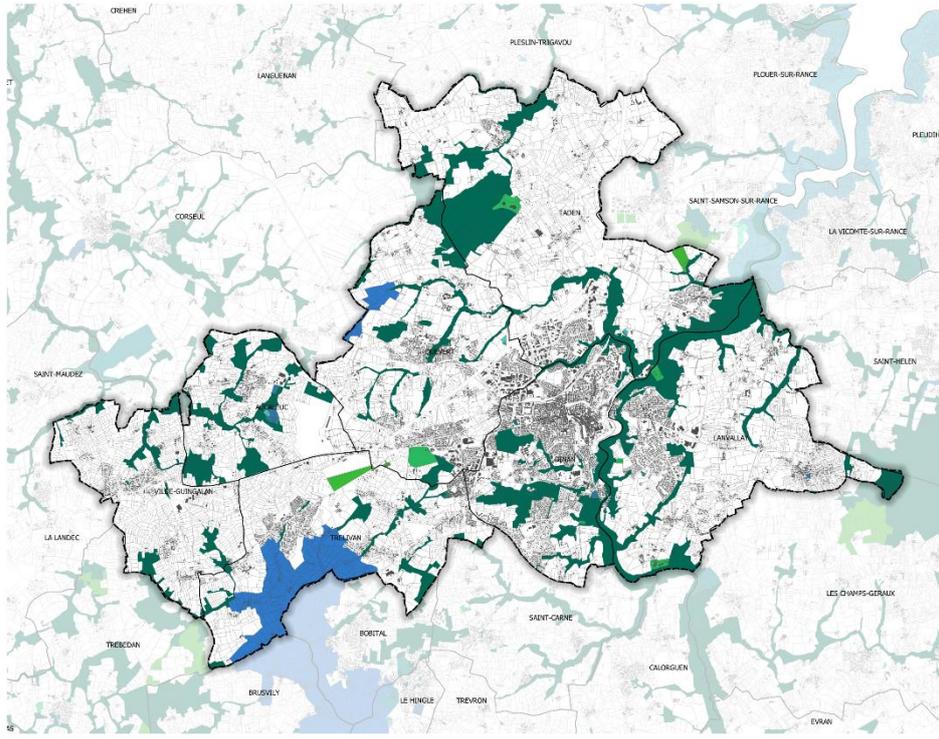


- N
- Nj
- Nc
- Nio
- Ne
- Npc
- NF
- Nt

0 10 km

Révisé par : CITADIA Janvier 2020





- N
- Nc
- Ne
- Nes
- NF
- Ngv
- Nj
- NI
- Nlo
- Npc
- Nr
- Nt

0

6 km

Réalisation : CITADIA Janvier 2020



### 3. Justification des règles associées aux prescriptions graphiques



#### Article R151-2 du code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

[...]

**6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.**

[...] »



Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLUiH comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

#### **1. Eléments de protection du patrimoine**

- **Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**



Arbre remarquable à protéger (article L.151-19)

**556 arbres remarquables** ont été identifiés au zonage et protégés par une règle spécifique. Ils ont été identifiés par les élus. Ainsi, sur le zonage, les arbres identifiés sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Les cônes de vue institués au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme**



Cônes de visibilité (art. L.151-19)

Les cônes de vue ont été répertoriés à l'initiative des communes qui souhaitent mettre en avant une caractéristique spécifique de leur territoire. Le règlement spécifie que les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue devront préserver la percée ou transparence visuelle. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elle jouxte. Les cônes de vue repérés à l'échelle de Dinan Agglomération sont au nombre de 37.

- **Les cônes de vue (inconstructibles)**



Cônes de visibilité - inconstructible (art. L.151-19)

Cet outil est mobilisé dans le cadre de situations ciblées, localisées en zone urbaine sur des dents creuses offrant des perspectives, notamment sur la vallée de la Rance. L'objectif de préserver ces vues et donc de rendre les parcelles inconstructibles.

- **Les bâtis remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

 Bâtiments remarquables (article L.151-19)

En application de l'article L151-19, le PLUiH identifie, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, des éléments sur le territoire se rapportant au patrimoine bâti. Le repérage du patrimoine s'appuie sur les inventaires menés à l'échelle communale. Les données des différents PLU ont été complétés et amendés par les élus. Ces éléments sont protégés, la modification de l'aspect du bâti fait l'objet d'une déclaration préalable. En cas de destruction, un permis de démolir doit être déposé.

Ainsi, **563** entités ont été recensées comme éléments du patrimoine bâti à protéger.

- **Les haies et talus protégés : Repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme**

 Haies et talus protégés (article L.151-23)

Au regard de la trame verte et bleue, les haies situées dans les berges des cours d'eau, présentant un triple rôle : paysager, écologique et hydraulique ont été identifiées. Les éléments identifiés au titre de la « Loi Paysage » et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Les travaux exécutés sur ces éléments ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à une déclaration préalable.

Les haies sont protégées au regard de plusieurs critères :

- Intérêt écologique : Au sein des réservoirs de biodiversité complémentaires bocagers (TVB), Au sein des corridors écologiques liés au bocage (TVB), Les haies continues, épaisses et au sein de prairies ;
- Intérêt paysager : Les haies autour des bourgs (100 m), Les haies bordant les routes (15 m), Les haies autours des voies ferrées ;
- Intérêt hydraulique : À proximité d'une zone humide ou d'un cours d'eau (5 m) et/ou perpendiculaire à la pente.

Ainsi, sur la totalité du territoire communale : **5310 km linéaires de haies** sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

- **Le petit patrimoine et murs d'intérêt patrimonial repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

 Mur d'intérêt patrimonial (art. L.151-19)

 Petits patrimoines protégés (article L.151-19)

L'identification du petit patrimoine et du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme a été fait sur la base d'une mise à jour des éléments déjà répertoriés au sein des PLU communaux (lorsqu'ils existaient). Puis, des ajouts ont été faits par les communes et l'office de tourisme, afin de compléter la base déjà existante, suivant la volonté de chaque commune sur des critères identique de sélection. Le règlement définit les modalités de préservation du patrimoine. Les travaux d'aménagement concernant ces éléments de patrimoine sont soumis à autorisation préalable et les travaux engagés doivent viser une valorisation de l'existant ou être rendus nécessaires au regard de la sécurité et salubrité.



Le patrimoine bâti et vernaculaire (petit patrimoine) peut comprendre :

- des ensembles ou des propriétés (bâties et parc attenant) ;
- des éléments isolés (maison de maître, maison de ville...) ;
- des chapelles, églises (non classées au titre des monuments historiques) ;
- des murs en pierres ;
- des croix, calvaires ;
- des fours à pain, lavoirs, puits...

Les travaux ayant pour effet de modifier les éléments bâtis doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme. Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Les éventuelles extensions de ces éléments bâtis doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les éléments relatifs au patrimoine à préserver au titre de l'article L 151-19 varient en fonction des études menées à l'échelle communale et intercommunale. Aussi, dans le cadre de l'identification de ces bâtiments, une base de connaissance commune regroupant : les inventaires réalisés par les offices de tourisme des ex Pays, les inventaires réalisés dans le cadre d'études communales, les inventaires réalisés par des associations locales de défense du patrimoine et les bâtiments repérés au sein des PLU, a été constituée. Ces données ont, par la suite, été soumises aux élus du territoire qui ont invalidé certaines propositions et ajouté certains bâtiments non identifiés.

- **Les cheminements doux à créer ou à conserver**

..... Cheminements doux à créer ou à conserver (article L.151-38)

Afin de développer les cheminements doux sur le territoire, les documents graphiques du règlement les identifient au titre de l'article R.151-48 du Code de l'Urbanisme. **1571 km de cheminements doux sont ainsi protégés.**

- **Bandes paysagères**



## Bandes paysagères (article L.151-19)

Les bandes paysagères sont un outil localisé qui vise à maintenir les alignements sur le site de Sable d'Or les Pins à Fréhel. Ces espaces ne peuvent être bâtis.

- **Espace proche du rivage**



## Espaces proches du rivage (art. L.121-13)

Les espaces proches sont un des items fondamentaux de la loi littoral. Cet élément est identifié dans le cadre des prescriptions graphiques au sein du PLUiH de Dinan Agglomération. Ainsi, cet élément se superpose au zonage et ajoute des règles aux différentes zones concernées. Ces règles sont de deux natures :

- Règles en lien avec les possibilités de construction limitant l'emprise au sol. En zones A et N localisées au sein des espaces proches du rivage, les possibilités d'évolutions des bâtis existants sont limitées. Ainsi, le règlement au sein des articles 1 et 2 spécifie des points suivants :
- Règles en lien avec une limitation de l'importance des constructions. Ces règles sont appliquées de manières différenciées en zone urbaines et zones à urbaniser. En zones urbaines, ce sont les hauteurs maximales qui sont limitées dans le but de préserver les éléments de paysages et perspectives sur le littorale. Concernant les zones à urbaniser, le règlement vise à limiter les nouvelles constructions (hauteurs, implantations...) l'ensemble de ces dispositions sont analysées dans le chapitre ci-dessous.

- **Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :**



Espaces Boisés Classés à protéger (art. L.113-1)



Espaces Boisés Classés à créer (art. L.113-1)

Des boisements ont été classés en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC), interdisant « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne alors le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier » (article L113-1 et suivants).

Le PLUiH identifie également des EBC à créer, sur ces espaces, des boisements devront être plantés, dès lors que les plantations sont réalisées, les éléments de protection applicables aux EBC à protéger s'appliquent sur ces espaces.

L'ensemble des espaces boisés, y compris les EBC identifiés dans les PLU précédents ont été examinés au cas par cas pour aboutir à une redéfinition de ceux-ci sur la base de motifs paysagers et écologiques.

Sur le territoire intercommunal, on retrouve **8591 hectares** ha d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1.

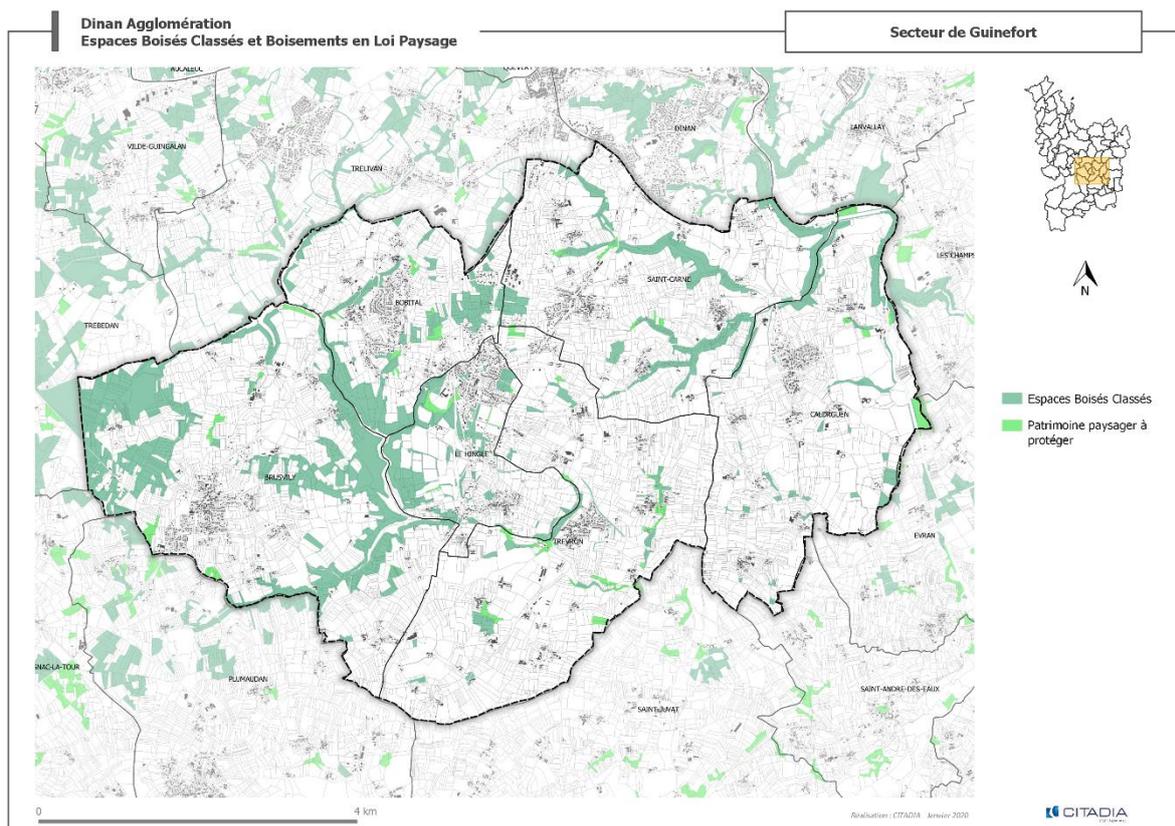
Par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur en amont de la réalisation du PLUiH, se sont :

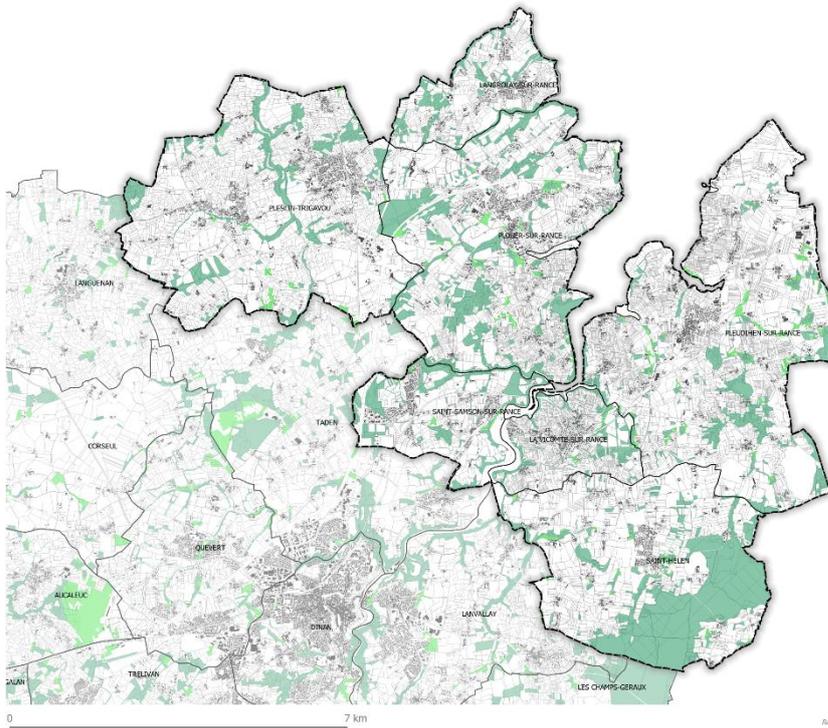
- **2669 ha qui ont été ajoutés** (en lien avec les communes ne disposant pas de documents d'urbanisme et la méthodologie de repérage des EBC mise en place)

- **1240 ha qui ont été supprimés** (en lien avec la suppression d'espaces de peupleraies ou autres boisements voués à être exploités ainsi que la suppression des EBC sur les bois avec plans de gestion).
- **6014 hectares qui ont été maintenus.**



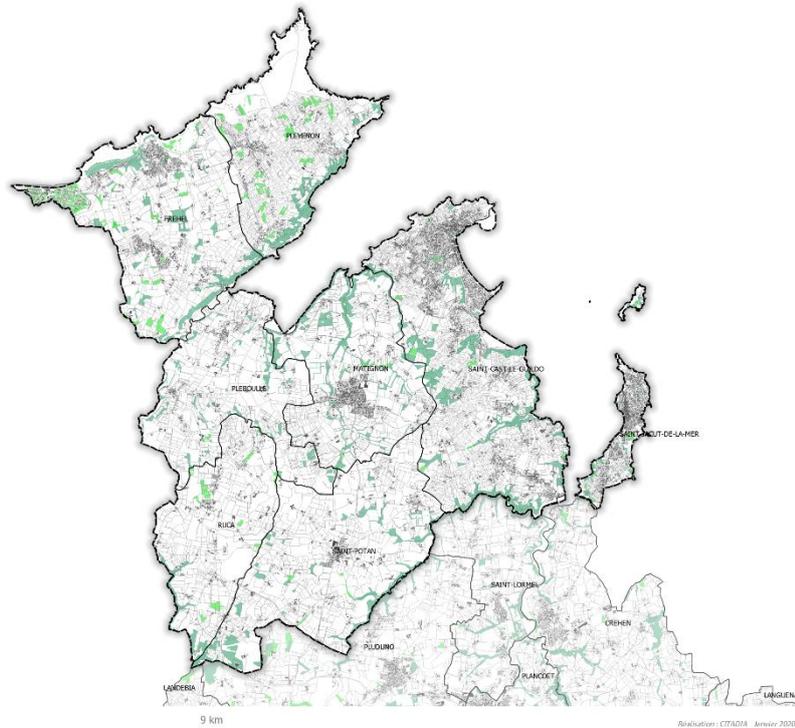
*Cartes localisant les boisements protégés en loi paysage ainsi qu'en EBC*





- Espaces Boisés Classés
- Patrimoine paysager à protéger

Réalisation : CITADIA - Janvier 2020



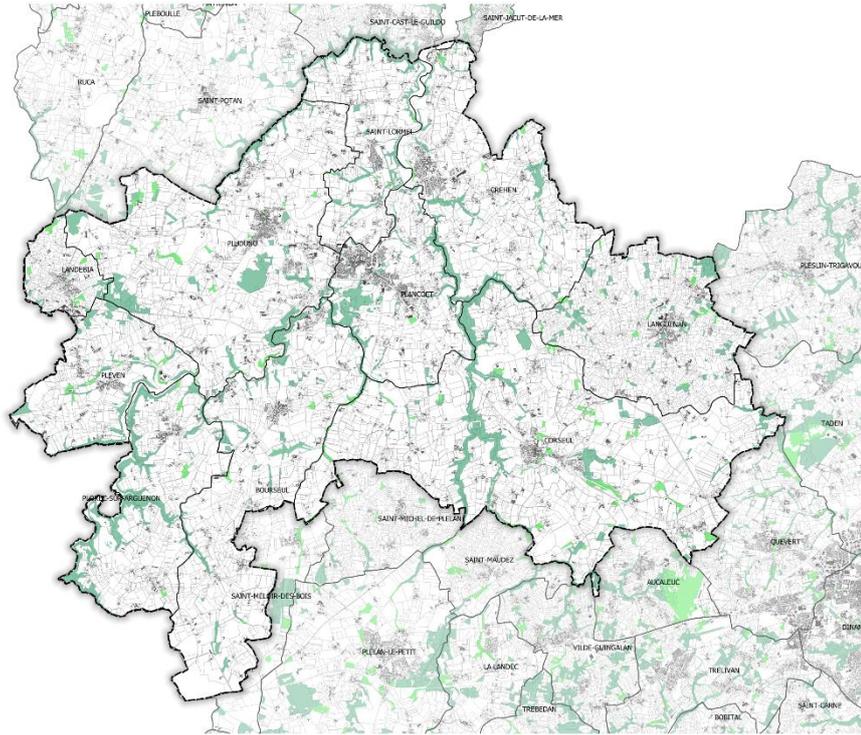
- Espaces Boisés Classés
- Patrimoine paysager à protéger

