

Annexe CA-2021-034

Envoyé en préfecture le 05/05/2021

Reçu en préfecture le 05/05/2021

Affiché le **14 MAI 2021**

ID : 022-200068989-20210426-CA2021034-DE

**DINAN**  
AGGLOMÉRATION

ECONOMIE

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AGRICULTURE

PATRIMOINE

ENVIRONNEMENT

# PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET DE MODIFICATION  
de DROIT COMMUN N°1

**Dossier de Synthèse**

Conseil Communautaire du 26 avril 2021





## Sommaire :

I.	Préambule	2
II.	Cadre général	2
III.	Les grandes lignes du PLUiH de Dinan Agglomération	3
IV.	Déroulement de la modification du PLUiH	9
V.	Les modalités de la concertation préalable	10
VI.	Présentation des modifications projetées	11

## I. Préambule

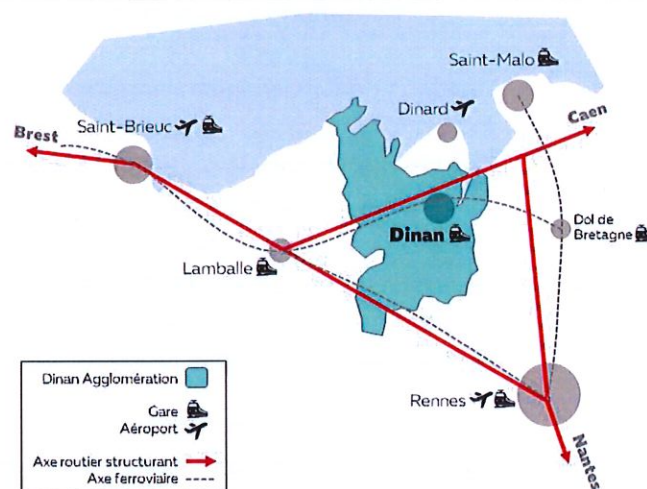
Depuis le 27 janvier 2020, Dinan Agglomération dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Ce document d'urbanisme est un document vivant, appelé à être modifié annuellement afin de s'adapter à des projets urbains compatibles avec les orientations générales du PLUiH, de prendre en compte de nouvelles réglementations et de corriger des erreurs matérielles.

Le présent document constitue un document de synthèse du projet de **modification de droit commun n°1** du PLUiH. Cette procédure est le résultat d'un premier inventaire des demandes d'évolution du PLUiH effectué auprès des Communes de Dinan Agglomération au cours de l'automne 2020.

## II. Cadre général

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la fusion de 5 intercommunalités (Dinan Communauté, Pays de Caulnes, CC Plancoët-Plélan, Pays de Matignon, CC Rance-Frémur) et 3 communes (Broons, Mégrit et Yvignac-la-Tour), l'intercommunalité est constituée de 64 communes, avec des typologies très différentes, de 200 habitants à 15 000 habitants.

Dinan Agglomération totalise aujourd'hui près de 100 000 habitants sur un territoire de 932 km<sup>2</sup> représentant 14% du département. Le territoire est riche de sa diversité, comptant à la fois deux façades littorales (la Manche et la Rance maritime), un pôle urbain (Dinan) de près de 15 000 habitants, des polarités secondaires et de nombreuses communes rurales offrant un paysage rural privilégié.





### III. Les grandes lignes du PLUiH de Dinan Agglomération

#### 1. Le contexte du PLUiH

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

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

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

Avant l'approbation du PLUiH, les communes du territoire présentaient des cas de figure hétérogènes en matière d'urbanisme. Certaines communes étaient couvertes par des PLU, des POS, des cartes communales et certaines soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU). La mise en place du PLUiH permet une concordance des politiques d'urbanisme à l'échelle de l'intercommunalité et une mise à niveau de l'ensemble des documents sur le territoire, en relation avec les évolutions législatives successives (loi ALUR, loi Macron, Lois Grenelle...) et les documents cadres

applicables au territoire (SCoT du Pays de Dinan, loi littoral, SAGE, SDAGE ...).

Le PLUiH consiste également à :

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

#### 2. L'armature du territoire

Le PLUiH de Dinan Agglomération est structuré à la fois par :

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

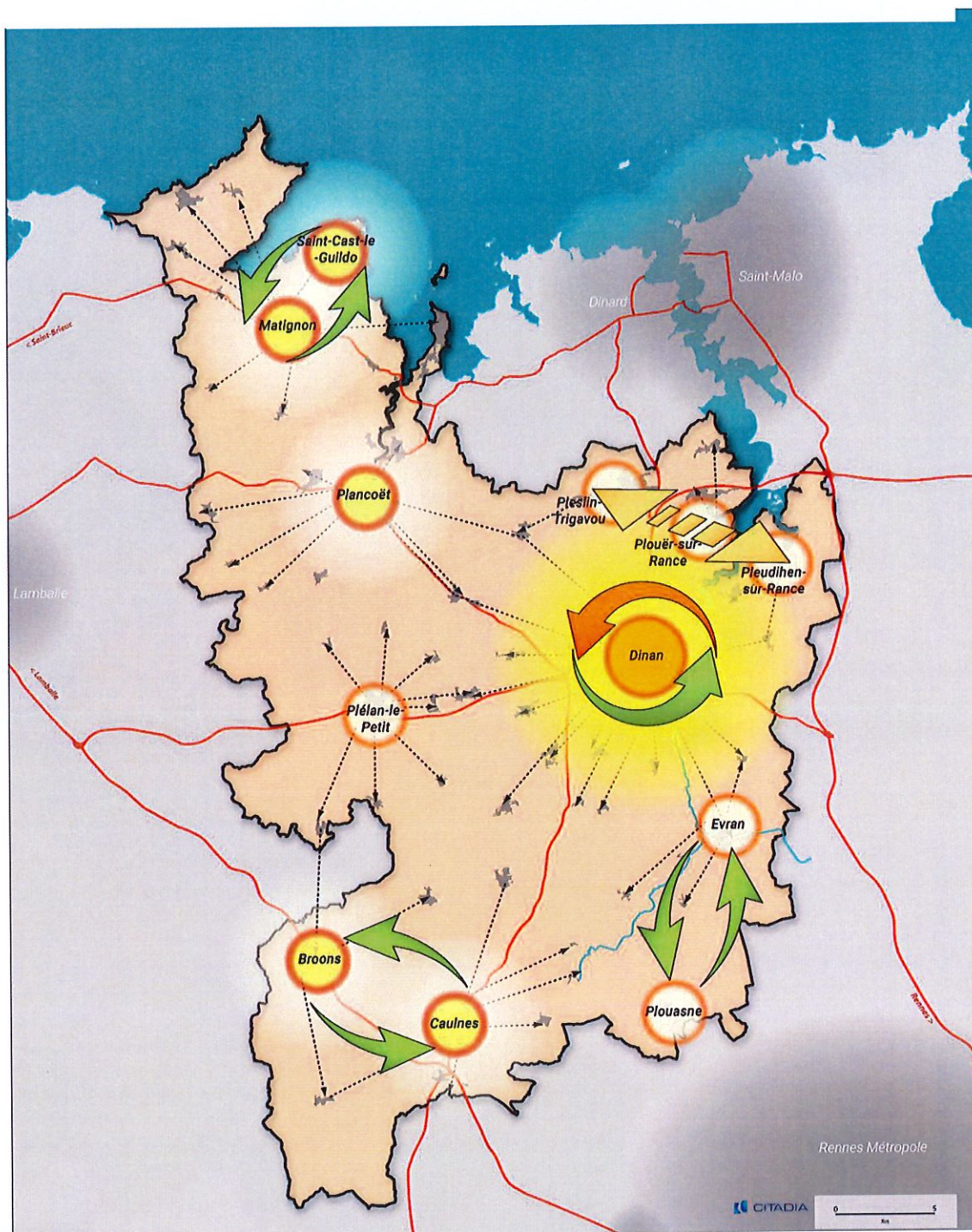
Ces objectifs politiques sont déclinés dans une armature territoriale définie autour de deux niveaux de lecture :

