

**DINAN**  
AGGLOMÉRATION

ÉCONOMIE  
HABITAT  
DÉPLACEMENTS  
AGRICULTURE  
PATRIMOINE  
ENVIRONNEMENT

# PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

**CAHIER ÉCONOMIE & ÉQUIPEMENTS**



Janvier 2020



<b>I. Une dynamique de l'emploi endogène .....</b>	<b>4</b>
Avant-propos.....	4
I. Dinan, moteur de l'économie endogène du territoire.....	5
II. Etat des lieux des Zones d'activités.....	14
<b>II. Un territoire de plus en plus sous influence des poles extérieurs .....</b>	<b>23</b>
I. Principaux poles d'emplois du territoire.....	23
II. Dépendance aux pôles d'emplois.....	31
III. La population active du territoire.....	38
<b>III. L'économie présentielle liée à la périurbanisation croissante .....</b>	<b>49</b>
I. Une économie en voie de tertiarisation.....	49
II. Un tissu commercial en développement, principalement en appui sur les pôles d'emploi et démographique ou le long d'axes structurants .....	56
III. Un territoire de proximité : équipements et services .....	69

**PLAN  
LOCAL  
URBANISME  
INTERCOMMUNAL**

**Economie**

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



# I. Une dynamique de l'emploi endogène



## Avant-propos



La partie développée ci-après s'attache à analyser le développement économique par une approche spatiale et transversale. Il ne s'agit pas de réaliser une analyse macro-économique exhaustive (chiffre d'affaires, valeur ajoutée, etc.) mais plutôt de comprendre les grandes dynamiques à l'œuvre sur le territoire, d'identifier les besoins des principaux secteurs d'activités et enfin de zoomer sur les enjeux spatiaux relatifs aux activités économiques (foncier, occupation des sols, etc.).



Les leviers d'action du PLUi en matière de développement économique se limitent donc à son champ de compétence à savoir la planification urbaine (occupation des sols, localisation, etc.). Le PLUi doit soutenir le développement économique en laissant ouvert les champs du possible (éviter la démultiplication de règles, faciliter l'implantation des activités, etc.). Il agit de manière plus indirecte sur l'économie en réunissant les conditions propices à une attractivité territoriale par la mise en cohérence des politiques publiques en matière d'habitat, de services, d'équipements, de mobilité, etc.



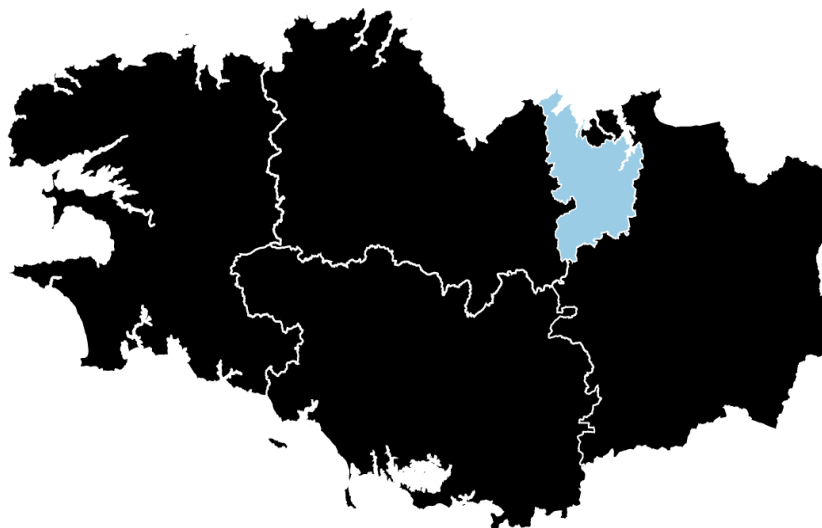
*Zone d'activités économiques - Quévert*

## I. Dinan, moteur de l'économie endogène du territoire

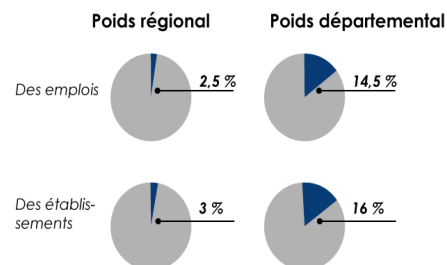
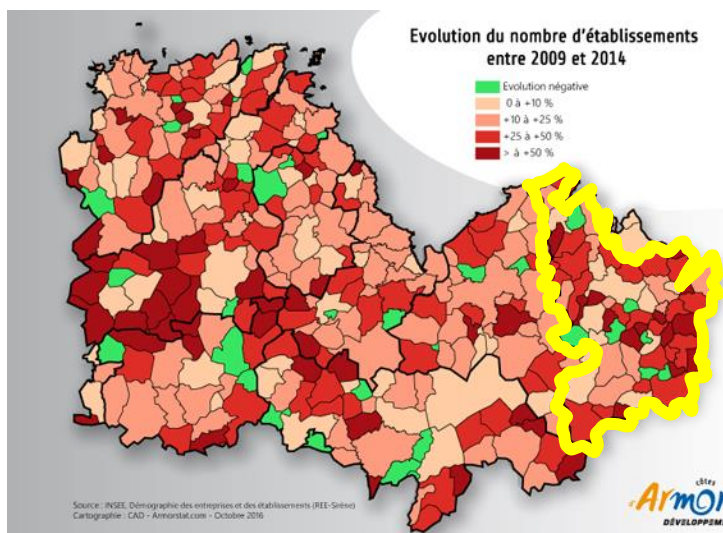


### I. Contexte territorial

A l'échelle de la région Bretagne, Dinan Agglomération se positionne comme le 10<sup>ème</sup> Etablissement Public de Coopération Intercommunal en terme de poids de l'emploi. Le territoire de Rennes Métropole, au sud de Dinan Agglomération, représente le plus important pourvoyeur d'emplois de la région, A l'échelle départementale, Dinan Agglomération représente près de 15% des emplois des Côtes d'Armor, pour près de 16% des entreprises (et près de 16% de la population).



#### I. Evolution des établissements sur le département : le poids significatif de Dinan Agglomération



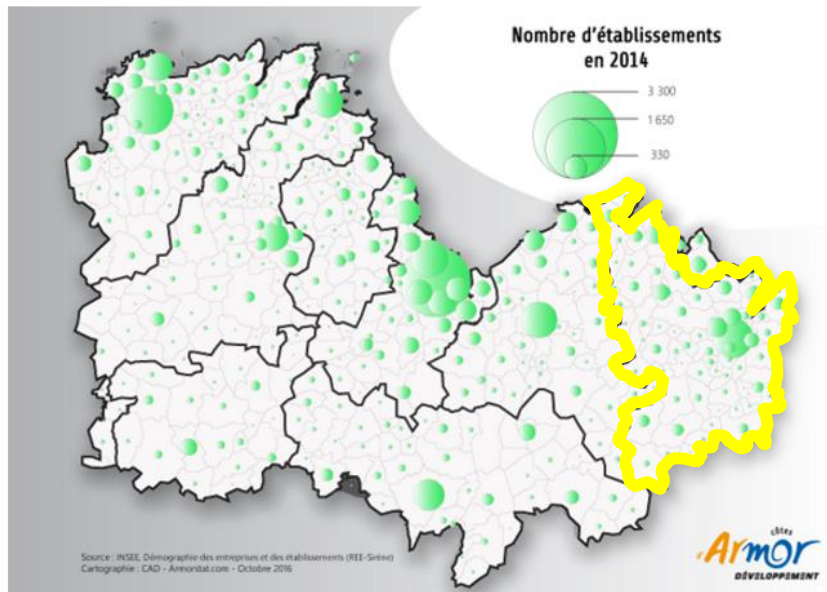
Au 1er janvier 2014, l'Insee recensait **33986 établissements** sur le territoire des Côtes d'Armor, dont **9102 soit 27% sur Dinan Agglomération**. Tandis qu'en terme d'emplois, le territoire intercommunal représente moins de 15% de ceux du département.

Le tissu d'établissements est donc relativement dense au regard des territoires de référence.

II. Des établissements localisés dans les pôles d'emploi

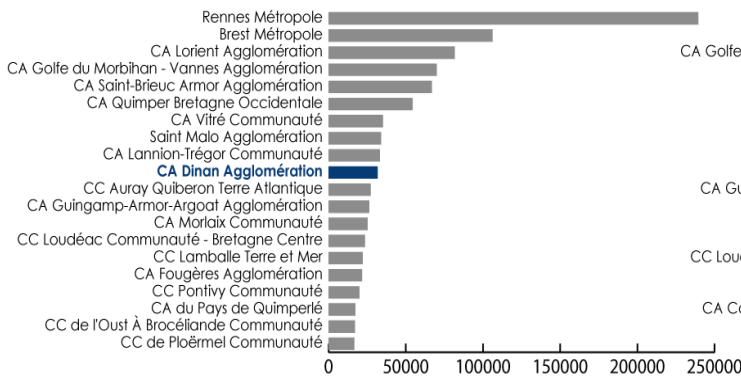
**Définition**

L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique etc. L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

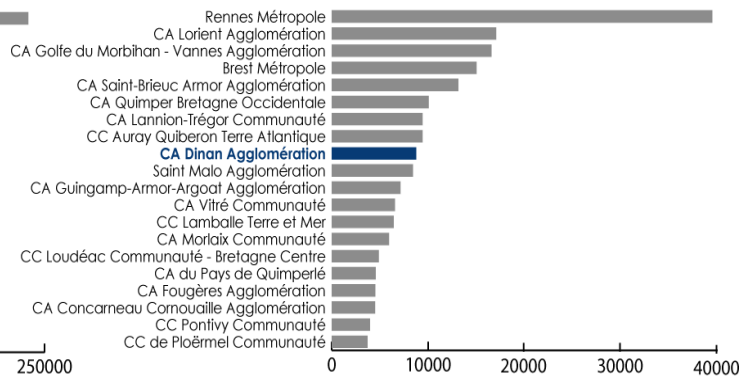


Source : Insee fichier Sirène

**Emplois sur les principaux EPCI bretons en 2013**



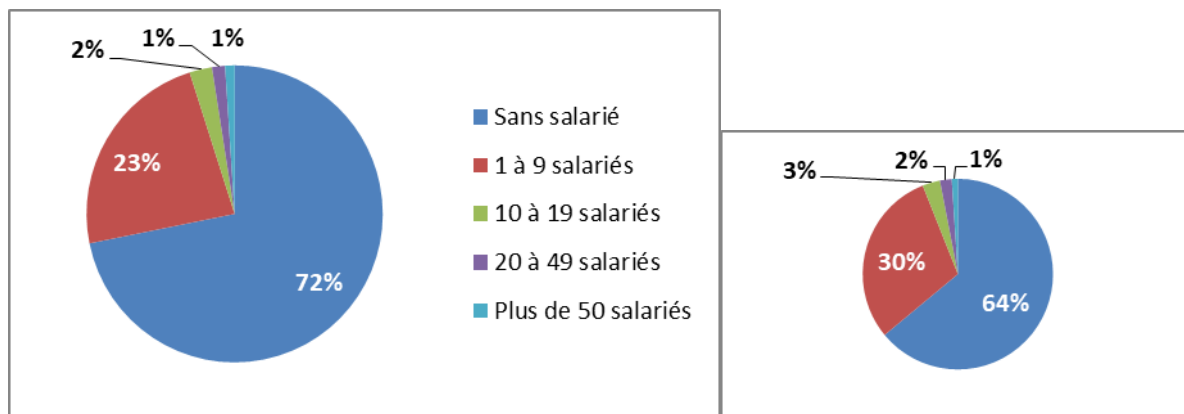
**Etablissements sur les principaux EPCI bretons en 2013**



L'intercommunalité de Dinan Agglomération comptabilise **9 102 établissements actifs** en 2014, dont 17% sont concentrés sur la commune de Dinan, spécialisée dans des établissements de taille modeste orientés vers les services et le commerce. La répartition des établissements actifs est ainsi en cohérence avec celle des pôles d'emploi.

III. Répartition des établissements par tranche d'effectifs

L'intercommunalité abrite majoritairement des établissements de petite taille puisque 95% des établissements emploient 9 salariés ou moins, il s'agit notamment des exploitants agricoles par exemple. **Sur le territoire, 40% des entreprises de plus de 10 salariés se regroupent sur Dinan, Taden et Quévert.** Plancoët et Broons en concentrent 12%. Au total, ce n'est que 1% de l'effectif salarié de Dinan Agglomération qui est employé par des entreprises de 50 salariés et plus.



*Effectifs des établissements sur Dinan Agglomération*

*Effectifs des établissements en Côtes d'Armor*

La présence de nombreuses entreprises de petite taille, moins susceptibles de se délocaliser, tend à dynamiser de manière globale le tissu économique. Ces petites entreprises sont, en général, plus favorables à un développement économique durable et sont des leviers d'actions essentiels à l'accueil d'entreprises exogènes plus grandes et vectrices d'investissements conséquents.