Réalisation : CITADIA - Janvier 2020



**Dinan Agglomération**  
Espaces Boisés Classés et Boisements en Loi Paysage

**Secteur de Plancoët**



■ Espaces Boisés Classés  
■ Patrimoine paysager à protéger

0 8 km

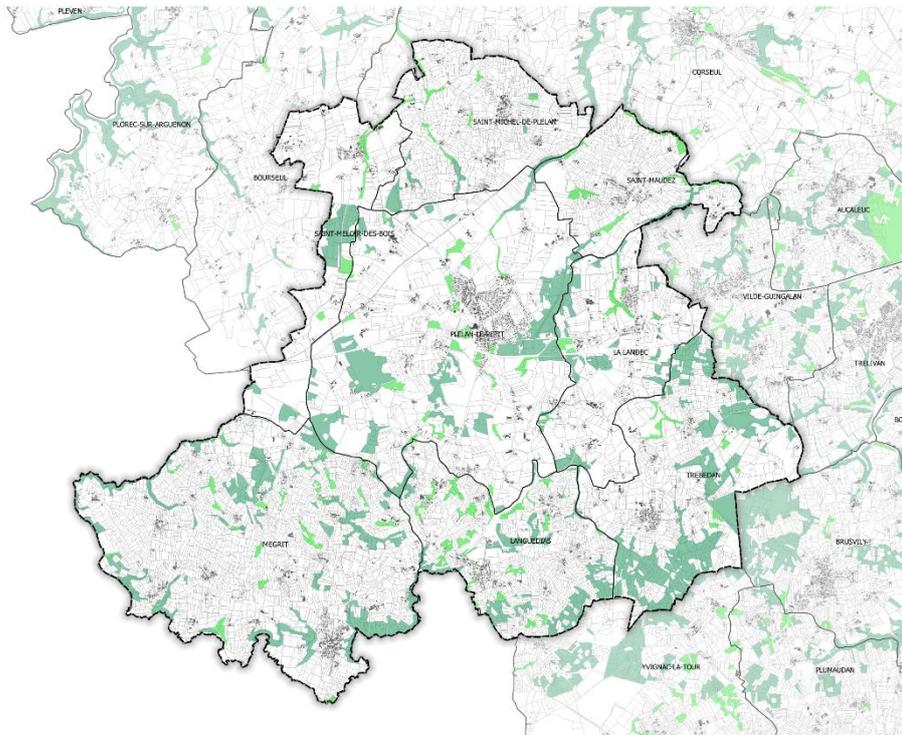
Réalisation : CITADIA - Automne 2020

**CITADIA**  
L'ÉCOLOGIE EN ACTION



**Dinan Agglomération**  
Espaces Boisés Classés et Boisements en Loi Paysage

**Secteur de Plelan**



■ Espaces Boisés Classés  
■ Patrimoine paysager à protéger

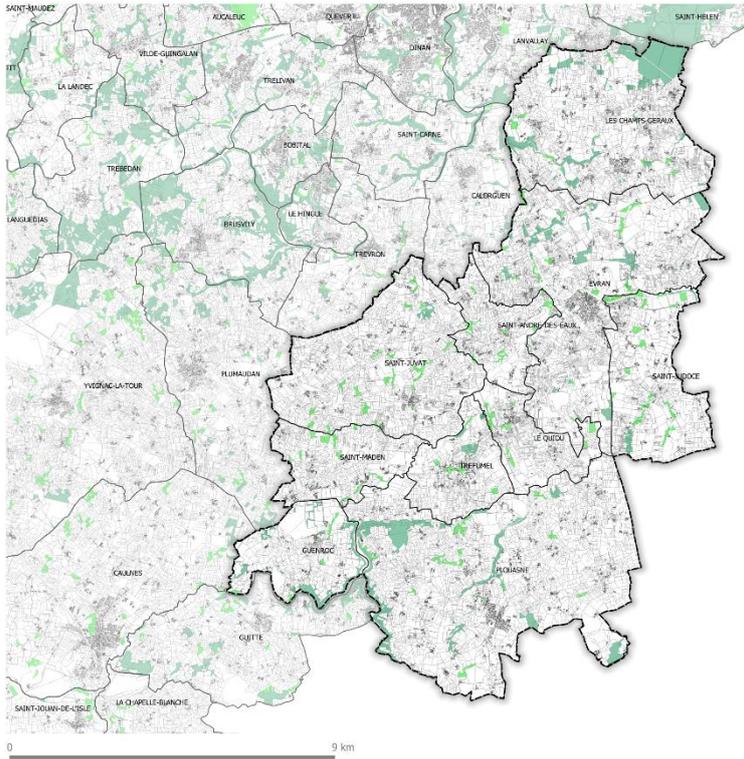
0 6 km

Réalisation : CITADIA - Automne 2020

**CITADIA**  
L'ÉCOLOGIE EN ACTION

**Dinan Agglomération**  
Espaces Boisés Classés et Boisements en Loi Paysage

**Secteur du Pays d'Evran**



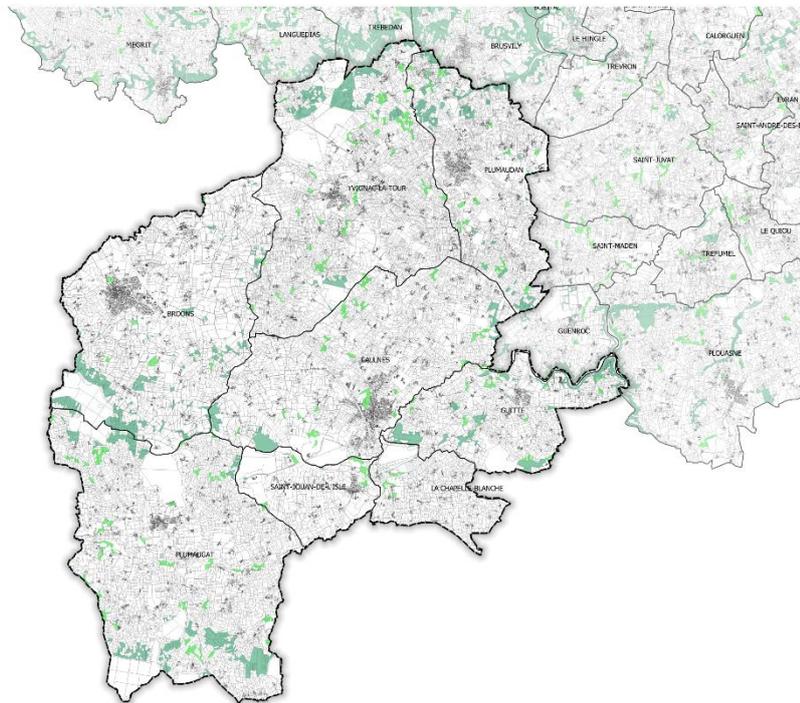
- Espaces Boisés Classés
- Patrimoine paysager à protéger

Réalisation : CITADIA - Janvier 2020



**Dinan Agglomération**  
Espaces Boisés Classés et Boisements en Loi Paysage

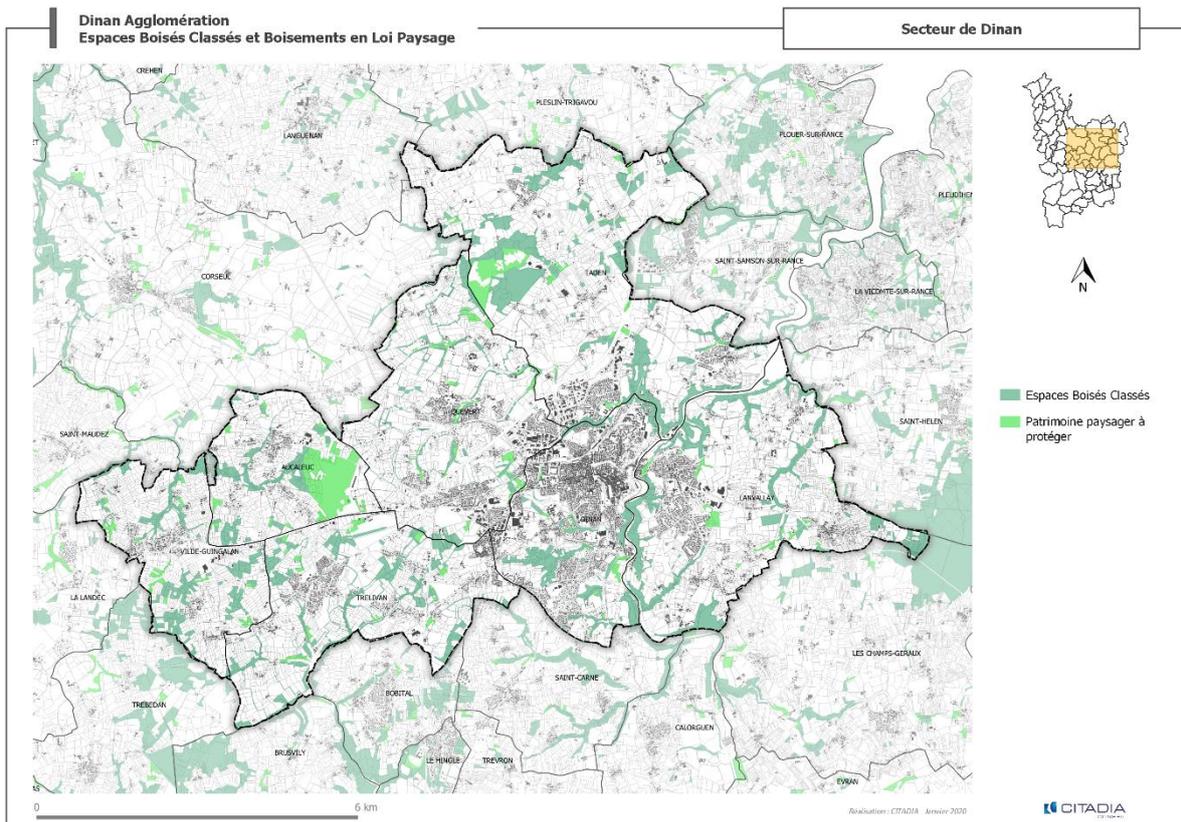
**Secteur Haute-Rance**



- Espaces Boisés Classés
- Patrimoine paysager à protéger

Réalisation : CITADIA - Janvier 2020



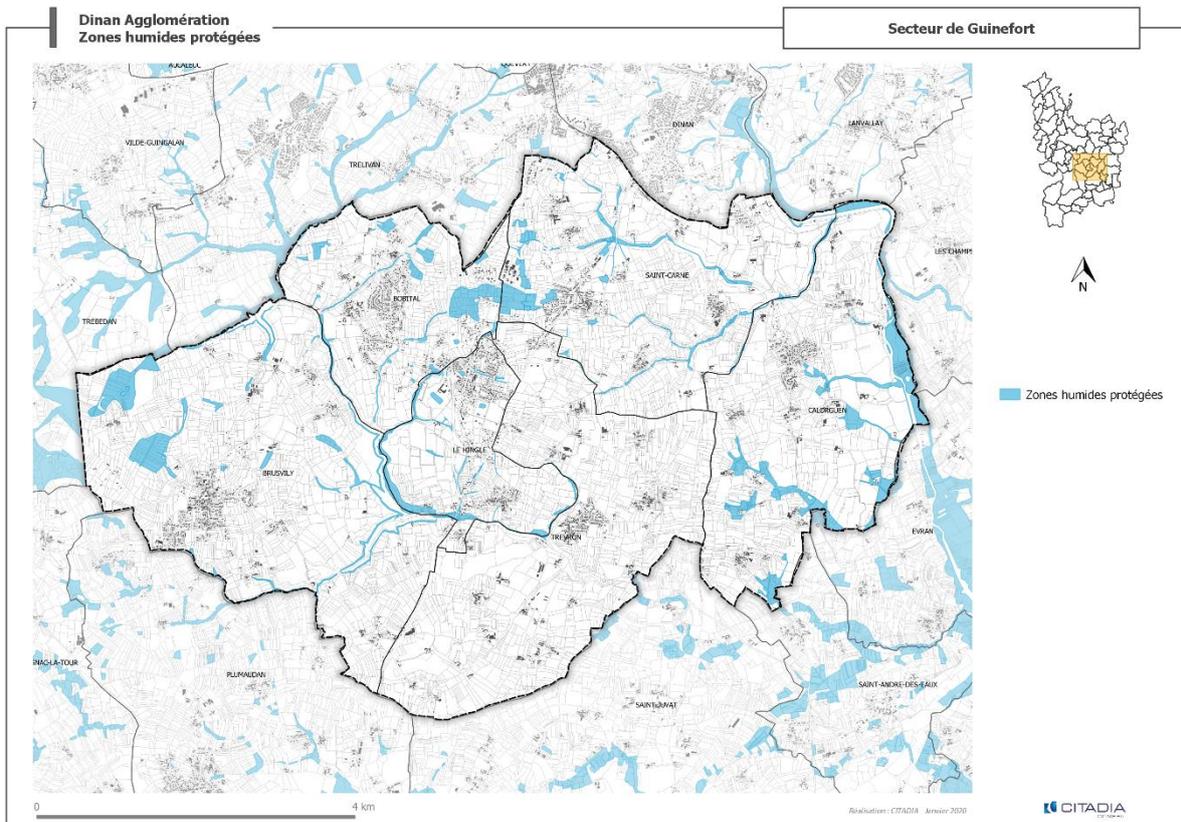
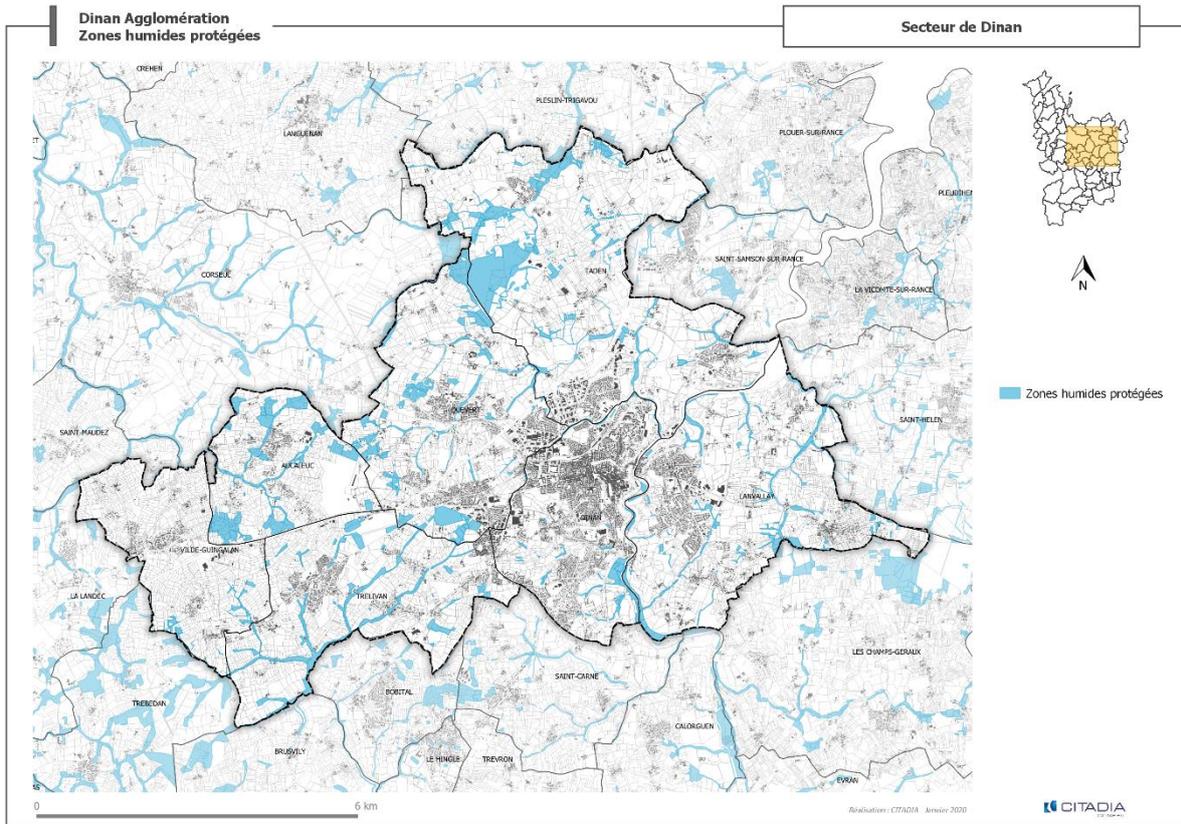


- Les zones humides, identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

 Zones humides protégées (article L.121-23)

Au regard de la trame verte et bleue, les haies situées dans les berges des cours d'eau, présentant un triple rôle : paysager, écologique et hydraulique ont été identifiées.