**Les polarités** (définies dans le cadre du SCoT du Pays de Dinan, approuvé en 2014) :

**Les secteurs** : au nombre de 8, qui s'appuient sur les bassins de vie de proximité.



## Armature territoriale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Dinan Agglomération



### Polarités territoriales

- Pôle de centralité principal
- Pôle de centralité secondaire
- Pôle relais
- Maillage communal

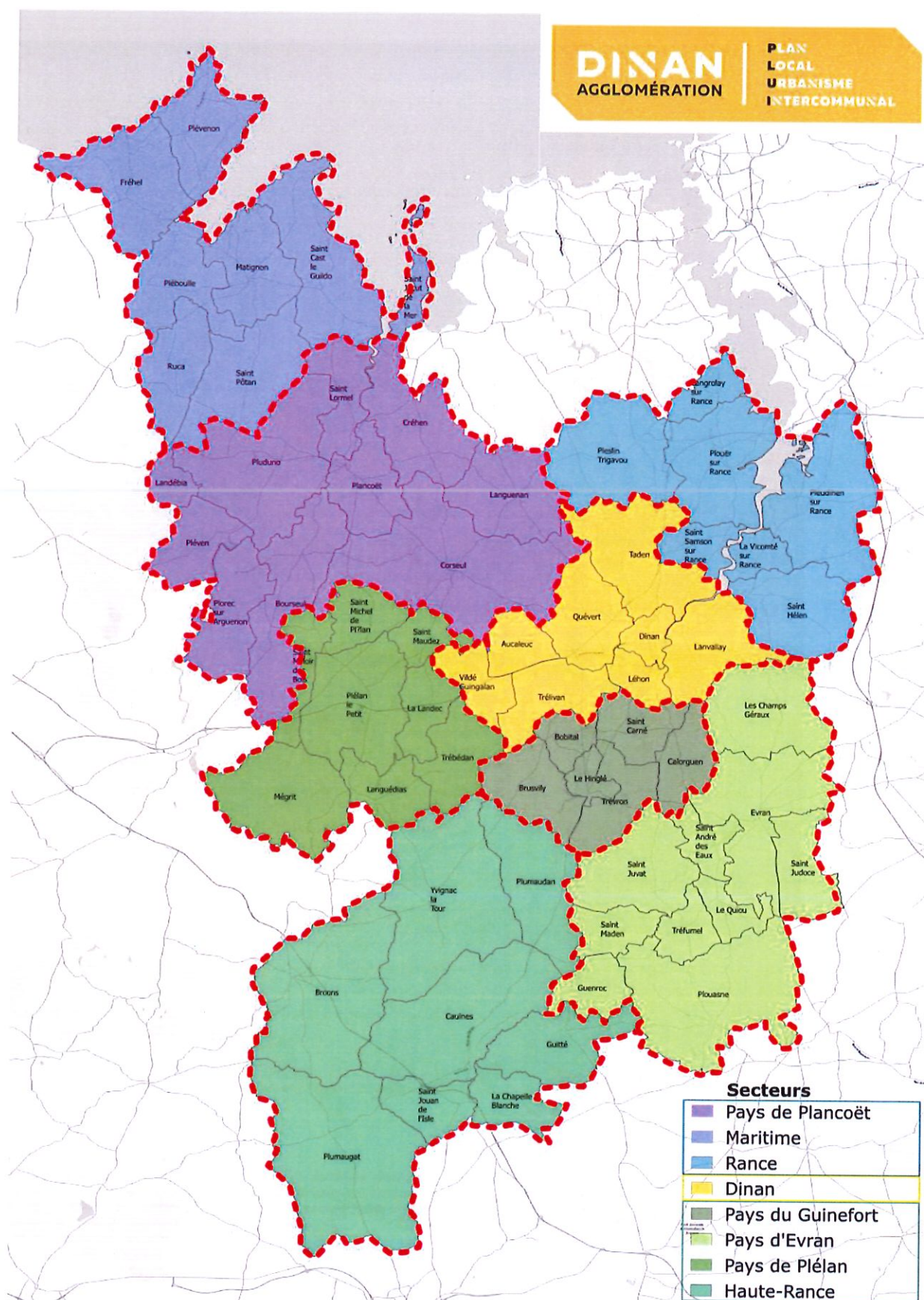
### Principes de développement

- Soutenir un développement urbain équilibré, en mettant l'accent sur le renforcement du cœur de l'agglomération et en maîtrisant le développement urbain périphérique
- Maîtriser l'attractivité de Dinard et Saint-Malo et favoriser l'équilibre intergénérationnel et social, notamment en facilitant l'accès au logement des jeunes, des familles et des ménages à revenus intermédiaires et modestes.

- Encourager les mutualisations entre les communes, inciter au renouvellement urbain pour garantir la sauvegarde du commerce et des équipements de proximité en centre-bourg, freiner la hausse de logements vacants et limiter le phénomène de développement des résidences secondaires en particulier sur le littoral.
- Organiser et faire vivre le maillage communal rural autour de leur centre-bourg et faciliter les liaisons vers les polarités



**Carte des secteurs définis dans le cadre de la déclinaison des objectifs**





### 3. Les éléments constitutifs du PADD

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

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 de l'ensemble des milieux naturels.

Accompagner les évolutions des paysages emblématiques et ordinaires

Asseoir le développement urbain sur la qualité paysagère

Le PLUiH vise à maintenir les caractéristiques du grand paysage et les éléments ordinaires à l'échelle de chaque projet.

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

Le tourisme constitue un pan d'activités majeur du territoire, garant de sa renommée. Les nouveaux projets touristiques devront s'inscrire en adéquation avec les orientations développées par le PADD, en particulier la valorisation de la trame verte et bleue.

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

Un scénario d'accueil de populations nouvelles ambitieux, réaliste et adapté

L'Agglomération vise la poursuite d'une dynamique démographique. Le PADD fixe un objectif global de maintien du rythme démographique observé sur 2011 – 2016 : Soit **0.7% / an sur la période 2013 – 2032 afin d'atteindre une population estimée en 2032 de 106 000 habitants** (NB : près de 97 000 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2019).

Une déclinaison spatiale de ce développement répond à **un quadruple objectif de :**

- Modération de la consommation des espaces ;
- Limitation du risque de « dilution » de la centralité le long des voies et dans des villages/hameaux isolés.
- Limitation des nuisances réciproques entre activités agricoles et espaces habités ;
- Compatibilité avec le cadre législatif (loi ALUR notamment).

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 fixé à **450 hectares « bruts » de consommation d'espace entre 2018 et 2032.**

Un territoire des courtes distances : relier l'urbanisme avec la stratégie mobilité de Dinan Agglomération. Un Plan de Déplacement Communautaire a été réalisé en parallèle du PLUiH.

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

Un territoire structuré par ses ZAE (Zones d'Activités Economiques).

De la même manière que pour le développement résidentiel, des efforts significatifs sont engagés en vue de permettre une consommation d'espace maîtrisée pour le développement économique. Un objectif de **285 hectares maximum** à l'horizon 2032 est fixé par le PADD. Des actions de requalification/densification des zones d'activités existantes seront à mener.

Une économie maritime préservée

Doté d'une façade littorale conséquente, le PLUiH vise le maintien des activités maritimes.



Une organisation commerciale révélatrice de fragilités territoriales

Confronté à une évasion commerciale périphérique significative, le PLUiH inscrit **un objectif ambitieux de limitation, voire d'arrêt total, de ce phénomène.** Le développement commercial sera permis aux seules centralités et aux Zones d'Aménagement Commercial existantes.

L'agriculture en tant qu'activité économique structurante

Le PLUiH tend à accompagner ses évolutions et, par le biais de la maîtrise de la consommation d'espace, à préserver l'espace agricole.

Accompagner le développement urbain par une politique nouvelle en matière de mobilités  
Les mobilités alternatives à l'automobile, le développement des modes doux et du réseau de transport DINAMO ! sont des axes forts du projet de territoire. Le développement prioritaire des bourgs rejoint l'optique d'un territoire des courtes distances.

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

Maîtriser la ressource en eau dans tous ses usages

Le PLUiH se saisit de la question de l'eau en visant à préserver la ressource et éviter les ruissellements.

