

PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Janvier 2020



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 – HABITAT ET TERRITORIALISATION	3
I. <i>La territorialisation de la politique locale de l'habitat</i>	4
1. Une politique habitat pour renforcer la place des centralités au sein des communes	4
2. Les grands principes de développement en fonction de l'armature territoriale et des secteurs	6
3. Grands objectifs de production	10
4. Garantir un logement adapté pour tous : objectifs de production des logements locatifs sociaux	11
II. <i>Fiches territorialisées – Commune par commune, les chiffres et enjeux</i>	16
POLE DE CENTRALITE PRINCIPAL DE DINAN	17
POLES DE CENTRALITE SECONDAIRES INTERIEURS	20
POLES DE CENTRALITE SECONDAIRES LITTORAUX	22
POLES RELAIS ESTUARIENS ET INTERIEURS	24
LES COMMUNES DU MAILLAGE COMMUNAL	27
CHAPITRE 2 – ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT	44
I. <i>Formes urbaines et espaces publics des quartiers d'habitat</i>	45
1. La densité du bâti	45
2. La mixité des typologies de logement	47
3. Orientation et mitoyenneté	51
4. Aménagement des espaces publics	52
5. Lisières urbaines	53
II. <i>Desserte et circulation</i>	54
1. Structuration de la trame viaire	54
2. Aménagement des modes doux	57
3. Gestion des stationnements	57
III. <i>La gestion durable des quartiers d'habitat</i>	58
1. Déchets	58
2. Gestion des eaux pluviales	59
3. Energie et isolation	61
4. Protection et gestion du patrimoine naturel	63
IV. <i>Aménagement des extérieurs et clôtures</i>	64
CHAPITRE 3 – ENTREES DE VILLES	65
I. <i>Introduction</i>	66
II. <i>Cartographie des secteurs d'entrées de ville concernés par les principes de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	67
III. <i>Principes de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique Entrée de ville</i>	68
1. Assurer un traitement qualitatif des franges urbaines	69
2. Améliorer la sécurité des secteurs d'entrées de ville	70
3. Préserver les éléments végétaux et naturels existants	71
4. Préserver les éléments bâtis à caractère patrimonial existants	71
5. Réaliser des aménagements paysagers aux abords de la voirie	71
6. Maintenir et valoriser les cônes de vue d'intérêt	72
7. Harmoniser la hauteur des constructions	73
8. Conserver/retrouver l'alignement bâti	73
9. Préserver les espaces habités des nuisances	73
10. L'emploi de matériaux et techniques de construction en accord avec le contexte urbain et architectural environnant	74
11. Encourager la qualité paysagère des zones d'activités en entrée de ville	75
CHAPITRE 4 – SECTEURS DE PROJETS	



**PLAN
LOCAL
URBANISME
INTERCOMMUNAL**

1

**Habitat et
territorialisation**

I. La territorialisation de la politique locale de l'habitat

1. Une politique habitat pour renforcer la place des centralités au sein des communes



Le territoire de Dinan Agglomération bénéficie d'une croissance démographique favorable, notamment due à un apport migratoire positif et régulier. Cette attractivité est à conforter à travers le PLUi. La production de logements neufs (location / accession) est l'une des manières de conforter cet apport : le PLUi-H, et en particulier son volet habitat, est un moteur crucial de développement démographique, à travers l'organisation et la constitution d'une offre de logements en phase avec les aspirations des nouveaux arrivants comme des habitants plus anciens.

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

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

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

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

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



2. Les grands principes de développement en fonction de l'armature territoriale et des secteurs :



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 : la première par types 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.

Lire l'Agglomération à travers ses communes : L'armature territoriale

L'approche par armature territoriale identifie quatre types de communes :

1. LE POLE DE CENTRALITE PRINCIPALE DE DINAN

Les communes : Dinan/Léhon, Lanvallay, Trélivan, Taden et Quévert.

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

Principes pour le PLUiH :

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

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

2. LES PÔLES DE CENTRALITE SECONDAIRE

Les communes : Plancoët, Broons, Caulnes, Matignon et Saint-Cast-le-Guildo

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

Principes pour le PLUiH :

Le pôle de centralité secondaire doit se structurer autour :

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

3. LES PÔLES RELAIS

Les communes : Plélan-le-Petit, Evran, Plouasne, Pleslin-Trigavou, Plouër-sur-Rance, Pleudihen-sur-Rance,

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

Principes pour le PLUiH :

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

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

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

4. LE MAILLAGE COMMUNAL

Les communes : Aucaleuc, Bobital, Bourseul, Brusvily, Calorguen, Les Champs-Géraux, La Chapelle Blanche, Corseul, Créhen, Guenroc, Guitté, Le Hinglé, Landébia, La Landec, Langrolay sur Rance, Languedias, Languenan, Mégrit, Pléboulle, Fréhel, Pléven, Plévenon, Plorec sur Arguenon, Pluduno, Plumaudan, Plumaugat, Le Quiou, Ruca, Saint André des Eaux, Saint Carné, Saint Hélien, Saint Jacut de la Mer, Saint Jouan de l'Isle, Saint Judoce, Saint Juvat, Saint Lormel, Saint Maden, Saint Maudez, Saint Méloir des Bois, Saint Michel de Plélan, Saint Potan, Saint Samson sur Rance, Trébédan, Tréfumel, Trévron, La Vicomté sur Rance, Vildé-Guingalan, Yvignac la Tour

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

Principes pour le PLUiH :

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

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



Lire l'Agglomération en fonction des secteurs qui la composent

L'OAP Habitat différencie 8 secteurs de travail :



- **Le secteur de Haute-Rance** : La Chapelle Blanche, Guitté, Plumaudan, Plumaugat, Saint Jouan de l'Isle, Yvignac la Tour, Broons, Caulnes.
- **Le secteur de Dinan** : Auceleuc, Vildé-Guingalan, Dinan/Léhon, Lanvallay, Quévert, Taden, Trélivan.
- **Le secteur du Pays d'Evran** : Les Champs-Géraux, Guenroc, Le Quiou, Saint André des Eaux, Saint Judoce, Saint Juvat, Saint Maden, Tréfumel, Evran, Plouasne
- **Le secteur de Guinefort** : Bobital, Brusvily, Calorguen, Le Hinglé, Saint Carné, Trévron.
- **Le secteur Maritime** : Pléboulle, Fréhel, Plévenon, Ruca, Saint Jacut de la Mer, Saint Potan, Matignon, Saint Cast le Guildo.
- **Le secteur de Plancœt** : Corseul, Créhen, Landébia, Languenan, Pléven, Plorec sur Arguenon, Pluduno, Saint Lormel, Plancoët.
- **Le secteur de Plélan** : La Landec, Languedias, Mégrit, Saint Maudez, Saint Méloir des Bois, Saint Michel de Plélan, Trébédan, Plélan le Petit.
- **Le secteur Rance** : Langrolay sur Rance, Saint Hélien, Saint Samson sur Rance, La Vicomté sur Rance, Pleudihen-sur-Rance, Plouer-sur-Rance, Pleslin Trigavou.

La répartition territoriale de ces logements tient compte des scénarii de croissance démographique pour chacun des secteurs. De plus, 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.

3. Grands objectifs de production

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

Pour répondre à cette croissance globale autant qu'aux besoins identifiés grâce au calcul du « point mort » (desserrement des ménages, augmentation de la vacance, perte de logements) le PLUi-H vise **une construction annuelle de l'ordre de 670 logements neufs.**

L'objectif de production totale de logement comprends de 80% à 85% de construction neuve, de 10% à 15 % de logements produits par renouvellement ainsi que 5% de logements vacants remis sur le marché¹.

Objectifs de production minimum de logements selon les temporalités

	PLUi (14 ans) 01/01/2018 au 01/01/2032	PLH (6 ans) 01/01/2020 au 31/12/2025	Soit par an
Production totale (de l'ordre de)	10 000	4 200	700

La production locative sociale est répartie tant selon l'armature territoriale que selon les secteurs concernés. Devront être produits sur la durée du PLUi un total allant de 1 000 à **1 200 logements sociaux répartis sur l'ensemble du territoire, à raison d'environ 100 logements locatifs sociaux par an.**

¹ Démolition-reconstruction de bâtiment, c'est-à-dire avec permis de construire pour nouvelle construction. (ex : démolition d'un atelier de garage, reconstruction d'un programme de logements)

Selon l'armature territoriale précédemment présentée et en accord avec les principes de centralité affichés par le PADD, la production totale de logements est en grande partie répartie dans les communes pôles :

4. Garantir un logement adapté pour tous : objectifs de production des logements locatifs sociaux

Avec plus de 70% de la population éligible au parc locatif social sur le territoire, le territoire de Dinan Agglomération présente une demande locative sociale relativement peu satisfaite, faute de disponibilité de logements ou de correspondance entre les logements disponibles et les types de logement souhaités. Le ratio général est de 3,8 demandes exprimées pour un logement libre, avec des écarts importants selon les secteurs.

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

- **des logements locatifs financés par un PLUS, PLAI ou PLS – les logements considérés dans cette définition sont les logements familiaux et les logements structures ;**
- **des logements en accession financés dans le cadre du PSLA²**

Le SCoT impose un objectif de logements sociaux selon l'armature territoriale

En matière de production locative sociale, le SCoT fixe un taux minimal à programmer en fonction de l'armature territoriale (type de commune) :

Taux minimal de logements sociaux selon l'armature territoriale (SCoT)

Armature territoriale	Taux minimal de logements sociaux à programmer sur l'ensemble des logements neufs
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%

Le SCoT inscrit une légère distinction dans les objectifs en appliquant un objectif de 10% de logements locatifs sociaux dans la production neuve pour les communes du maillage communal dont la population est estimée supérieure à 1000 habitants en 2032. Le reste des communes du maillage communal ne se voit appliquer aucune obligation en la matière.