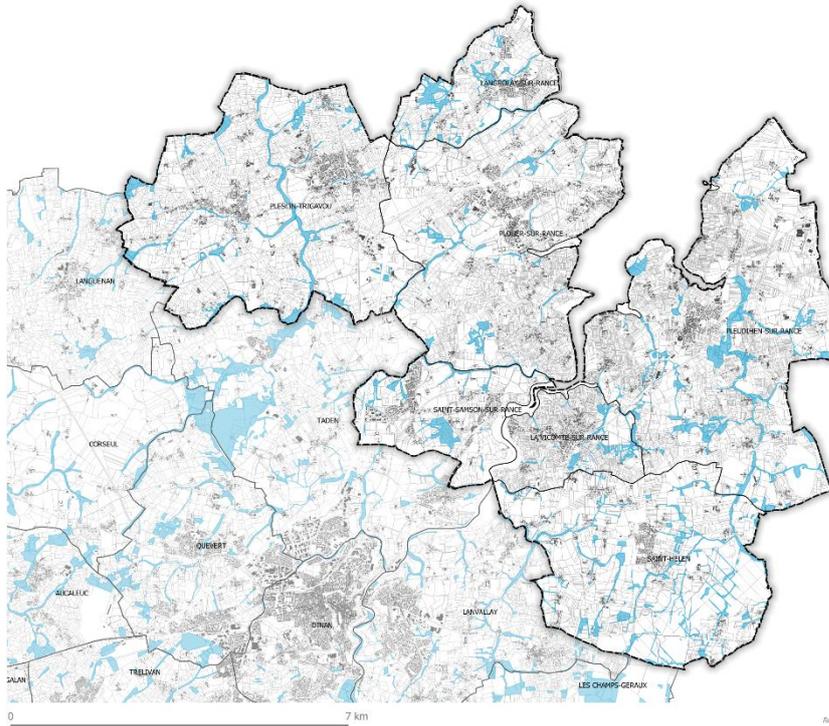
## Cartes localisant les zones humides identifiées au zonage du PLUiH





Dinan Agglomération  
Zones humides protégées

Secteur de la Rance



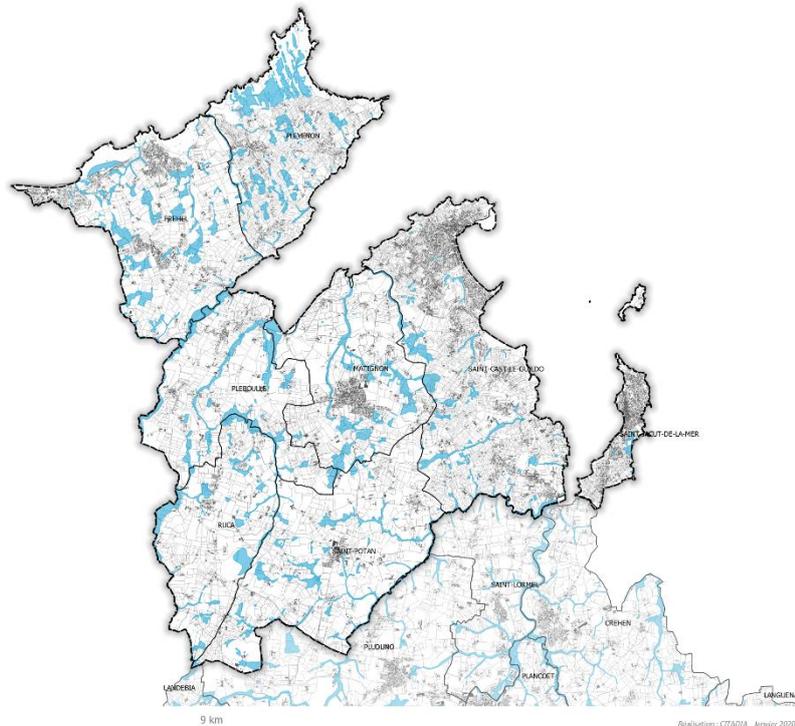
Zones humides protégées

Réalisation : CITADIA - Janvier 2020



Dinan Agglomération  
Zones humides protégées

Secteur de Matignon



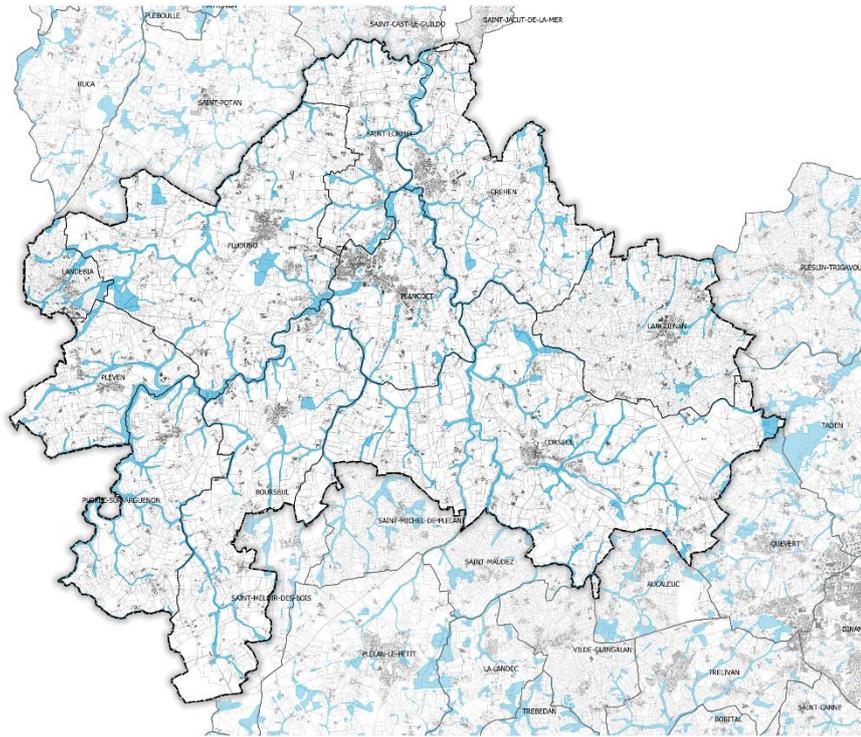
Zones humides protégées

Réalisation : CITADIA - Janvier 2020



**Dinan Agglomération**  
**Zones humides protégées**

**Secteur de Plancoët**



■ Zones humides protégées

0

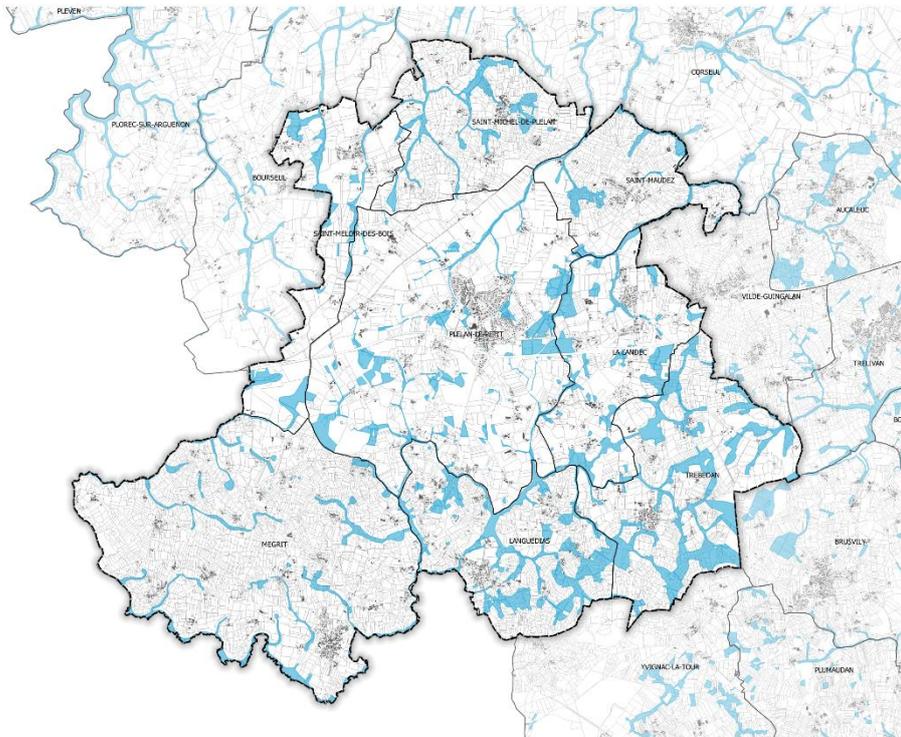
8 km

Réalisation : CITADIA - Janvier 2020



**Dinan Agglomération**  
**Zones humides protégées**

**Secteur de Plelan**



■ Zones humides protégées

0

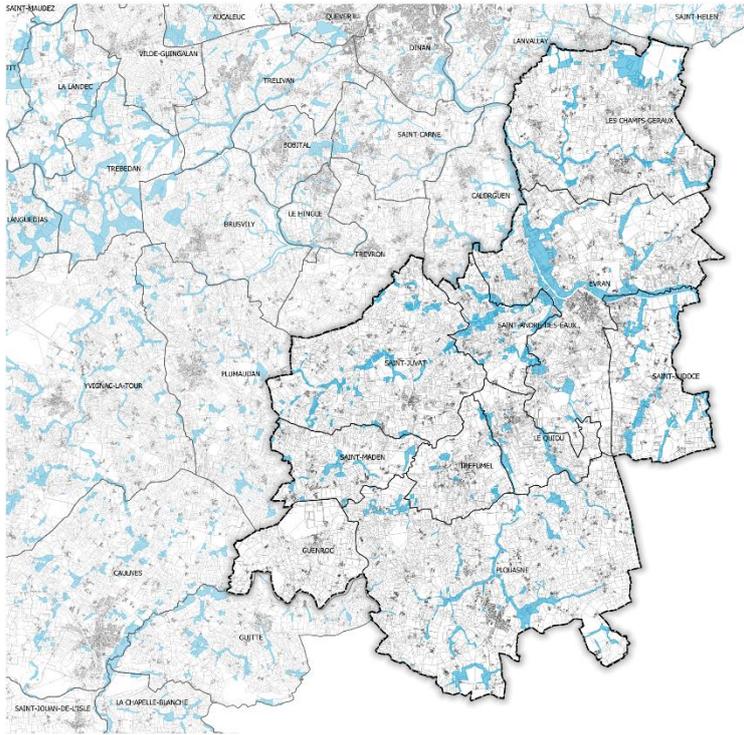
6 km

Réalisation : CITADIA - Janvier 2020



**Dinan Agglomération**  
Zones humides protégées

Secteur du Pays d'Evran



■ Zones humides protégées

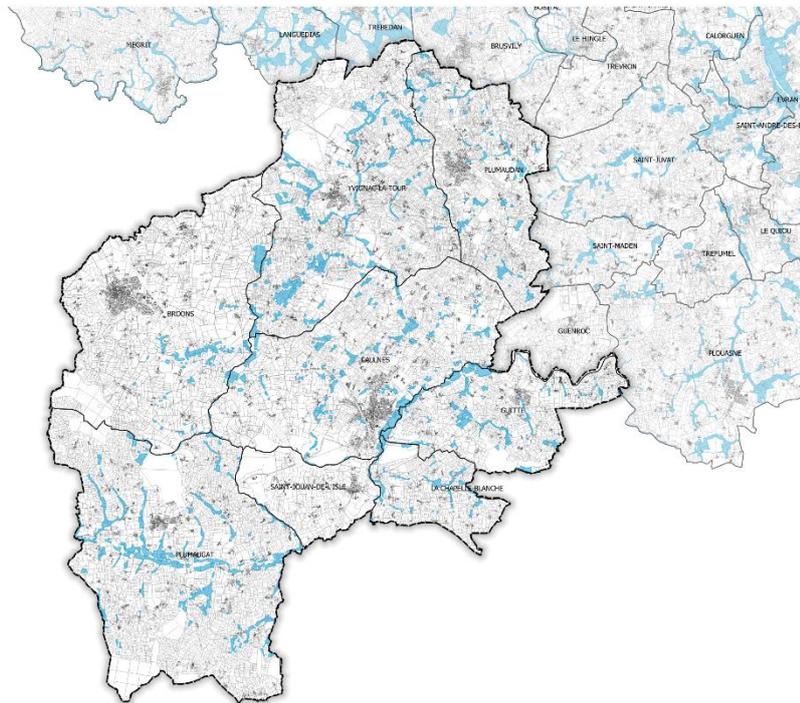
0 9 km

Révisé/élaboré : CITADIA - Janvier 2020



**Dinan Agglomération**  
Zones humides protégées

Secteur Haute-Rance



■ Zones humides protégées

0 10 km

Révisé/élaboré : CITADIA - Janvier 2020



## 2. **Éléments de programmation urbaine**

- **Les changements de destination vers la vocation habitation**

★ **Changements de destination habitation (article L.151-16)**

Dans ce cas, le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole, au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments ont été identifiés après concertation avec le milieu agricole et ne concernent en aucun cas les locaux accessoires à l'habitation (ceux-ci pouvant être transformés en habitation sans nécessiter de changement de destination).

Les critères suivants ont guidé les communes dans leur repérage :

### Les critères :

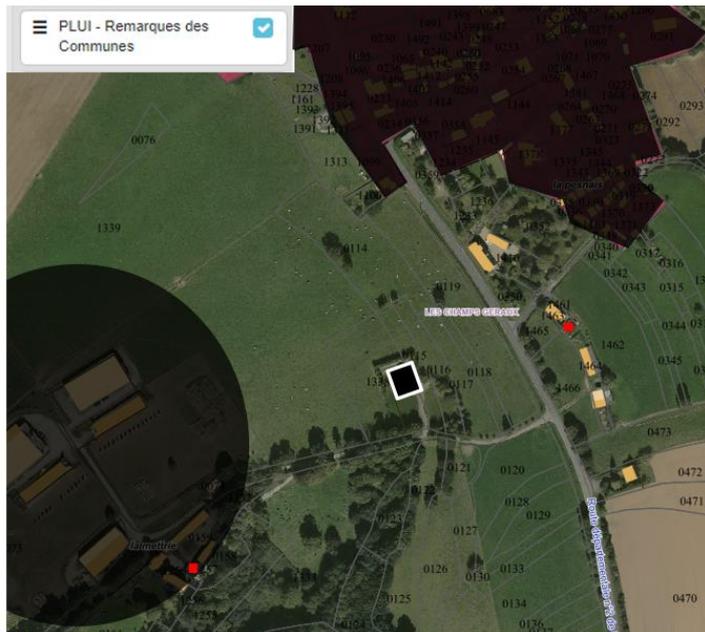
#### Critères excluant le changement de destination :

- Bâti localisé en zone rouge du PPRI
- Bâti localisé en zone urbaine ou village constructible
- Bâti localisé dans une zone soumise à un risque spécifique

#### Critères à définir par la commission:

- Emprise au sol minimale = **60m<sup>2</sup>**
- Distance maximale d'une autre construction = **50m**
- Caractère patrimonial de la bâtisse**
- Pas de changement de destinations dans les sièges en activité**
- Raccordement aux réseaux obligatoires**
- Voie conditionnée pour l'usage**

Sur la base des critères explicités ci-dessus des cartes à trous ont été remises aux communes. Les zones comprises au sein de critères excluant ont été exclues de la zone de repérage avec un noircissement du secteur. Les éléments relatifs à la superficie et la distance au regard des autres constructions ont également été repérés sur les plans transmis. Les communes ont, par la suite effectué un travail de terrain visant à repérer l'ensemble des bâtis agricoles pouvant potentiellement devenir des habitations.

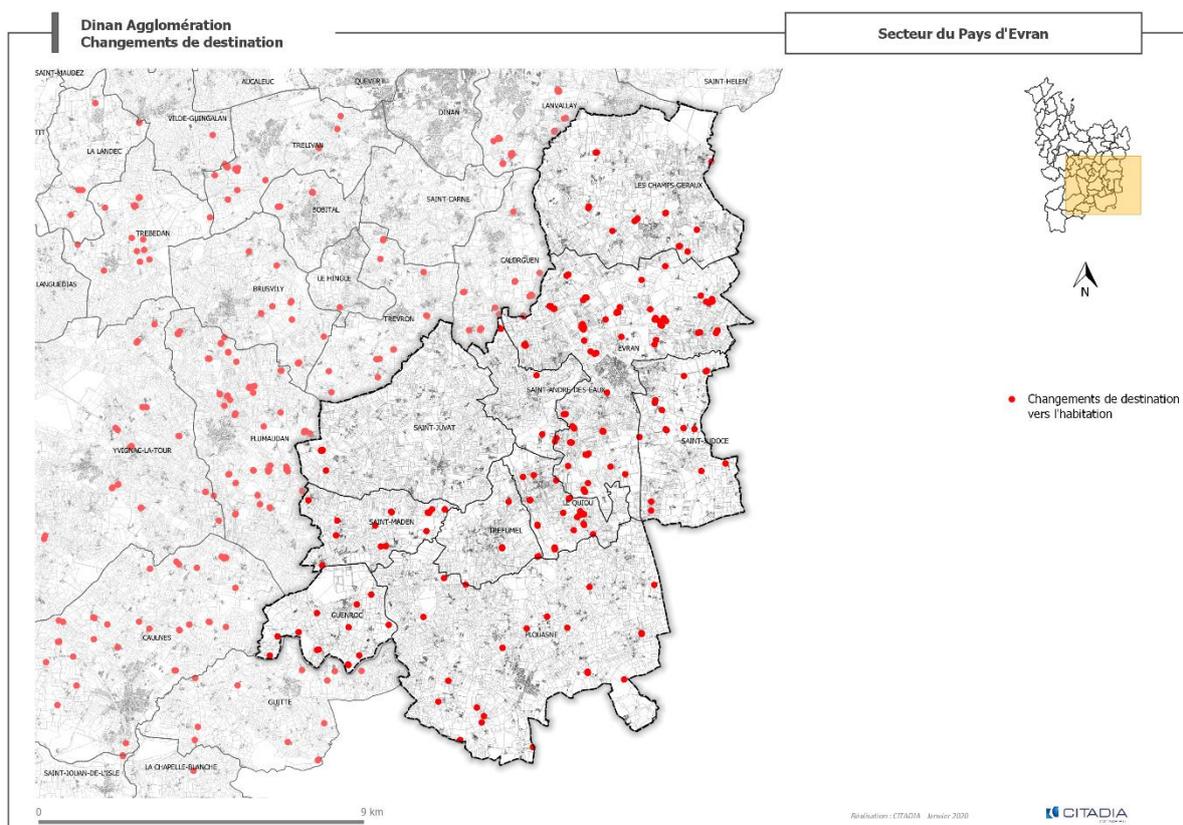


- Changements de destination impossible dans ces périmètres
- Bâti de moins de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Bâti à plus de 50 mètres des autres bâtiments



Nombre de bâtiments agricoles recensés dans le cadre de potentiels changements de destinations : **1161.**

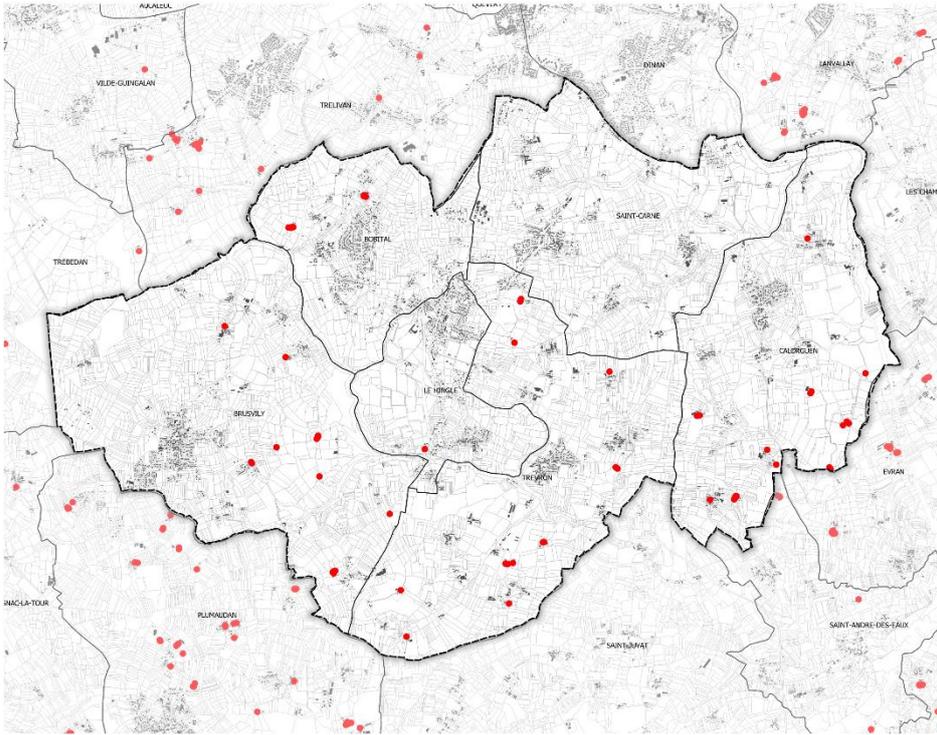
*Cartes localisant les changements de destination par secteur*