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 biens et la population face aux risques, nuisances et pollutions

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

Adopter une stratégie de répartition territoriale adaptée  
Permettre et favoriser les parcours résidentiels choisis

Pour ce faire Dinan Agglomération fait le choix de plusieurs orientations :

- Une répartition équilibrée de la production de logements à la fois à l'échelle de l'armature territoriale et des secteurs.
- Une production de logements qui met l'accent sur la densification, la production en renouvellement urbain ou dans le tissu existant.
- Des parcours résidentiels à travers la production de logements adaptés en typologie, forme, localisation et prix à des demandes diverses.
- Une offre de logements adaptée à la diversité des enjeux identifiés sur le territoire
- Une production sociale pour les plus modestes

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

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

Lutter contre la dégradation du parc de logements existants

Dinan Agglomération souhaite porter une politique d'accompagnement à la réhabilitation des logements anciens ou à la remise sur le marché des logements vacants.

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

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

Le PLUiH reflète le souci porté par l'Agglomération sur la question sociale et la volonté de répondre aux besoins de chacun, quelles que soient ses conditions de revenus. **L'Agglomération a défini un objectif de production de 100 logements locatifs sociaux par an.**

Prendre en compte les publics spécifiques

Le PLUiH comprend également des orientations à destination des « publics



**PLUiH**

**PADD**

**ZONAGE**

+

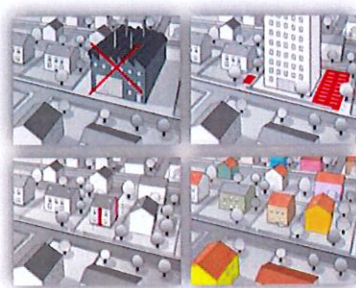
**RÈGLEMENT**

+

**Orientations  
d'Aménagement et  
de Programmation**



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



- 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 ?



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

spécifiques » tel que les seniors, les jeunes travailleurs, les travailleurs saisonniers ou les gens du voyage.

#### 4. L'intégration du PADD au sein des pièces réglementaires

Les orientations de développement de Dinan Agglomération énoncées dans le PADD sont traduites sous forme réglementaire dans les documents graphiques et le règlement du PLUiH.

Les documents graphiques comprennent notamment :

- les limites des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ;
- les prescriptions graphiques associées au « zonage »

Le règlement écrit comprend plusieurs types de zones réglementées par 12

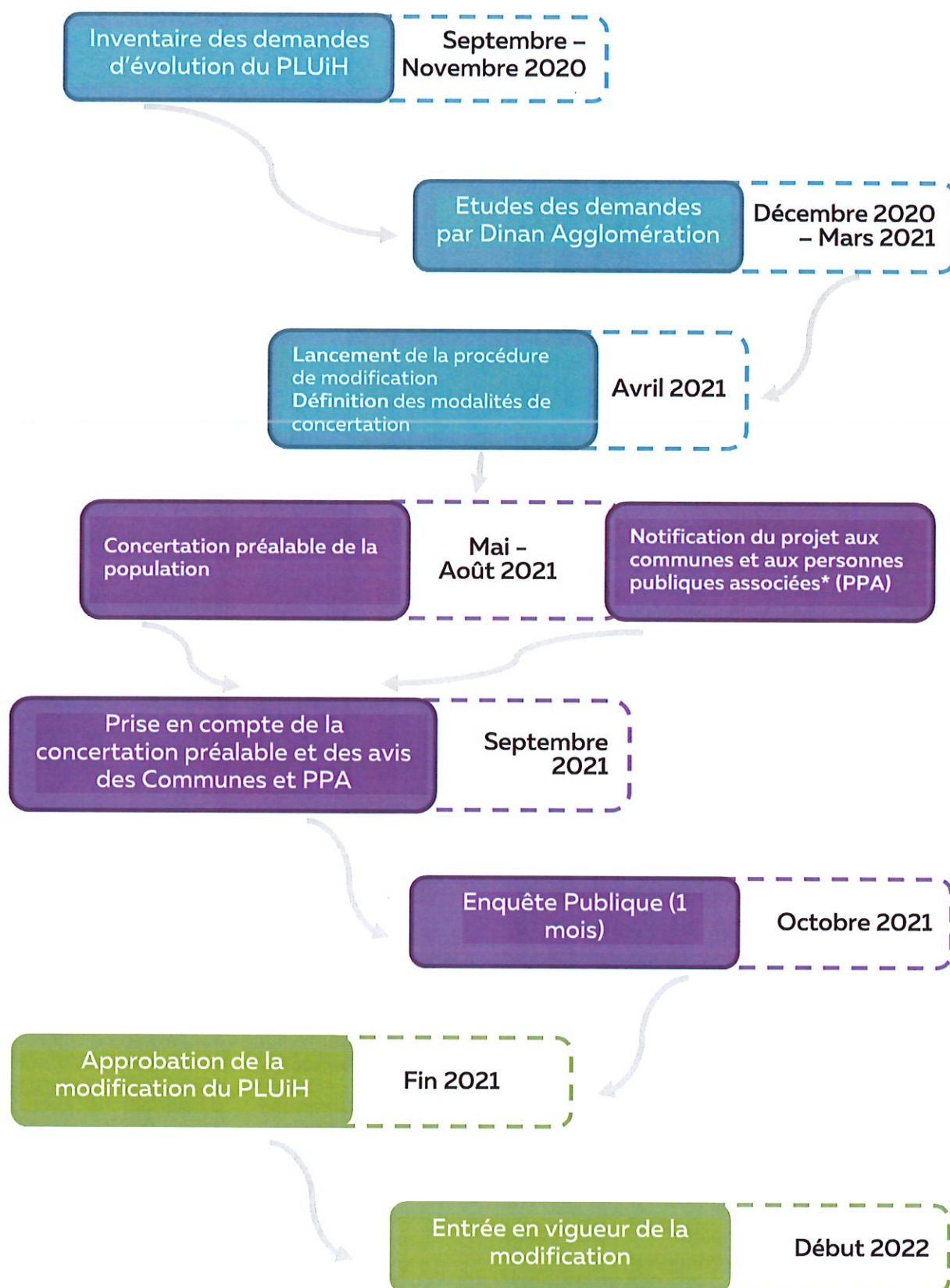
articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain, de garantir la cohérence urbaine et de gérer la forme de la ville donnée à voir, essentiellement depuis l'espace public. Ces documents sont opposables aux tiers.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par l'Agglomération et les Communes.

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du volet « Habitat » du document détaille les objectifs à atteindre en termes d'habitat. Ce document est valable pour 6 ans et fera l'objet d'un bilan triennal. Le PLUiH, quant à lui, est programmé sur 12 ans, soit deux PLH.



## IV. Déroulement de la modification du PLUiH





## V. Les modalités de la concertation préalable

Au regard de la portée intercommunale du règlement littéral, des objets du projet de modification et de la nécessaire actualisation de l'évaluation environnementale, une concertation préalable à l'enquête publique est organisée, conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, cette concertation préalable aura lieu pour une durée de 4 mois, **du 5 mai 2021 au 31 août 2021 inclus**.

La concertation a pour but de permettre aux habitants, acteurs du territoire et toute autre personne concernée par le projet :

- De prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLUiH
- De donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées et, le cas échéant, de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications.

Toute personne intéressée pourra communiquer ses observations :

- Par écrit, sur un registre, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public du siège de Dinan Agglomération.
- Par voie électronique, les observations pourront être envoyées à l'adresse : [plui@dinan-agglomeration.fr](mailto:plui@dinan-agglomeration.fr)
- Par voie postale, toute correspondance relative à la concertation préalable devra être adressée à M. le Président de Dinan Agglomération, (Dinan Agglomération : 8, boulevard Simone Veil CS 56 357, 22106 DINAN Cedex)

**Seules les observations relatives aux objets de modification présentés dans ce document pourront être prises en considération.**

Ce dossier de concertation préalable sera actualisé en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet. Il sera consultable pendant toute la durée de la concertation :

- Sur le site internet de Dinan Agglomération à la rubrique « modification du PLUiH »
- Au Siège de Dinan Agglomération, aux jours et heures habituels d'ouverture.