² PLUS : Prêt Locatif à Usage Social – PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration – PLS : Prêt Locatif Social – PSLA : Prêt Social Location Accession

Le PLUIH définit un objectif de logements sociaux par secteur

Taux minimal de logements sociaux selon les secteurs

Secteurs	Taux minimal de logements sociaux à programmer sur l'ensemble des logements produits
Secteur Broons/Caulnes	15%
Secteur Dinan	19,5%
Secteur Evran/Plouasne	15%
Secteur Guinefort	7,2%
Secteur Matignon	15%
Secteur Plancoët	15%
Secteur Plélan	15%
Secteur Rance	15%

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

Sur la répartition de la production locative sociale, trois éléments d'analyse sont à prendre en compte :

- Le secteur littoral, qui présente des indicateurs de tension élevée sur le marché immobilier et recense une forte demande locative sociale insatisfaite, doit notamment faire l'objet d'une attention particulière en matière de développement d'une offre financièrement accessible, en accession et en locatif.
- Le parc social actuel est particulièrement concentré dans le secteur de Dinan (60% en 2015) et globalement assez ancien. Il est donc souhaitable et conforme aux exigences en matière de mixité sociale de favoriser l'équilibrage territorial en limitant la production dans la commune de Dinan pour favoriser une production dans les communes du Secteur de Dinan.
- Le secteur Guinefort, quant-à-lui, ne présente pas de polarité majeure, tout en étant à proximité de territoires plus urbains. La cohérence avec les objectifs du Scot et l'esprit du PADD – renforcer les centralités-, oblige à limiter les nouvelles productions dans ce secteur.

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

Au total, 34 communes sur 64 ont des obligations en matière de production sociale, fixées par le PADD du PLUi.

Répartition des objectifs de production locative sociale sur la durée du PLUi et par commune ou groupe de communes, selon les objectifs du SCOT.

	Commune	Production globale 2018-2032 (14 ans du PLUi)	Production globale 2020-2025 (6 ans du PLH)	Taux logements sociaux SCOT	Production en logements locatifs sociaux 2018-2032 (14 ans du PLUi)	Production en logements locatifs sociaux 2020-2025 (6 ans du PLH)	Production en logements sociaux annuelle
Pôle de centralité de Dinan	Dinan	1121	480	20%	224	96	16
	Lanvallay	484	207	20%	97	29	5
	Quévert	376	161	20%	75	35	6
	Taden	352	151	20%	70	32	5
	Trélivan	309	133	20%	62	26	4
	Total	2 642	1 132	-	528	218	36

Pôles de centralité secondaires intérieurs	Broons	405	173	20%	81	35	6
	Caulnes	287	123	20%	57	24	4
	Plancoët	404	173	20%	81	44	7
	Total	1 096	470	-	219	103	17

Pôles de centralité secondaires littoraux	Matignon	145	62	15%	22	9	2
	Saint Cast le Guildo	380	163	15%	57	24	4
	Total	525	225	-	79	34	6

Pôles relais intérieurs	Plélan le Petit	206	88	15%	31	13	2
	Evran	170	73	15%	26	11	2
	Plouasne	180	77	15%	27	12	2
	Pleslin Trigavou	381	163	15%	57	24	4
	Total	937	402	-	141	60	10

Pôles relais estuariens	Pleudihen-sur-Rance	236	101	15%	35	15	3
	Plouër-sur-Rance	458	196	15%	69	29	5
	Total	694	298	-	104	45	7



	Commune	Production globale 2018-2032 (14 ans du PLUi)	Production globale 2020-2025 (6 ans du PLH)	Taux logements locatifs sociaux SCOT	Production en logements locatifs sociaux 2018-2032 (14 ans du PLUi)	Production en logements locatifs sociaux 2020-2025 (6 ans du PLH)	Production en logements sociaux annuelle
Maillage communal > 1000 habitants en 2032	Aucaleuc	90	39	10%	9	4	1
	Bobital	122	52	10%	12	5	1
	Brusvily	109	47	10%	11	5	1
	Saint Carné	102	44	10%	10	4	1
	Corseul	191	82	10%	19	8	1
	Créhen	174	75	10%	17	7	1
	Langrolay sur Rance	99	42	10%	10	4	1
	Languenan	177	76	10%	18	8	1
	La Vicomté sur Rance	49	21	10%	5	2	0
	Les Champs-Géraux	77	33	10%	8	3	1
	Pluduno	176	75	10%	18	8	1
	Plumaudan	86	37	10%	9	4	1
	Plumaugat	127	54	10%	13	5	1
	Saint Hélien	97	42	10%	10	4	1
	Saint Samson sur Rance	78	33	10%	8	3	1
	Vildé-Guingalan	100	43	10%	10	4	1
	Total	1 854	794	-	185	80	13

Total maillage communal < 1000 habitants	1 058	454	Non concerné	-	-	-
--	-------	-----	--------------	---	---	---

TOTAL	8 806	3 774	-	1 256	538	90
--------------	--------------	--------------	----------	--------------	------------	-----------

Répartition des objectifs de production locative sociale sur la durée du PLUi par secteurs selon les objectifs du PADD.



	Production en logements locatifs sociaux 2018-2032 (14 ans du PLUi)	Production en logements locatifs sociaux 2020-2025 (6 ans du PLH)	Production en logements locatifs sociaux annuelle
Secteur Dinan	553	237	39
Secteur Guinefort	43	18	3
Secteur d'Evran	104	45	7
Secteur Haute Rance	147	63	10
Secteur Plancoët	199	85	14
Secteur Maritime	80	34	6
Secteur Plélan	67	29	5
Secteur Rance	210	90	15
Total	1 404	601	100

II. Fiches territorialisées – Commune par commune, les chiffres et enjeux



En accord avec la définition des objectifs par armature territoriale et par secteur, chaque commune se voit définir des objectifs de constructions neuves. Ces derniers sont fixés sur la base des surfaces identifiées :



- en zone urbaine avec OAP,
- en dents creuses,
- en zone à urbaniser à court et long terme.



Le total est soumis à une exigence de densité définie dans le PADD. On trouvera donc dans les pages suivantes et pour chaque commune :



- **Les données de cadrage** : population en 2013, nombre de ménages en 2031 et nombre de logements vacants si la part des logements vacants dépasse 7% du parc immobilier de la commune.



- **Les objectifs PLUi (14 ans)** : Les surfaces en dents creuses, surfaces programmées en U avec OAP, 1AU et en 2AU (secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation), volume de logements correspondant, densité nette moyenne des opérations de constructions neuves (de 15 à 30 logements par hectare, selon le secteur et le type de commune).

- **Les enjeux** : mise en lumière des principaux enjeux en matière d'aménagement du territoire et d'habitat pour chaque famille de communes de l'armature territoriale.

POLE DE CENTRALITE PRINCIPAL DE DINAN



Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants 2013 (si >7%)
25 473	12733	1320

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces en U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
102 ha	2 500	30/ha

Rappel des principes pour le PLUiH :

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

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

DINAN COMMUNE NOUVELLE

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
13 133	7 263	976

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
42.6 ha	1035	30 lgts/ha

LANVALLAY

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
3 794	1 735	128

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
23,46 ha	574	30 lgts/ha

QUEVERT

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013
3 686	1 603

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
14.41 ha	364	30 lgts/ha

TADEN

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
2 286	1 008	87

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
13.97 ha	338	30 lgts/ha

TRELIVAN

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
2 574	1 124	51

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
12.21 ha	307	30 lgts/ha

POLES DE CENTRALITE SECONDAIRES INTERIEURS



Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants 2013 (si >7%)
8 002	3 750	489

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
46 ha	960	25/ha

Rappel des principes pour le PLUiH :

Le pôle de centralité secondaire doit se structurer autour :

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

BROONS

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
2 711	1 247	157

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
16.67 ha	340	25 lgts/ha

CAULNES

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
2 345	1 056	111

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
10.89 ha	226	25 lgts/ha

PLANCOET

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
2 946	1 447	221

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
18.73 ha	383	25 lgts/ha

POLES DE CENTRALITE SECONDAIRES LITTORAUX



Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants 2013 (si >7%)
4968	2566	86

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
35 ha	720	25/ha

Rappel des principes pour le PLUiH :

Le pôle de centralité secondaire doit se structurer autour :

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

MATIGNON

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
1 578	809	86

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
11.2 ha	233	25 lgts/ha

SAINT CAST LE GUILDO

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
3390	1757	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
23.6 ha	491	25 lgts/ha

POLES RELAIS ESTUARIENS ET INTERIEURS



Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants 2013 (si >7%)
14 519	6 185	86 396

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
79 ha	1 312	20/ha

Rappel des principes pour le PLUiH :

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

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

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

PLEUDIHEN-SUR-RANCE

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
2 734	1 178	119

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
8.15 ha	131	20 lgts/ha

PLOUER-SUR-RANCE

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
3 348	1 402	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
18.6 ha	303	20 lgts/ha

EVRAU

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
1 635	733	97

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
10 ha	163	20 lgts/ha

PLELAN LE PETIT

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
1 806	773	64

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
10.87 ha	183	20 lgts/ha

PLESLIN TRIGAVOU

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
3 351	1 399	121

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
20.93 ha	351	20 lgts/ha

PLOUASNE

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
1 645	700	114

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
7.81 ha	128	20 lgts/ha

LES COMMUNES DU MAILLAGE COMMUNAL



Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants 2013 (si >7%)
39 619	16 705	1031

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
242 ha	3 021	15 lgts/ha

Rappel des principes pour le PLUiH :

Les communes du maillage communal représentent une grande part de la population de Dinan Agglomération (40%), qui y tient ici son caractère « rural ». Elles garantissent sur le territoire un maillage dense de services, de commerces et d'équipements qui concourt à la qualité de vie des habitants. Le projet entend équilibrer ces dynamiques sur l'ensemble du maillage communal. A ce titre, la préservation du maillage communal s'accompagnera :

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

AUCALEUC

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants 2013 (si >7%)
870	332	25