Dinan Agglomération  
Changements de destination

Secteur de Guinefort



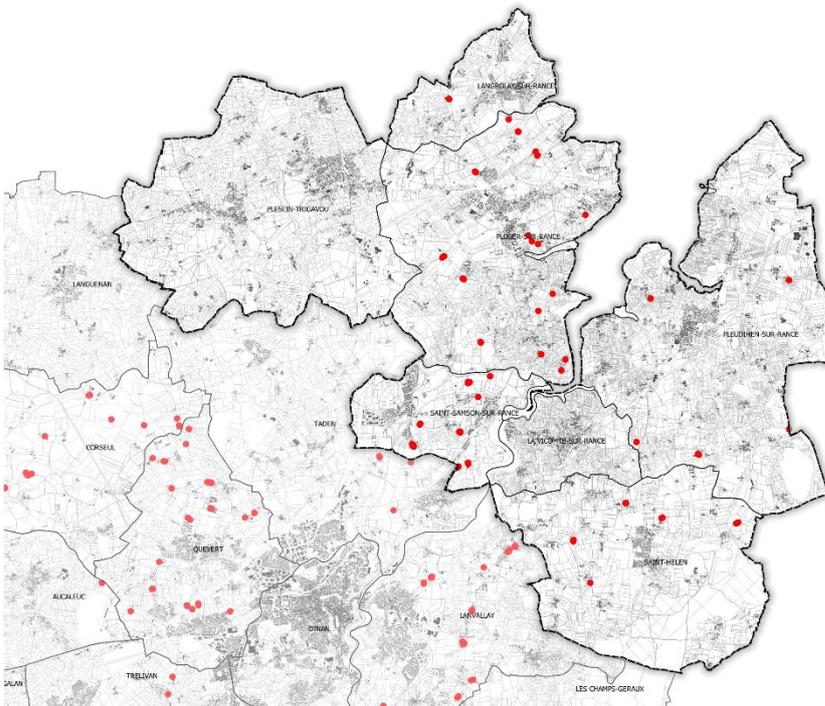
• Changements de destination  
vers l'habitation

0 4 km  
Réalisation : CITADIA - Janvier 2020



Dinan Agglomération  
Changements de destination

Secteur de la Rance

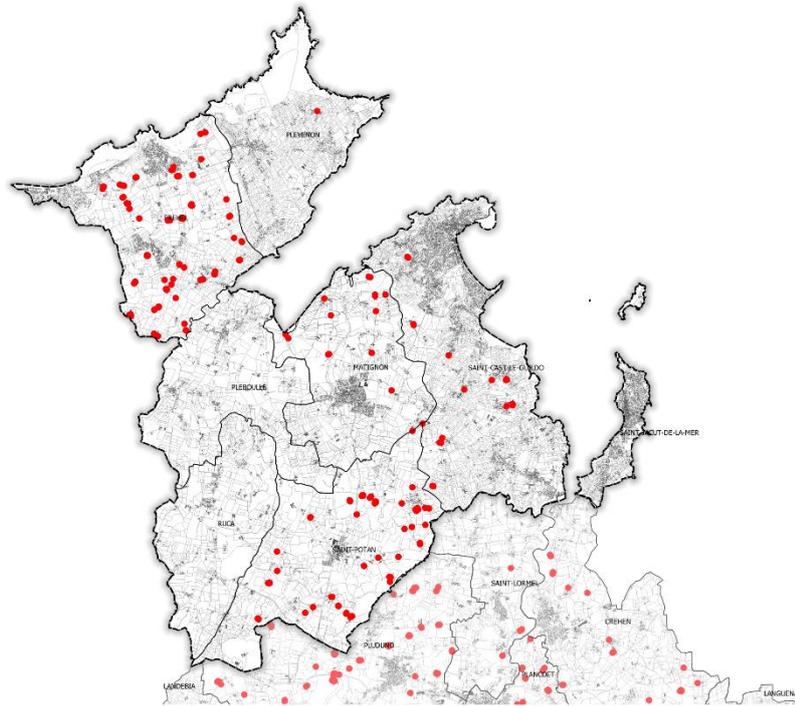


• Changements de destination  
vers l'habitation

0 7 km  
Réalisation : CITADIA - Janvier 2020

Dinan Agglomération  
Changements de destination

Secteur de Matignon



• Changements de destination  
vers l'habitation

0

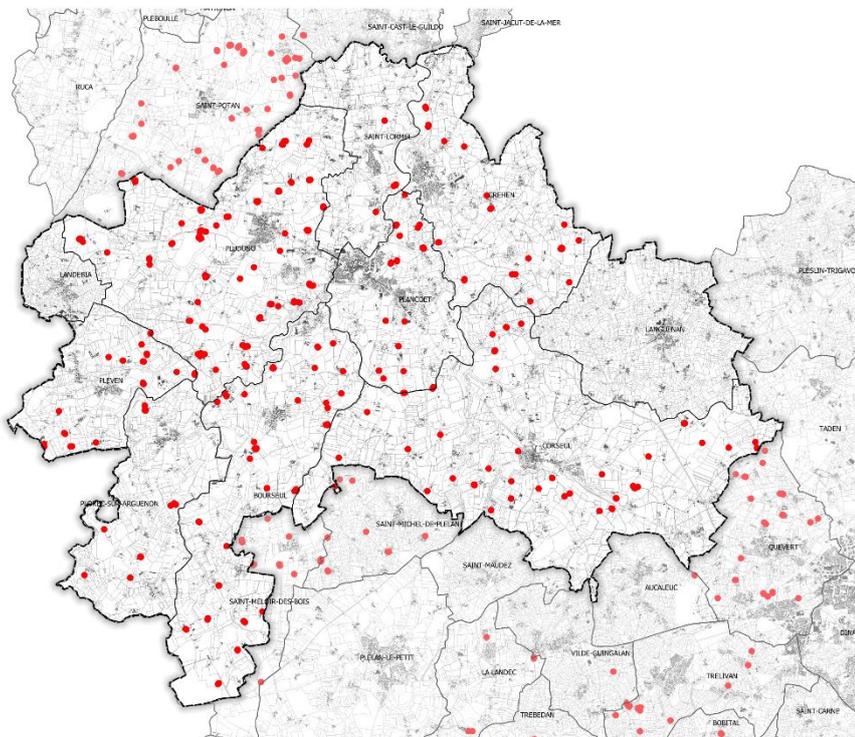
9 km

Réalisation : CITADIA - Automne 2020

CITADIA

Dinan Agglomération  
Changements de destination

Secteur de Plancoët



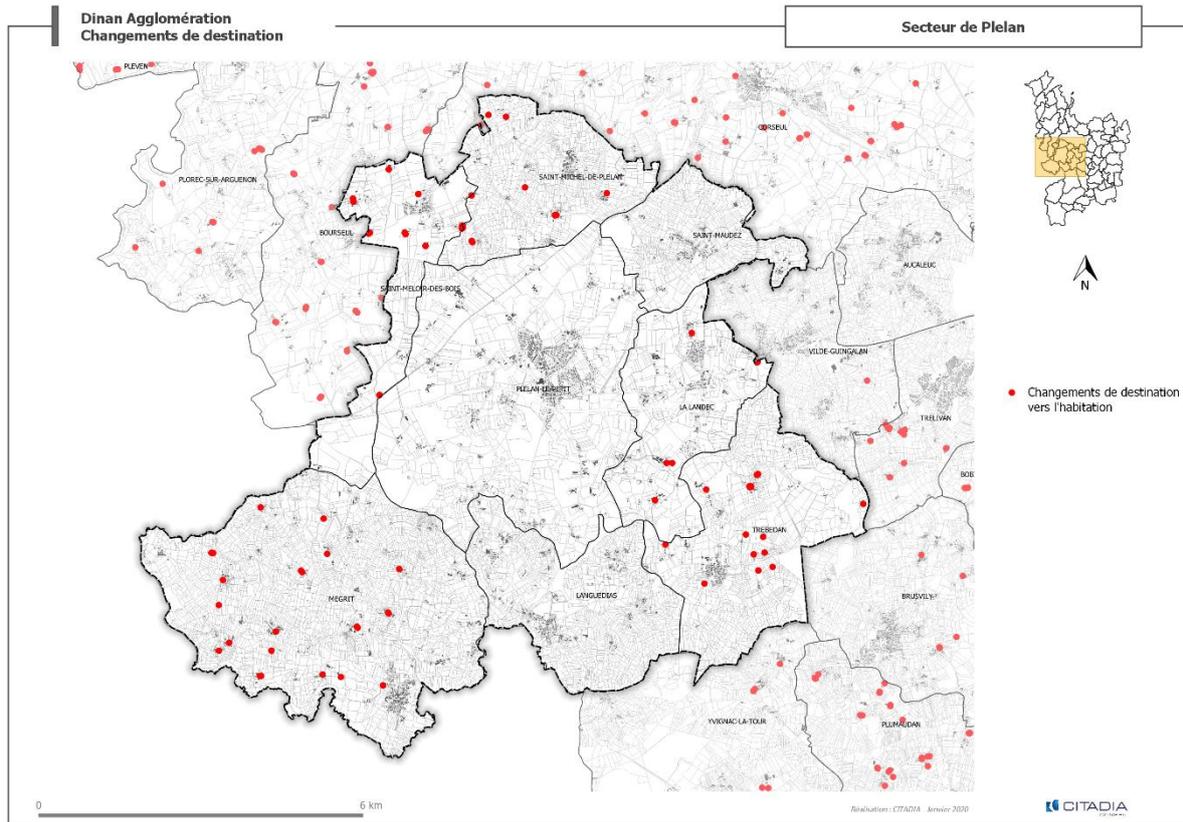
• Changements de destination  
vers l'habitation

0

8 km

Réalisation : CITADIA - Automne 2020

CITADIA



- **Les linéaires de préservation de l'habitat**

 Linéaire préservation de l'habitat

Les linéaires de protection de l'habitat ont été édifiés dans le cadre du PLUiH de Dinan Agglomération dans une optique spécifique de préservation des habitations dans le secteur de l'Aublette soumis à des pressions foncières importantes. L'objectif de cet outil consiste à préserver les zones résidentielles du secteur de l'Aublette de la pression commerciale observés sur les axes de flux. Le long des axes désignés au PLUiH, le changement de destination des habitations vers les vocations commerces de détails et services avec accueil de clientèle ne sont pas admis.

- **Les interdictions de changements de destination pour les hôtels et restaurants**

- ★ **Interdictions de changements de destination pour les hôtels (article L.151-16)**

La mise en place de cet outil de prescription répond à des besoins identifiés notamment sur la côte. En effet, certains hôtels et restaurants font face à une pression foncière liée à l'attractivité de la côte. L'objectif est d'éviter que ces lieux d'accueil soient transformés en habitations.

Cet outil est mobilisé de manière ciblée. Seuls, **9 hôtels et restaurants** font l'objet de cette protection.

- **Les servitudes de mixité sociale**



## Servitude de mixité sociale (article L 151-41 4°)

Les servitudes de mixité sociale sont en lien avec des espaces liés à accueillir des opérations de logements à vocation logement social. Au sein de ces espaces et conformément à l'article L 151-141 du code de l'urbanisme, un pourcentage minimal de logements sociaux est défini.

Le règlement graphique du PLUIH délimite en zone urbaine et à urbaniser des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés en vue d'y réaliser des programmes de logements sociaux. Cet outil permet non seulement de compléter la production sociale attendue dans les opérations publiques, mais vient aussi rééquilibrer territorialement l'offre de logements sociaux en identifiant les fonciers les plus propices.

- **Les alignements, lignes de référence**



Alignement ligne de référence

Les alignements, lignes de références correspondent à des axes sur lesquels les constructions doivent obligatoirement s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Ces alignements visent à renforcer le caractère urbain des axes concernés et favoriser la densité de bâti en confortant un alignement effectif du bâti dans les tissus existants. Les alignements sont localisés sur la commune nouvelle de Dinan, au cœur de ville sur un bâti dense.

- **Les ligne de référence du gabarit**



Ligne de référence du gabarit

Les marges de recul indiquées au règlement graphique sont définies au titre de l'article L.151-18 du code de l'urbanisme.

Les lignes de référence du gabarit font échos aux règlements spécifiques applicable sur la commune nouvelle de Dinan. Cette commune, présentant des formes urbaines plus denses que les autres communes du territoire disposent de règles spécifiques en matière d'implantation. Ces règles sont en lien directe avec la notion de gabarit explicitées dans les articles 4, 5 et 6 des zones concernées (UBd1, UBd2...).

Les lignes de référence au gabarit figurent sur les plans de zonage. Elles visent à orienter le développement urbain.

- **Les linéaires commerciaux**



Linéaires commerciaux (article L.151-16)

Les linéaires commerciaux sont des outils de protection du commerce. Ils s'inscrivent en complément de la stratégie globale de préservation des commerces et de renforcement des centralités. Ainsi, les communes ont pu mobiliser cet outil dans le but d'interdire le changement de destination sur certaines vitrines jugées stratégiques pour le maintien de la dynamique commerciale.

### Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent le long de ces linéaires :

- Le long des linéaires identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination (seules les vocations, commerce, service avec accueil de clientèle et industrie\* sont admises). Pour les équipements d'intérêt collectif repérés, le changement de destination n'est pas admis.

#### \* la destination industrie est possible sous réserve de :

- La qualité de l'insertion paysagère du bâtiment à vocation activité
- La compatibilité avec la vocation principale de la zone (habitat) notamment en termes de flux générés
- La modularité du bâti (possibilité de reconversion vers une autre activité artisanale).

- **Les périmètres de centralité**



Périmètres de centralité commerciale  
(art. L.151-16)

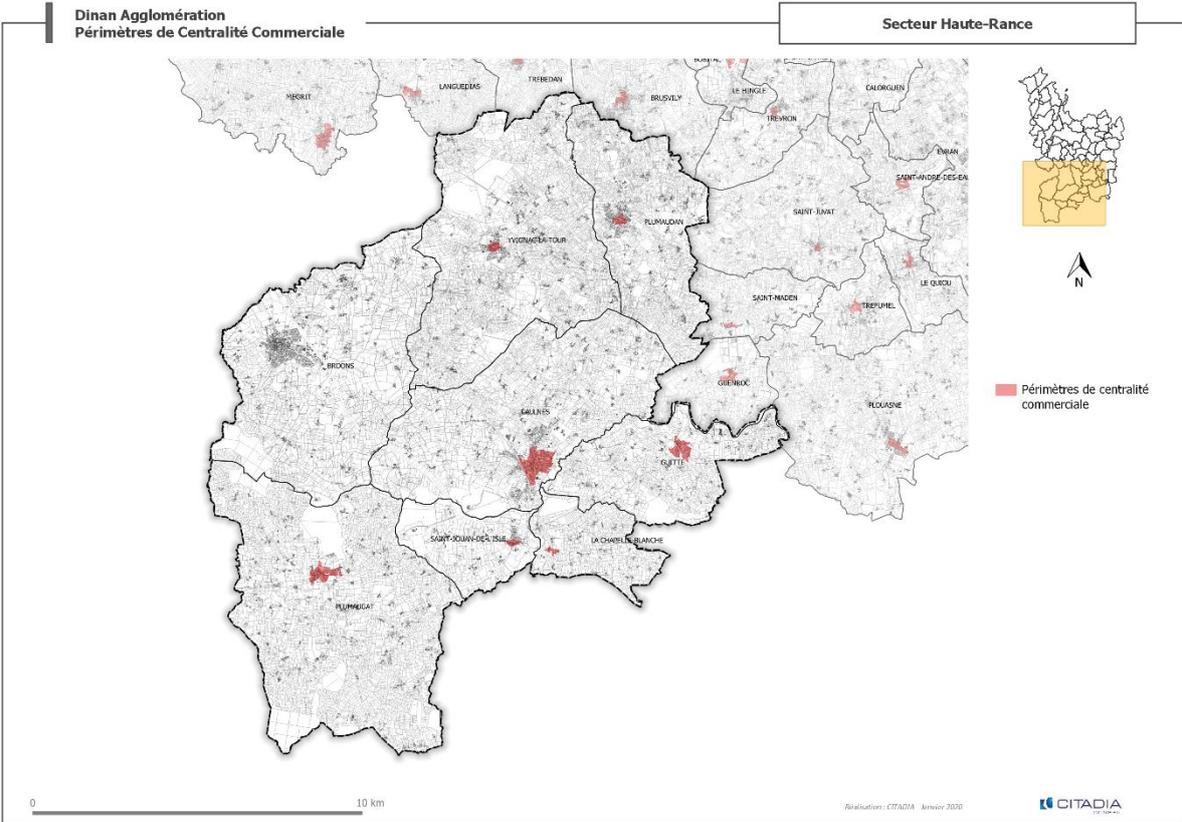
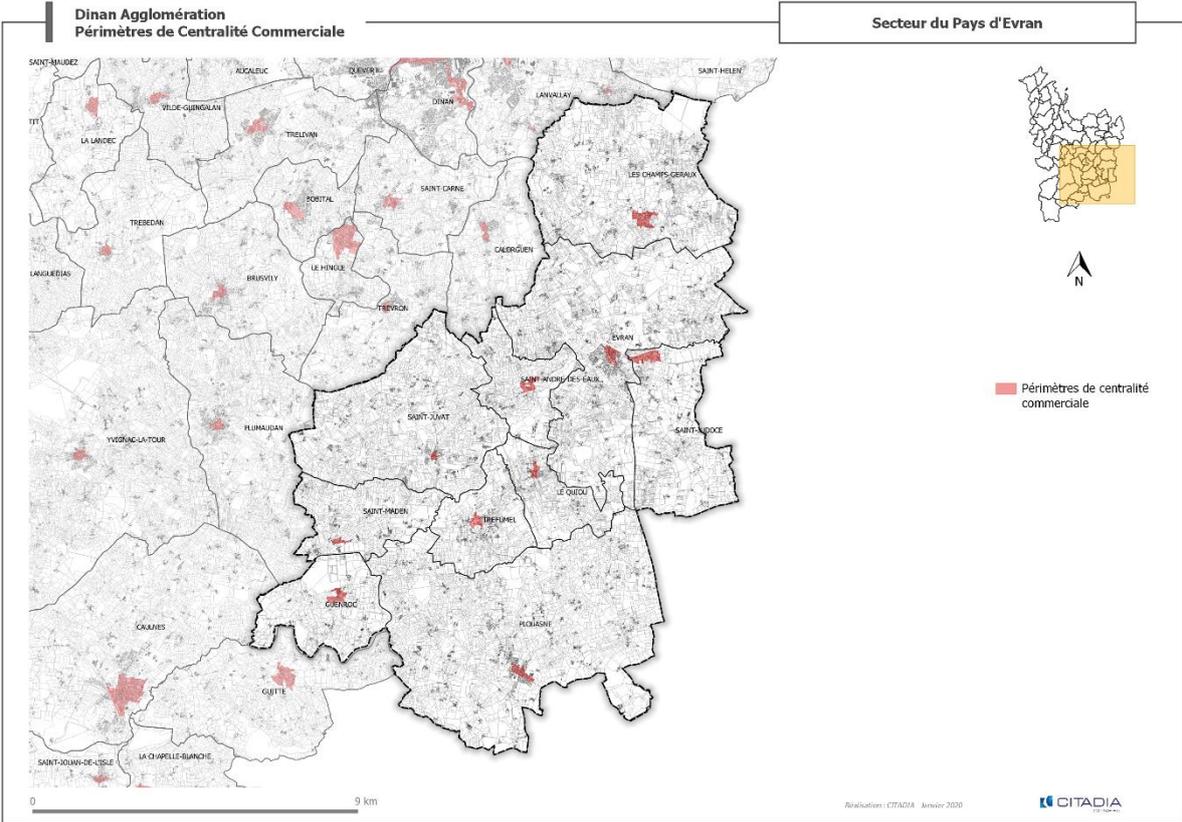
Les dispositions du SCoT et l'engagement politique qui ont amenés à la mise en place des périmètres de centralité sont développés dans la partie relative à la justification de la traduction réglementaire du PADD.