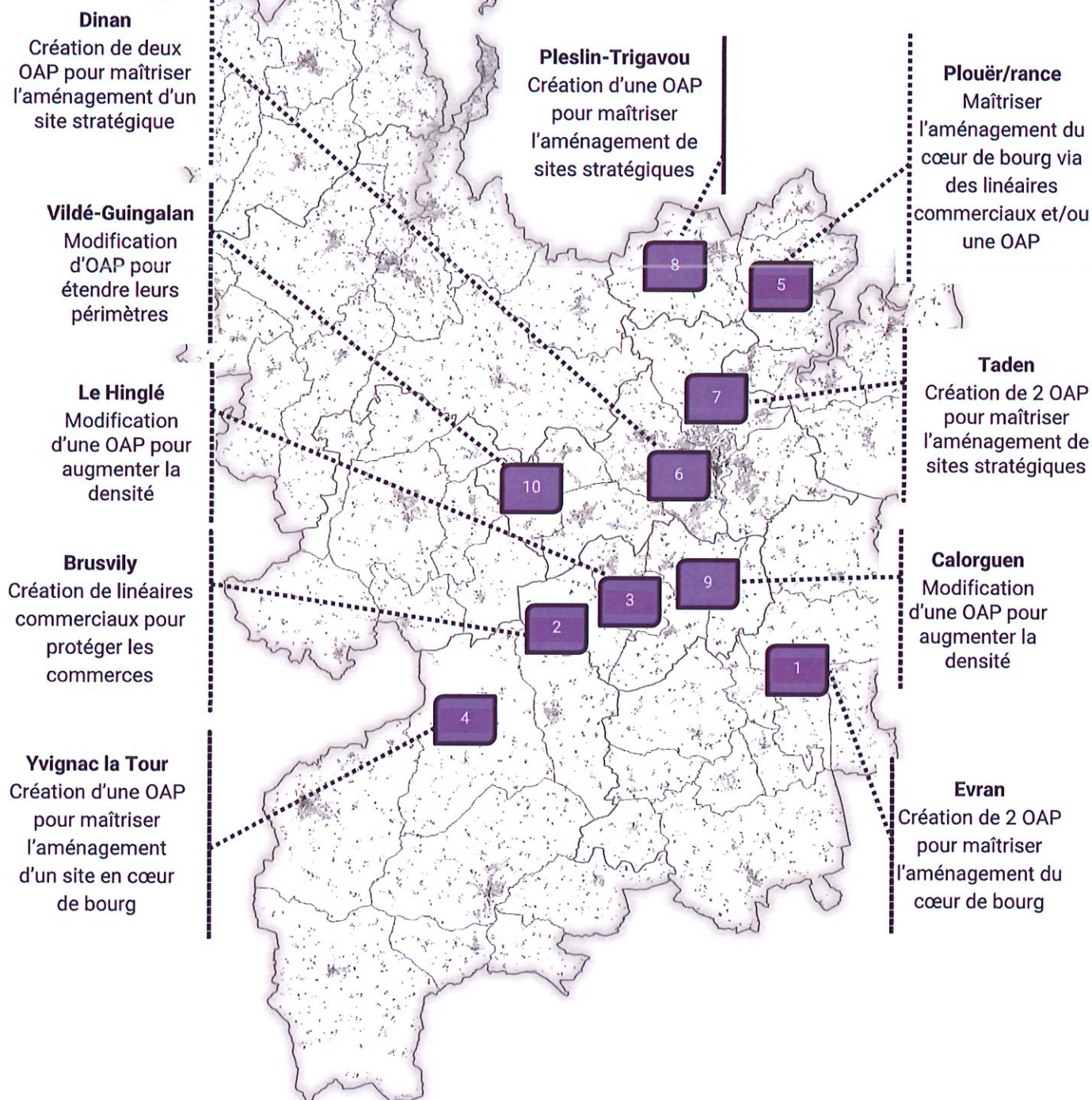
A l'issue de la période de concertation préalable, un bilan sera effectué. Il sera joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Le projet de modification fera l'objet d'une enquête publique d'un mois, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Les modalités de cette enquête publique seront connues quinze jours avant le début de l'enquête.



## VI. Présentation des modifications projetées

### Modification pour revitaliser les centralités historiques et maîtriser l'aménagement de sites stratégiques





Pilier majeur du Projet d'Aménagement et de Développement Agglomération, la revitalisation des centralités constitue un enjeu essentiel pour le devenir des centres-bourgs et centres-villes du territoire. Ainsi, Dinan Agglomération accompagne les Communes volontaires dans des études urbaines visant à définir des stratégies globales d'aménagement et des plans d'actions concrets et adaptés à chaque Commune et traduit ces orientations dans le volet règlementaire du PLUiH.

1

## EVTRAN

La Commune d'Evran a lancé depuis 2015, une démarche de redynamisation du centre bourg en lien notamment avec la fermeture de la supérette. Une étude urbaine a été réalisée entre mai 2018 et janvier 2019 par le cabinet Prigent & Associés pour conduire un diagnostic, définir les principaux enjeux, et établir un plan de développement « **Evran 2030** » ainsi que des avant-projets. Cette étude a permis à la municipalité de mettre en œuvre la participation de la population, d'avoir une vision à long terme de l'aménagement du bourg et de concevoir un projet global, bien au-delà de la simple réflexion sur le devenir de l'ancienne supérette. La démarche de la commune d'Evran a été récompensée en 2019 par sa sélection lors de la deuxième édition de l'appel à projets « Dynamisme des centres-villes et des bourgs ruraux en Bretagne ». Cette démarche a été traduite dans le PLUiH. Aujourd'hui, la municipalité poursuit sa réflexion sur le centre-bourg et propose la modification de deux OAP de cœur de bourg afin de les adapter à un contexte en perpétuelle évolution et la création de deux nouvelles OAP afin de maîtriser le futur de deux secteurs de projets en centre-bourg.



Localisation des OAP (en vert)

2

## BRUSVILY :

La Commune de Brusvily a lancé en 2018, une démarche de revitalisation du centre-bourg de la commune. Cette étude urbaine, menée par l'Atelier du Marais, s'est traduite dans le PLUiH par plusieurs outils réglementaires tels que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des emplacements réservés ou des linéaires commerciaux. Aujourd'hui, la municipalité poursuit sa réflexion sur le centre-bourg et propose la création de nouveaux linéaires commerciaux afin de préserver les vitrines du bourg.



Localisation des linéaires commerciaux (en vert)

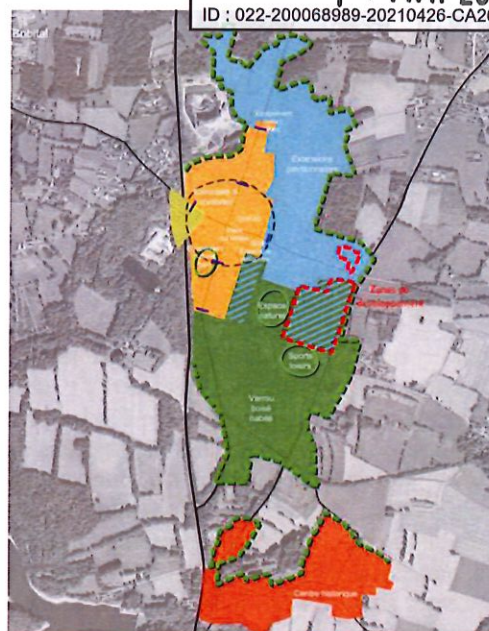


### 3 LE HINGLE

Sélectionnée lors de la deuxième édition de l'appel à projets « Dynamisme des centres-villes et des bourgs ruraux en Bretagne », la commune du Hinglé a lancé une étude urbaine visant à définir et aménager une véritable centralité urbaine à l'agglomération des Granits. L'étude urbaine, menée par l'Atelier du Canal, est toujours en cours mais la municipalité souhaite saisir la procédure de modification afin de traduire les premiers engagements, à savoir : l'augmentation de la densité dans les futures opérations d'aménagement et l'aménagement de nouvelles liaisons douces.