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
5.08 ha	61	15 lgts/ha

BOBITAL

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
1 069	438	23

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
8 ha	99	15 lgts/ha

BOURSEUL

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
1 078	440	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
4.49 ha	58	15 lgts/ha

BRUSVILY

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
1 145	468	45

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
9.19 ha	114	15 lgts/ha

CALORGUEN

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
694	286	27

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
5.74 ha	70	15 lgts/ha

LES CHAMPS-GERAUX

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
1 040	425	44

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
4.2 ha	52	15 lgts/ha

LA CHAPELLE BLANCHE

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
186	75	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
0.2 ha	3	15 lgts/ha

CORSEUL

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
2 108	891	102

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
15.67 ha	189	15 lgts/ha

CREHEN

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
1 500	635	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
11 ha	136	15 lgts/ha

GUENROC
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
216	100	14

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
1.65 ha	21	15 lgts/ha

GUITTE
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
667	272	32

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
3.85 ha	47	15 lgts/ha

LE HINGLE
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
812	352	32

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
7.63 ha	95	15 lgts/ha

LANDEBIA

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
491	204	24

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
3.71 ha	48	15 lgts/ha

LA LANDEC

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
756	287	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
2.8 ha	34	15 lgts/ha

LANGROLAY SUR RANCE

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
864	358	35

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
4.66 ha	62	15 lgts/ha

LANGUEDIAS
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
456	209	29

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
2 ha	26	15 lgts/ha

LANGUENAN
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
1 154	456	42

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
6.21 ha	80	15 lgts/ha

MEGRIT
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
787	344	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
3.7 ha	46	15 lgts/ha

PLEBOULLE

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
722	316	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
3.95 ha	49	15 lgts/ha

FREHEL

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
1 529	762	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
12.96 ha	166	15 lgts/ha

PLEVEN

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
572	234	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
5 ha	62	15 lgts/ha

PLEVENON

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
757	374	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
3.9 ha	48	15 lgts/ha

PLOREC SUR ARGUENON

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
404	186	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
3.8 ha	50	15 lgts/ha

PLUDUNO

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
2 148	866	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
12.7 ha	159	15 lgts/ha

PLUMAUDAN

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
1 213	496	49

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
5.7 ha	71	15 lgts/ha

PLUMAUGAT

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
1 170	523	82

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
4.6 ha	57	15 lgts/ha

LE QUIOU

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
330	148	13

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
1.5 ha	20	15 lgts/ha

RUCA
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
586	244	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
3.2 ha	40	15 lgts/ha

SAINT ANDRE DES EAUX
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
277	115	16

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
2.6 ha	34	15 lgts/ha

SAINT CARNE
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
946	392	27

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
7.3 ha	90	15 lgts/ha

SAINT HELEN

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
1 341	540	33

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
6.25 ha	79	15 lgts/ha

SAINT JACUT DE LA MER

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
832	423	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
5.96 ha	78	15 lgts/ha

SAINT JOUAN DE L'ISLE

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
477	187	26

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
3.6 ha	45	15 lgts/ha

SAINT JUDOCE
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
579	225	17

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
3.7 ha	46	15 lgts/ha

SAINT JUVAT
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
648	280	26

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
3.2 ha	42	15 lgts/ha

SAINT LORMEL
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
880	398	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
8.8 ha	110	15 lgts/ha

SAINT MADEN
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
209	91	15

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
1.49 ha	21	15 lgts/ha

SAINT MAUDEZ
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
310	124	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
2.7 ha	34	15 lgts/ha

SAINT MELOIR DES BOIS
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
261	107	14

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
1 ha	14	15 lgts/ha

SAINT MICHEL DE PLELAN
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
333	132	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
1.9 ha	25	15 lgts/ha

SAINT POTAN
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
799	348	34

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
6 ha	80	15 lgts/ha

SAINT SAMSON SUR RANCE
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
1 543	618	31

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
6.9 ha	83	15 lgts/ha

TREBEDAN
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
417	161	<7%

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
1.7 ha	21	15 lgts/ha

TREFUMEL
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
281	126	12

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
1.6 ha	24	15 lgts/ha

TREVRON
Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
706	291	27

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
5.2 ha	65	15 lgts/ha

LA VICOMTE SUR RANCE

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
996	414	42

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
3.25 ha	41	15 lgts/ha

VILDE-GUINGALAN

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
1 267	500	31

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
6.46 ha	79	15 lgts/ha

YVIGNAC LA TOUR

Données de cadrage :

Population en 2013	Nbre de ménages en 2013	Logements vacants en 2013
1 192	512	62

Objectifs PLUi (14 ans) :

Dents creuses, Surfaces U avec OAP, 1AU et 2AU	Logements correspondants	Densité moyenne des opérations de constructions neuves (2018-2032)
5.35 ha	66	15 lgts/ha

**PLAN
LOCAL
URBANISME
INTERCOMMUNAL**

2

**Orientations
générales
d'aménagement**

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont le support de discussion entre les porteurs de projet, la commune et les habitants afin d'aboutir à un projet d'aménagement partagé et répondant aux enjeux spécifiques liés au secteur et à la commune.



I. Formes urbaines et espaces publics des quartiers d'habitat



1. La densité du bâti



Les élus de Dinan Agglomération entendent développer le territoire en ayant une gestion économe du foncier.



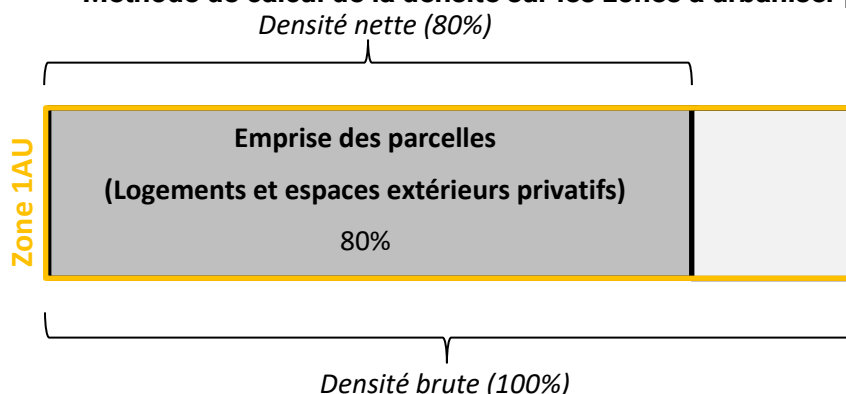
Pour atteindre cet objectif, des densités nettes minimales à l'échelle de chaque commune ont été définies pour les secteurs de projet à vocation d'habitat (cf. carte).

« Les densités prescrites sont des densités nettes, ne comprenant pas le foncier voué aux équipements nécessaires à l'aménagement de la zone (voiries, réseaux, rétention pluviale...) qui pourra mobiliser à maxima 20% de la superficie du besoin foncier en extension. »

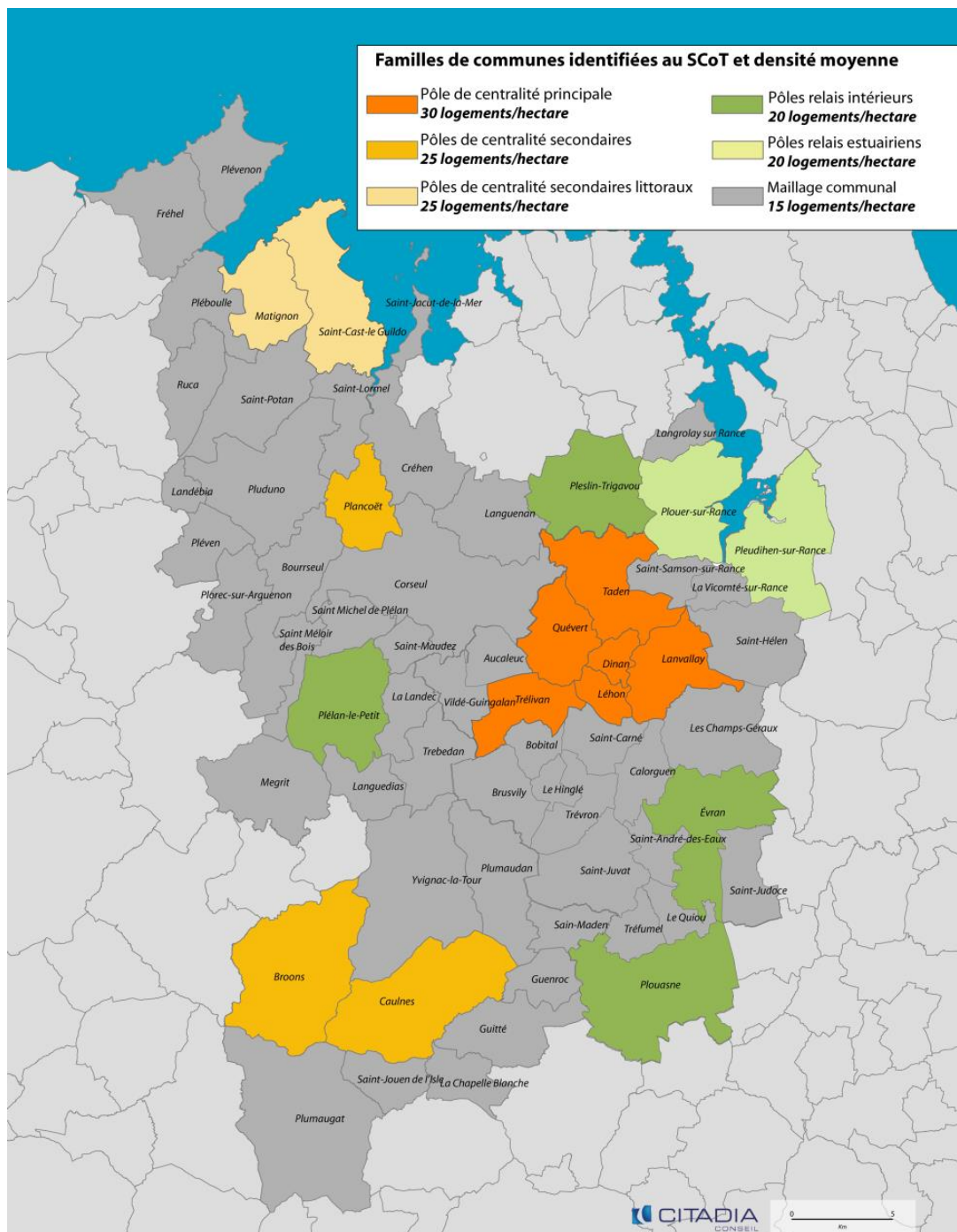
SCoT du Pays de Dinan

Les projets doivent être aménagés de façon harmonieuse avec le bâti existant et plus particulièrement en lien avec les centralités. Afin de respecter une cohérence urbaine, les projets recherchent une densité plus importante à proximité d'une centralité. Cela peut être mis en œuvre par un gradient de densité ou par la justification d'une forme urbaine plus dense sur le plan de composition.