Les périmètres de centralité sont des outils de prescription graphique ayant un lien direct avec les vocations admises dans les zones. Ils sont les lieux privilégiés d'implantation de commerces de détails et services avec accueil de clientèle.

Au sein de ces périmètres, les constructions à vocation commerce de détail et de services avec accueil de clientèle sont autorisées au même titre que les changements de destinations de bâtiments vers ces vocations.

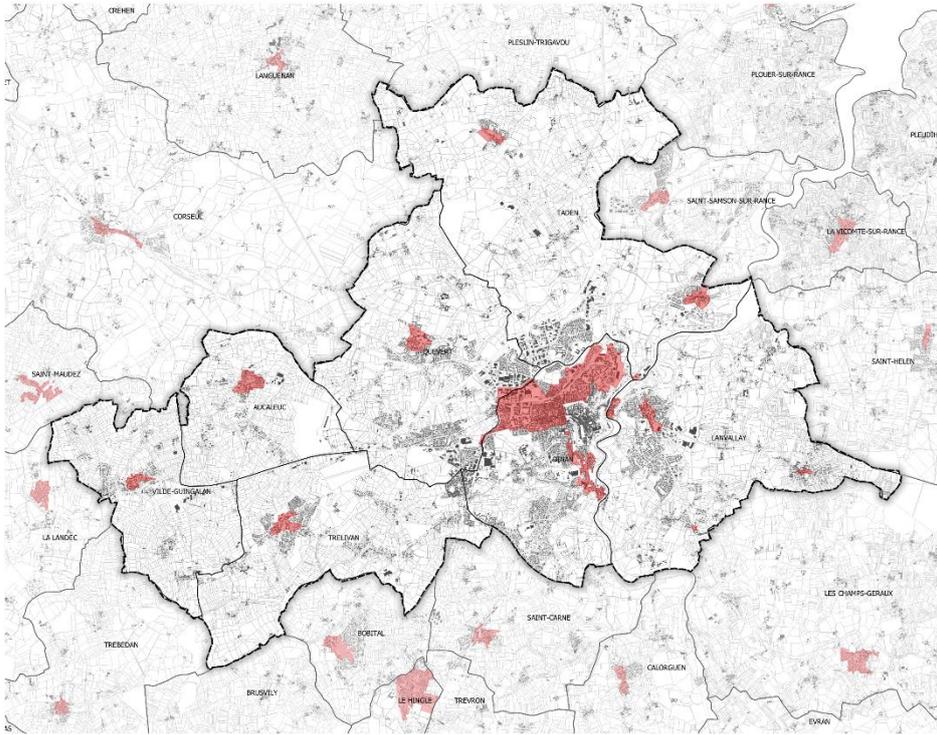
### **Cartes des périmètres de centralité à l'échelle des secteurs**





**Dinan Agglomération**  
**Périmètres de Centralité Commerciale**

**Secteur de Dinan**

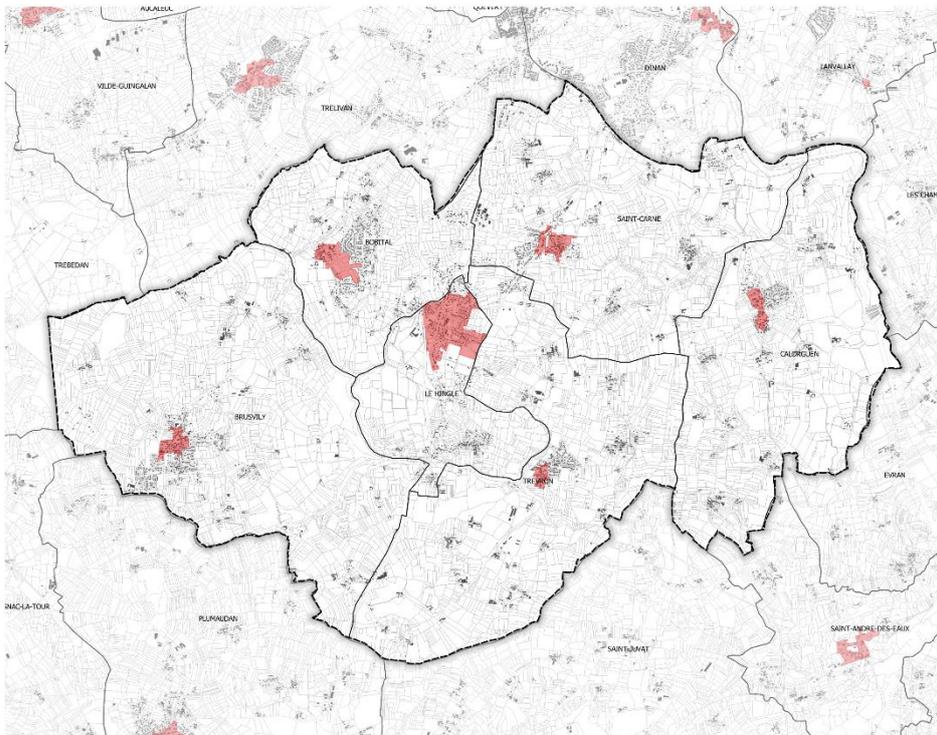


■ Périmètres de centralité commerciale

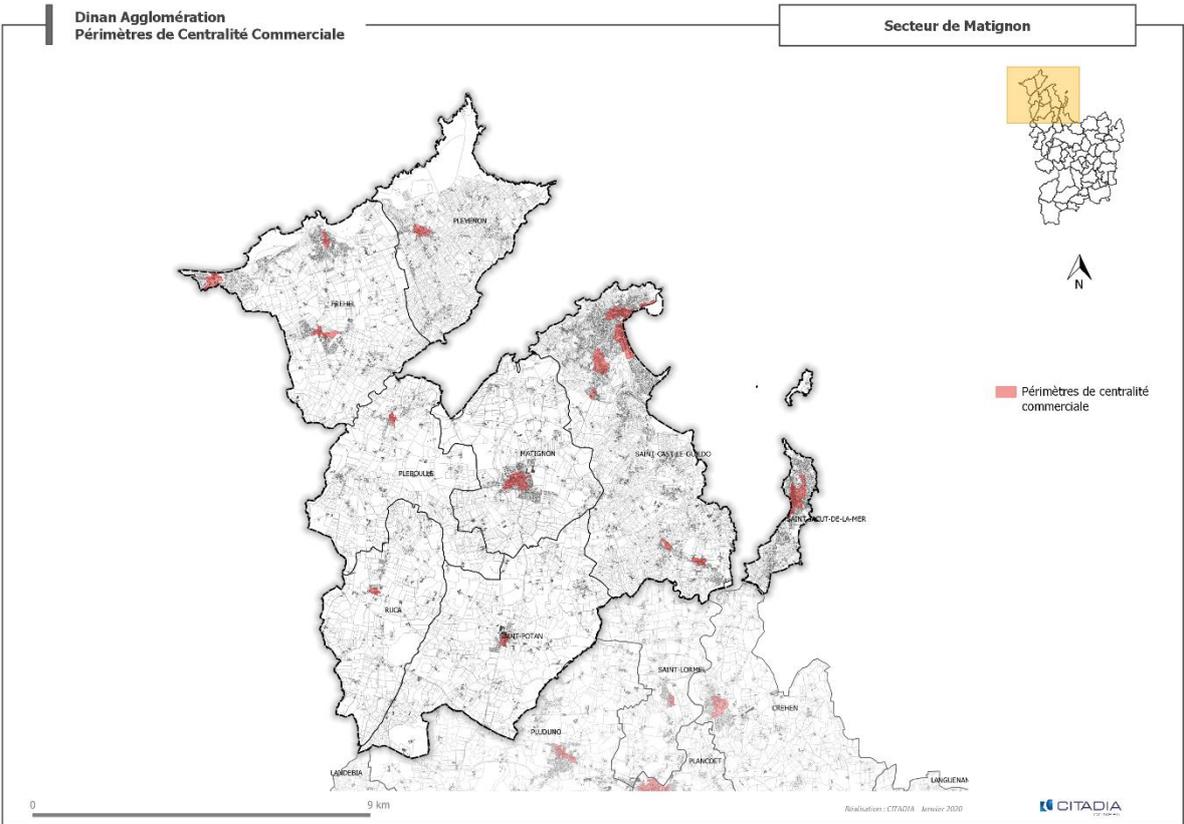
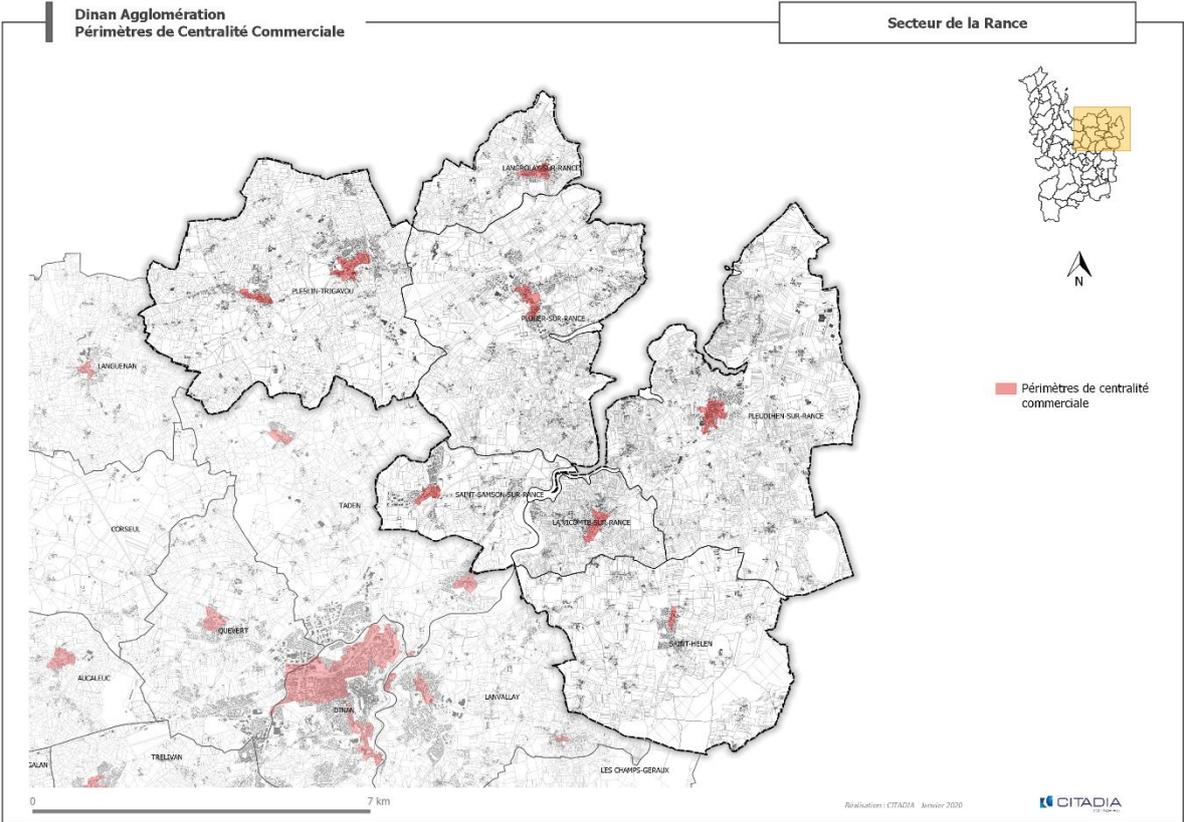


**Dinan Agglomération**  
**Périmètres de Centralité Commerciale**

**Secteur de Guinefort**



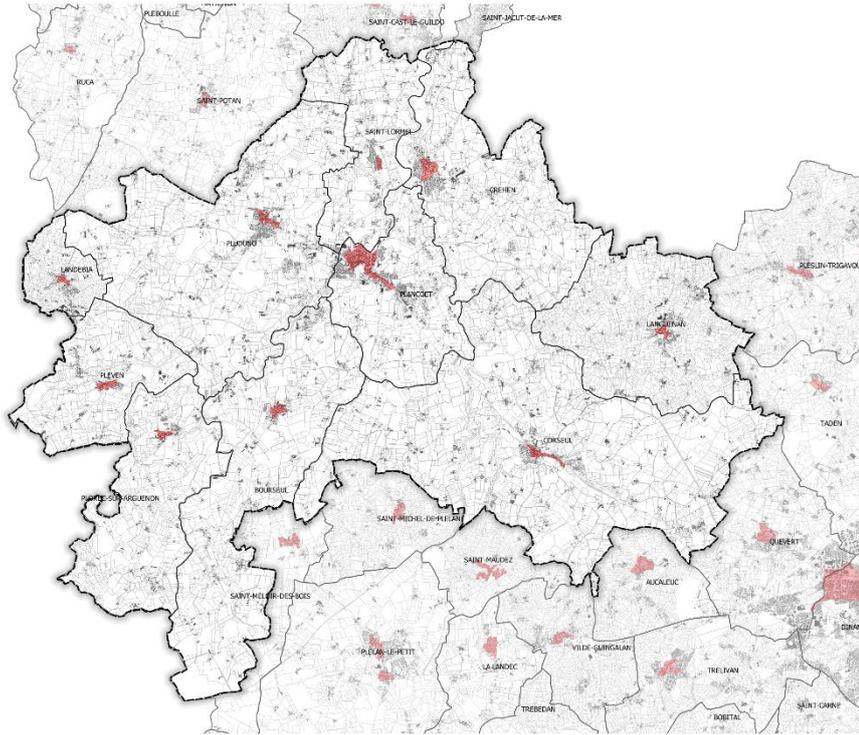
■ Périmètres de centralité commerciale





Dinan Agglomération  
Périmètres de Centralité Commerciale

Secteur de Plancoët



■ Périmètres de centralité commerciale

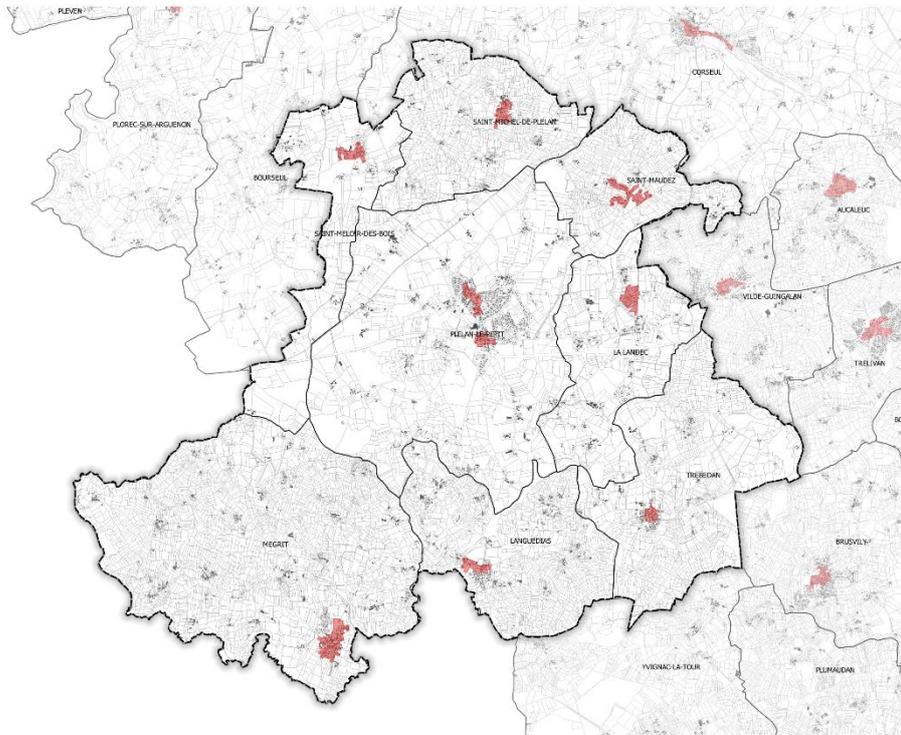
0 8 km

Réalisation : CITADIA Janvier 2020



Dinan Agglomération  
Périmètres de Centralité Commerciale

Secteur de Plelan



■ Périmètres de centralité commerciale

0 6 km

Réalisation : CITADIA Janvier 2020



- Les périmètres de gel



### Périmètre de gel (article L.151-41 5°)

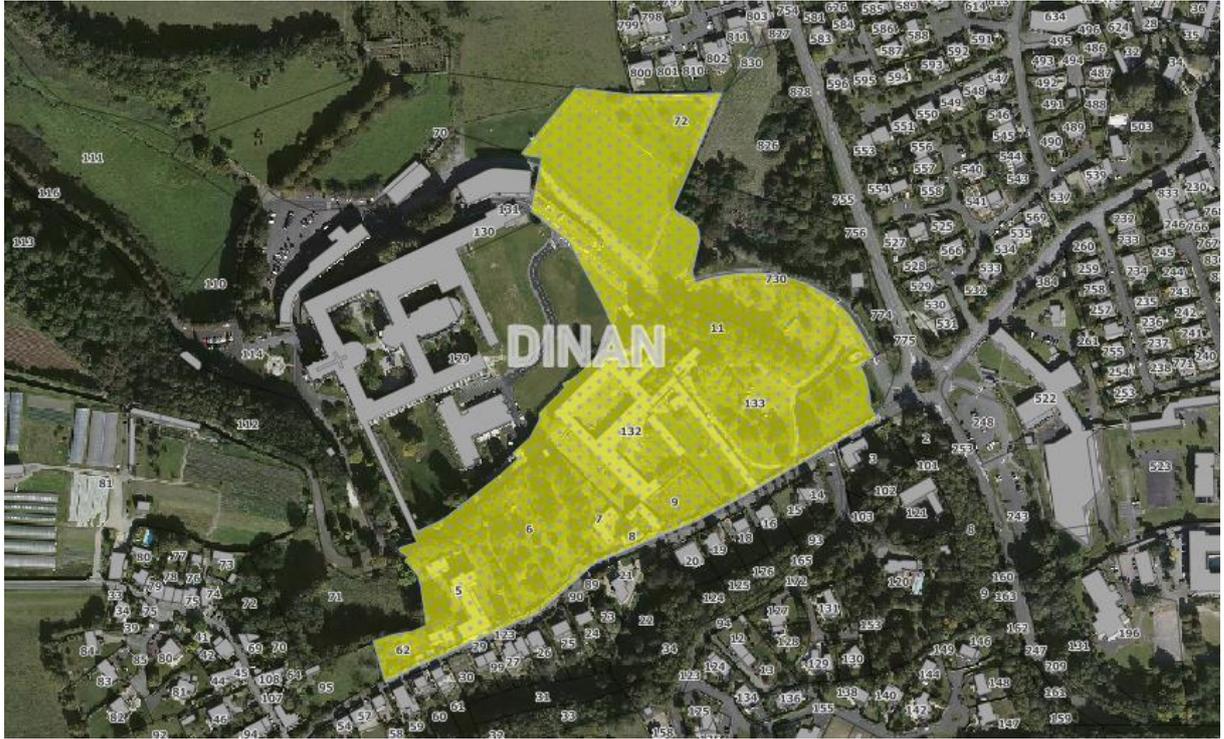
Les périmètres de gel sont liés à des projets en cours de maturation. Institué pour une durée de 5 ans, le périmètre de gel permet de geler la constructibilité d'un espace devant faire l'objet d'une mutation urbaine pour lesquels la collectivité ne dispose pas de projet précis. Il permet ainsi à la collectivité de mener les réflexions nécessaires sur des secteurs à enjeux et, en l'attente de l'aboutissement de ces études, de limiter les évolutions pour que celles-ci ne viennent pas obérer la mise en œuvre du futur projet.