### 4 YVIGNAC LA TOUR

La Commune a lancé, depuis 2019, une démarche de revitalisation de son centre bourg avec les bureaux d'études Atelier Perspective et Made. Cette étude urbaine a été réalisée entre 2019 et 2021 pour établir un plan de développement pour les 10 à 20 prochaines années. Cette démarche a été traduite dans le PLUiH par la création d'une première OAP en centre-bourg qu'il convient de compléter. Une nouvelle OAP sera également ajoutée sur un secteur stratégique pour le développement à long terme de la commune.



Extrait du plan de développement et localisation d'un secteur stratégique pour la commune : entouré en rouge



Localisation de l'OAP (en vert)

### 5 PLOUER SUR RANCE :

La Commune de Plouër/rance, engagée dans une démarche vertueuse en faveur du dynamisme du centre-bourg historique, souhaite saisir la procédure de modification du PLUiH afin d'ajouter 3 linéaires commerciaux permettant de protéger les locaux commerciaux en rez-de-chaussée ou créer une nouvelle OAP au cœur du bourg.



A travers le plan Biodiversité de 2018, le gouvernement a pris un engagement en faveur d'une gestion plus économe de l'espace par la mise en place du principe de **zéro artificialisation nette du territoire (ZAN)**. Cet objectif traduit dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne à horizon 2040 produit également ses effets à l'échelle locale. Attentives à la perspective du ZAN, plusieurs communes ont souhaité maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques pour leur développement, via la procédure de modification du PLUiH. Ces « dents creuses » au sein de l'espace urbanisé constitue autant d'opportunités d'y développer des opérations d'aménagement à proximité des centralités, sans consommer des surfaces agricoles ou naturelles.

6

## DINAN

La Commune nouvelle de Dinan souhaite maîtriser le développement urbain d'un secteur pavillonnaire, situé route de St-Carné. La Commune souhaite accompagner le développement de ce quartier par une densification douce, soucieuse de préserver le cadre paysager actuel.

7

## TADEN

Dinan Agglomération souhaite créer une OAP sur un secteur à vocation économique afin d'en maîtriser son développement futur.

La Commune de Taden envisage de maîtriser la densification d'une parcelle de plus de 8 000m<sup>2</sup> située rue du Clos de la Croix.



Localisation des projets d'OAP à Taden (en

8

## PLESLIN-TRIGAVOU

La Commune souhaite maîtriser l'aménagement de plusieurs secteurs stratégiques via la création de quatre nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les bourgs de Pleslin et de Trigavou.

9

## CALORGUEN

La Commune présente un secteur de projet à proximité immédiate du cœur de bourg. Ce secteur fait l'objet d'une OAP et par la suite un schéma d'aménagement global validé par la commune. Les élus souhaitent s'assurer que le futur projet respecte le schéma d'aménagement global en le traduisant dans l'OAP n°026-1.



Localisation des projets d'OAP à Trigavou (en vert)

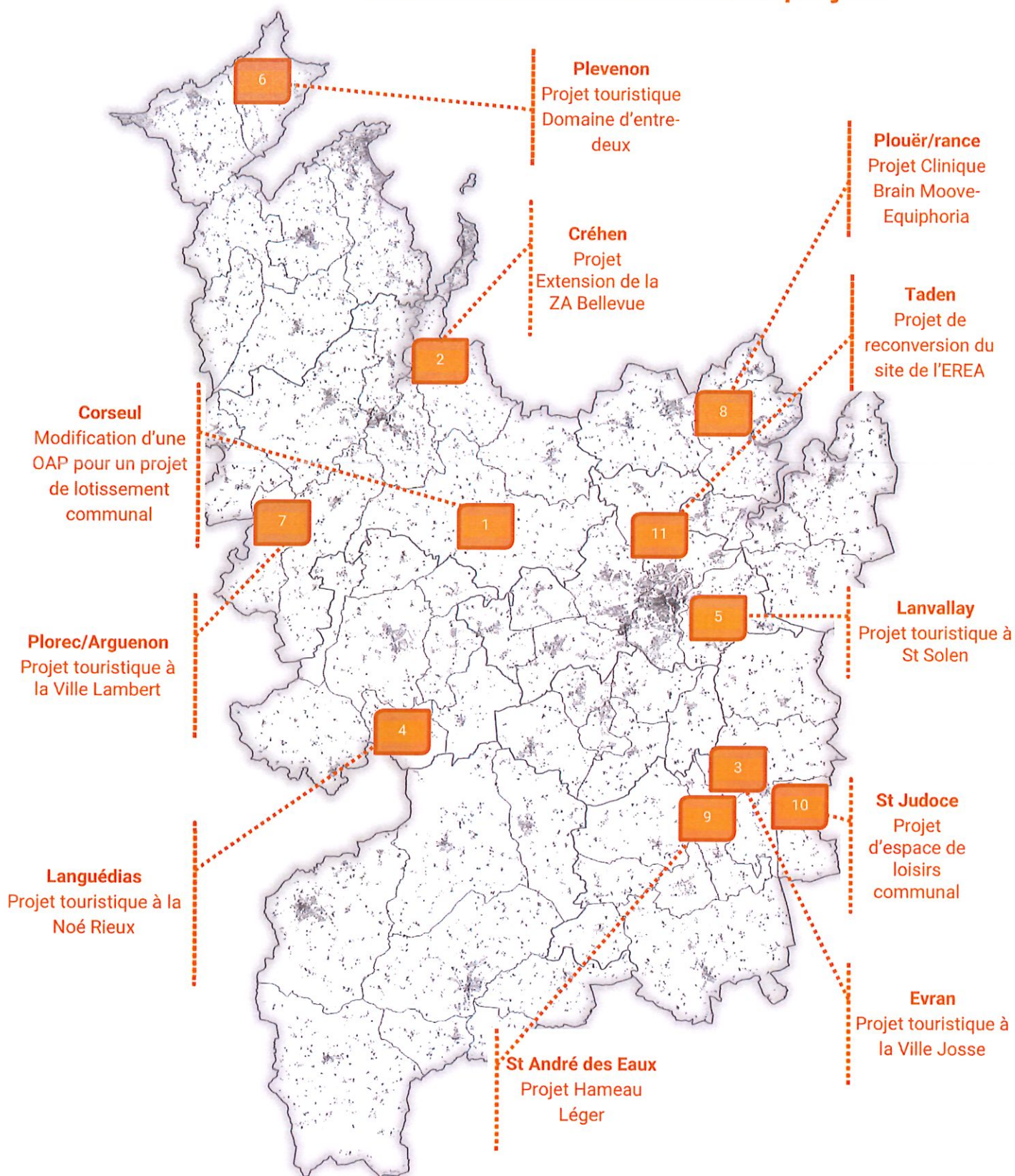
10

## VILDE-GUINGALAN

La Commune présente plusieurs secteurs de projet à proximité immédiate du cœur de bourg. Les élus souhaitent modifier le périmètre de deux OAP afin de maîtriser davantage de ressources foncières stratégiques pour la Commune.



## Modification en lien avec des projets





1

### CORSEUL

Modification de l'OAP n°048-2 en lien avec le projet du futur lotissement communal, comprenant près de 40 logements.

2

### CREHEN

Création d'un dossier de dérogation à la loi Barnier dans le cadre du projet d'extension de la zone d'activités communautaire de Bellevue.



3

### EVRAIN

Création d'une zone Nt (Naturelle tourisme) pour un projet touristique à La Ville Josse, porté par deux associations : Le Jardin des hérissons et Reprendre la main.

4

### LANGUEDIAS

Création d'une zone Nt (Naturelle tourisme) pour un projet touristique à La Noé Rieux comportant 5 habitations légères de loisirs.

5

### LANVALLAY

Création d'une zone Nt (Naturelle tourisme) pour un projet touristique à St-Solen comportant plusieurs habitations légères de loisirs, formations, événements, etc.

6

### PLEVENON

Création d'une zone Ntl (Naturelle tourisme) pour le Domaine d'entre-deux et ses perspectives de développement.

7

### PLOREC SUR ARGUENON

Création d'une zone Nt (Naturelle tourisme) pour un projet touristique à La Ville Lambert comprenant : production maraîchère, boutique de producteur, formation en

permaculture, un bar associatif et un centre de soins en médecine douce.