Les principales entreprises du territoire à rayonnement départemental sont notamment le **Centre Hospitalier René Pleven** de Dinan, qui compte en 2015 plus de 1 200 salariés en 2015. D'autres entreprises locales comprennent plus de 250 salariés : **la Laiterie Nouvelle de l'Arguenon** à Créhen, le centre de distribution **Leclerc** à Léhon, ainsi que l'entreprise **Cordon Electrics** à Taden.

## II. L'évolution récente du ratio emplois/habitants

### I. Répartition de l'emploi sur le territoire

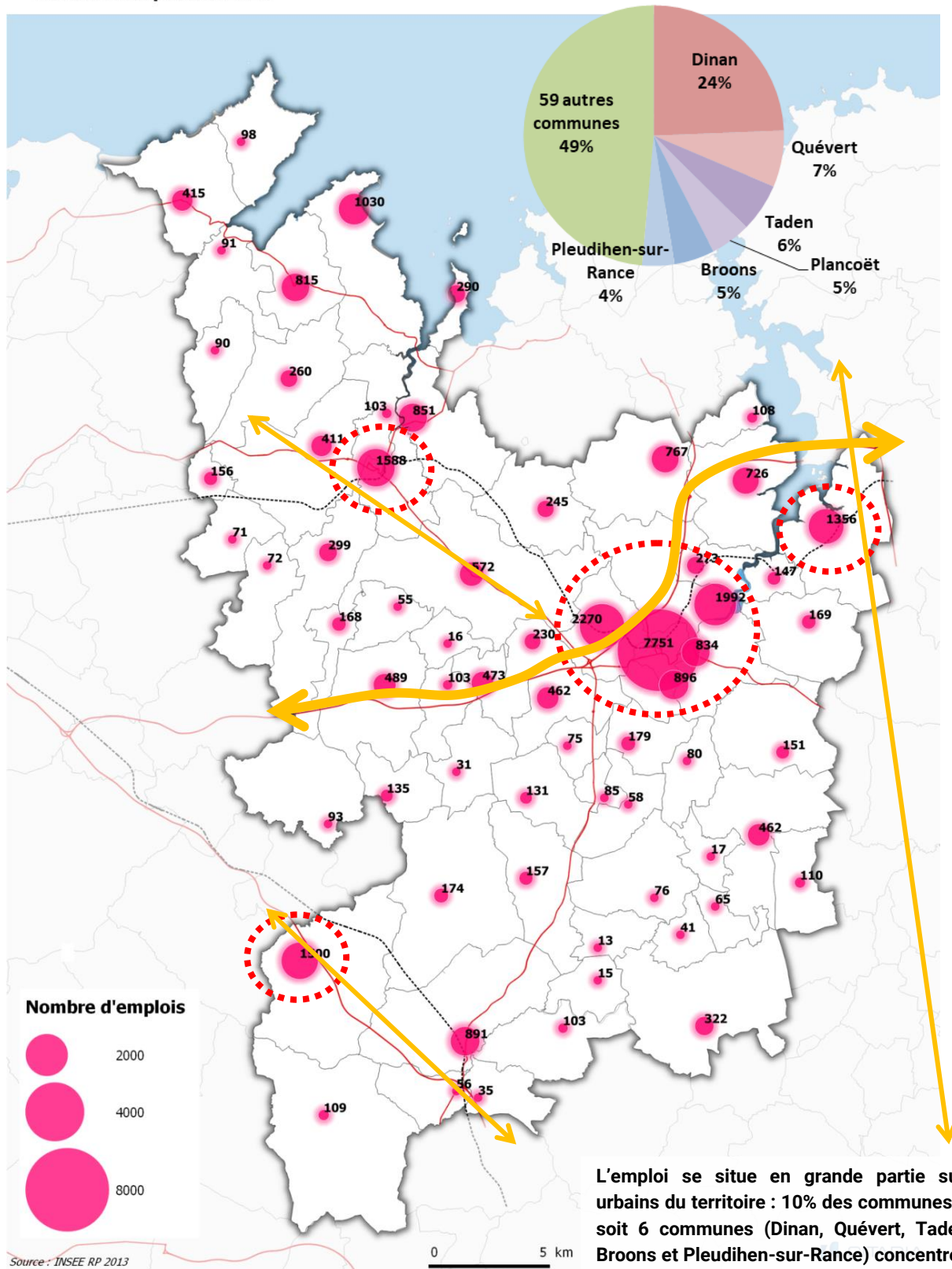
En 2013, **31 908 emplois** sont recensés sur le territoire de Dinan Agglomération.

Un quart des emplois du territoire se concentrent sur la commune de Dinan, et près de 40% se regroupent sur Dinan, Quévert et Taden (pôle économique majeur du territoire). Broons, Pleudihen-sur-Rance et Plancoët constituent des pôles d'emplois locaux à l'échelle de leur bassin de vie.

Le nombre d'emplois est passé de 27 094 en 1999 à 31 908 en 2013, soit une **hausse annuelle moyenne de 1,18 %** en 14 ans et un **gain « net » de 4 814 emplois** sur cette même période. Cette croissance annuelle moyenne est supérieure à celle du département (+0,85%) sur la même période.

Nombre d'emplois en 2013

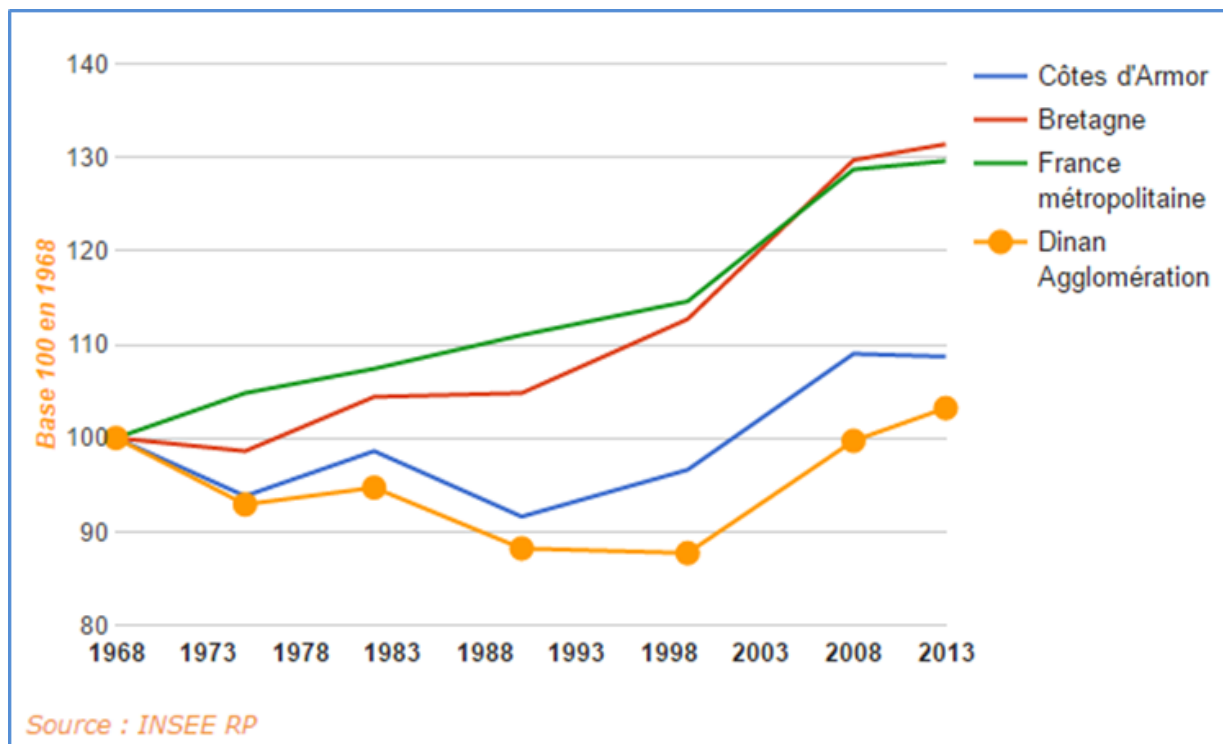
Répartition du nombre d'emplois sur le territoire en 2013



L'emploi se situe en grande partie sur les pôles urbains du territoire : 10% des communes du territoire, soit 6 communes (Dinan, Quévert, Taden, Plancoët, Broons et Pleudihen-sur-Rance) concentrent plus de la moitié des emplois totaux de Dinan Agglomération.

La localisation de cette concentration de l'emploi est corrélée à celle des axes structurants : ainsi les liaisons Rennes-Saint-Malo, Dinard-Lamballe ou Rennes-Saint-Brieuc constituent les vecteurs économiques principaux pour le territoire de Dinan Agglomération, tant dans l'animation économique que dans le positionnement (séculaire) des centralités et cœurs de bassins de vie.



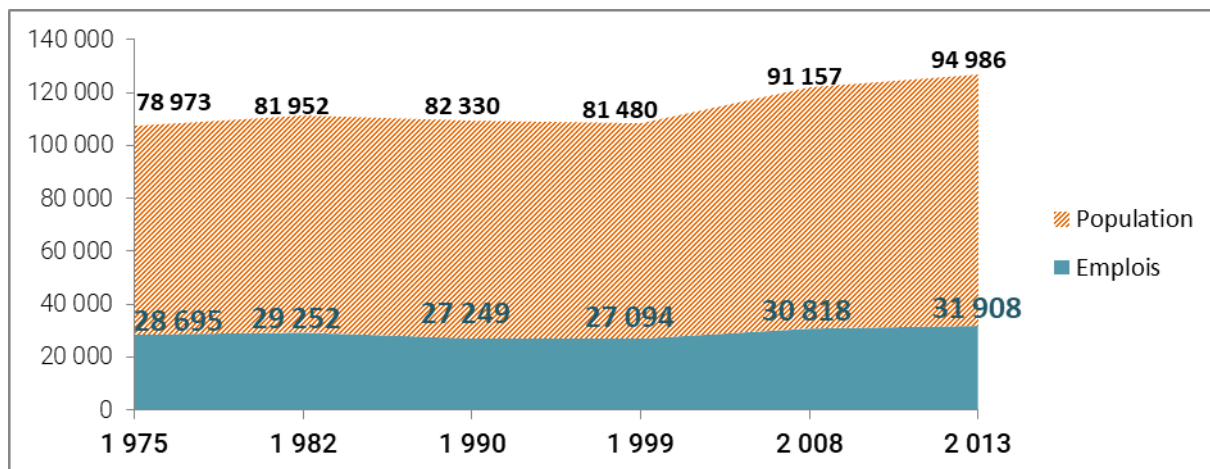


Evolution comparative en base 100 du nombre d'emplois entre 1975 et 2013

Sur un intervalle plus important (1975/2013) l'emploi est globalement en hausse (+3,2%), après avoir connu une déprise entre 1968 et 1999 (-12%). Ce rythme de croissance a accentué les disparités économiques locales déjà marquées en 1999. Le découpage historique des anciennes intercommunalités ressort de nouveau au travers de cette analyse. En effet, l'ancienne Communauté de communes de Dinan Communauté a connu une hausse de 3 200 emplois entre 1999 et 2013, soit 62 % du gain d'emplois du territoire de Dinan Agglomération sur cette période, et a profité d'une croissance annuelle de +1,3%.

Les communes situées au Sud et à l'Ouest du territoire ont connu quant à elles une baisse du nombre de leurs emplois (Landebia, Pleven, Plouasne, Plumaugat...).

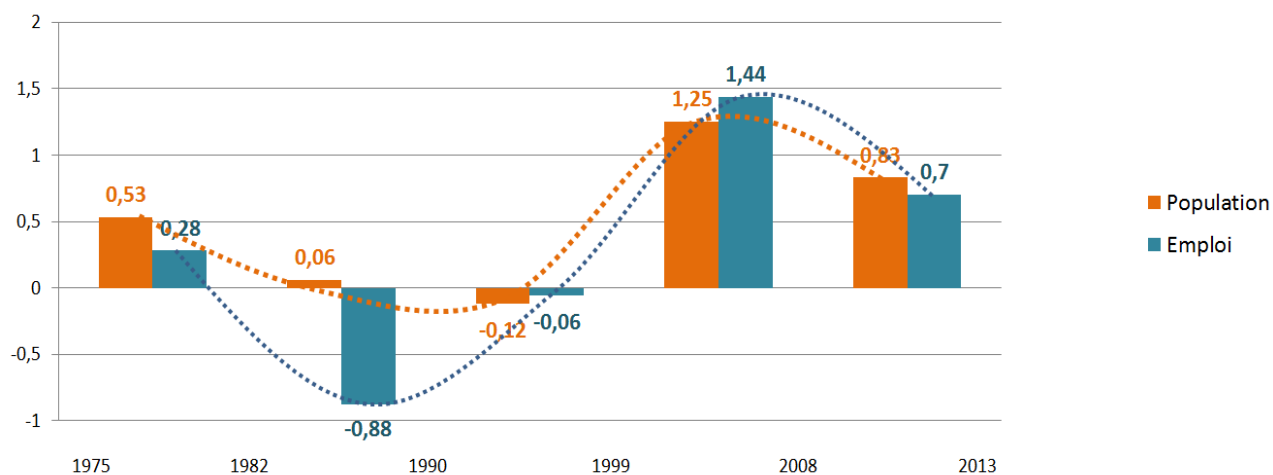
IV. Une progression de l'emploi moins rapide que la progression de la démographie



*Evolution de la population et du nombre d'emplois*

Cette évolution globale de l'emploi, corrélée à celle de la population sur la même période, met en lumière la **tendance à la résidentialisation sur l'ensemble du territoire** : la population augmente plus vite que le nombre d'emplois, hormis entre 1990 et 2008, où le taux de croissance moyen annuel de l'emploi est supérieur à celui de la population.