Les « secteurs en attente de projet », définis au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme correspondent aux éléments suivants :

- *Rue des Chevrins à Lanvallay*



- *En dessous de la D 795 de Dinan*



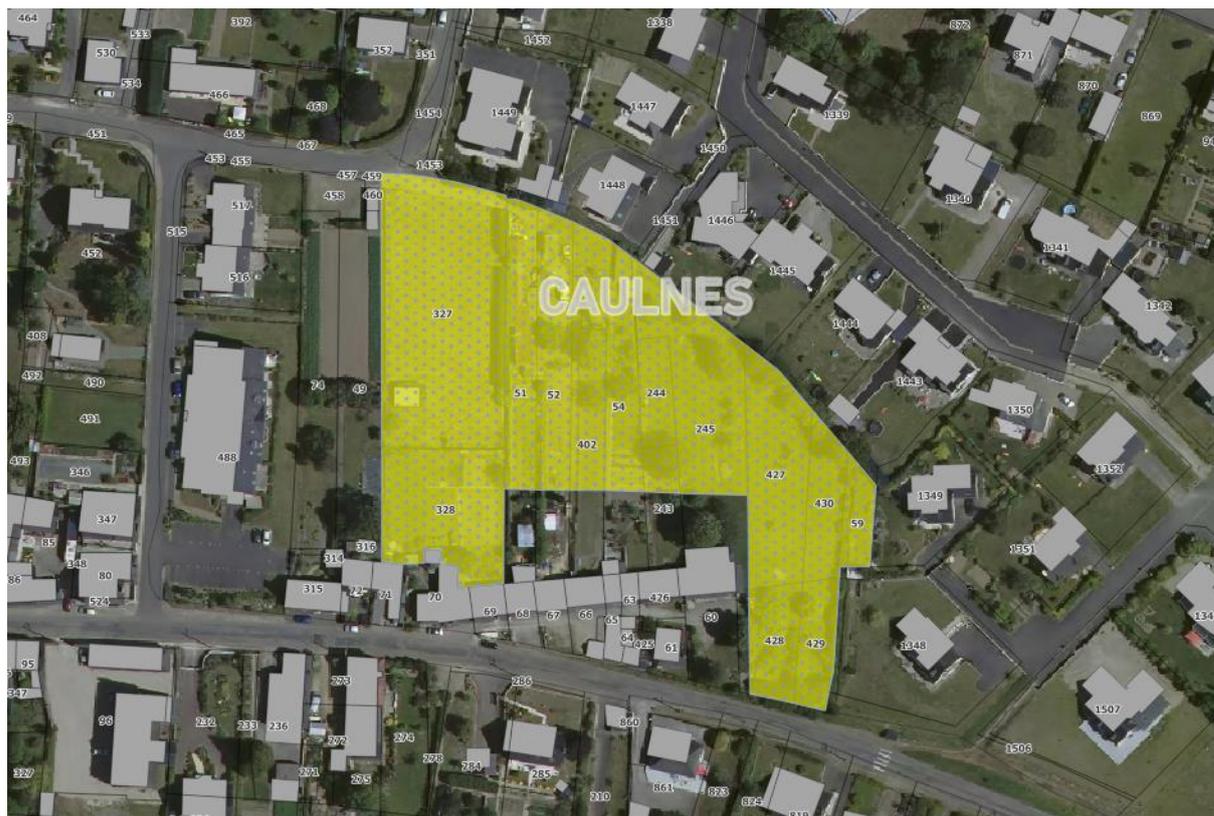
- *Le long de la Rue Châteaubriand à Dinan*



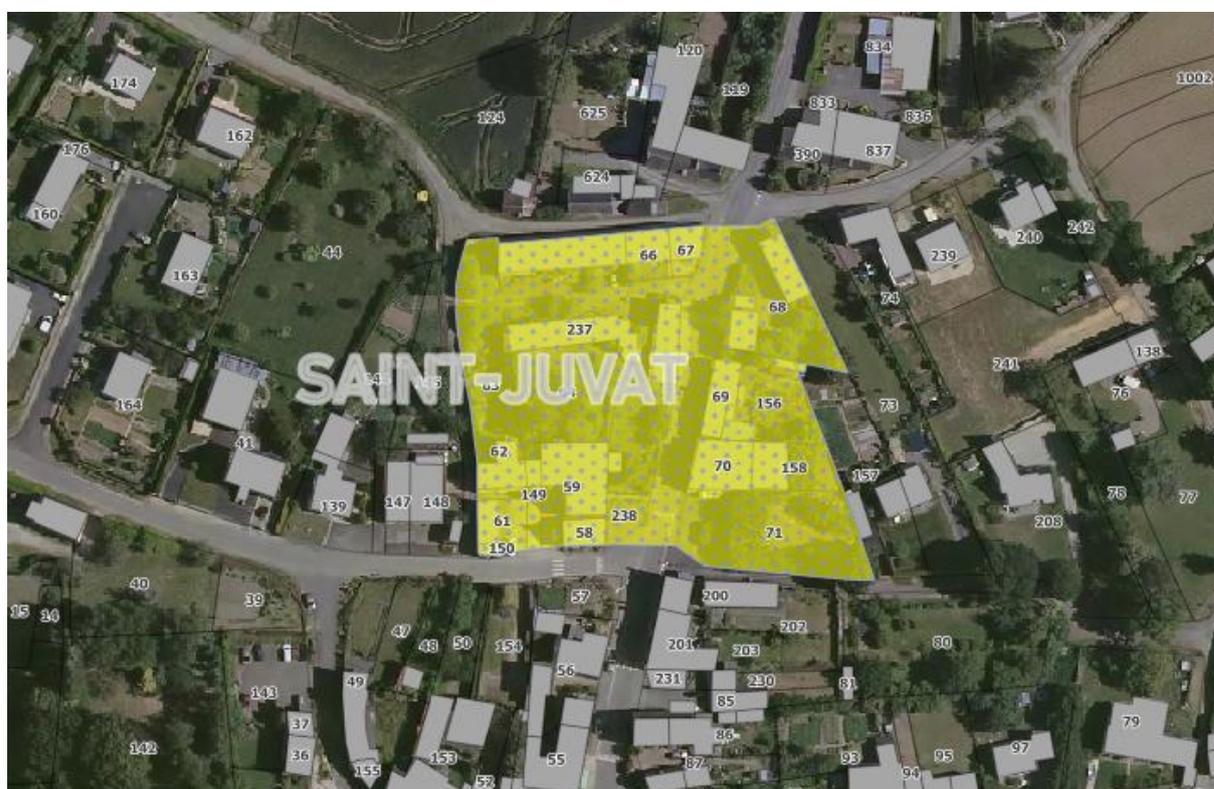
- *Deux secteurs en dessous de la D712 de Broons*



- *Sur la D25 à Caulnes*



- *Le long de la D12 à Saint Juvat*



- *Rue de l'Esrot à Saint-Cast-le-Guildo*



Le règlement définit les modalités de constructions / extensions (limitées) au sein de ce périmètre. Seules les extensions limitées de bâtis présents sur le site sont admises (30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLUiH).

- **Les emplacements réservés**



Emplacement réservé (article L.151-41)

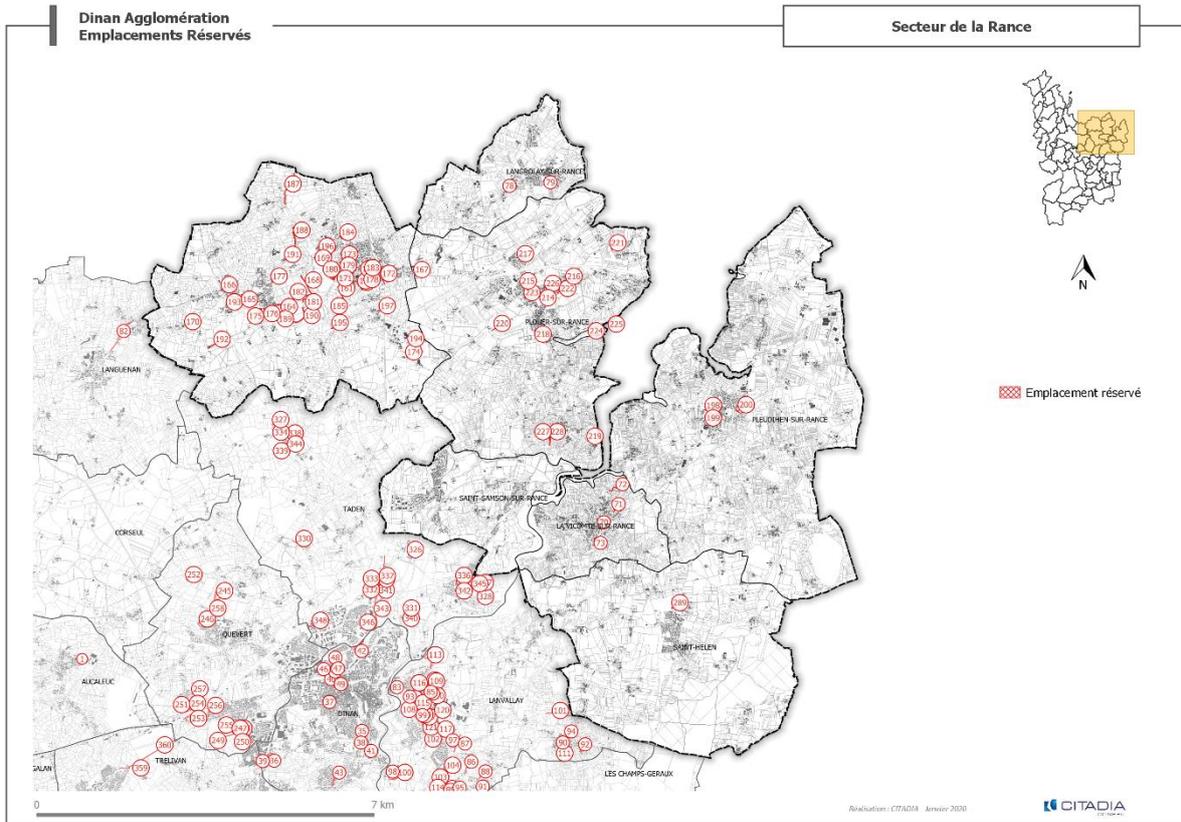
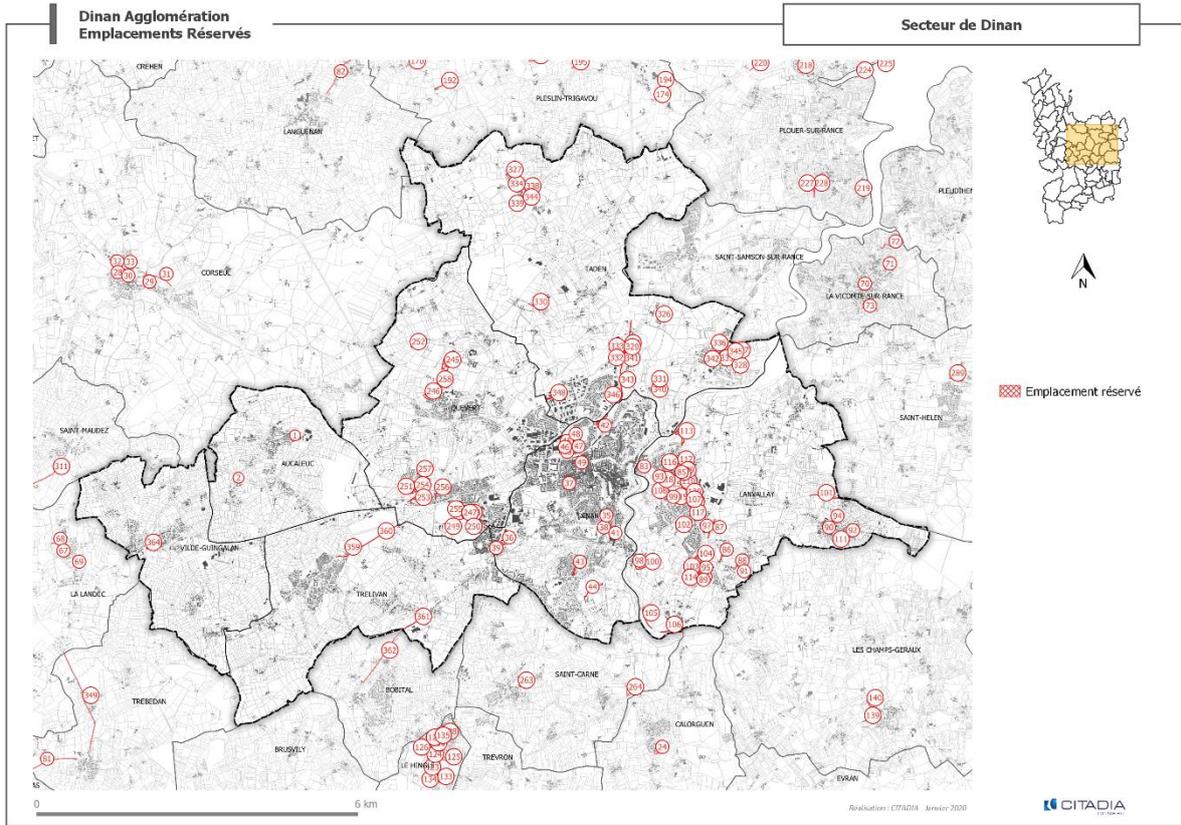
Conformément à l'article L151-41 du code de l'Urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts peuvent être indiqués au PLUiH. Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

Certains emplacements réservés ont été supprimés en raison de leur acquisition depuis l'approbation du document d'urbanisme précédent ou en raison de la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé. Pour le reste, la majorité des emplacements réservés est définie pour :

- la création d'accès ou des aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voirie ou carrefours) ;
- la création de cheminements doux ;
- la réalisation d'équipements collectifs ...

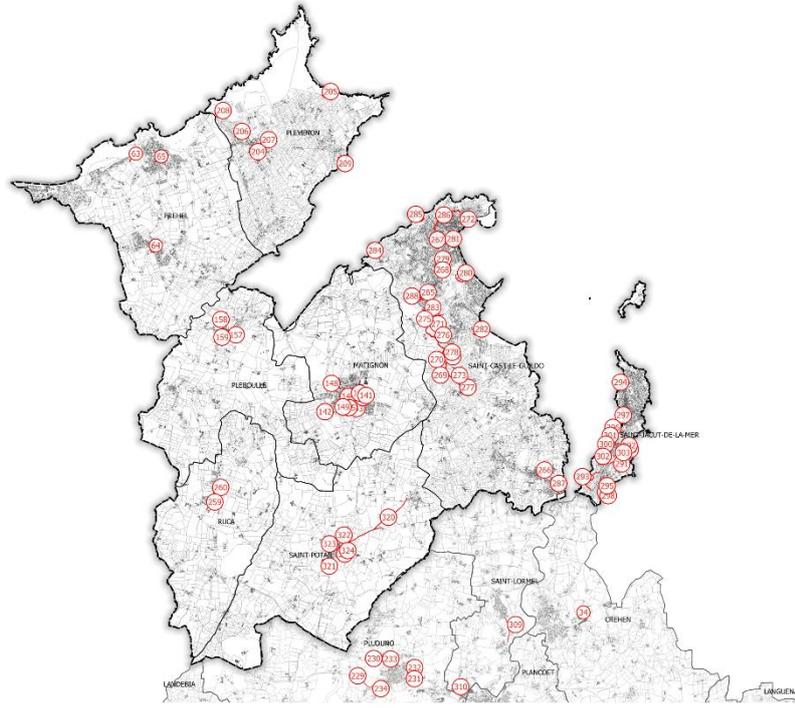
Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une numérotation sur les plans de zonage. Le tableau figurant sur plan associé exprime la destination de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de la réserve.