8

### PLOUËR SUR RANCE

Création d'une zone Ne (Naturelle Equipement) pour un projet de clinique porté par les sociétés Equiphoria et Brain Moov à le site de l'actuel « Haras du Golf »

9

### SAINT ANDRE DES EAUX

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en centre-bourg pour le projet de Hameau Léger porté par l'association du même nom.

10

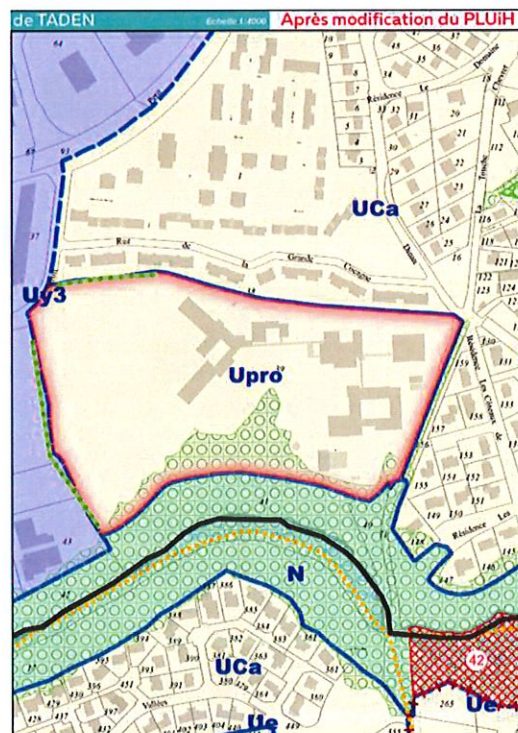
### SAINT JUDOCÉ

Création d'une zone Naturelle Loisirs pour le projet communal d'espace de loisirs, rue Champ Hervé.

11

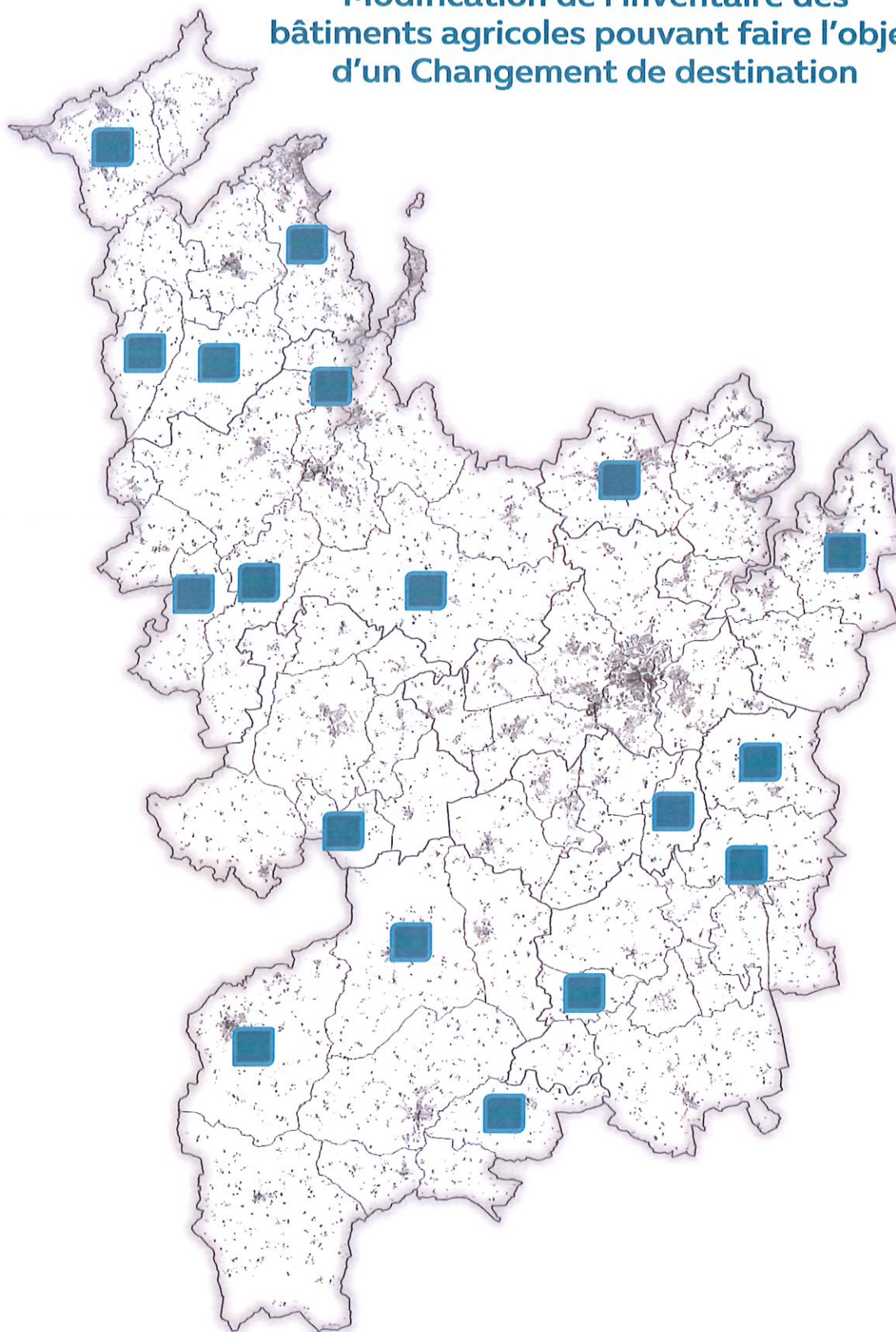
### TADEN

Modification du zonage et création d'une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) pour le projet de reconversion du site de Beauregard (ex site de l'EREA), porté par Dinan Agglomération.





## Modification de l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un Changement de destination







## Inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

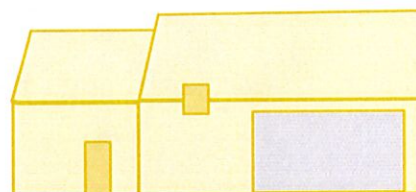
La transformation d'un bâtiment agricole en habitation est possible à condition qu'il soit identifié sur les plans du PLUiH et que la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (pour la zone agricole) ou la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (pour la zone naturelle) émet un avis favorable au moment du permis de construire.

Ainsi, le PLUiH de Dinan Agglomération identifie 1161 bâtiments, soit une moyenne de 18 bâtiments par commune. Ces bâtiments répondent à l'objectif énoncé dans le PADD, à savoir : **Préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel (Chapitre 1 du PADD).**

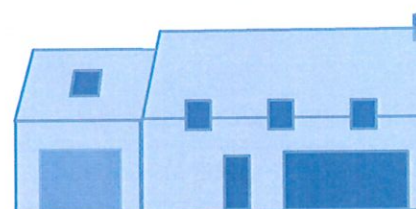
Lors de l'élaboration du PLUiH, le repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisé par les élus locaux par un travail de terrain, cartes à l'appui. Depuis l'approbation du document le 27/01/2020, de nombreuses communes ont observé l'absence de plusieurs bâtiments répondant aux critères d'identification précédemment définis.