Le territoire accueille constamment de nouveaux habitants, sans pour autant que le nombre d'emploi suive la même trajectoire : la population de Dinan Agglomération a donc tendance à travailler en dehors de leur commune de résidence, et/ou à l'extérieur du territoire intercommunal.



*Evolution du taux de croissance annuel moyen de l'emploi et de la population*

## V. Evolution infra-territoriale



L'analyse fine de l'évolution récente de l'emploi et des actifs permet de mettre en évidence de fortes disparités territoriales : si les principaux pôles d'emploi du territoire ont connu une augmentation de leur nombre d'emplois et de la population (exemple de Lanvallay, qui connaît entre 1999 et 2013 une croissance annuelle de l'emploi de 2,8% et de la population de 1.8%), la **frange Sud du territoire**, en dehors des principaux pôles, est en **perte d'emplois** pour une **faible évolution de la population**. On observe une tendance similaire sur la **frange Ouest du territoire**.

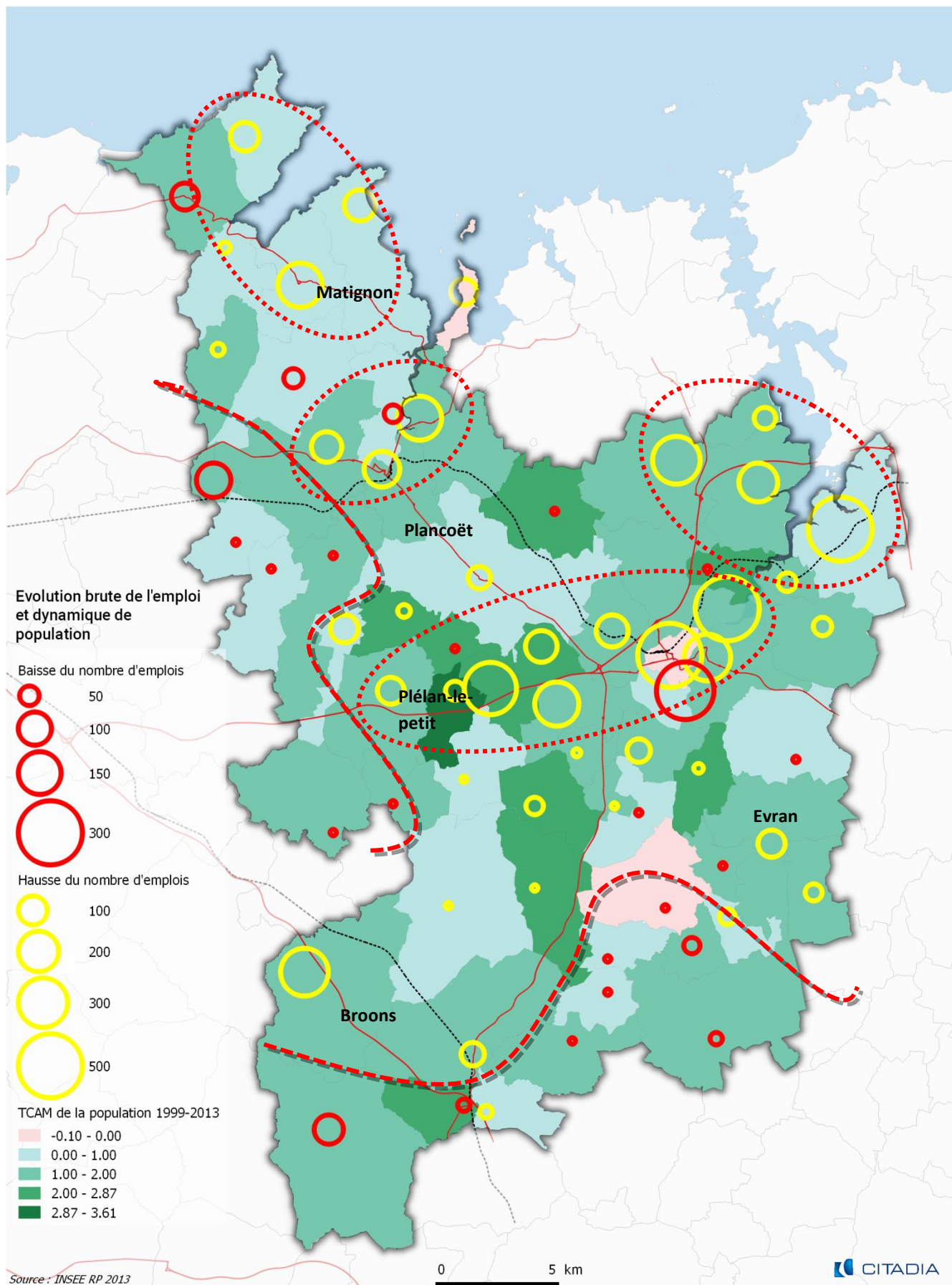


Il est à noter que 33% des emplois créés pendant la décennie 2000 l'ont été sur les seules communes de Taden et Quévert. Ces dynamiques sont à corréliser à la tendance démographique (desserrement de l'agglomération dinanaise) mais également aux aménagements de zones d'activités économiques opérés sur cette même période sur ce territoire.

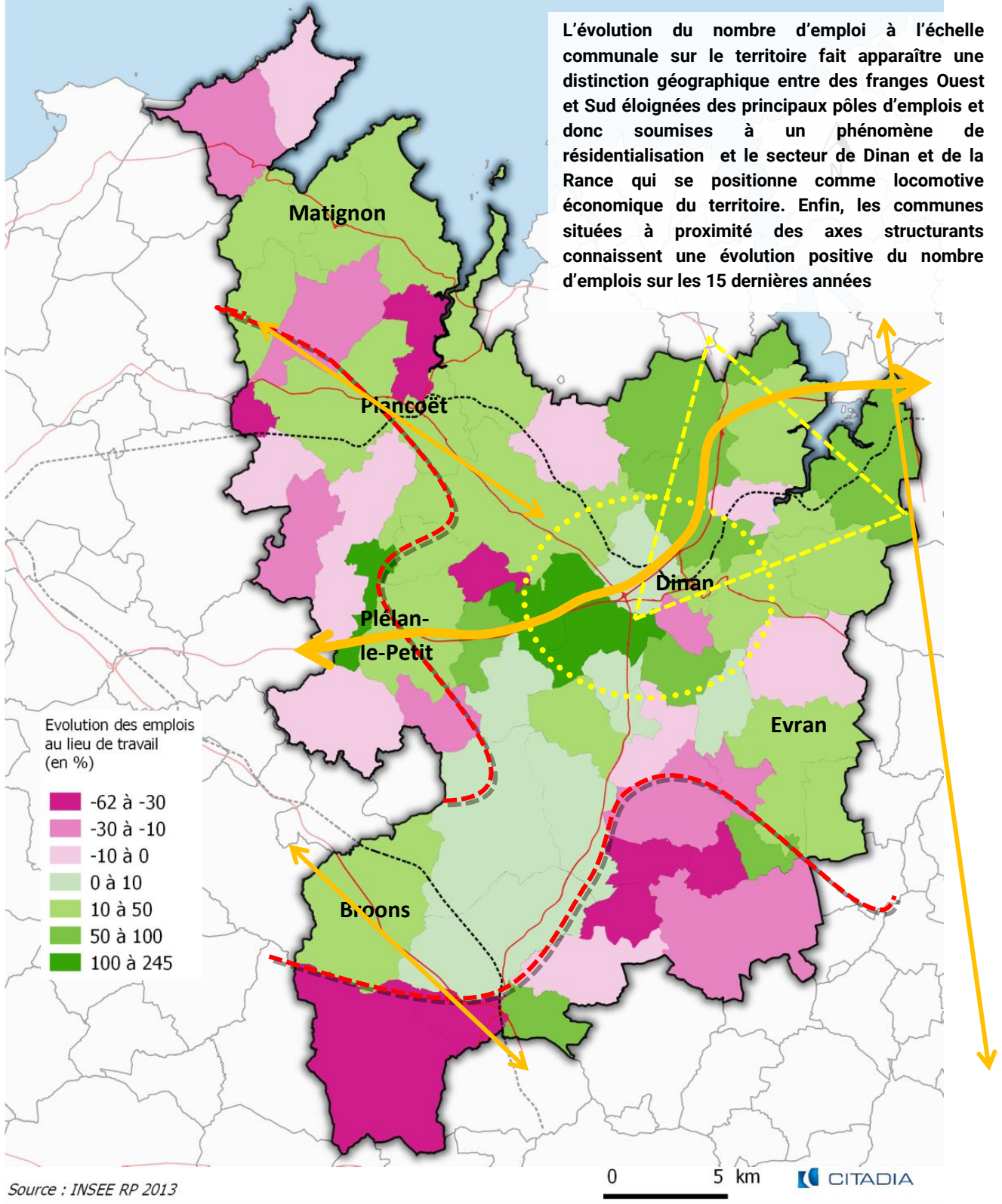
La territorialisation de l'évolution de l'emploi sur les 15 dernières années fait apparaître la structuration économique du territoire :

- **la dynamique de l'emploi entre Taden et Plélan-le-Petit s'appuie sur l'axe Dinan-Lamballe (RN 716)**
- **les axes secondaires** (RD768 et RD786), liaisons entre Dinan et Saint-Brieuc, constituent des **supports de développement de l'emploi pour Plancoët et les communes littorales**.
- la jonction entre les aires urbaines de **Dinard, Saint-Malo et Dinan** constitue une **zone économique et résidentielle attractive**
- Enfin, les **axes routiers** permettant de rejoindre la ville de **Rennes** exercent une **dynamique économique sur les communes traversées** : Broons sur l'axe Rennes-Saint Brieuc et Pleudihen sur l'axe Rennes-Saint-Malo bénéficient par exemple de ce positionnement géographique et constituent des pôles d'emplois locaux.

Evolution des emplois et de la population entre 1999 et 2013 par commune



Evolution des emplois communaux entre 1999 et 2013



## II. Etat des lieux des Zones d'activités



### I. Des besoins fonciers variés

La tertiarisation de l'économie impacte directement les besoins fonciers, tant en termes de surface proposée que de localisation de cette offre foncière. Il ne s'agit plus de se positionner sur un secteur d'activité porteur comme cela a pu être le cas pour certains territoires français (l'automobile, le charbon, l'industrie agro-alimentaire, l'électronique, etc.) mais de soutenir l'ensemble des activités économiques. **En effet, de la diversité des activités dépend la pérennité du tissu économique local. Il s'agit de prévenir les grandes évolutions structurelles qui impacteront à l'avenir l'emploi du territoire (innovation du numérique, etc.).**



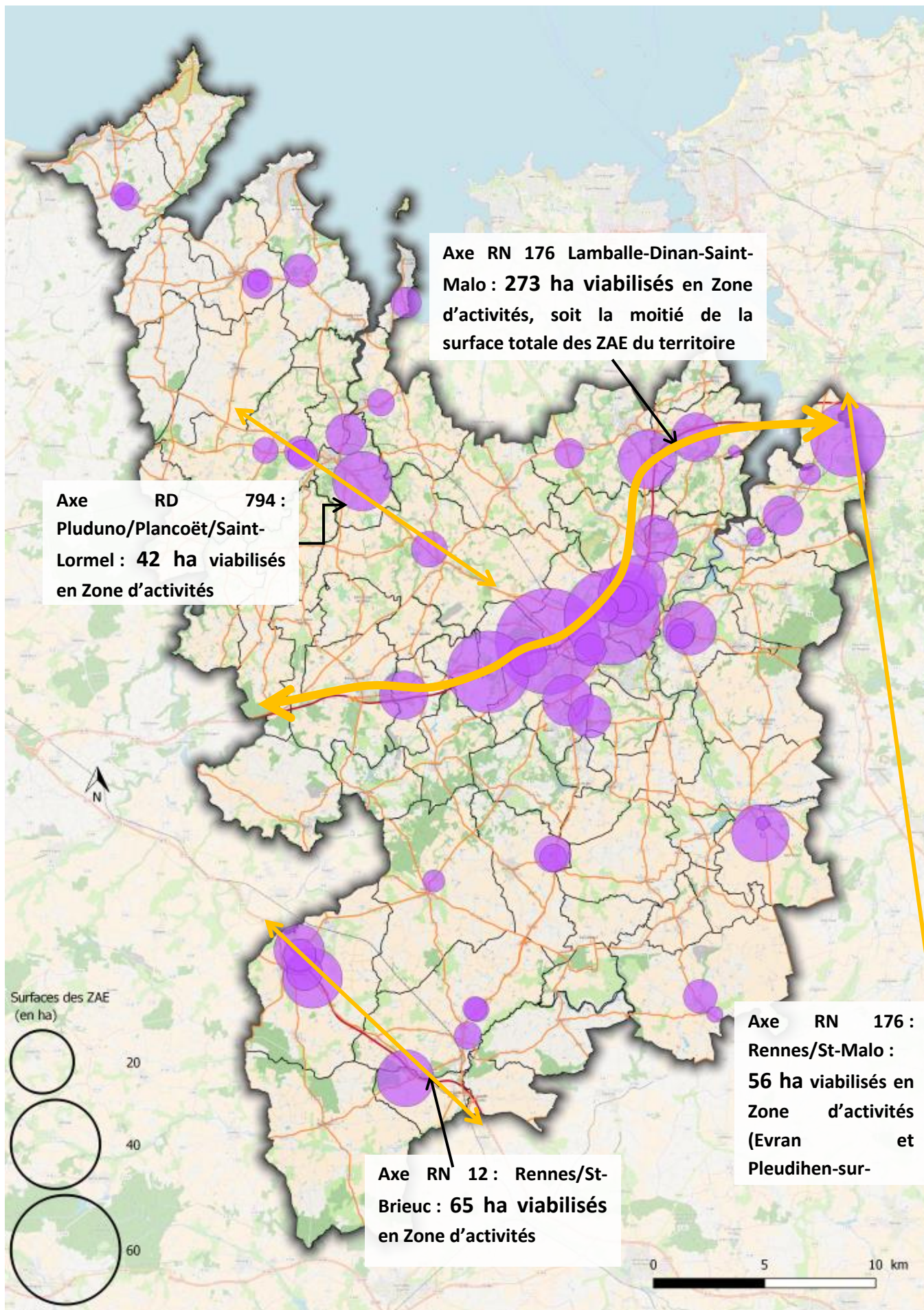
#### I. Surfaces occupées actuelles

Les zones d'activités constituent des vecteurs de développement économique. En effet, bien que l'activité économique se développe également en dehors des zones d'activités, ces dernières constituent l'offre principale pour l'accueil de nouvelles entreprises (développement exogène) ou le développement des entreprises locales (développement endogène).