Méthode de calcul de la densité sur les zones à urbaniser prioritaires (1AU) :



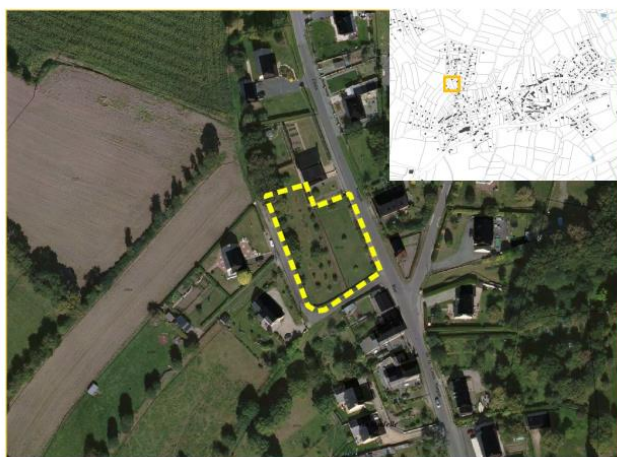
La densité nette prescrite par le SCoT ne comprend pas les réseaux et voiries, la superficie consacrée à ces derniers est estimée à 20%. Cela signifie que pour **une zone 1AU de 1 hectare** soumise à une densité nette de **25 logements/hectare**, la densité ne s'applique que sur l'emprise des parcelles, soit **0.8 hectares. 20 logements** devront être construits au minimum sur le secteur.



L'urbanisation des secteurs ciblés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation devra s'effectuer par le biais **d'opérations d'ensemble**. Une opération d'ensemble se caractérise par la réalisation d'un Permis d'Aménager (PA) ou d'une Zone d'aménagement concertée (ZAC).

L'urbanisation d'un secteur par la succession d'opérations individuelles est proscrite, sauf mention contraire ainsi qu'au sein des « **OAP Densité** ». Les **OAP Densité** sont les secteurs où l'unique prescription est le nombre de logement à produire, elles présentent un format plus succinct :

OAP densité n°388-7 « Rue de la Croix Nergan »
3 logements au minimum sur 2200m², zonage UCa



Exemple d'une OAP densité

Dans le cas d'un secteur urbanisable par des opérations individuelles successives, un **plan d'aménagement d'ensemble validé par la mairie** sera exigé.

Une succession d'opérations individuelles se caractérise par le dépôt d'une Déclaration Préalable de division parcellaire ou d'un Permis de Construire (PC).

2. La mixité des typologies de logement

a) Les différentes typologies de logement

Le diagnostic territorial a mis à jour une demande plus importante en petits logements (T2 voire T1) ; les 2/3 des nouveaux ménages étant des personnes seules ou des couples sans enfant. La production de logements doit se faire en phase avec les besoins des populations. L'objectif est de permettre des parcours résidentiels choisis en offrant, à l'échelle du projet urbain, une offre diversifiée de logement.

Il est ainsi essentiel que les projets d'aménagement portent une attention particulière à **l'équilibre entre les différentes typologies de logement**. Il existe trois typologies de logement :



Le logement individuel

Typologie la plus répandue sur le territoire, elle est également la plus consommatrice de foncier. Les maisons individuelles correspondent à une offre majoritaire sur le territoire et peuvent s'adapter aux objectifs de densité.

Le logement intermédiaire

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel.

Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

Ce type d'habitat souvent original dans sa conception peut répondre aux attentes d'individualisation du logement.

Le logement collectif

Type d'habitat rassemblant plusieurs logements au sein d'un même édifice. Il est présent dans les centres-villes et centres-bourgs.

b) Les différentes formes urbaines

Une même typologie de logement peut produire des formes urbaines variées, plus ou moins denses, mettant en valeur ou non l'espace public.

Les projets recherchent majoritairement des formes urbaines denses favorisant **la création d'un paysage urbain**, d'espaces publics et de voies douces. Ils évitent ainsi les formes urbaines isolées tout en créant un paysage varié.

Les différentes formes urbaines peuvent être :

Implantée au centre d'une parcelle : Forme urbaine présentant une faible densité, elle offre généralement peu d'intimité aux jardins et manque de lien avec l'espace public. Elle ne participe pas à la création d'un aspect urbain sur un quartier. On recherchera à limiter cette forme urbaine dans les nouveaux aménagements.





Résidence des Châteaugirons La Landec

Sur une limite séparative : Forme plus dense et permettant pour les typologies individuelles de réduire la taille des parcelles. Elle confère plus d'intimité au jardin tout en permettant d'y accéder de l'extérieur. Cette forme urbaine est adaptée aux territoires du maillage communal.

Sur les
maisons
parcelles
jardins de
d'îlots.
par le fond de jardin.



de
ju
ét
la
L'



Résidence des Châteaugirons d'Or - Trélivan

ns mitoyennes,
otés libres sur
ne d'isoler les
allée aux cœurs
pas le garage ou



Rue Carnot - Dinan

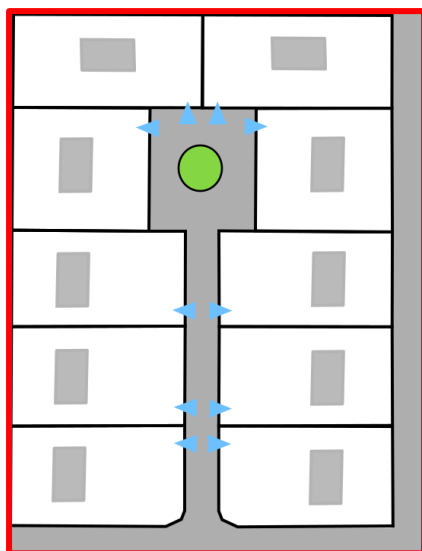


Rue des Mégalthes - Pleslin-Trigavou

L'association de ces différentes formes urbaines au sein d'un projet est importante. Cette diversité permet de créer un paysage urbain plus rythmé, un meilleur rapport entre la rue et l'espace privé. En addition avec une typologie de logement variée, elles permettent de favoriser la mixité sociale et de conforter un aspect urbain en lien avec la centralité.



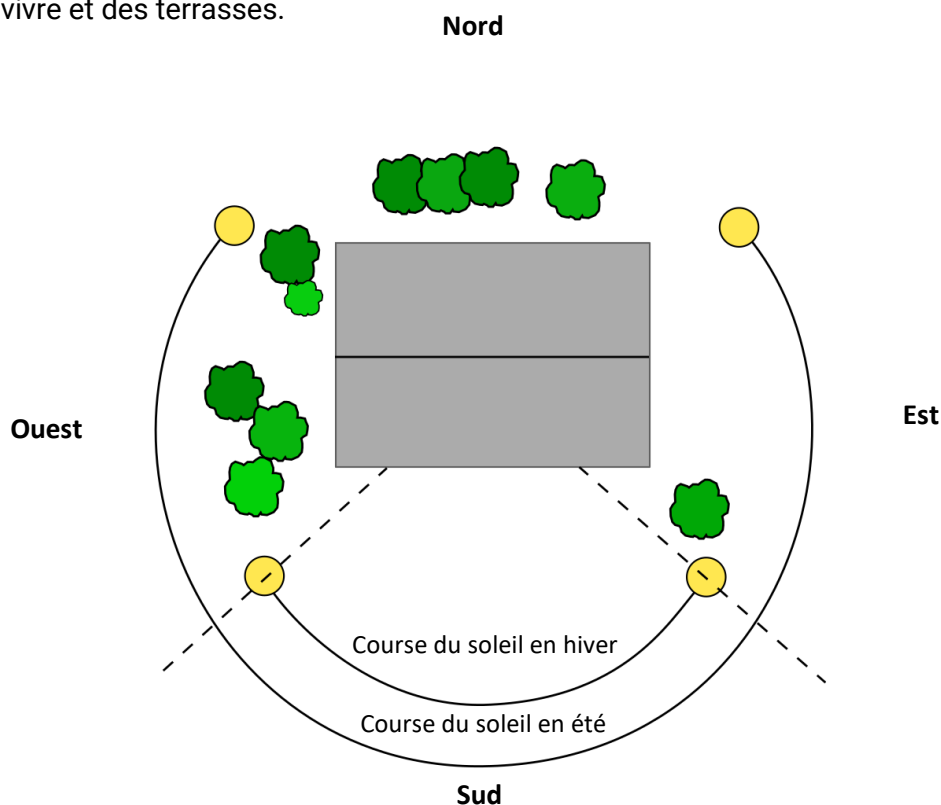
Exemple d'aménagement à éviter : Faible diversité des formes urbaines (monotonie du paysage urbain)



- ➔ Espace public central non approprié par les habitants (impose à la commune l'entretien d'un espace inutilisé)
- ➔ Création d'une impasse alors qu'une seconde connexion viaire est réalisable. (Cela implique une aire de retournement et donc une plus grande consommation de foncier par la voirie.)
- ➔ Manque de connexions piétonnes (impose des déplacements motorisés plus fréquents)
- ➔ Paysage urbain peu qualitatif

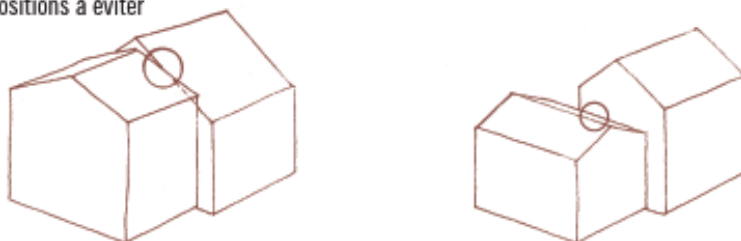
3. Orientation et mitoyenneté

La réflexion sur les implantations des voiries internes à une opération d'aménagement, des liaisons douces, des espaces publics, doit permettre d'anticiper l'implantation des constructions. L'implantation des nouvelles constructions privilégie l'ensoleillement des pièces à vivre et des terrasses.