Ainsi, environ 20 communes souhaitent saisir la présente procédure de modification du PLUiH afin d'ajouter ou de supprimer des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

### Ancien bâtiment agricole



Changement de destination



### Habitation

#### 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 définis par la commission :

Emprise au sol minimale = 60m²

Distance maximale d'une autre construction = 50m

Caractère patrimonial de la bâtisse = Vu en commission patrimoine

Présence d'activités agricoles = Pas de changement de destinations dans les sièges en activité

Desserte en réseaux = Raccordement aux réseaux obligatoires

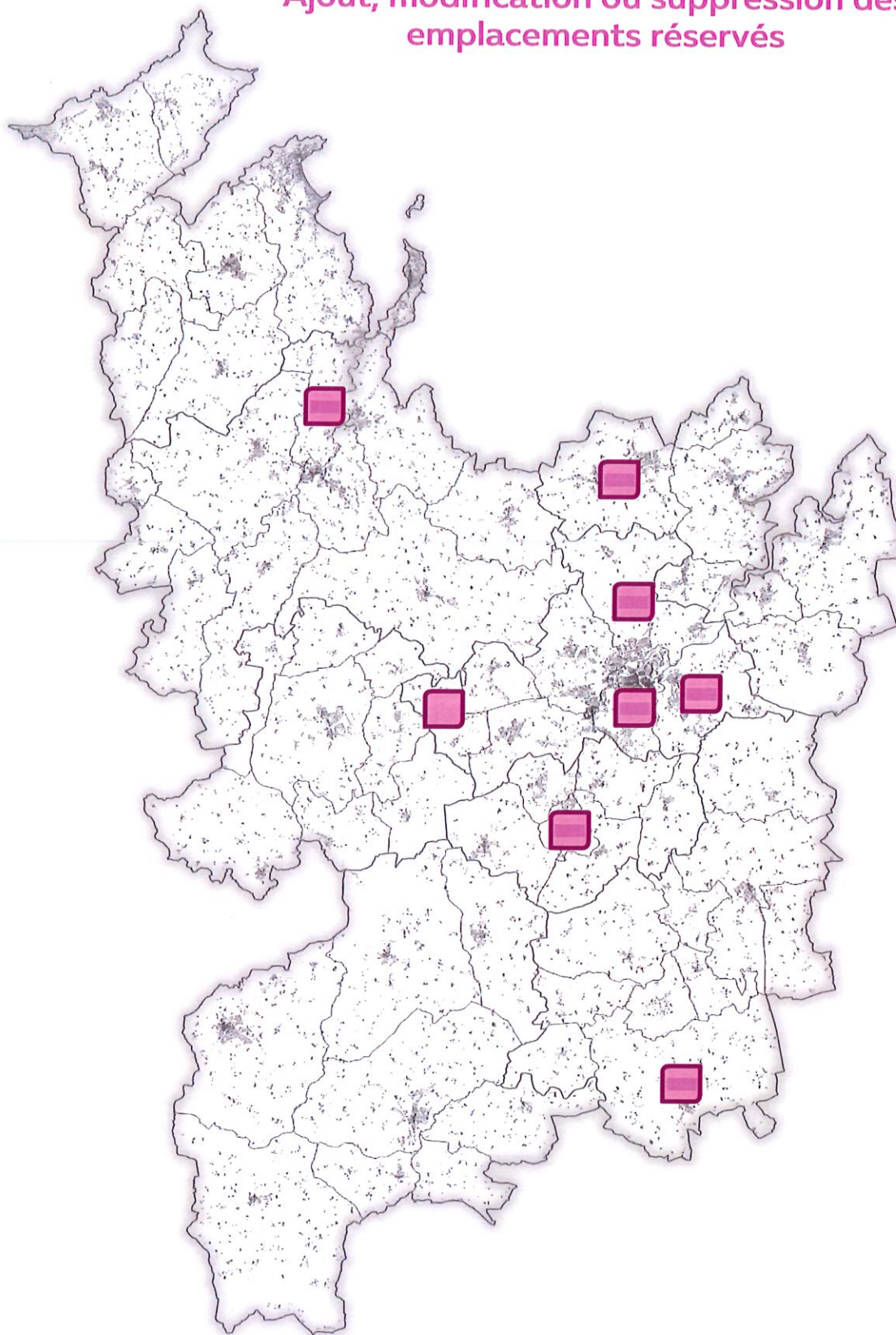
Desserte en réseaux = voie conditionnée pour l'usage

Critères indicatifs, ne constituant pas des critères excluant

**IMPORTANT :** on ne présage pas à ce stade de l'avenir d'une exploitation. Les exploitations ayant cessé seront identifiées en tant que changements de destination potentiels possibles dans les cadre des modifications opérées au fur et à mesure du PLUi.



## Ajout, modification ou suppression des emplacements réservés





## **Ajout, modification ou suppression des emplacements réservés**

Les plans graphiques du PLUiH délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, ils désignent les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu. La majorité des emplacements réservés est définie pour :

- la création d'accès ou des aménagements routiers au sens large (parkings, élargissements de voirie ou carrefours) ;
- la création de cheminements doux ;
- la réalisation d'équipements collectifs ...

Un emplacement réservé est un outil de maîtrise de l'aménagement. En contrepartie les propriétaires des unités foncières classées en emplacement réservé peuvent à tout moment faire valoir leur droit de délaissement.

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.

### **Exemples (extraits des plans graphiques du PLUiH) :**



*ER n°10 prévue pour l'extension d'un cimetière à destination de la commune.*



*ER n°14 prévue pour une liaison douce à destination de la commune.*

**Lanvallay** : Modification de l'ER n°94 et 103. Suppression de l'ER 114

**Languédias** : Création d'un ER autour de l'Eglise St-René.

**St-Lormel** : Création de deux ER pour l'aménagement de voies piétonnes et cyclables.

**Taden** : Création d'ER pour l'acquisition de chemins de randonnées. Création d'un ER pour l'aménagement d'une liaison douce Dinan-Taden. Modification des ER n°317 et 338.

**Le Hinglé** : Modification des ER n°127 et 130, Suppression de l'ER n°50. Création d'un ER à la retenue d'eau du Pont Ruffier, et création d'un ER à proximité de l'EPHAD.

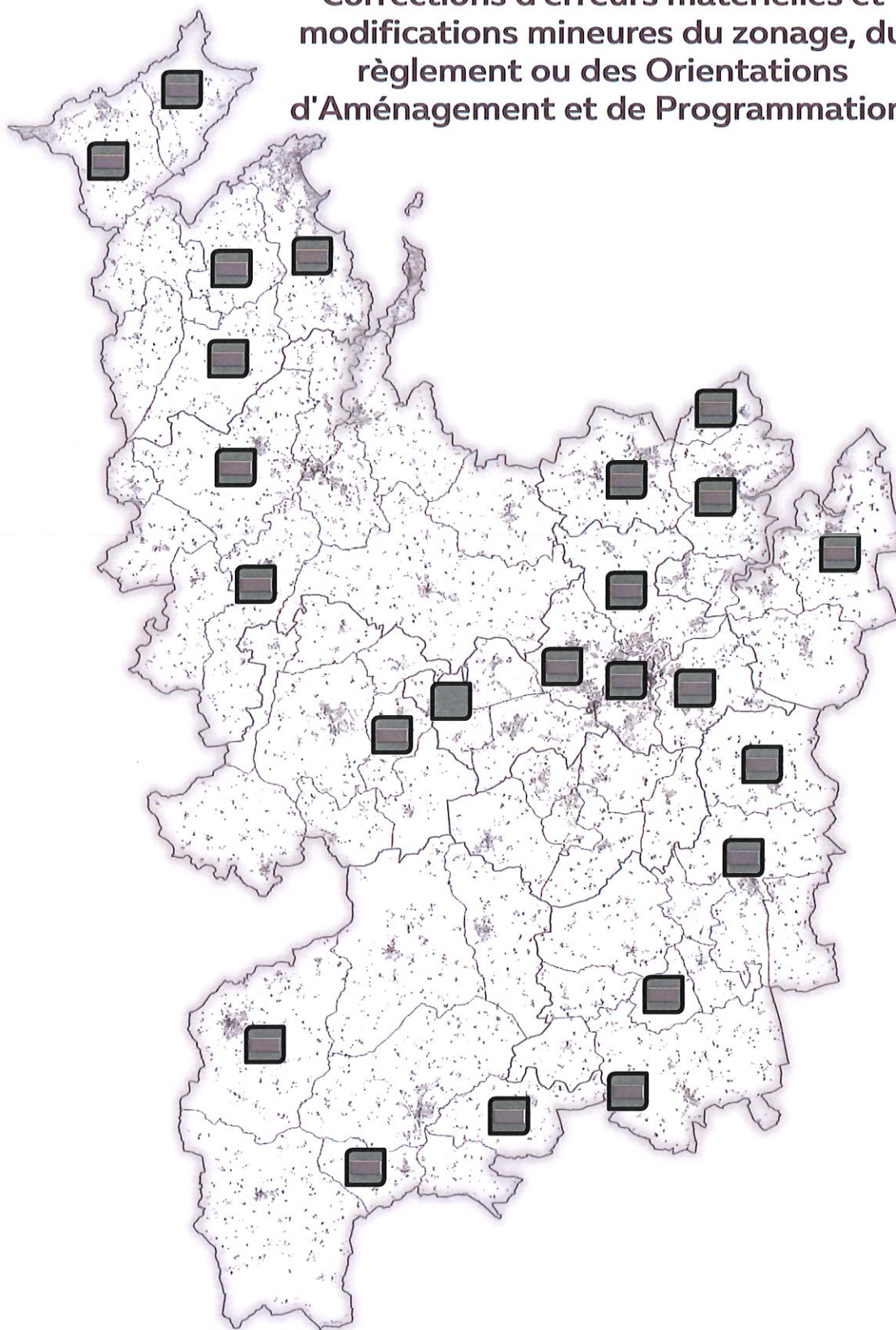
**Dinan** : Création d'un ER, rue du Bas Bourgneuf. Création d'un ER rue St Marc. Suppression de l'ER n°45 et 47.