Une offre foncière en zone d'activités permet le regroupement des activités économiques déjà présentes sur le territoire ce qui favorise la mutualisation de services (restauration, covoiturage...) et la synergie de certaines activités.

En 2017, Dinan Agglomération dénombre **42 zones d'activités**, pour un total de **526 ha viabilisés et occupés**. Les zones d'activités situées sur les communes de **Quévert, Taden, Trélivan, Vildé et Lanvallay** représentent plus de **45% de la surface totale des ZAE du territoire** et constituent le secteur économique le plus dynamique.

Surface occupée des Zones d'Activités Economiques en 2017



VI. Dynamiques de commercialisation



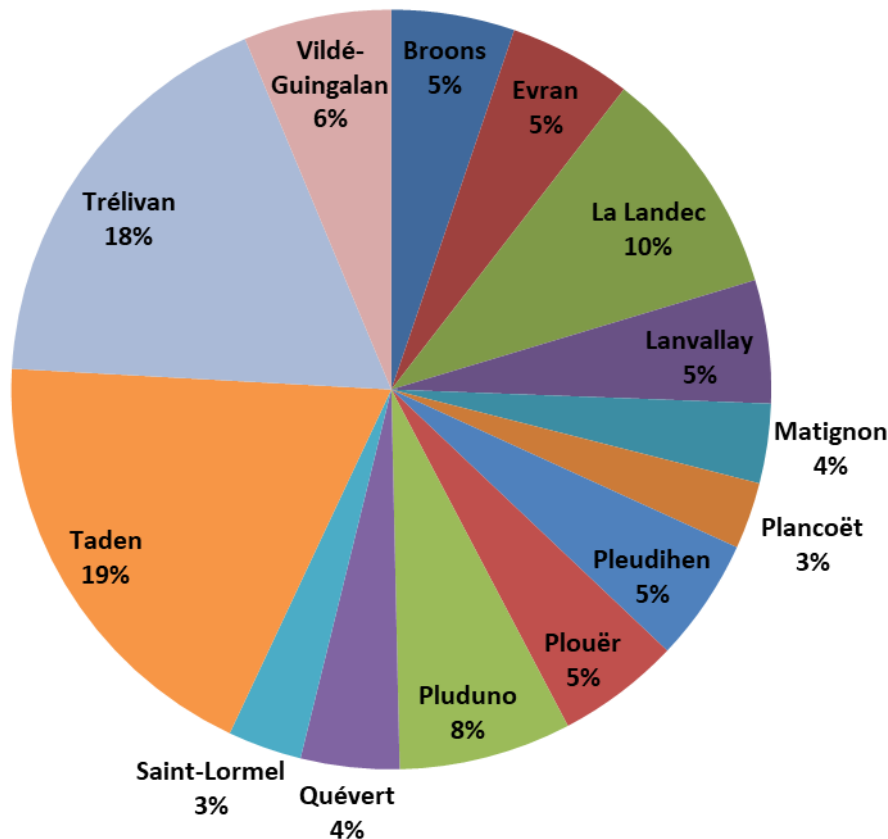
Entre 2003 et 2012, **119 ha ont été consommés par l'activité économique sur le territoire de Dinan Agglomération**, dont 102 ha, soit près de 90%, au sein ou en extension des Zones d'Activités.



La RN 176 constitue le support de développement économique principal pour le territoire : la surface commercialisée sur la Zone des Alleux, Vaucouleurs, la Zone du Gros Bois et celle de Beauvent sur La Landec représente une surface de 40 hectares soit 40% de la surface commercialisée pendant cette période sur l'ensemble du territoire. En comptabilisant en plus la surface consommée sur ce même axe à Pleslin et Plouër-sur-Rance, (ZA la Grignardais et les Landes), la surface atteint 50 ha, soit la moitié de la surface consommée sur Dinan Agglomération.

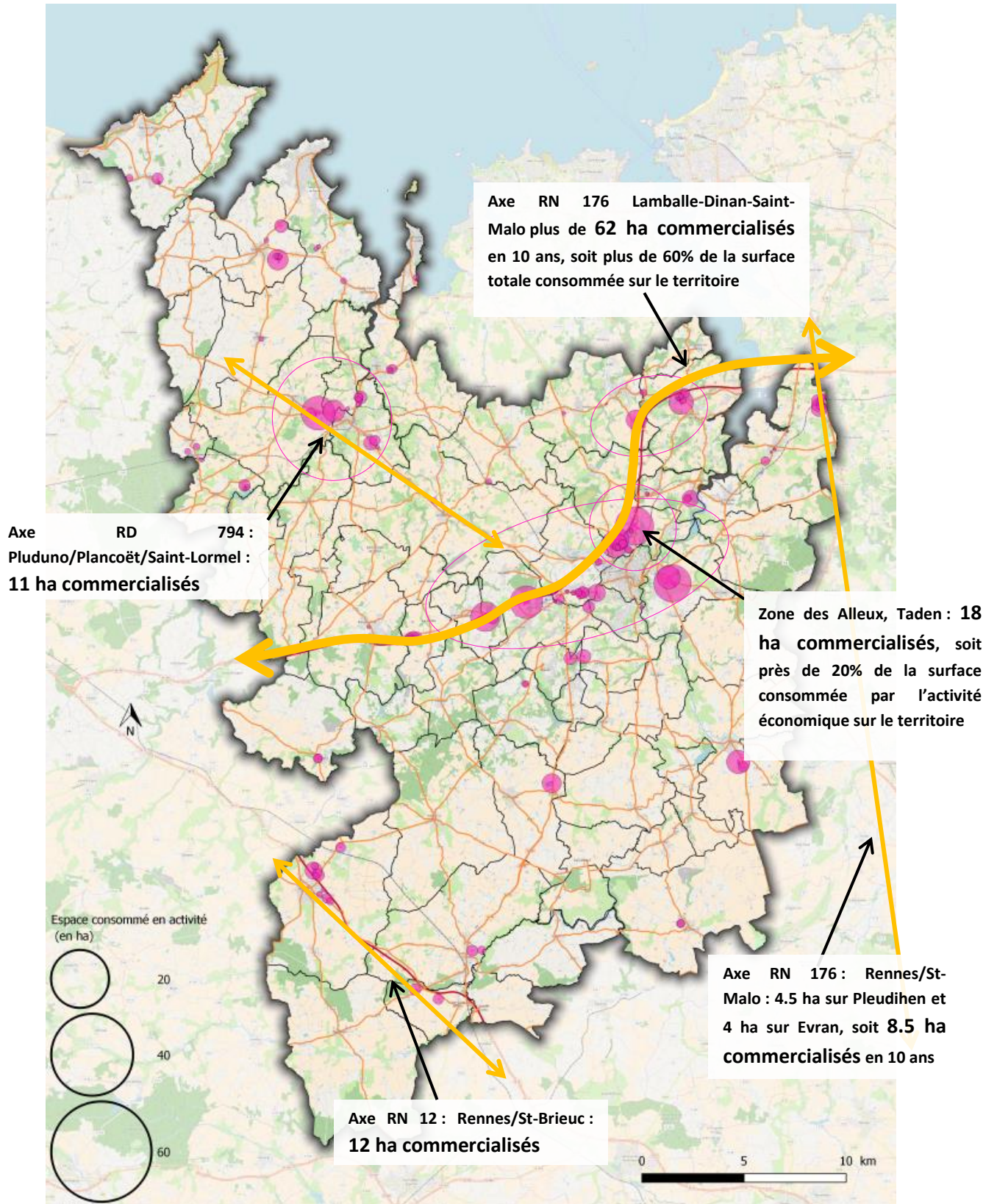


*Répartition de la commercialisation des ZAE entre 2003 et 2012 par commune*





**Surface consommée entre 2003 et 2012 sur les Zones d'Activités Economiques**



## VII. Réserves foncières économiques

Sur Dinan Agglomération, des disponibilités foncières à vocation économique sont présentes au sein des différentes zones d'activités. Certains terrains, viabilisés ou en cours de viabilisation, permettent ainsi de répondre aux besoins immédiats des entreprises.



Une étude détaillée a été menée (à la manière d'un référentiel foncier) afin de connaître l'état actuel de l'offre en matière de zones d'activités économiques et notamment d'identifier les espaces viabilisés libres. L'étude met en lumière la surface disponible sur l'ensemble des zones d'activités à travers une méthodologie distinguant :

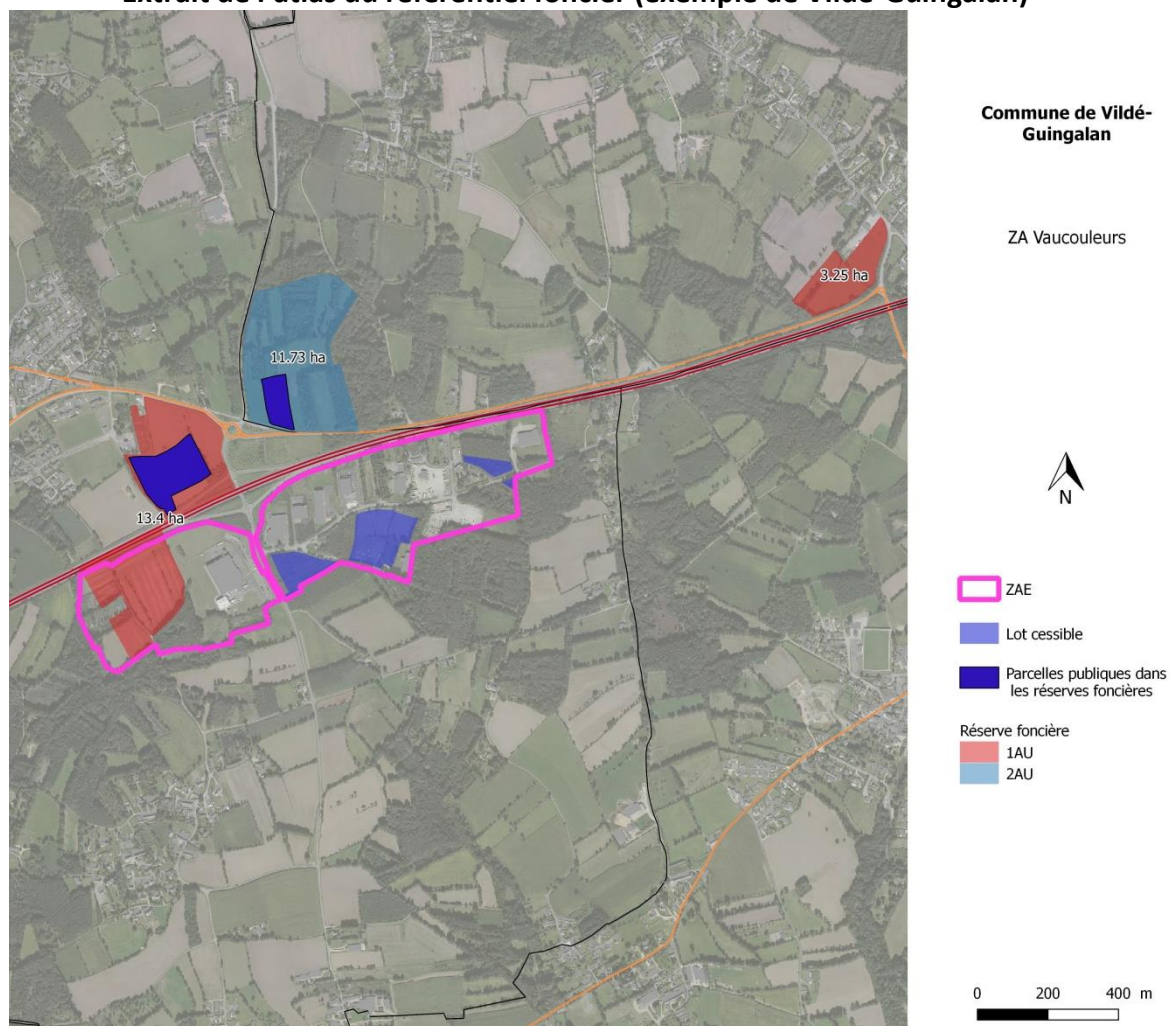


- **les réserves foncières dans les PLU en vigueur** : cela correspond aux zones 1AU et 2AU à vocation économique à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre des ZAE, non aménagées en 2016. Elles représentent une surface de **133 hectares** sur l'ensemble du territoire à ce jour (dont 11ha sous maîtrise foncière publique)
- **les lots cessibles** : considérés comme « dents creuses », il s'agit de terrains inclus dans le périmètre des Zones d'Activités, viabilisés mais non occupés en 2016. Au total, ces terrains représentent **52 hectares** sur Dinan Agglomération.