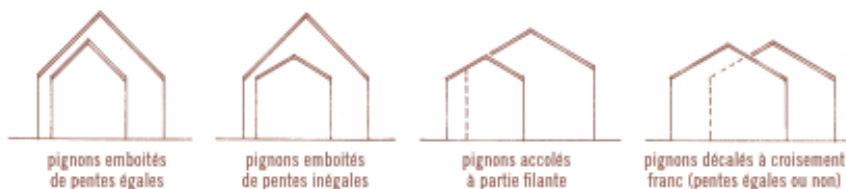


La mise en œuvre d'une opération urbaine dense est plus complexe qu'un lotissement classique. La taille réduite des parcelles, les difficultés d'accès, la coordination des architectures, la gestion des vis-à-vis sont des contraintes que la présence d'un **architecte-coordonateur** permet de gérer. Il est également possible de rencontrer le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ainsi que le service instruction de façon préalable.

Dispositions à éviter



Solutions correctes



Source : Le lotissement en parcelle étroites – STU - 1988

4. Aménagement des espaces publics

L'aménagement des espaces publics est essentiel pour assurer une qualité de cadre de vie. Ils doivent être réfléchis dans l'objectif d'être des vecteurs de cohésion sociale. Il est conseillé de porter un travail sur le caractère multifonctionnel et intergénérationnel de ces lieux. Cette réflexion peut également intégrer la gestion des eaux pluviales, certains espaces tampons peuvent ainsi être aménagés en espaces publics.

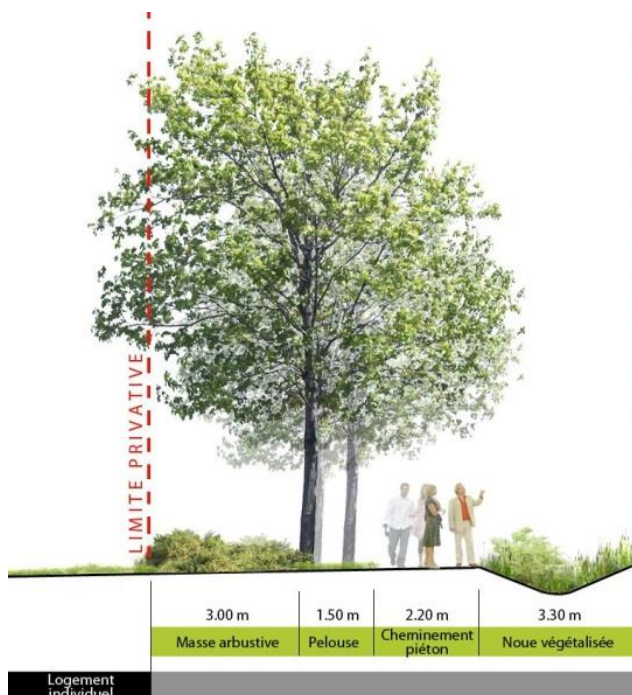
Ces espaces (espaces collectifs, espaces paysagers ou places) doivent être pensés afin d'être structurants dans le projet urbain et non résiduels, tout en s'intégrant dans le maillage des espaces publics de la commune.

Pour ce faire, l'implantation d'éléments (mobiliers urbains) de loisir et d'animation au sein des espaces collectifs est encouragée : jeux pour enfants, parcours sportifs, bancs ou murets, tables de tennis de table, tables de pique-nique, terrains de pétanque ou autre, potagers en libre accès, arbres fruitiers, etc.

- Exemples de mobilier urbain d'animation du lieu public (jeux, jardins partagés):



5. Lisières urbaines



Le traitement des lisières urbaines, en secteurs d'extension uniquement, se base de préférence sur les éléments existants (haies bocagères, sentiers, arbres), en les renforçant si possible. Une attention particulière est nécessaire sur ces limites d'urbanisation pour obtenir une harmonie entre l'espace urbain et agricole en veillant à leur bonne intégration dans le grand paysage.

La création de celles-ci peut s'accompagner de cheminements doux, de fossés de gestion des eaux pluviales, d'accotements enherbés, et de l'aménagement d'une épaisseur végétale conséquente (création d'une haie possédant les strates arborée et arbustive).

II. Desserte et circulation

1. Structuration de la trame viaire



La composition des projets d'aménagement doit prendre en compte le réseau viaire existant. Les nouvelles voies structurantes, de desserte, ou les liaisons douces participent à la structure de la trame viaire à l'échelle du bourg et ne doivent pas être réfléchies uniquement à l'échelle du projet. Dans l'optique de limiter la place de la voirie et d'obtenir un maillage routier cohérent, les voies créées sont de préférence traversantes afin de limiter les impasses et aires de retournement.

Le projet se doit d'indiquer la hiérarchisation des voies de circulation, celle-ci est établie en relation avec la fonction des voies créées ainsi qu'à leur fréquentation potentielle. La desserte routière des secteurs se matérialisera par deux niveaux de voirie : secondaire et de desserte. L'envergure des projets ne devrait pas nécessiter la création de voiries dites structurantes.

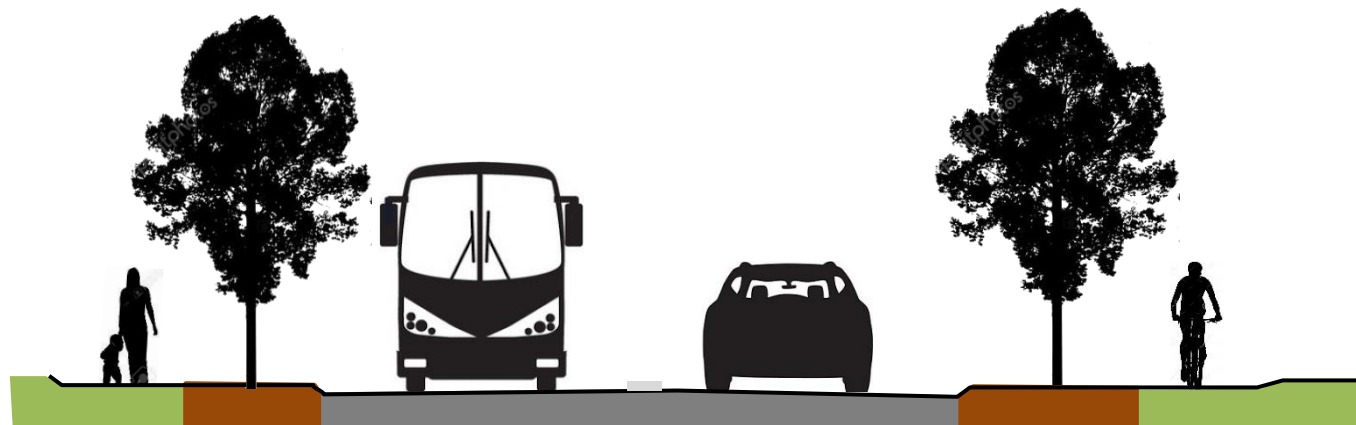
a) Voie structurante

La largeur de ce type de voie de circulation est aménagée pour supporter une forte fréquentation. Les mobilités douces (cyclistes et piétonnes) sont séparées de la voie principale par des fossés ou plantations. Leurs traversées sont également sécurisées.

- Exemple à titre indicatif de voirie réalisable



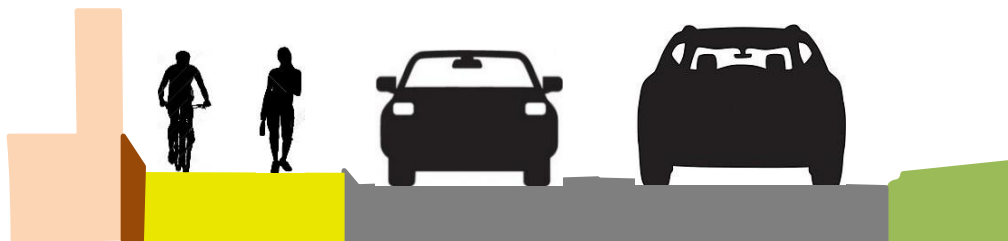
Dinan- quartier de l'Europe



b) Voie secondaire

La largeur de la voie est dimensionnée aux besoins de desserte du quartier et des engins de collecte de déchets. Ce type de voie est obligatoirement à double sens, les mobilités piétonnes et cycles sont séparés de la voirie.

- Exemple à titre indicatif de l'aménagement d'une voie secondaire



Exemple de voirie secondaire - La Landec

c) Voie de desserte

Ce type de voie est destiné à desservir les habitations, sa longueur est donc limitée. La largeur de la voie est également de taille réduite de façon à limiter la vitesse. Les mobilités piétonnes peuvent être différenciées au sol par un traitement approprié.