### Cartes des emplacements réservés par secteurs



Dinan Agglomération  
Emplacements Réservés

Secteur de Matignon



Emplacement réservé

0

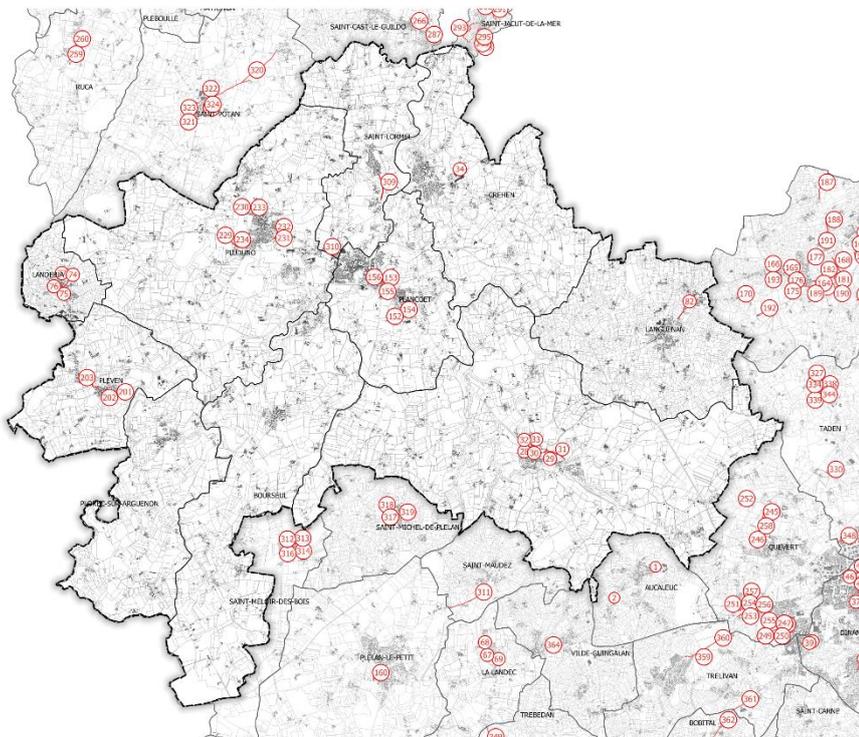
9 km

Réalisation : CITADIA - Janvier 2020



Dinan Agglomération  
Emplacements Réservés

Secteur de Plancoët



Emplacement réservé

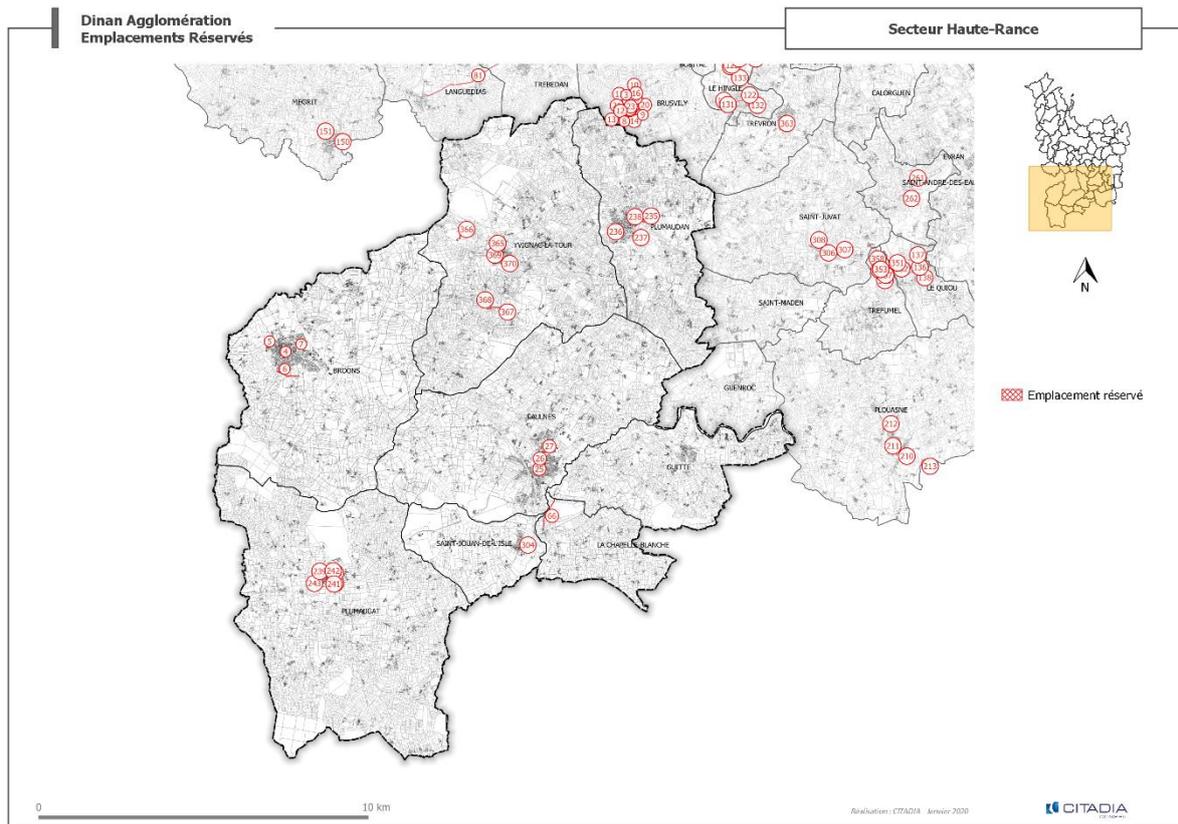
0

8 km

Réalisation : CITADIA - Janvier 2020







- **Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme**



Orientation d'Aménagement et de Programmation (article L.151-7)

L'ensemble des secteurs de projet encadrés par un OAP ont été matérialisés sur le plan de zonage. Au sein des secteurs les constructions, installations et aménagements projetés au doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

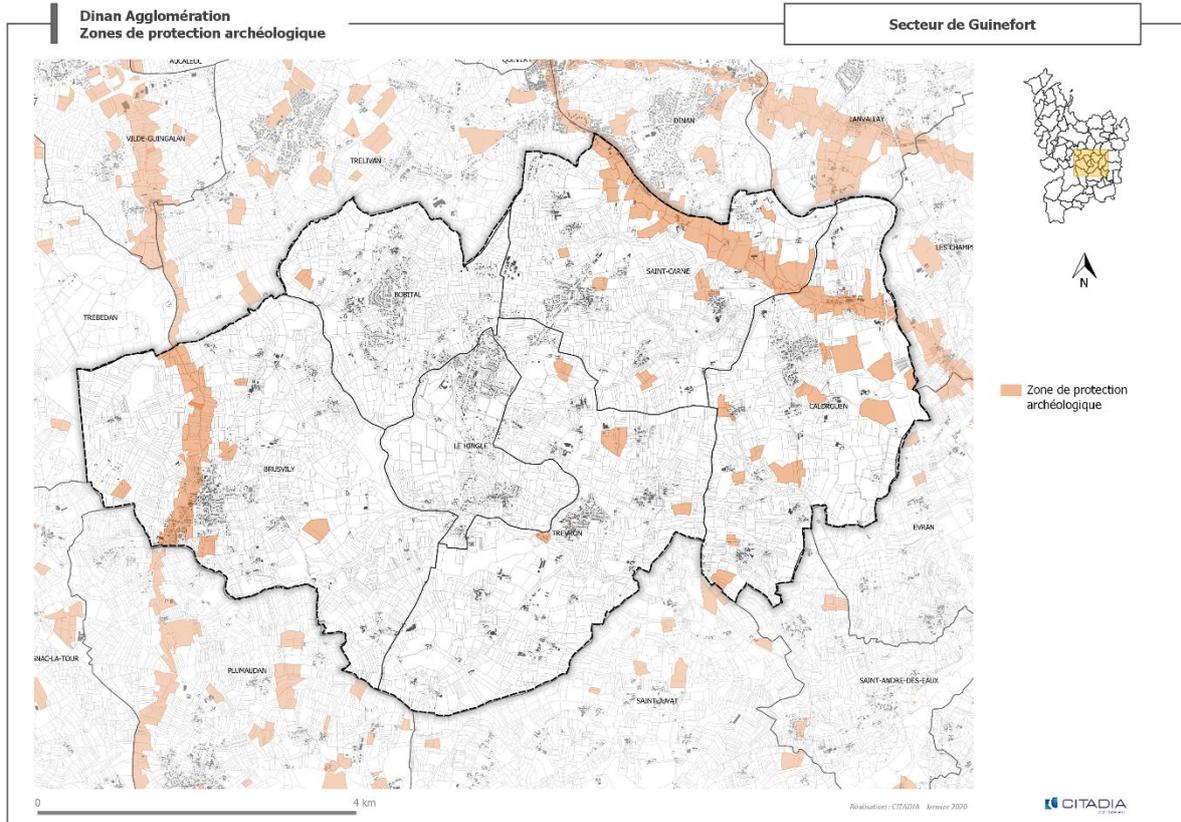
- **Les zones de présomption de prescription archéologique:**

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

L'article L. 522-5, aliéna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à

l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.

**Cartes localisant les zones de protection archéologiques**

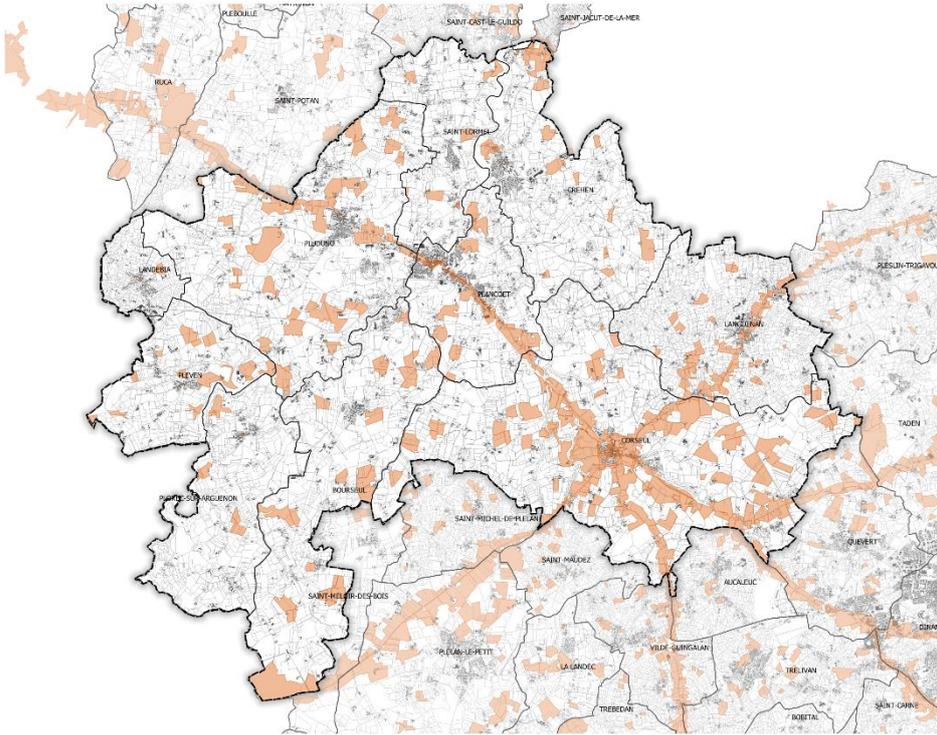






**Dinan Agglomération**  
Zones de protection archéologique

**Secteur de Plancoët**



Zone de protection archéologique

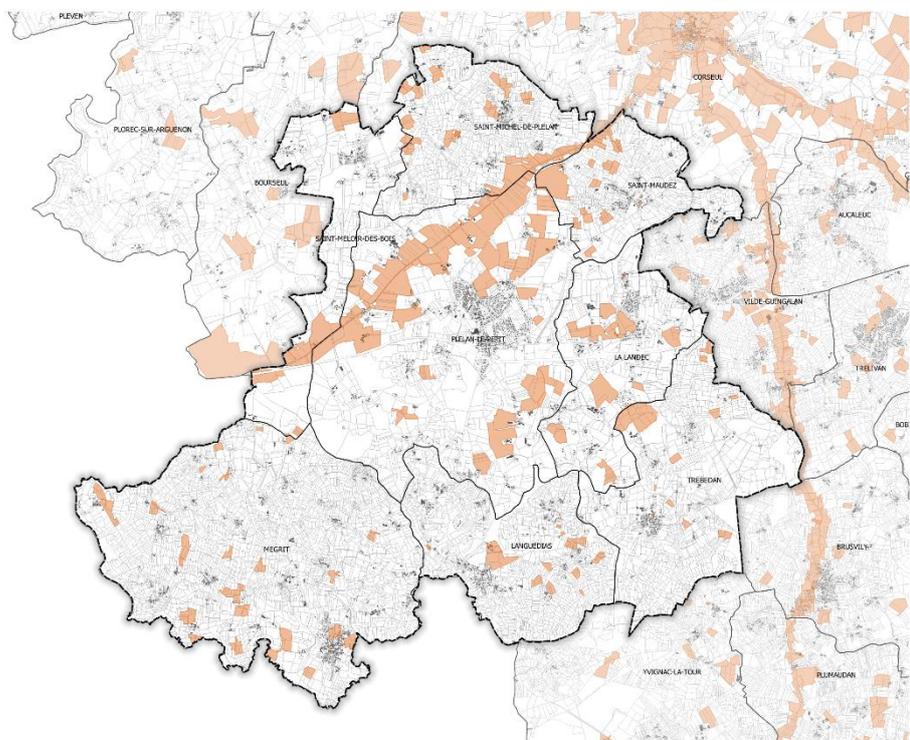
0 8 km

Révisé/élaboré : CITADIA Janvier 2020



**Dinan Agglomération**  
Zones de protection archéologique

**Secteur de Plelan**

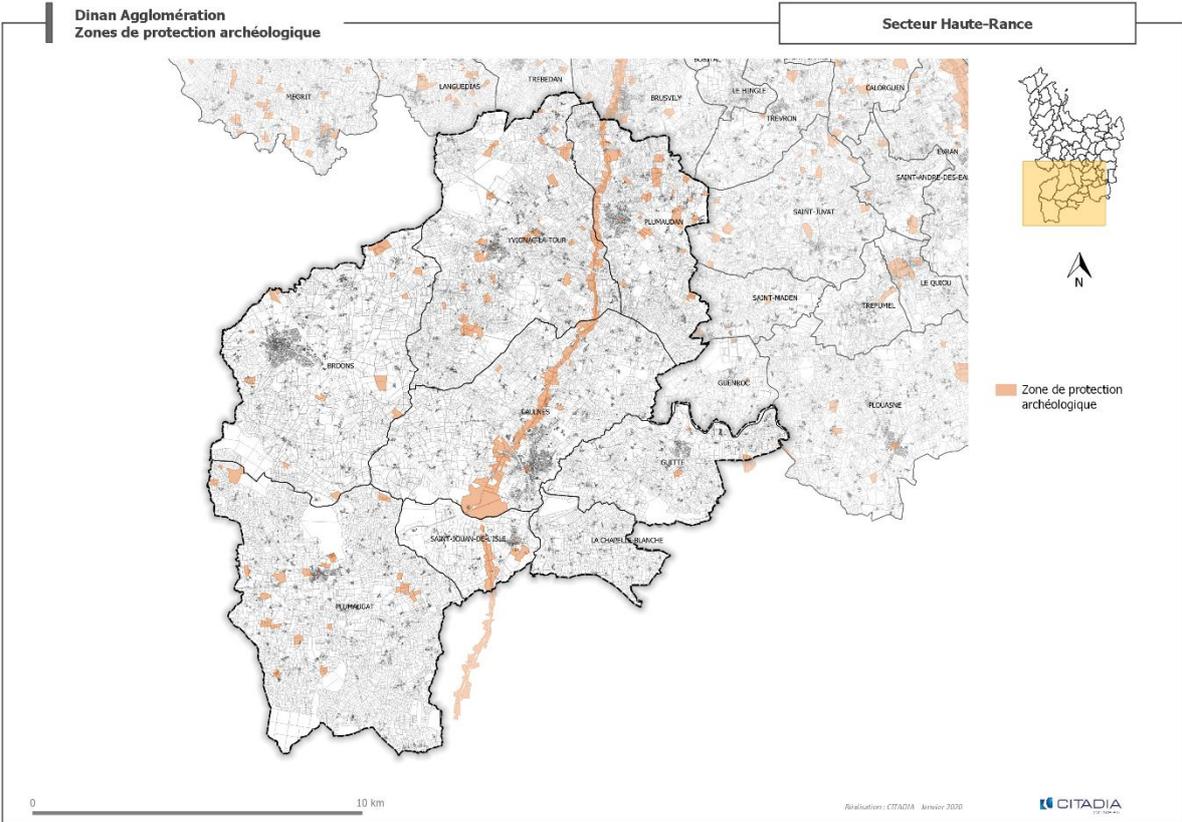
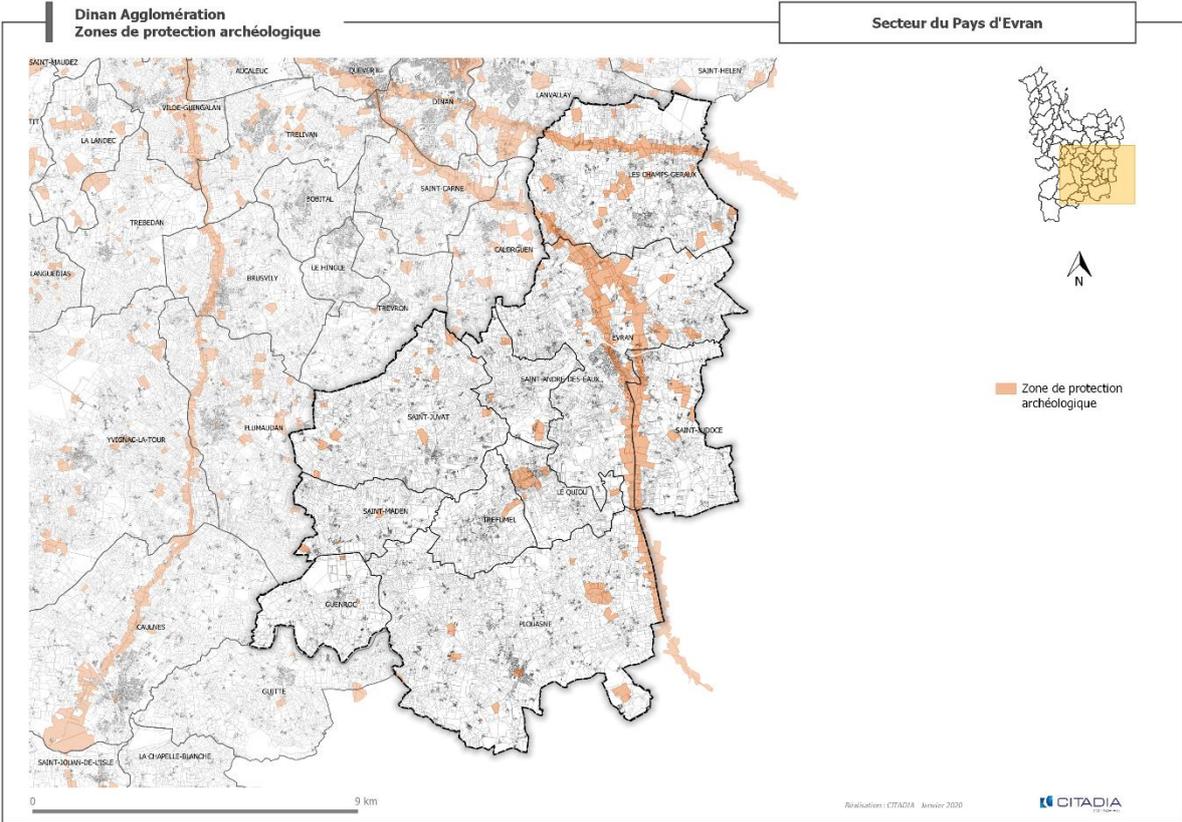


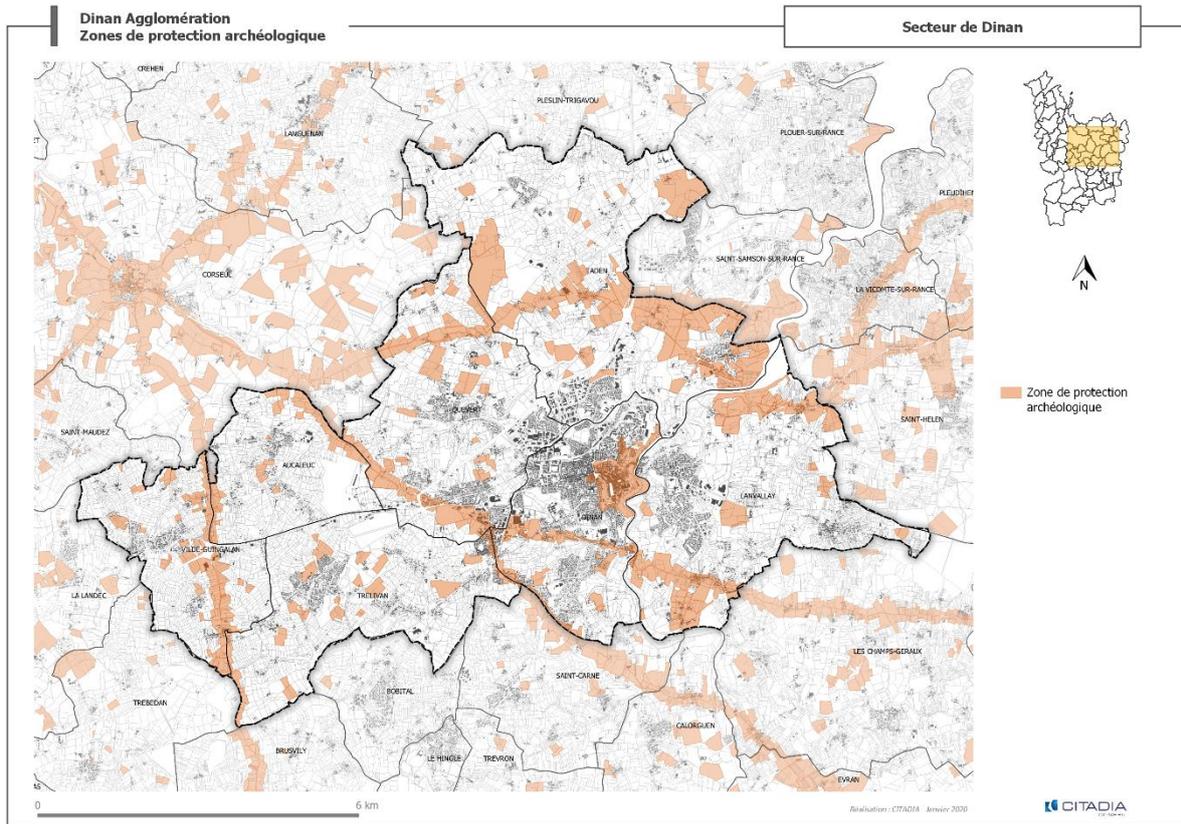
Zone de protection archéologique

0 6 km

Révisé/élaboré : CITADIA Janvier 2020







- **Secteurs soumis à des risques naturels:**

Il existe plusieurs types de risques naturels sur la commune. Les terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

- **Zone non aedificandi :**



Zone non aedificandi (article R.151-31 2°)

La zone non aedificandi est une zone inconstructible identifiée dans le plan de zonage. Cette dernière est indiquée au regard d'un risque potentiel ou d'une nuisance.