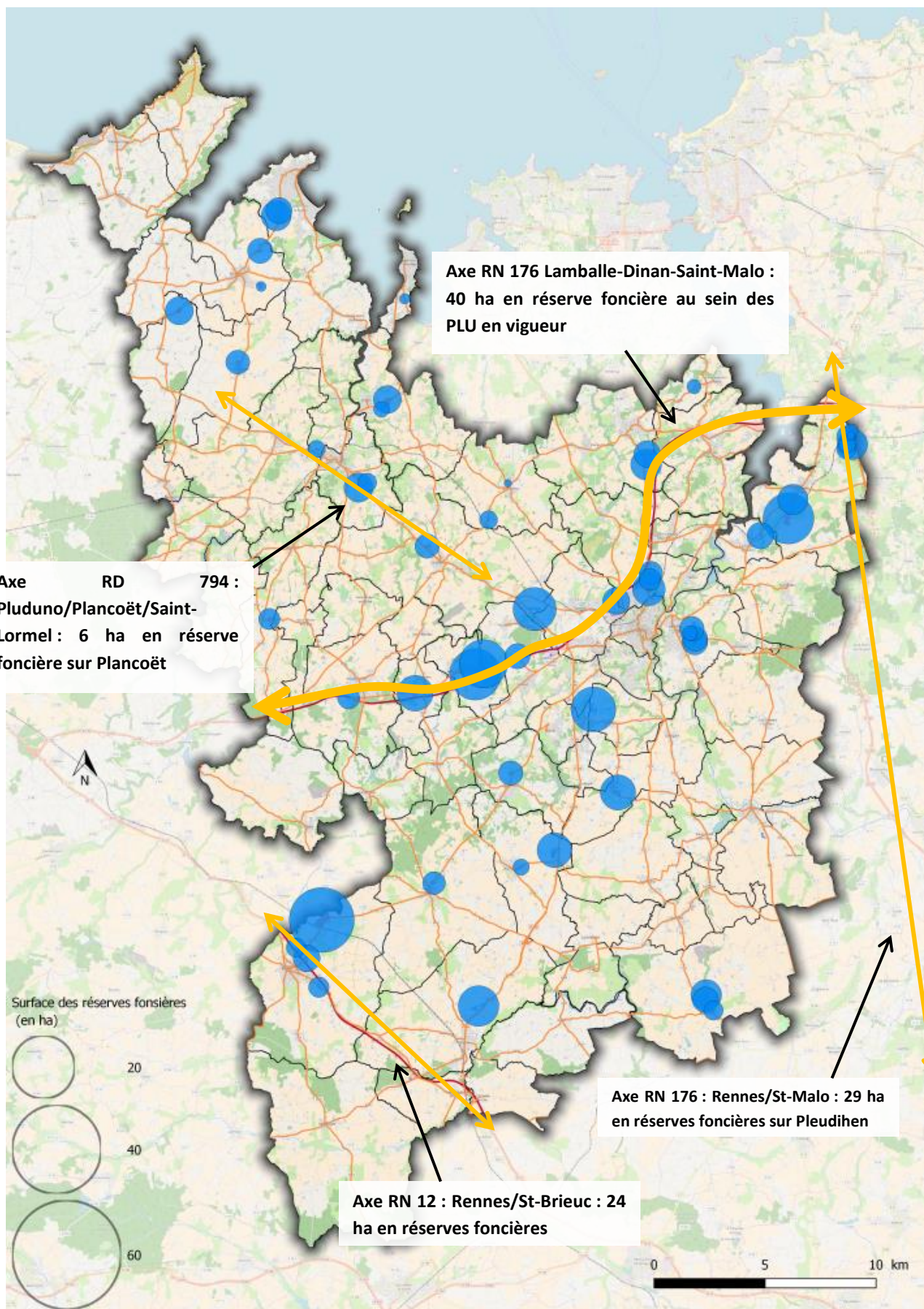


**Soit un total de 185 hectares (à mettre en perspective des 119 hectares consommés sur la période de référence)**

Extrait de l'atlas du référentiel foncier (exemple de Vildé-Guingalan)



**Réserves foncières futures non aménagées au sein des PLU en vigueur**





	Surfaces en ha			
	Surfaces occupées existantes	Surfaces cessibles	Réserves foncières futures (PLU) non aménagées	Consommation foncière de ces zones (2003-2012)
Littoral	23	3,2	1,1	4,6
Rance	85,6	4,5	41	12,7
Pays de Plancoët	44,1	1,2	12,8	10,7
Haute-Rance	83,4	12,1	24,2	7,8
Pays d'Evran	24,4	4,5	8,1	3,9
Pôle de Dinan	245,1	25,9	28,8	52
Guinefort	9,3	0	10,2	1,2
Plélan	11,8	0,6	6,5	9,6
<i>Total Dinan Agglomération</i>	526,8	52	132,7	102,5

Le bilan de l'étude du référentiel foncier, corrélé à l'analyse du rythme de commercialisation, fait ressortir des dynamiques distinctes selon le positionnement des Zones d'Activités. A titre d'exemple :

- les zones économiques situées en **périphérie de Dinan** demeurent les **plus attractives** (5 ha commercialisés par an), mais la **surface en réserve foncière au sein des PLU actuels, de moins de 30 ha, ne permet pas d'accueillir des activités économiques selon un rythme similaire**. Ce constat est partagé sur certaines zones où le développement économique des dix dernières années a consommé une surface importante ;
- A contrario, des **communes moins attractives** (selon le rythme de commercialisation 2003-2012) disposent **d'importantes réserves foncières** au sein de leurs PLU, à proximité ou à l'intérieur du périmètre des Zones d'Activités : sur Plouasne par exemple, 8 ha sont identifiés en réserve foncière à proximité du Parc d'Activités et de la ZA de la Gare, alors qu'aucune entreprise fut implantée sur ces mêmes zones entre 2003 et 2012.

Le PLUi doit ainsi assurer la diversification de l'offre foncière : en prévoyant aussi bien de grandes surfaces destinées à l'accueil ou l'extension d'activités industrielles que de petites surfaces commerciales en centre-bourg.

**A travers la définition d'une politique économique circonstanciée et l'identification de vocations distinctes de ces zones d'activités, l'objectif du PLUi de Dinan Agglomération est de faire coïncider l'offre foncière à vocation économique aux besoins des acteurs locaux tout en respectant l'objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles.**

## II. Un besoin de requalification des Zones d'Activités

### I. Vocation et spécialisation des zones d'activités

Ces zones d'activités ne sont pas toutes spécialisées et certaines accueillent ainsi tout type d'activité industrielle, artisanale et commerciale. La spécialisation des zones d'activités sur un territoire permet de rendre lisible l'organisation du développement économique, les choix et stratégies d'une collectivité. Le PLUi devra veiller à éclairer cette organisation. Une organisation peu lisible peut engendrer certains risques :



- Conflits d'usage entre industries et commerces au sein des zones,
- Mitage et mutation de cellules,
- Absence de lisibilité de la zone,
- Eloignement des polarisations commerciales vis-à-vis des zones agglomérées

Pour autant, la diversité des activités demeure une richesse, si celle-ci participe à la mixité fonctionnelle de la zone et donc à sa pérennité et son insertion dans le tissu urbain et économique local

### II. Aménagement des zones d'activités

Sur Dinan Agglomération, les sites d'activités présentent de fortes disparités tant en terme d'image que de qualité (traitement différencié des espaces, aménagements disparates, vocations économiques diverses, etc.). Si certains d'entre eux sont attractifs et offrent de belles prestations en terme d'accueil aux entreprises, d'autres sont de qualité moindre.



De manière générale, la morphologie des tissus économiques se distingue des autres tissus urbains. Leur qualité architecturale est faible et leur composition très sobre : les voiries, emprises foncières et bâtiments sont rarement accompagnés de mobilier urbain, aires de stationnement, aménagements paysagers attractifs.

Les zones à dominante industrielles/logistiques ou commerciales accueillent principalement de grands bâtiments de production et/ou de vente, des espaces de stockage et de dépôts importants, de larges voiries et aires de stationnement. L'implantation du bâti y est le plus souvent en retrait des voies et limites séparatives, produisant ainsi un effet d'isolement du bâti sur l'unité foncière et une prédominance d'espaces vides.



Les zones d'activités à dominante artisanale s'inscrivent quant à elles dans un rapport d'échelles souvent limité. Les bâtiments tout comme les voiries y sont de taille plus modeste.



Les d'activités tertiaires se constituent principalement des bâtiments de type bureaux dans un environnement urbain.

Le bâti présent dans ces secteurs observe le plus souvent une volumétrie imposante et une architecture contemporaine, parfois recherchée afin de structurer des fronts urbains marqués.



Aujourd'hui, certaines zones d'activités souffrent d'un manque de lisibilité. Des contrastes de qualité apparaissent ainsi fortement entre les sites les plus anciens et les nouveaux parcs d'activités. Le développement successif de grandes zones d'emplois, la délocalisation de certaines entreprises couplées avec la mutation sectorielle de certaines branches d'activité a fragilisé l'attractivité de ces zones.

Par ailleurs, selon le secteur d'activités et le parcours de l'établissement, certaines entreprises sont aussi implantées dans le tissu urbain mixte (service de proximité ou entreprise non nuisante compatible avec l'habitat). Il s'agit le plus souvent de petites entreprises familiales (PMI / PME) réparties de manière diffuse sur l'ensemble du territoire.

## II. Un territoire de plus en plus sous influence des pôles extérieurs



### I. Principaux poles d'emplois du territoire

#### I. Une globale résidentialisation, traduite par l'Indicateur de Concentration de l'Emploi

I. L'Indicateur de Concentration d'Emploi (ICE), un révélateur économique

L'Indicateur de Concentration de l'Emploi reste relativement stable entre 1999 (0,79) et 2013 (0,77). Toutefois, une baisse est à souligner du fait de l'accroissement démographique et donc des actifs par rapport au nombre d'emplois créés. Ainsi, le territoire de Dinan Agglomération compte **77 emplois pour 100 actifs occupés résidant sur son territoire en 2013 contre 79 en 1999**. Dans sa globalité, le territoire est donc de plus en plus dépendant des influences économiques voisines et se situe plutôt dans une logique de dynamique résidentielle.

NB : L'Indicateur de Concentration d'Emploi est le plus souvent équivalent à 1 sur un territoire homogène.

#### Définition

##### **Indicateur de Concentration d'Emploi :**

Cet indicateur mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire. A titre d'exemple, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel.

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

#### III. Disparités communales, entre attraction et influence

Certaines communes littorales et estuariennes voient leur ICE augmenter (Matignon, Pleudihen-sur-Rance) mais globalement l'ensemble des communes disposent d'un ICE faible qui traduit une augmentation plus rapide de leurs actifs résidants que de leur offre d'emplois. Ce phénomène corrobore les constats tirés de l'éloignement progressif des actifs vis-à-vis des lieux d'emploi.

Sur le reste du territoire, les pôles principaux en matière d'emploi sont Matignon, Broons, et Plancoët, communes ayant un ICE supérieur à 1 depuis quinze ans. Les autres communes disposent d'indices inférieurs voire nettement inférieurs à 1. Ces chiffres traduisent le caractère rural majeur de certaines parties du territoire communautaire.



### ICE en 2013

**Dinan Agglomération : 0,77**

**Côtes d'Armor : 0,96**

**CA Saint-Brieuc Agglomération : 1,45**

**Saint-Malo Agglomération : 1,11**

**Lamballe Communauté : 0,98**

**Rennes Métropole : 1,31**

### II. Communes « pôles » aux dynamiques différentes

Analyser de manière croisée les évolutions du nombre d'actifs et du nombre d'emplois entre 1999 et 2010 permet de révéler les dynamiques des communes et leurs facteurs d'attractivité.