- Exemple à titre indicatif de l'aménagement d'une voie de desserte

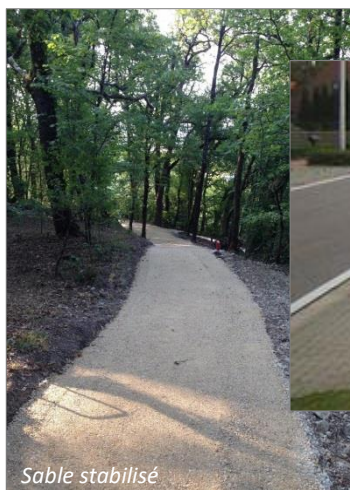


Quartier à Dinan

2. Aménagement des modes doux

Le plan de composition des projets se doit d'indiquer la structure du maillage piéton. Ce maillage doit être conçu dans le but de faciliter l'accès au centre-bourg. L'aménagement des liaisons douces est réalisé de façon à ce qu'elles soient praticables en toute saison.

- Exemples de voies douces



Sable stabilisé



Piste cyclable



Dans un souci de développement durable, il est possible d'utiliser des enrobés à liant végétal pour aménager ce type de voie.

3. Gestion des stationnements

Les places de stationnement extérieures des nouveaux projets sont de préférence regroupées et mutualisées afin d'éviter les emplacements sur la rue. Ces zones de stationnement peuvent faire l'objet d'un travail paysager pour une meilleure intégration dans leur environnement, elles sont connectées au maillage piétonnier afin de faciliter l'accessibilité au centre-bourg.

Dans l'objectif de faciliter l'écoulement des eaux et la perméabilité des sols, les places de stationnement privées ou publiques peuvent être réalisées sur des dalles végétalisées ou des pavés non joints.



Exemple de dalles végétalisées et pavés non joints

III. La gestion durable des quartiers d'habitat

Dans un souci d'économie des ressources naturelles et d'énergie, les projets de quartier d'habitation doivent intégrer la gestion de leurs ressources et déchets de façon qualitative. Les aménagements permettent ainsi un fonctionnement du quartier respectueux et adapté à sa situation en vue d'offrir une qualité de cadre de vie.

Les opérations d'aménagement doivent être pensées comme étant des supports de déploiement de l'économie circulaire. Les projets visent un objectif d'efficacité des ressources et considèrent l'aménagement depuis sa phase chantier jusqu'à sa fin de vie, les principes recommandés sont :

- 1- *L'écologie industrielle* : mise en place d'échanges et de mutualisation entre les activités, les professionnels et les services durant la phase chantier du projet.
- 2- *La consommation responsable* : Utilisation de matières et matériaux issus de l'approvisionnement durable, du recyclage, du réemploi sur site, de la consommation de produits de proximité, de l'utilisation de matériaux biosourcés locaux.
- 3- *L'allongement de la durée de vie* : Prolongation de la durée de vie des bâtiments existants en proposant ou en anticipant de nouvelles fonctions.
- 4- *La prise en compte de la fin de vie du projet* : Penser la modularité, la mutabilité, le réemploi du bâtiment dans des optiques de renouvellement urbain, **afin de s'adapter aux évolutions des besoins.**

1. Déchets

Concernant la collecte des déchets ménagers, l'aménagement du secteur doit placer les zones de collecte de façon à optimiser le circuit des engins dédiés. Un espace de voirie plus large à l'entrée des impasses peut être prévu pour éviter le passage des engins dans les raquettes de retournement.



Exemple d'espace dédié – Saint-Samson-Sur-Rance

2. Gestion des eaux pluviales

a) Eaux pluviales sur l'espace public

Le projet doit se référer au **Schéma Directeur d'Aménagement Pluvial communal** si celui-ci existe.

La gestion des eaux pluviales doit être pensée en amont de la conception des projets à l'échelle du secteur mais également de la commune. Dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols et l'apport d'eaux pluviales dans les réseaux publics, les ouvrages techniques de gestion de l'eau favorisent :

- Des méthodes alternatives en surface en évitant si possible de recourir au réseau souterrain.
- Un aménagement paysager qualitatif.
- Une conception répondant à des usages ludiques ou d'agrément (espaces verts de détente, de jeux, etc.)

Ces ouvrages de surface ont une place importante dans la composition de l'espace. Ils présentent également l'intérêt de pouvoir être réalisés par phases suivant le développement du quartier contrairement au réseau souterrain.

La mise en place d'un *aménagement collectif vertueux* permettra de réduire les coefficients d'espaces verts à la parcelle de 10% :

Est considéré comme espace public vertueux, un espace collectif favorisant la cohésion sociale intergénérationnelle tout en participant à la démarche environnementale. Ce lieu offrira ainsi des activités de loisirs diversifiées à destination de différents publics tout en intégrant une gestion durable des eaux pluviales.



Fréhel - les sables d'Or

Il est recommandé d'utiliser les réseaux en surface existants (fossés, noues, bassins).

Quelques exemples d'aménagements réalisables :

1- Les noues paysagères

Ce sont des ouvrages longitudinaux adaptés aux longs ouvrages imperméabilisés (grandes voies structurantes ou secondaires). Ils peuvent prendre différentes formes en fonction des configurations mais sont généralement larges et peu profonds. Ils sont propices à un aménagement paysager par l'accueil de plantations.



Google images

2- Les fossés

Ce sont des ouvrages longitudinaux adaptés aux ouvrages imperméabilisés de plus petite envergure que les noues. Ils sont adaptés aux usages courants mais ne peuvent pas accueillir de plantations.



Google images

3- Les bassins tampon

Les bassins à ciel ouvert sont des ouvrages de stockage ou d'infiltration des eaux pluviales. On distingue les bassins en eau des bassins secs ou inondés ponctuellement en fonction des pluies. Les bassins secs peuvent accueillir des usages (Espaces publics) tel que des terrains de sports ou de jeux.



Google images

En association de ces éléments, les plantations d'arbres et d'espèces arbustives adaptées participent à la gestion des eaux : elles permettent de favoriser l'infiltration de l'eau et de filtrer la pollution par décantation. Il est conseillé de sensibiliser tous les acteurs du projet à cette problématique et aux modes alternatifs de gestion.

b) Eaux pluviales sur les espaces privés

Il est recommandé d'inciter les particuliers à utiliser des modes de gestion alternatifs. Ainsi la réutilisation, l'infiltration et la rétention des eaux pluviales est encouragée au sein des parcelles (cuve de récupération, dispositifs filtrants sur la parcelle, etc...). Les parcelles privées conservent de préférence les eaux pluviales sur leurs surfaces de pleine terre (jardins).

Un bonus de constructibilité détaillé dans le règlement littéral de la zone est associé à ces bonnes pratiques.

3. Energie et isolation

Afin de poursuivre la démarche de développement durable du territoire, les projets d'aménagement recherchent un objectif de performance énergétique des habitations, se traduisant entre autres par une baisse des besoins en chauffage.

Les recommandations pour l'ensemble des projets :

- . Favoriser la création de logements intermédiaires, mitoyens et/ou à étage.
- . Les constructions et aménagements veilleront à suivre **les principes bioclimatiques**³

Les principes bioclimatiques permettent d'adapter l'architecture en prenant en compte les caractéristiques et particularités du lieu d'implantation :

- 1- L'orientation du bâtiment permet d'exploiter au maximum l'énergie solaire (privilégier l'éclairage et les apports de chaleur naturels) en situant les salles de séjour, lieux de vie et grandes baies vitrées au sud et les chambres au nord.
- 2- La diffusion de la chaleur permet de conserver la chaleur au niveau du sol. Il est préférable d'opter pour des matériaux de type minéral aux teintes sombres au sol et claires au plafond.
- 3- La ventilation permet de capter la fraîcheur nocturne extérieure l'été et de conserver la chaleur l'hiver.

Les recommandations pour les projets cherchant l'exemplarité au niveau énergétique :

- . Réaliser un maximum de logements intermédiaires, mitoyens et/ou à étage et éviter les bâtiments de plain-pied.
- . Construire un quartier à *énergie positive* (un quartier produisant plus d'énergie qu'il n'en consomme) en intégrant dans l'aménagement des énergies renouvelables. Ces dernières permettraient notamment de contrebalancer la consommation des quartiers plus anciens.

³ RT 2012

. Créer des aménagements arborés renforcés à l'échelle de l'opération : un arbre pour quatre places de stationnement ainsi qu'un arbre tous les 20m de clôtures en contact avec des espaces en zones N et A.

. Acquérir le label « Bâtiments biosourcés » niveau 3

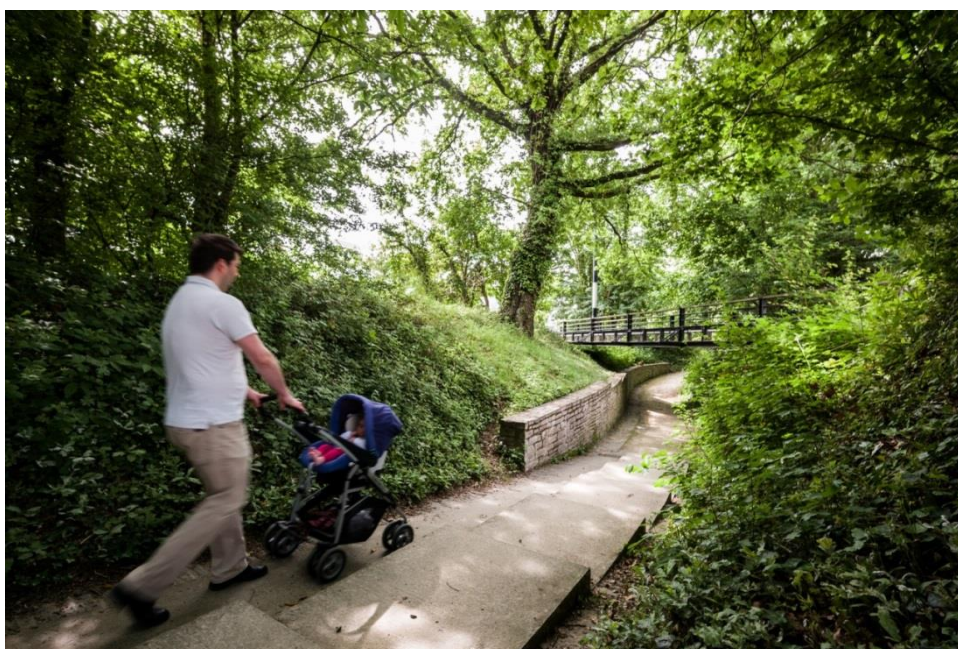
Ces quartiers pourront associer des solutions techniques innovantes comme la géothermie, l'utilisation de nouveaux matériaux d'isolation ou de construction, la mise en place de systèmes de ventilation adaptatifs, de systèmes de capteurs, de toitures photovoltaïques, etc...