**Pleslin-Trigavou** : Création d'un ER refuges de véhicules entre la Grignardais et St-Goudas. Création d'un ER chemin de la Fontenaie. Création terrain adjacent des mégalithes. Création d'un ER pour les fonds de jardins bordant la vallée de l'Adria. Création d'un ER à la Chantelouas. Modification des ER n°177 et 171

**Vildé-Guingalan** : Reprise de onze emplacements réservés issus de l'ancien PLU communal.



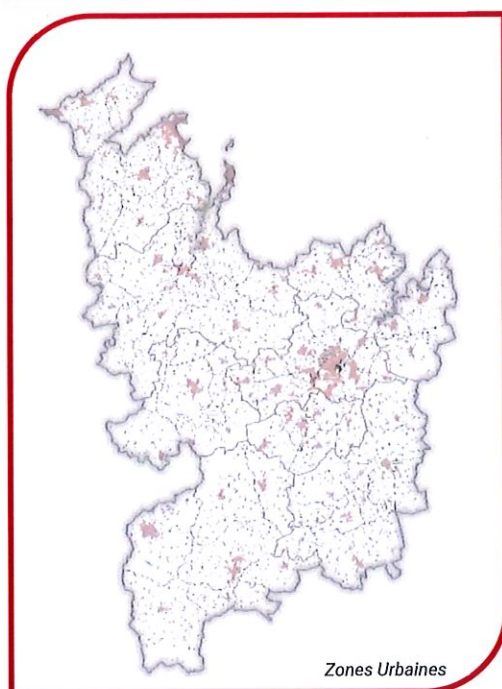
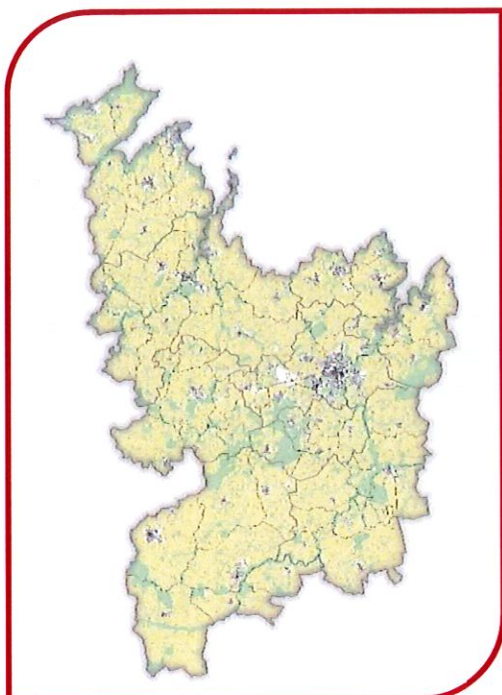
## Corrections d'erreurs matérielles et modifications mineures du zonage, du règlement ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation.





La modification du PLUiH est l'occasion de corriger des erreurs matérielles et d'effectuer des modifications mineures du règlement littéral, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou du zonage. Ainsi, la procédure de modification viendra corriger plusieurs erreurs, exemples :

- Identification des haies bocagères à protéger
- Absence de zonage spécifique à des équipements publics ou des centres équestres
- Absence d'un périmètre de centralité commerciale
- Etc...



La présente modification du PLUiH viendra également effectuer des modifications mineures des pièces du PLUiH tel que :

- Modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : nbr de logement, accès, etc.
- Changement mineur d'un zonage : passage d'une zone Uy2 en Uy1.
- Modification mineure du règlement de la zone UCsc (zone Urbaine de St Cast le Guildo)
- Etc...

## Ajuster le règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre

Le PLUiH de Dinan Agglomération est un document récent, approuvé le 27/01/2020. Sa mise en œuvre opérationnelle a mis en exergue plusieurs disfonctionnements et incohérences émanant du règlement littéral. La présente modification du PLUiH viendra apporter plusieurs évolutions :

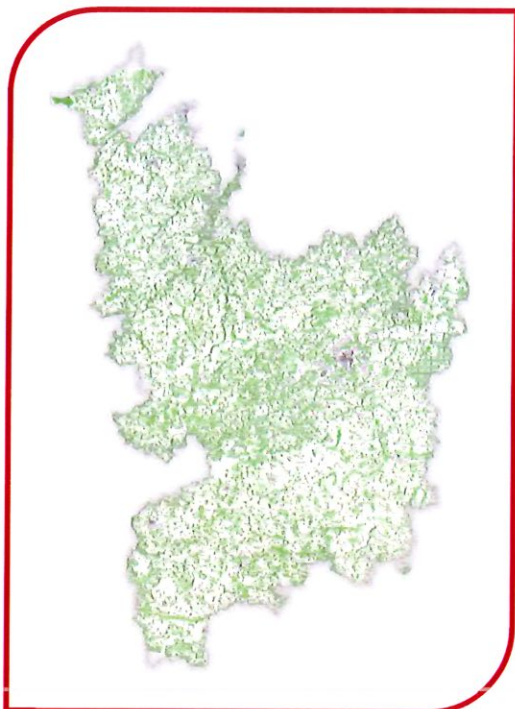
**1- Evolution des droits à construire dans les zones Agricoles et Naturelles.** La procédure de modification viendra apporter :

- Des précisions concernant les possibilités de rénovations des bâtiments existants
- Un assouplissement concernant les possibilités d'extension des bâtiments existants.

**2- Evolution des droits à construire dans les zones urbaines mixtes.** La procédure de modification viendra apporter :

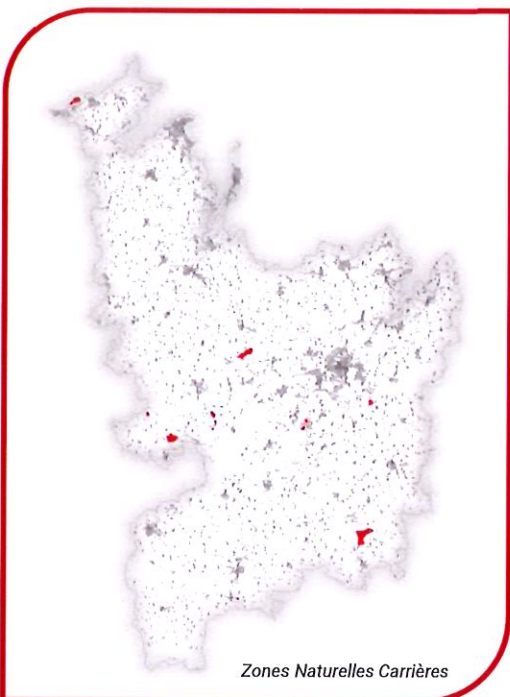
- Un assouplissement concernant les conditions d'implantation des annexes.





**3- Précision pédagogique sur la protection des boisements et haies.** La procédure de modification viendra apporter :

- Des explications concernant les protections des boisements et haies de la trame verte et bleue du territoire



**4- Evolution du règlement littéral des zones naturelles liée aux activités de Carrières.** La procédure de modification viendra apporter :

- Des précisions dans les activités autorisées, admises sous conditions ou interdites

Zones Naturelles Carrières