Ainsi, trois situations différentes de dynamique économique sont présentes sur le territoire de Dinan Agglomération :

- Les communes qui bénéficient d'une **dynamique économique forte**, c'est le cas de Dinan, Taden, Pleudihen/rance et Matignon, marquées par une hausse des emplois supérieure aux gains d'actifs (et donc un ICE positif).
- Les communes qui bénéficient d'une **attractivité principalement résidentielle**, c'est le cas des pôles secondaires (Broons, Plancoët) qui connaissent un gain d'actifs supérieur à la hausse du nombre d'emplois.
- Les communes en voie d'attractivité économique, c'est le cas de la majeure partie des communes composant le bassin de vie dinanais ou les communes estuariennes, où le gain d'emplois est supérieur au gains d'actifs mais où l'ICE est inférieur à 1.

### III. Communes en voie de résidentialisation

En conséquence de l'hétérogénéité des influences économiques et du développement territorial, de nombreuses communes répondent à des logiques résidentielles. Deux catégories sont à distinguer au regard des dynamiques d'actifs et d'emplois :

Les communes qui sont impactées par un **déclin de leurs attractivités économiques et résidentielles**, c'est le cas des communes situées dans le bassin de vie de Lamballe à l'ouest du territoire (Plorec/Arguenon et Pléven)

Les communes dont le nombre d'actifs augmente tandis que les emplois sont en déclin, soit en faible hausse : cette caractéristique est représentée dans la grande majeure partie des communes de Dinan Agglomération.

Ainsi, le territoire est marqué par un phénomène de résidentialisation avéré, même si ce phénomène est à relativiser au regard du nombre de petites communes. De manière



générale, ces constats interrogent **le modèle de développement territorial futur et le juste équilibre entre dynamiques résidentielle et économique.**

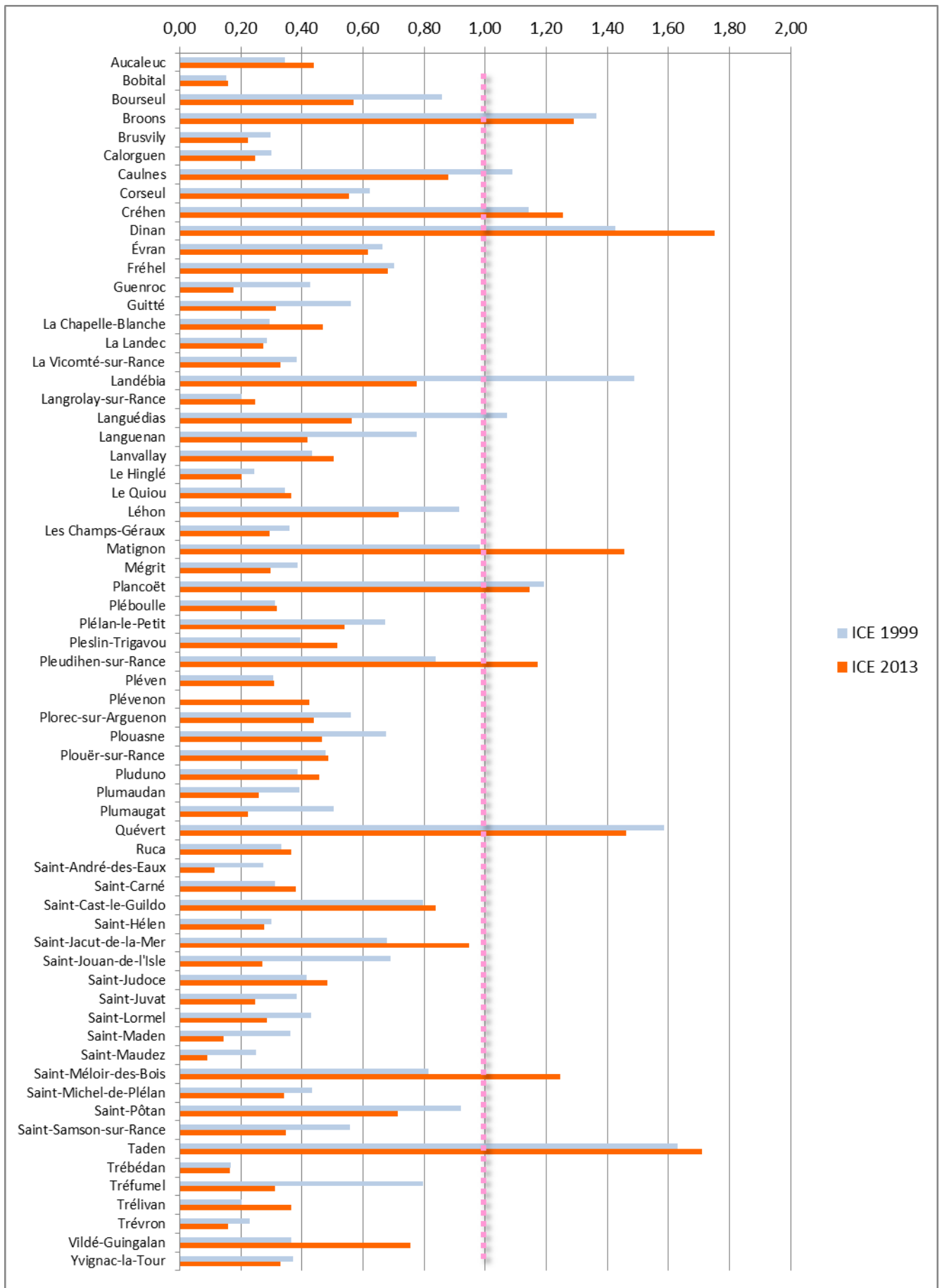


## II. Armature selon les polarités économiques

L'analyse croisée du nombre d'emplois au lieu de travail avec l'indicateur de concentration d'emplois (ICE) permet de discerner les principaux pôles économiques du territoire :



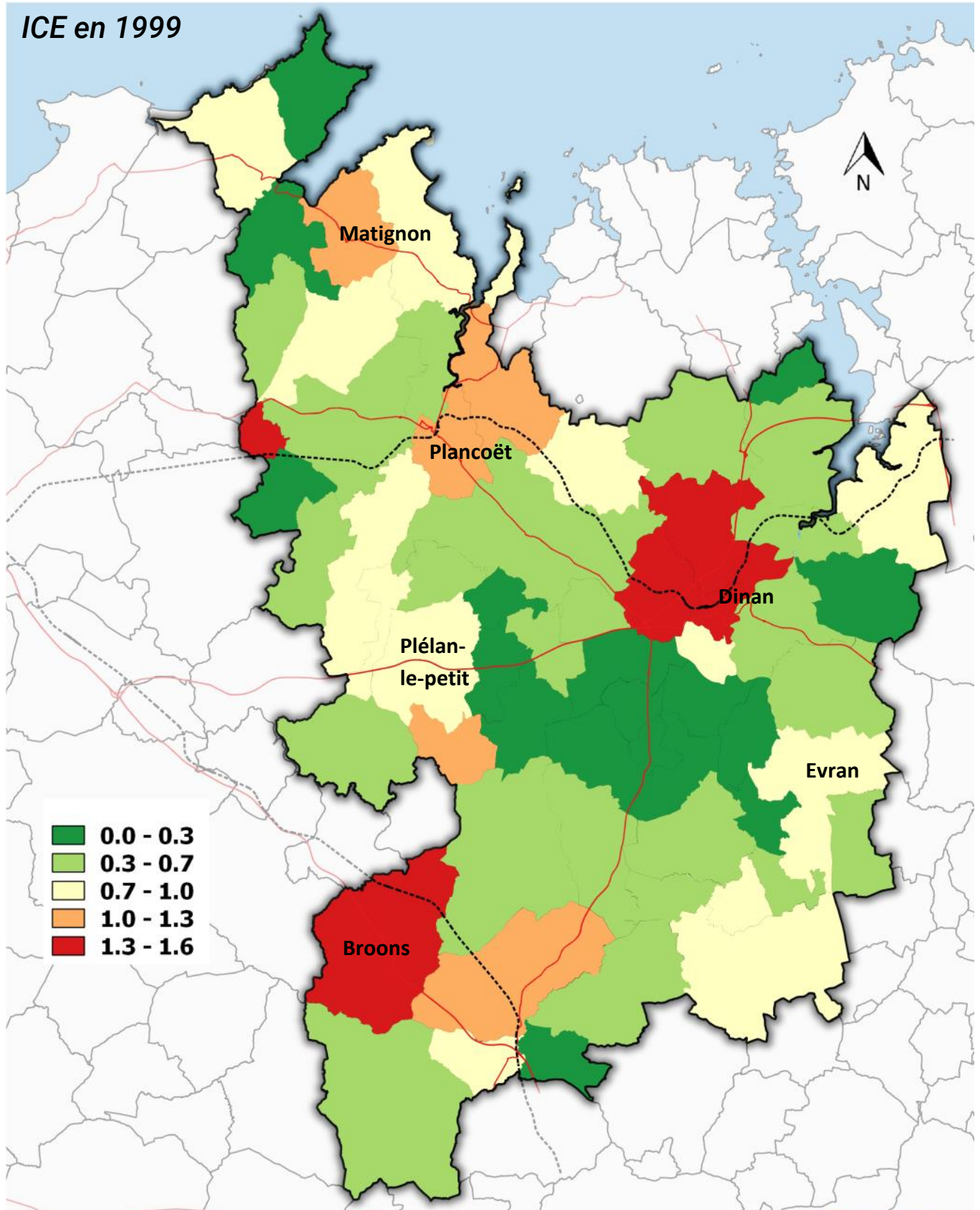
- D'une part, **la commune de Dinan, pôle économique principal du territoire** qui regroupe 24 % des emplois du territoire et qui dispose d'un nombre d'emplois suffisant pour l'ensemble des actifs de sa commune (ICE de 1,74).
- Taden et Quévert regroupent 7% des emplois et disposent d'un ICE respectivement de 1,71 et 1,46.
- D'autre part, les **communes** de Broons et Plancoët **pôles économiques d'équilibre** qui rassemblent respectivement 9,5% et 5,6% des emplois du territoire et peuvent elles aussi proposer une offre d'emplois adaptée au tissu d'actifs de leur commune, voire de leur bassin de vie / d'emploi.
- Enfin, **la commune de Pleudihen-sur-Rance et celle de Maignon, pôles économique secondaires**, disposent d'un nombre d'emplois significatif (4% des emplois du territoire)