4. Protection et gestion du patrimoine naturel

Les nouveaux aménagements préservent les haies bocagères identifiées. Il est conseillé de prendre en compte la disposition de la voirie et des parcelles vis à vis des autres haies non identifiées.

Les haies et sentiers peuvent être intégrés à l'aménagement pour un coût réduit de façon à réutiliser et mettre en valeur le patrimoine rural. Ces haies et talus seront intégrés dans l'espace public et non dans les espaces privatifs de façon à permettre leur conservation sur le long terme.



Quartier de Beauguegard - Rennes

Les projets doivent prendre en compte les continuités vertes existantes. Celles-ci peuvent se traduire par des jardins privés, des chemins, des haies, des noues paysagères, des espaces collectifs paysagers (coulée verte), etc...

Afin de réduire les coûts d'entretien, les espaces verts créés veillent à une gestion légère et différenciée dès la phase de projet en vue d'une future rétrocession à la commune.

IV. Aménagement des extérieurs et clôtures



Les limites parcellaires et abords des constructions doivent être aménagés de façon harmonieuse. Il est possible de prévoir une zone tampon entre l'espace public et privé. Les clôtures seront variées, elles peuvent prendre la forme de haies, de murets, de grillages.

Les clôtures sur rues peuvent participer à **l'identité paysagère du nouveau quartier**, la prise en charge par l'aménageur d'une partie de celle-ci est encouragée.



Les haies monospécifiques sont proscrites (une seule essence sur la longueur de la limite) : elles sont pauvres d'un point de vue du paysage et de la biodiversité. Des haies de différentes essences, tailles et volumes sont à privilégier, de la même façon que les essences locales et haies bocagères. **Les essences de cyprès, laurier, thuyas sont interdites.**

Exemples :

A privilégier :



Proscrites :



**PLAN
LOCAL
URBANISME
INTERCOMMUNAL**

3

**Entrées de
villes**

Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique « Entrée de ville »



I. Introduction

Les secteurs d'entrées de ville constituent les interfaces entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel, une séquence de progression suivant un axe routier. Les principales entrées de ville de Dinan Agglomération marquent et influencent fortement la perception de l'ensemble du territoire car elles véhiculent la première image d'une commune et de son accueil.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi de Dinan Agglomération met l'accent sur la mise en valeur des entrées de ville :

- Porter la réflexion sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale des aménagements dans les entrées de ville stratégiques qui influencent fortement la perception de l'ensemble du territoire ;
- Valoriser qualitativement les franges urbaines en travaillant sur l'intégration paysagère des espaces urbains (opérations urbaines en extension, cohérence architecturale, etc.) en s'appuyant sur les éléments de la Trame Verte (boisements et bocage) ;
- Améliorer l'attractivité et l'image des zones commerciales existantes en portant une attention particulière sur ce type d'espaces situés en entrée de ville ;

Le territoire intercommunal comporte ainsi des entrées de ville aux enjeux importants dont le traitement particulier est stratégique et qui suivent les caractéristiques suivantes :

- **L'entrée draine un flux important de passage** : l'entrée se trouve sur un axe routier majeur du territoire, drainant un flux important de passage et donc porteuse de l'image que renvoie le territoire ;
- **L'entrée présente des enjeux économiques** : l'entrée se caractérise par la présence d'une zone d'activités, industrielle ou artisanale et présente des enjeux quant à l'attractivité, le dynamisme du territoire et la qualité du cadre de vie, dans un éventuel objectif de développement par l'installation d'entreprises et d'enseignes ;
- **L'entrée présente des enjeux patrimoniaux** : l'entrée se caractérise par la présence d'éléments à caractère patrimonial, bâtis ou naturels visibles et dont la préservation et la mise en valeur (notamment par le traitement de son environnement immédiat), représentent un enjeu patrimonial, paysager et inhérent à l'image territoriale.

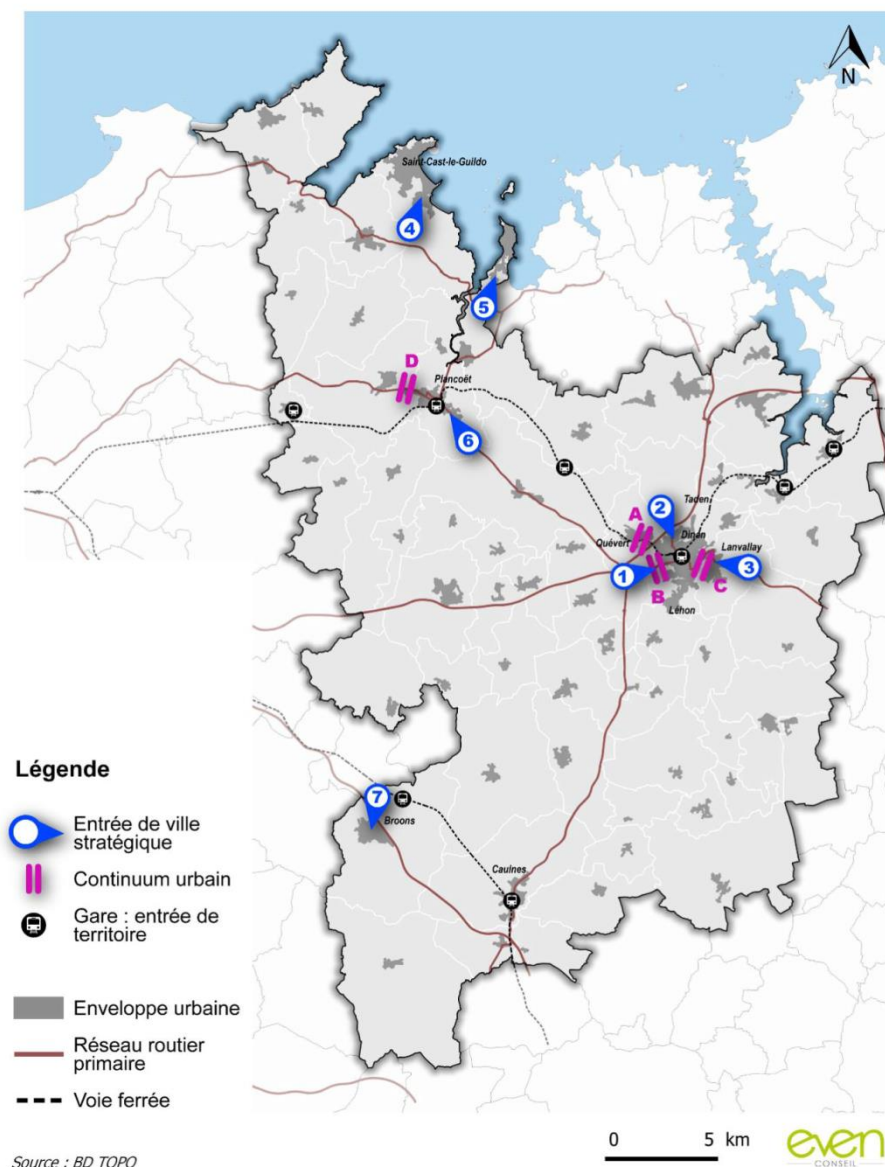
Dans ce contexte, en parallèle des exigences spécifiques au sein des différents articles du règlement, Dinan Agglomération a souhaité réaliser une OAP spécifique sur la thématique des entrées de ville les plus stratégiques.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) constitue un outil souple qui permet d'anticiper les évolutions des franges urbaines et secteurs d'entrées de ville et de bourg en précisant les attentes en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère. L'OAP propose ainsi des principes d'organisation et d'aménagement global des séquences d'entrée dans l'espace urbain, d'intégration paysagère des espaces bâtis existants, et des opérations et constructions projetées.

II. Cartographie des secteurs d'entrées de ville concernés par les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP thématique « Entrée de ville » et ses principes déclinés s'appliquent aux secteurs d'entrées de ville/bourg figurant sur la carte suivante :

Des portes d'entrées de ville stratégiques, vitrines du territoire



III. Principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Entrée de ville »



Cette OAP « Entrée de ville » vient compléter le règlement et le zonage sur la prise en compte des enjeux environnementaux liés à l'aménagement des entrées de ville et de bourg. Elle est également à prendre en compte en parallèle des OAP sectorielles qui s'appliquent sur des secteurs spécifiques pouvant concerner des secteurs d'entrée de ville et dont certains principes peuvent se croiser (notamment sur les principes sectoriels liés à l'aménagement paysager, l'intégration paysagère ou encore la gestion des liaisons douces).

Principes mobilisés :

- Assurer un traitement qualitatif des franges urbaines
- Améliorer la sécurité des secteurs d'entrée de ville
- Préserver les éléments végétaux et naturels existants
- Préserver les éléments bâtis à caractère patrimonial existants
- Réaliser des aménagements paysagers aux abords de la voirie
- Maintenir et valoriser les cônes de vue d'intérêt
- Harmoniser la hauteur des constructions
- Conserver/retrouver l'alignement bâti
- Préserver les espaces habités des nuisances
- Employer des matériaux et techniques de construction en accord avec le contexte urbain et architectural environnant
- Encourager la qualité paysagère des zones d'activités en entrée de ville

Ces principes sont détaillés et illustrés aux pages suivantes.