### 3. Synthèse quantitative

La présente partie vise à faire un bilan quantitatif des outils de prescription mobilisés. Ces prescriptions sont ici présentées en fonction de leur symbologie graphique (ponctuel, surfacique ou linéaire). Les éléments ponctuels sont comptabilisés en nombre absolu, les éléments linaires en km et les éléments surfaces en hectares.

PONCTUELLES	NOMBRE
Arbre remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	556

Bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	563
Changements de destination habitation au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme	1161
Cônes de visibilité	37
Cônes de visibilité (inconstructible)	1
Interdictions de changements de destination pour les hôtels et restaurants	9
Petits patrimoines protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	442
<b>LINEAIRES</b>	<b>LONGUEUR (EN M)</b>
Alignement ligne de référence	982,31
Alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	717,79
Chemins doux à créer ou à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme	1 571 108,94
Espaces proches du rivage au titre de l'article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme	89 812,37
Haies et talus protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	5 310 298,78
Ligne de référence du gabarit	6 528,29
Limites de zones humides	4 735,84
Linéaire préservation de l'habitat	1 367,92
Linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme	13 635,81
Marges de recul aux voies classées à grande circulation	260 249,38
Mur d'intérêt patrimonial protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	10 404,76
<b>SURFACIQUES</b>	<b>SURFACE (EN HA)</b>
Bandes paysagères au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	8,48
Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme	66,09
Espaces Boisé Classé à créer	0,54
Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme	8 590,68
Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme	335,21
Patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	1 909,02
Périmètre de gel	15,22
Périmètres de centralité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme	1 089,78
Servitude de mixité sociale	0,16
Zone de protection archéologique	10 391,28
Zones Non Aedificandi	2,55
Zones humides protégées (art. L121-123)	6 831,53

## 4. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan



L'article L 153-27 du code de l'urbanisme impose au PLU de procéder à une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article. ».



De plus l'article. R151-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29 ».



Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Un bon indicateur doit permettre d'établir un lien de causalité direct et certain entre un phénomène observé et le document d'urbanisme qu'il s'agit d'évaluer.



Le présent document liste une série de 57 indicateurs. Au-delà de leur pertinence par rapport aux principales orientations du PLUiH, les indicateurs ont aussi été sélectionnés selon un principe réaliste de faisabilité (sélectivité, disponibilité, pérennité et périodicité des sources). Ils n'ont donc pas l'ambition de fournir un état des lieux complet sur l'évolution du territoire mais plutôt un éclairage qui pourra nécessiter le cas échéant des études complémentaires (ou une approche qualitative).

THEMATIQUES	CODE	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
<b>Population</b>	POP_1	Nombre d'habitants	<i>INSEE</i>
<b>Habitat</b>	HAB_1	Nombre de logements	<i>INSEE</i>
	HAB_2	Rythme de construction	<i>SITADEL</i>
	HAB_3	Part d'habitat individuel / collectif / mixte dans le parc existant	<i>Commune / services instructeurs</i>
	HAB_4	Densité moyenne de l'habitat	<i>SITADEL</i>
	HAB_5	Part de la construction neuve dans les polarités	<i>SITADEL</i>
	HAB_6	Part de la construction neuve dans le pôle centre	<i>SITADEL</i>
<b>Foncier</b>	FONC_1	Nombre de ventes selon les différents marchés foncier	<i>DVF - Audiar</i>

THEMATIQUES	CODE	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
	FONC_2	Prix et évolution des prix selon les différents marchés foncier	<i>DVF - Audiar</i>
<b>Mobilité</b>	MOB_1	Part modale des différents modes de transport sur le territoire pour les transports de voyageurs	<i>INSEE</i>
	MOB_2	Part des flux domicile-travail interne, entrant et sortant	<i>INSEE</i>
	MOB_3	Nombre d'aires de covoiturage (et nombre de places)	<i>Département des côtes d'Armor / service mobilité</i>
	MOB_4	Nombre de kilomètres de pistes cyclables fonctionnels et de loisirs	<i>Commune/Intercommunalité</i>
	MOB_5	Nombre de kilomètres de chemins piétons en propre et superficie des voies partagées et piétonnes	<i>Commune/Intercommunalité</i>
<b>Emplois</b>	EMP_1	Ratio emplois/actifs	<i>INSEE</i>
	EMP_2	Indice de concentration de l'emploi	<i>INSEE</i>
<b>Activités économiques</b>	ECO_1	Surface consommée pour l'activité économique (en extension / en renouvellement)	<i>Service économie</i>
	ECO_2	Taux d'occupation des zones d'activités économiques	<i>Service économie</i>
	ECO_3	Surface d'emprise au sol des bâtiments commerciaux et économiques à l'hectare par zone d'activité économique	<i>Services instructeurs</i>
<b>Équipements et services</b>	EQU_1	Nombre d'équipements par type de polarité	<i>INSEE</i>
<b>Consommation d'espace</b>	ART_1	Occupation du sol	<i>Audiar</i>
	ART_2	Surface moyenne consommée par an : <ul style="list-style-type: none"> <li>• dont superficie urbanisée en extension</li> <li>• dont superficie urbanisée en renouvellement</li> </ul>	<i>Audiar</i>
	ART_3	Densité moyenne des projets résidentiels	<i>Services instructeurs</i>
	ART_4	Surface utilisée pour les nouvelles infrastructures routières	<i>Dinan agglomération /Département</i>
<b>Espace agricole</b>	AGR_1	Surface agricole utile	<i>Agreste/Chambre d'agriculture</i>



THEMATIQUES	CODE	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
	AGR_2	Nombre d'exploitations	<i>Agrete/Chambre d'agriculture</i>
	AGR_3	Nombre de changements de destination	<i>Service instructeur</i>
<b>Milieus remarquables</b>	TVB_1	Surfaces protégées ou inventoriées (ZNIEFF, Natura 2000, ENS, APB, RNR, ...)	<i>DREAL</i>
	TVB_2	Surface de réservoirs de biodiversité majeurs et complémentaires et espaces de perméabilité urbanisée	<i>Services instructeurs</i>
	TVB_3	Nombre de corridors ayant maintenus leur fonctionnalité écologique	<i>Commune/Intercommunalité</i>
	TVB_4	Surface de milieux remarquables concernée par un projet d'infrastructure	<i>Services instructeurs</i>
	TVB_5	Surface de milieux restaurés	<i>Commune/Intercommunalité et partenaires institutionnels</i>
<b>Zones humides</b>	ZHU_1	Surface de zones humides concernée par des zones AU	<i>Commune/Intercommunalité</i>
	ZHU_2	Surface de zones humides restaurées	<i>Commune/Intercommunalité</i>
	ZHU_3	Surface de zones humides détruites	<i>Inventaire SAGE</i>
<b>Haies et Boisements</b>	HBO_1	Linéaire de haie sur le territoire	<i>Inventaire communaux et SAGE</i>
	HBO_2	Linéaire de haies protégées dans les PLU	<i>Commune/Intercommunalité/Breizh bocage</i>
	HBO_3	Linéaire de haies nouvellement plantées	<i>Commune/Intercommunalité/Breizh bocage</i>
	HBO_4	Surface boisée	<i>Services techniques</i>
	HBO_5	Surfaces boisées protégées dans le PLU	<i>Commune/Intercommunalité</i>
<b>Réseau hydrographique</b>	HYD_1	Qualité des principaux cours d'eau et masses d'eau souterraines	<i>Agence de l'eau Loire Bretagne</i>

THEMATIQUES	CODE	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
<b>Energie et Climat</b>	ENE_1	Nombre de logements rénovés thermiquement (par année)	<i>Commune/Inte rcommunalité et CAPC</i>
	ENE_2	Répartition du mix énergétique	<i>Région</i>
	ENE_3	Émissions de gaz à effet de serre par secteurs et par habitant	<i>Région</i>
	ENE_4	Consommation d'énergie par secteurs et par habitant	<i>Région</i>
	ENE_5	Nombre de déclaration de travaux ou de permis de construire portant notamment sur l'installation d'énergie renouvelables	<i>Service instructeur</i>
<b>Eaux usées</b>	USE_1	Nombre de stations en surcharge organique et/ou hydraulique	<i>Service assainissement</i>
	USE_2	Pourcentage de la population et activités économiques (exprimé en EH) raccordée à une STEP	<i>Service assainissement</i>
	USE_3	Nombre de logements raccordés au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)	<i>SPANC</i>
	USE_4	Taux de conformité pour les installations d'assainissement non collectif	<i>SPANC</i>
<b>Eaux pluviales</b>	PLU_1	Nombres de SDAP réalisés ou en cours	<i>Commune</i>
<b>Eau potable</b>	POT_1	Volume moyen domestique annuel consommé	<i>Syndicats</i>
	POT_2	Volume total annuel consommé (domestique + industriels + communes)	<i>Syndicats</i>
	POT_3	Rendement des réseaux d'eau potable	<i>Syndicats</i>
	POT_4	Surface de captage d'eau potable artificialisée	<i>Service instructeur</i>
	POT_5	Evolution du stock d'eau potable dans les réserves	<i>Syndicats</i>
<b>Qualité de l'air</b>	AIR_1	Indice ATMO : <ul style="list-style-type: none"> <li>• % d'indice mauvais à très mauvais</li> <li>• % d'indice moyens à médiocres</li> <li>• % d'indices très bons à bons</li> </ul>	<i>ATMO</i>
<b>Déchets</b>	DEC_1	Quantité de déchets ménagers collectés par an (ratio par habitant) et répartition <ul style="list-style-type: none"> <li>• Collecte sélective</li> <li>• Collecte ordure ménagère</li> <li>• Collecte déchetteries</li> </ul>	<i>EPCI et Syndicats de gestion</i>



THEMATIQUES	CODE	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
	DEC_2	Valorisation des déchets (organique, matière et énergétique)	
<b>Résilience du territoire</b>	RES_1	Nombre d'arrêtés catastrophe naturelle (par an)	<i>DREAL / Ministère</i>
	RES_2	Nombre de bâtiments (résidentiel et économique) exposés aux risques technologiques	<i>DDT 22</i>
	RES_3	Nombre d'habitants exposés au risque inondation	<i>DDT 22</i>
	RES_4	Nombre d'habitants exposés au risque effondrement	<i>DDT 22</i>
	RES_5	Nombre d'habitants exposés aux infrastructures bruyantes	<i>DDT 22</i>

## 4. Explications des choix retenus dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le programme d'orientations et d'actions (POA) est le document qui présente l'ensemble des actions portées ou soutenues par Dinan Agglomération en matière de politique de l'habitat. Il constitue ainsi le document le plus « opérationnel » du volet habitat du PLUIH. Le POA a été élaboré sur la base des éléments présents dans le diagnostic et des orientations proposées dans le PADD. C'est un programme qui répond à deux engagements participant de la valorisation de différents territoires de Dinan Agglomération :

- la revitalisation des centre-bourgs
- la limitation de la consommation foncière

Le POA cherche à positionner l'Agglomération là où les manques sont identifiés (notamment grâce aux échanges conduits avec les acteurs du territoire). Il vise la mise en place d'une boîte à outils et l'accompagnement des porteurs de projet. Le POA se présente sous la forme de 15 fiches-action qui précisent pour chaque fiche le contexte d'intervention, l'inscription dans le PADD, les objectifs de l'action (ou des actions), les éléments de mise en œuvre, le calendrier, le budget alloué et les outils de suivi et d'évaluation. Ces fiches sont conçues de manière transversale dans les sujets comme dans les réponses apportées et se complètent les unes les autres.

Le POA s'articule autour d'une volonté politique forte portée sur :

- la création des conditions de mise en œuvre d'une première politique de l'habitat à l'échelle des 64 communes (pilotage, animation, observation, évaluation)
- la reprise du parc existant (privé et public) à travers la réhabilitation, la restructuration, la lutte contre la vacance, la lutte contre l'habitat indigne, etc.
- le développement du parc social HLM et communal réhabilitation, construction neuve orientée, politiques de mixité sociale, parcours résidentiels choisis, etc.)
- la réponse aux besoins spécifiques (jeunes ménages précaires, gens du voyage, seniors, personnes en situation de handicap, saisonniers, etc).

Le POA repose sur un budget total de 9 493 200 €, soit d'environ 1,6 M€ / an.

Cinq volets structurants composent le POA :

1. Structurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH (actions 1 & 2)

Les deux premières actions du POA constituent le socle nécessaire à l'entière mise en œuvre du PLUiH, définissant tant les outils et les organismes de suivi que les modalités de diffusion du PLUiH à travers la création, entre autres, d'une maison de l'habitat. Cette dernière résulte du constat partagé selon lequel un lieu unique et dédié à l'habitat doit voir le jour pour donner à la politique de l'habitat de l'Agglomération une meilleure lisibilité, tant auprès des partenaires que des professionnels, des élus ou des particuliers. Ces deux actions sont volontairement placées en tête du POA, avec pour idée qu'une gouvernance et une information solides sont la condition nécessaire à la réussite globale du projet intercommunal.

2. Prioriser l'intervention sur le tissu existant (actions 3 & 4)

Face aux difficultés financières, techniques ou réglementaires identifiées par les communes pour favoriser l'action sur le parc existant, Dinan agglomération souhaite porter une politique de l'habitat qui donne la part belle à la réhabilitation et à la requalification, fidèle à l'idée d'une agglomération qui se positionne là où les manques sont identifiés par les communes membres. Deux dimensions du parc existant sont abordées à travers deux fiche-actions distinctes : la première en phase avec les besoins identifiés par les élus dans les centres urbains ou centre bourgs et au regard des objectifs posés par l'agglomération en matière de redynamisation des centres, la seconde au regard des besoins identifiés sur l'ensemble du territoire en matière de requalification et notamment pour le parc privé. L'entrée « parc existant » est donc double : une action dédiée aux centralités, une autre à l'ensemble du territoire intercommunal.

3. Promouvoir la qualité dans le neuf (actions 5 & 6)

Si la production neuve ne constitue pas le cœur du PLUiH (le parc existant ayant été identifié comme une priorité à l'échelle de l'agglomération), un volet lui est réservé à travers deux actions spécifiques. La première concerne le déploiement d'une politique foncière volontariste à l'échelle de l'Agglomération pour mieux aménager et anticiper les évolutions du territoire et permettre de calibrer

et d'orienter la production nouvelle de logements selon les objectifs définis en termes de développement territorial entre communes et au sein des communes. La seconde fiche-action, fondée sur de premières réussites intercommunales en matière d'aménagement ou de construction innovante, souhaite porter l'idée selon laquelle la production neuve peut se faire en cohérence avec les principes définis dans le PADD tout en correspondant aux aspirations des ménages en termes de qualité de vie. Il s'agit à travers le fait de « jouer la carte de la qualité », d'accroître la qualité urbaine, environnementale, écologique, architecturale, énergétique, sociale et économique de l'habitat et de la production de logements.



#### 4. Engager la transition du parc social (actions 7, 8 & 9)

En cohérence avec le souhait de conduire une politique de l'habitat permettant à tous l'accès à un logement de qualité, trois actions sont dédiées au parc locatif social (HLM et communal). Il s'agit d'abord d'élaborer une stratégie sociale à l'échelle des 64 communes à travers le fléchage de certains objectifs (action n°7) comme le soutien à la production en acquisition amélioration (via bail à réhabilitation par ex) ou en centre bourg / ville, via l'instauration d'un système dit de « permis à points » et de déployer plus largement une stratégie de production sociale ambitieuse (conventionnement privé et garanties d'emprunt). La volonté de favoriser les parcours résidentiels choisis s'inscrit dans l'action n°8 à travers, entre autres, une série de sous-actions visant la sécurisation de l'accession sociale à la propriété, l'anticipation de la fin du PTZ et le développement de l'offre locative en l'absence de dispositifs de défiscalisation. Enfin, l'ensemble de la politique en faveur du logement social et de sa restructuration repose également sur l'élaboration d'une politique de peuplement et d'attribution favorisant une mixité sociale à l'échelle de l'agglomération (action n°9). La mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) sera également l'occasion d'organiser la politique d'habitat social à l'échelle intercommunale pour répondre à certains besoins spécifiques, comme l'amélioration de l'accessibilité et de la réactivité du parc social vis-à-vis du public jeune.

#### 5. Répondre aux besoins spécifiques (actions 10, 11, 12, 13, 14 & 15)

Le volet « besoins spécifiques » du POA constitue le volet le plus important en nombre d'actions. Il résulte en grande partie de besoins identifiés ou manifestés lors des nombreux temps d'échanges organisés lors de l'élaboration du PLUiH, tantôt par les collectivités locales, tantôt par les professionnels du territoire. Proposant des actions transversales à destination de publics spécifiques (gens du voyage, personnes âgées et/ou en situation de handicap, hébergement d'urgence, jeunes, publics prioritaires et travailleurs saisonniers), ce 5<sup>e</sup> et dernier volet du POA se penche sur les mutations ou changements sociodémographique profonds qui s'opèrent à l'échelle de Dinan agglomération. Qu'il s'agisse de répondre à un manque de données objectives (action 15), à des obligations légales (action 10), à un manque identifié en matière d'offre de logements (actions 11, 12 et 13) ou en matière de logements adaptés (actions 10, 11, 12, 14), le volet « besoins spécifiques » du POA vient compléter ou préciser les 9 premières actions tout en offrant une territorialisation sociologique des besoins et des réponses. Il s'inscrit pleinement dans les trois chapitres du PADD qui fixent des orientations en matière d'habitat, qu'il s'agisse de favoriser les parcours résidentiels choisis, de répondre aux attentes en matière de qualité de logement et de cadre de vie ou de garantir un logement adapté pour tous.