Evolution par commune de l'ICE entre 1999 et 2013

IV. Evolution de l'ICE par commune

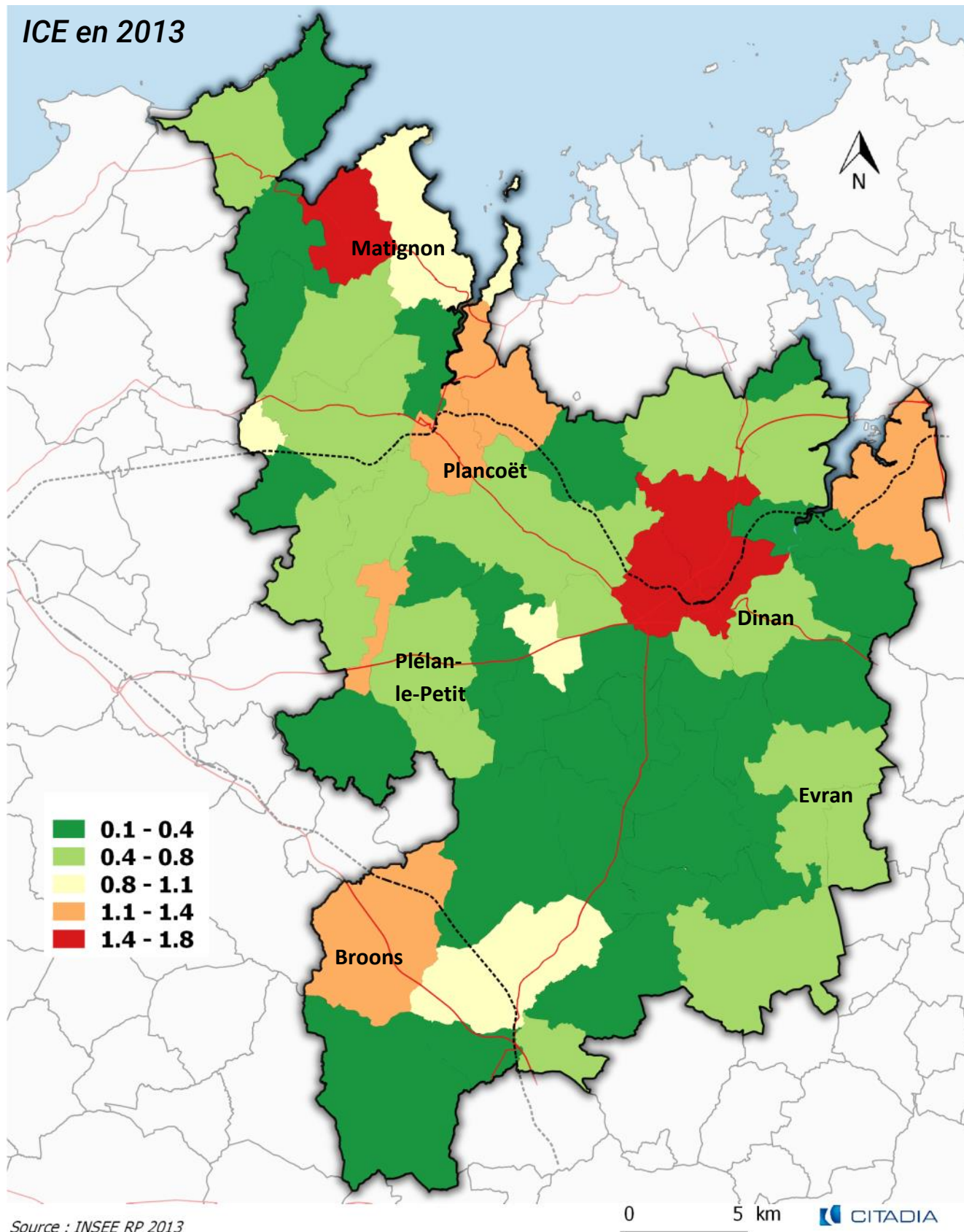
**ICE en 1999**



Source : INSEE RP 2013

0 5 km CITADIA

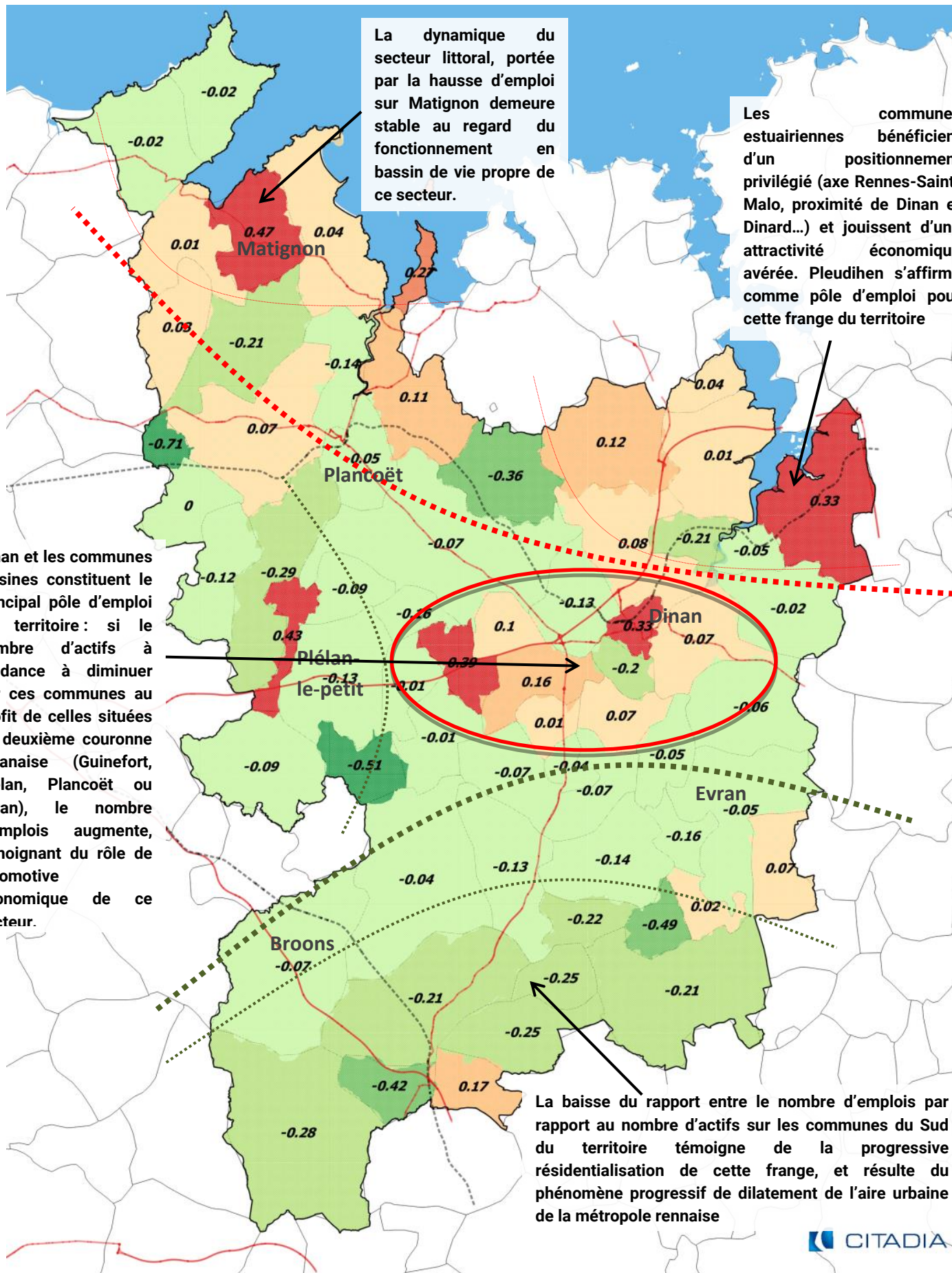
**ICE en 2013**



Source : INSEE RP 2013

Si le bassin Dinanais constitue le pôle économique majeur, la commune de Matignon et celle de Pleudihen/Rance renforcent leur dynamique économique entre 1999 et 2013 et apparaissent désormais comme des pôles locaux avec respectivement 143 emplois pour 100 actifs et 117 emplois occupés.

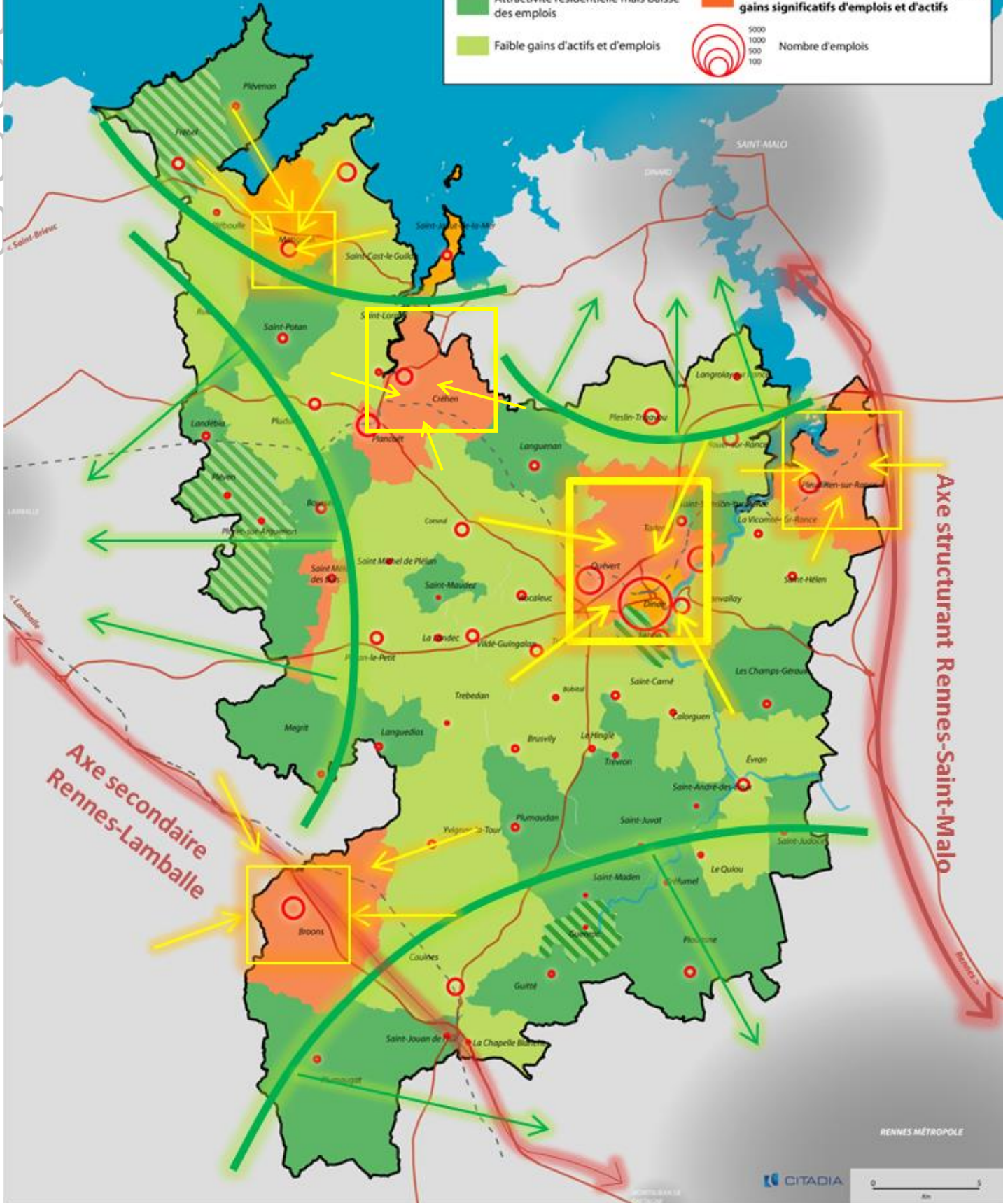
## Evolution de l'ICE par commune entre 1999 et 2013



## Dynamiques économiques et résidentielles



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



## II. Dépendance aux pôles d'emplois



### I. Lieu de travail des residents du territoire

#### I. Polarités internes

En 2013, **40% des actifs dinanais travaillent sur leur commune de résidence**. On constate une proportion similaire sur la commune de **Broons**, tandis que la part des actifs résidant et travaillant sur le **littoral** (Saint-Jacut, Saint-Cast notamment) s'élève à **près de 50%**. Cet indicateur, couplé aux précédents permet de mettre en exergue le rôle polarisant de Dinan, Plancoët, Matignon, Broons. A contrario, nombre de petites communes sont extrêmement dépendantes des territoires voisins.

On observe une forte dépendance des communes au centre du territoire aux bassins d'emplois principaux que sont Broons, Dinan et les communes littorales.

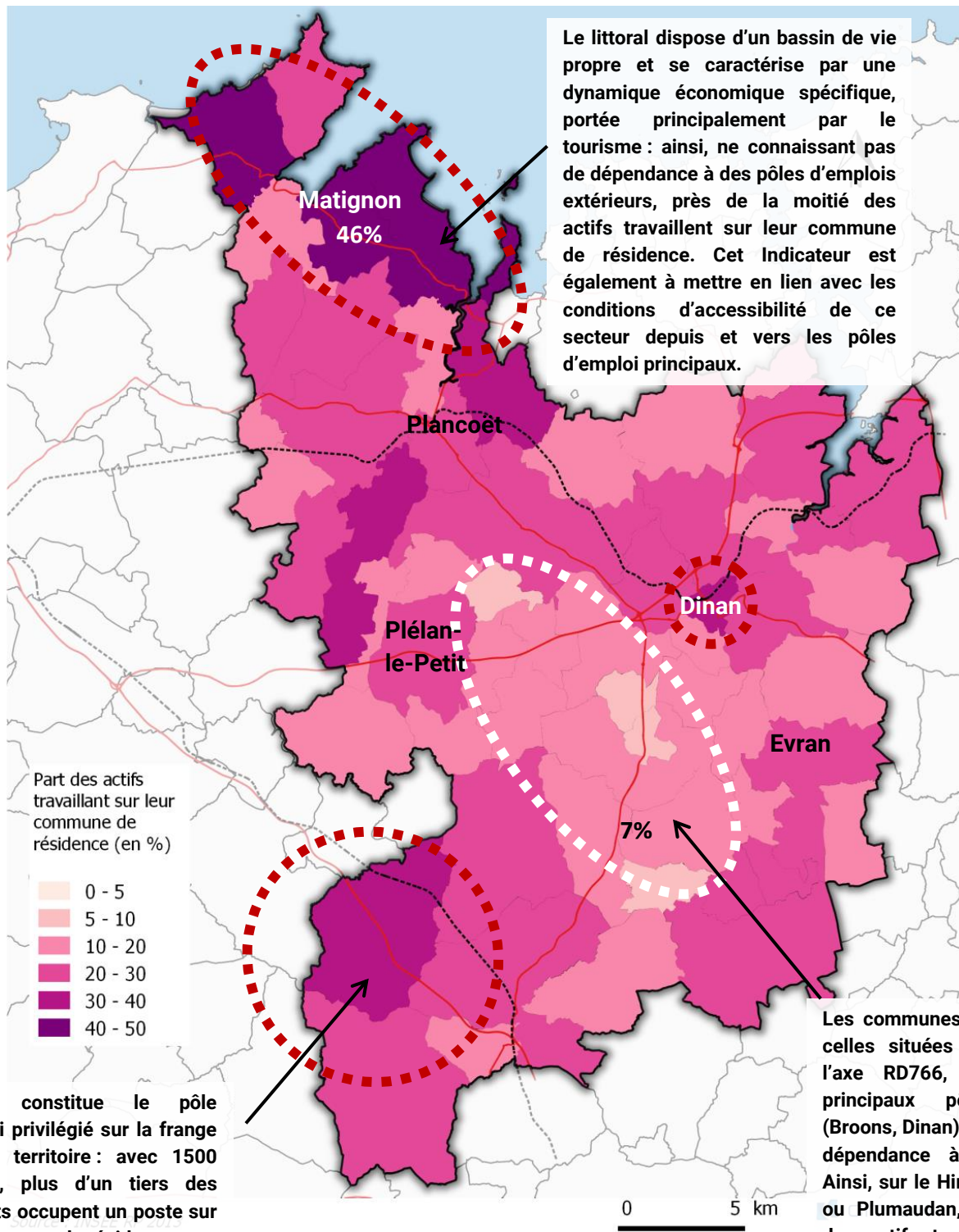
Sur les 40 430 actifs recensés sur Dinan Agglomération en 2013, 18 452, soit près de la moitié travaillent à l'extérieur de leur commune de résidence. La ville de Dinan demeure le pôle privilégié au regard de l'importance des trajets domicile-travail.