1. Assurer un traitement qualitatif des franges urbaines

Les franges urbaines constituent les interfaces entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel. Ainsi ces zones de transition concernent les fronts bâtis des agglomérations, bourgs ou villages. Les nouvelles constructions constituent autant de risques possibles de dégrader ces lisières urbaines. Les principes de traitement qualitatif des franges urbaines sont les suivants :

- Des aménagements paysagers seront réalisés (merlon, talus, muret, etc.) pour l'insertion paysagère de la frange urbaine.
- Les fronts urbains pourront être gérés dans l'espace public ou l'espace privé.
- Les aménagements pour ces lisières urbaines seront préférentiellement assurés par une végétalisation arbustive et/ou arborée.
- Des cheminements doux pourront être intégrés aux aménagements de la lisière urbaine, permettant de marquer la transition vers la zone urbaine.
- Dans la mesure du possible, des perméabilités entre les espaces naturels (boisements, cours d'eau) et le front bâti seront mises en place. Un soin au traitement paysager et végétal des espaces publics et / ou des fonds de parcelles sera favorisé ainsi que la création de percées visuelles vers l'espace agricole et naturel.



Franges urbaines qualitatives, conservation des alignements d'arbres/haies, plantations, aménagement de liaison douce

2. Améliorer la sécurité des secteurs d'entrée de ville

La sécurisation des traversées de bourgs et de villes et la promotion des déplacements doux constituent des objectifs importants du territoire et se traduisent au travers des principes suivants :

- La sécurisation et la cohabitation des différents modes de déplacements : piétons, vélos, véhicules motorisés.
- La conservation des liaisons douces ou la création de liaisons douces et leur sécurisation. Ces axes principaux d'entrée de ville seront autant que possible accompagnés de pistes cyclables et de cheminements doux piétonniers. Ces voies cyclables et piétonnes seront préférentiellement en propre, séparées du réseau viaire par des aménagements végétalisés. Le choix du revêtement et la taille des voies seront adaptés à la fréquentation et aux usages de celles-ci.
- L'apaisement des traversées routières par le traitement de la vitesse en entrée de ville et de bourg : aménagements permettant de limiter la vitesse tels que chicanes paysagées, aménagements de type urbain.



Sécurité et signalétique d'une liaison douce



Aménagement de chicanes en entrée de bourg

3. Préserver les éléments végétaux et naturels existants

Les éléments végétaux tels que les haies et boisements présentant un intérêt (arbres à caractère remarquable, formant un écrin paysager, identitaire de l'entrée) seront préservés au maximum voire renforcés. De la même manière, les talus existants seront maintenus au maximum. Les éléments humides ou aquatiques tels que les zones humides, plans d'eau, cours d'eau, etc..., seront également préservés et pris en compte dans l'aménagement du secteur.

Dans le cas d'opération urbaine, il s'agit de maintenir, d'inclure et de mettre en scène dans le schéma d'aménagement ces éléments.

4. Préserver les éléments bâtis à caractère patrimonial existants

Les éléments bâtis et de petit patrimoine vernaculaire sont constitutifs de l'identité locale et d'un cadre de vie de qualité. Les éléments existants seront préservés et valorisés : ancienne bâtisse d'architecture traditionnelle, murets de pierre ou de terre, calvaires, puits, etc.



Eléments de patrimoine architectural à préserver et valoriser en entrée de ville

5. Réaliser des aménagements paysagers aux abords de la voirie

Il s'agit de conforter la végétalisation des séquences d'entrées de ville. Les aménagements futurs de ces axes principaux de circulation seront préférentiellement végétalisés sans qu'ils soient nécessairement arborés. Les aménagements paysagers devront renforcer l'identité urbaine de ces axes et participer à l'amélioration esthétique du tissu urbain.

Le choix des aménagements végétalisés s'appuiera sur les critères suivants :

- S'inscrire dans les principes de gestion différenciée ;
- Limiter les besoins en eau ;
- Limiter la production de déchets verts ;
- Limiter les risques allergisants.



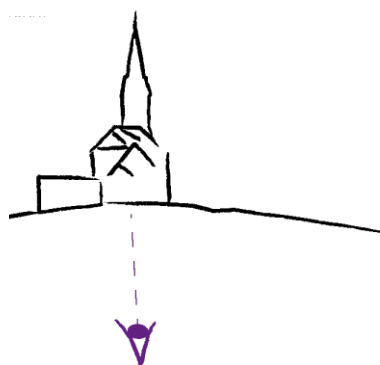
Aménagements paysagers des abords de la séquence routière d'entrée de ville

6. Maintenir et valoriser les cônes de vue d'intérêt

Les cônes de vue offrent des panoramas sur les grands paysages depuis l'espace routier de l'entrée de ville (bocage, cours d'eau, prairies, vallées) ou sur des éléments patrimoniaux identitaires et servant de repères (clochers d'églises, châteaux, arbre remarquable, etc.). Les vues constituent le paysage quotidien traversé et sont à préserver de la manière suivante :

- Les cônes de vue seront pris en compte le plus en amont des projets afin de maintenir, voire de les valoriser au sein du projet urbain.
- Les constructions, installations et aménagements situés dans ces cônes de vue devront prioritairement être 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 seront réalisés dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations, morphologies bâties et aspects cohérents avec l'élément paysager visé.

Avant



Exemple de cône de vue identifié

Point focal : le clocher

Après : nouvelles constructions + aménagement paysager



L'urbanisation nouvelle ne remet pas en cause l'axe perspectif en direction du clocher.

Des plantations peuvent permettre de cadrer la fenêtre paysagère

7. Harmoniser la hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions devra s'harmoniser avec le contexte bâti environnant. Cette harmonisation sera également encouragée à l'échelle de l'ensemble de l'opération urbaine. Les constructions devront le plus possible s'inspirer des volumétries environnantes dans le cas d'implantation au sein d'un tissu bâti d'architecture traditionnelle du territoire.



8. Conserver/retrouver l'alignement bâti

Les secteurs d'entrée de ville devront favoriser la qualité et la cohérence avec l'alignement bâti existant initial dans le cas de nouvelles constructions et opérations.



9. Préserver les espaces habités des nuisances

- Proposer des écrans végétaux séparant les espaces habités des activités pouvant engendrer des nuisances (nuisances visuelles, pollution, nuisances sonores, poussières, nuisances olfactives, etc.).
- Prendre en compte les nuisances sonores liées au trafic routier : les entrées de ville principales suivent les axes routiers structurants du territoire. Les espaces bâtis actuels et futurs sont donc exposés aux nuisances sonores liées au passage de véhicules motorisés. Il s'agit d'encourager des aménagements qui limitent l'exposition des habitations aux bruits par: la composition urbaine de l'opération, l'utilisation de matériaux absorbants, l'aménagement d'espaces « tampons » plantés atténuant la perception de l'intensité du bruit, l'aménagement d'espaces calmes à l'arrière des bâtis par rapport à la route, etc.



Aménagement d'un merlon planté entre la route et les espaces résidentiels

10. L'emploi de matériaux et techniques de construction en accord avec le contexte urbain et architectural environnant

La cohérence architecturale passe par des détails tels que le choix des matériaux et techniques de construction et revêtements. Dans le cas de nouveaux aménagements (muret de soutènement, etc.) ou de nouvelles constructions s'implantant au sein d'un tissu bâti à caractère patrimonial, il s'agit d'employer des matériaux d'aspect similaire : emploi de pierres apparentes (granit, falun), emploi du bois pour le bardage permettant de retrouver les tonalités de la pierre, toitures à pans, matériaux de couverture de toiture de teinte sombre et similaire à l'ardoise, etc.



Muret en pierres apparentes de granite s'accordant avec les éléments architecturaux (murets, façades bâties) environnants



Emploi du bois pour le bardage rappelant la teinte de la pierre, emploi de l'ardoise pour la toiture

11. Encourager la qualité paysagère des zones d'activités en entrée de ville

Le PADD prévoit de mettre en valeur l'image des zones d'activités du territoire, notamment celles implantées en entrée de ville, dont les principes applicables peuvent être les suivants :



- La réduction de l'impact visuel des bâtiments et espaces artificialisés des zones d'activités.
- Le masquage/l'intégration paysagère des espaces de stockage éventuels des activités depuis la voie d'entrée routière : réalisation d'un talus, d'un écran végétal, etc.
- L'application d'un principe de retrait du bâtiment par rapport aux limites séparatives et aux éléments végétaux existants (haies, boisements).
- Le traitement des clôtures en franges urbaines limitrophes avec des espaces agricoles ou naturels : les clôtures seront constituées de haies vives éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures minérales y sont interdites. Elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée. Les haies végétales multi-spécifiques d'essences locales et ornementales sont à privilégier.
- L'application des principes d'architecture à qualité environnementale des bâtiments d'activités :
 - La possibilité d'implanter en toiture des dispositifs d'exploitation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou thermiques) orientés sud, intégrés à la toiture.
 - L'emploi de matériaux et de techniques de construction en accord avec le contexte urbain et architectural environnant (toiture à pans, matériaux de couverture de toiture de teinte sombre et similaire à l'ardoise).
 - L'encouragement de toitures terrasses végétalisées.
- L'aménagement d'espaces de stationnement paysagers/végétalisés : les aires de stationnement publiques et privées constituent souvent de vastes espaces minéraux. Il s'agit de renforcer à la fois leur végétalisation et leur perméabilisation. Pour cela, les aires de stationnement pourront être rendue perméables avec des revêtements adéquats à la fréquentation et l'usage de celles-ci. Par ailleurs, les aires de stationnement pourront être végétalisées avec des haies arbustives et/ou arborés. Les entrées de garage dans les tissus pavillonnaires pourront également être perméabilisées avec des revêtements adaptés à cet objectif.



Bâti à vocation commerciale avec toiture contemporaine à pans, teinte sombre



Panneaux solaires et toiture terrasse végétalisée sur bâti d'activité



Espace de stationnement planté et utilisation de revêtements perméables