Ainsi, parmi les 18 452 actifs qui travaillent en dehors de leur commune de résidence sur le territoire de Dinan Agglomération, 4058 travaillent sur la ville de Dinan, soit 22% des flux domicile-travail quotidiens.

Sur la frange Sud du territoire, 15% des actifs résidants à Plouasne et 10% des actifs de Caulnes travaillent quotidiennement sur la métropole rennaise. Enfin, ce sont un tiers des actifs résidants sur l'ex CdC Rance-Frémur (Pleslin-Trigavou et Langrolay-sur-Rance particulièrement) qui travaillent soit sur l'agglomération malouine soit sur la ville de Dinard.



## Actifs travaillant sur leur commune de résidence en 2013





## II. Une résidentialisation impliquant d'importants mobilités

En représentant la part des actifs travaillant sur leur commune de résidence, le territoire se découpe en plusieurs secteurs spécifiques :

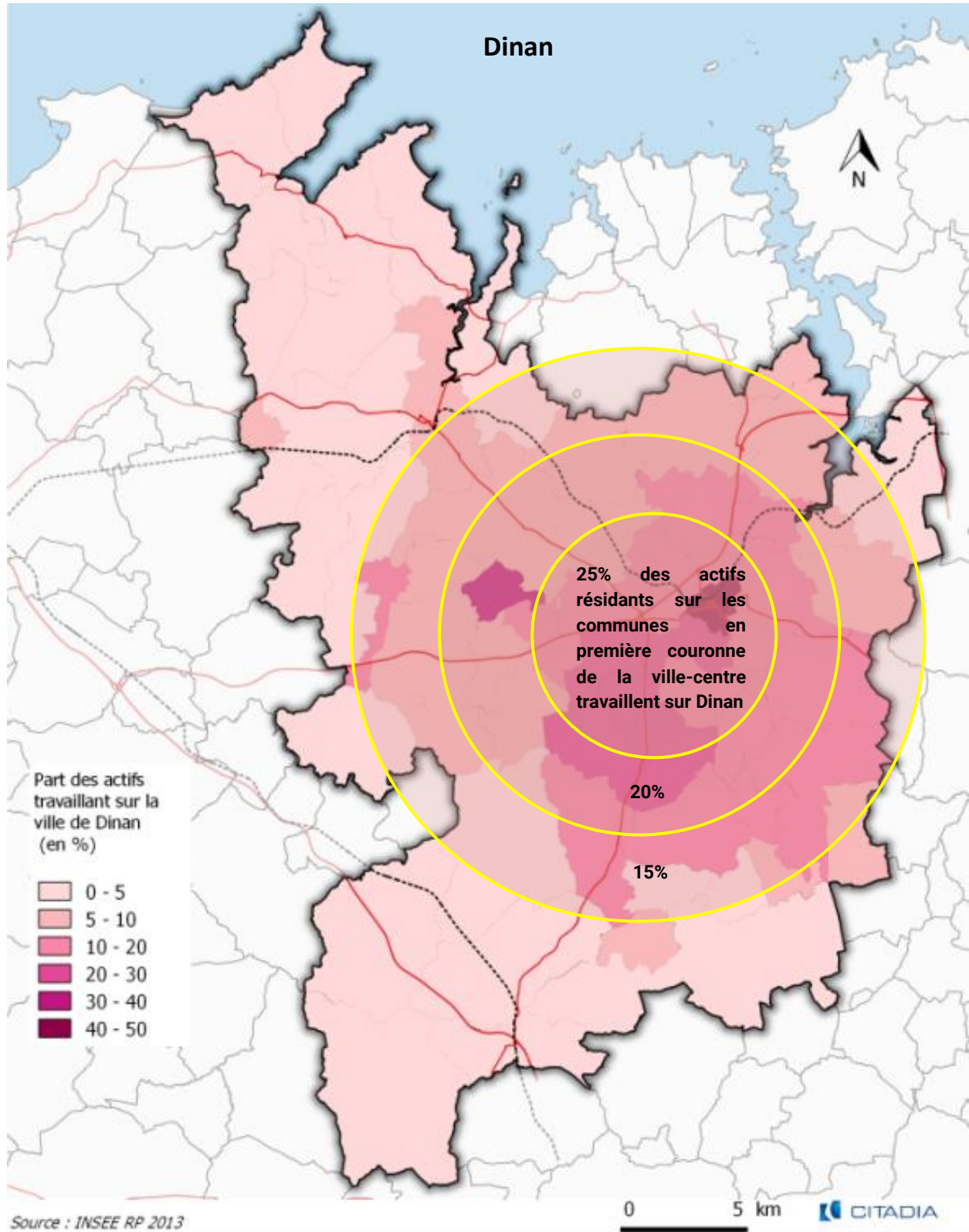


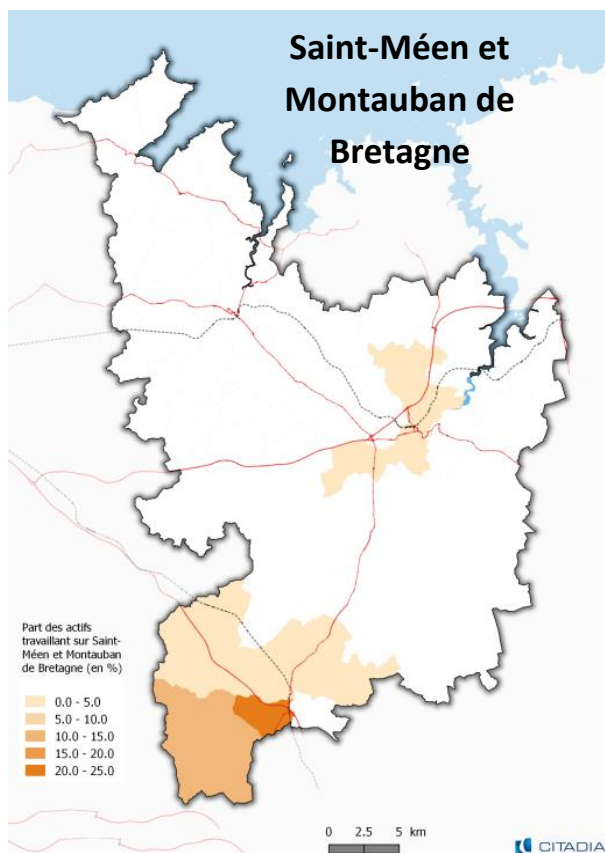
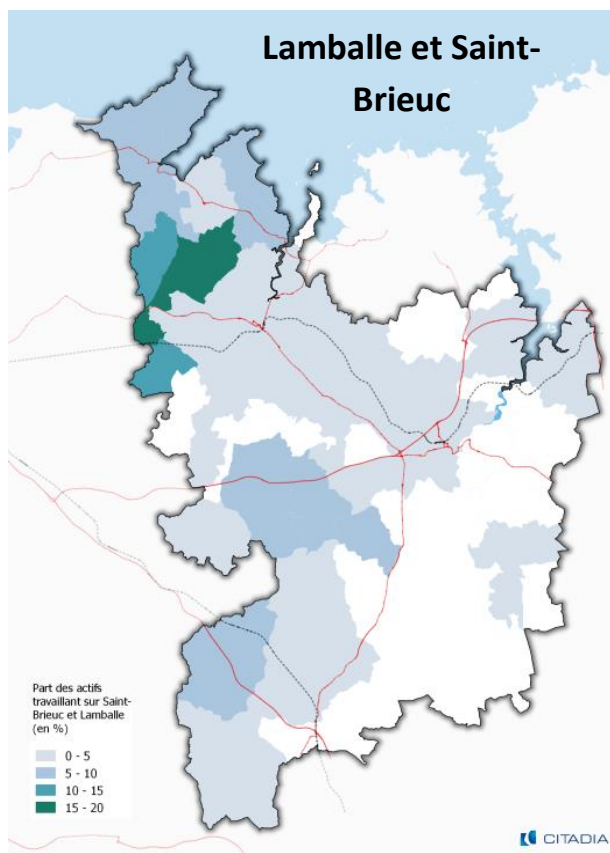
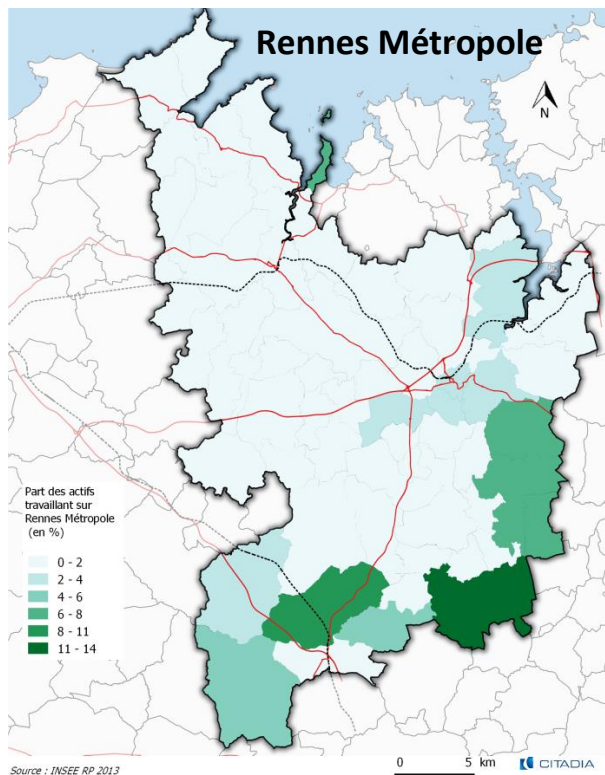
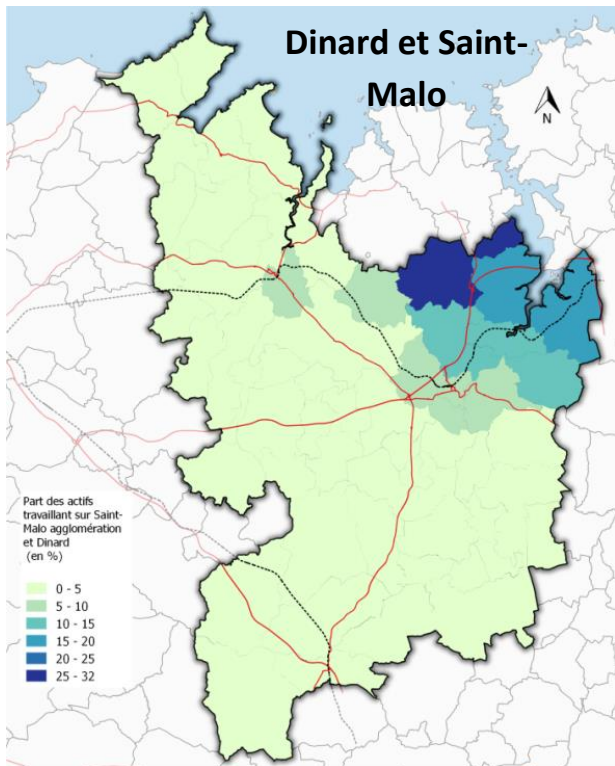
- Le secteur littoral dispose d'une dynamique d'emploi particulière : bénéficiant de la façade littorale, marqué par un phénomène de balnéotropisme tout en disposant d'une économie structurée par les commerces, services et le domaine touristique, une part considérable des actifs travaillent sur leur commune de résidence. Cela s'explique aussi par le relatif éloignement de ce secteur aux principaux pôles d'emplois majeurs du territoire. La frange littorale Nord-Ouest dispose de son propre bassin de vie (Indicateur de Concentration d'Emploi, déplacements domicile – travail...)



- A contrario, les communes situées entre Broons, Plancoët et Dinan (respectivement pôles secondaires et pôle principal) restent fortement dépendantes aux pôles d'emplois voisins : moins de 10% des actifs de Bobital, le Hinglé ou Trélivan travaillent sur leur commune de résidence.
- Enfin, la commune de Broons représente, sur la frange Ouest du territoire, un pôle d'emploi important. Situé sur l'axe Saint-Brieuc/Rennes mais éloigné de ces bassins d'emplois, plus d'un tiers des actifs travaillent sur leur commune de résidence.

Part des actifs communaux travaillant sur Dinan et les principaux pôles d'emplois extérieurs

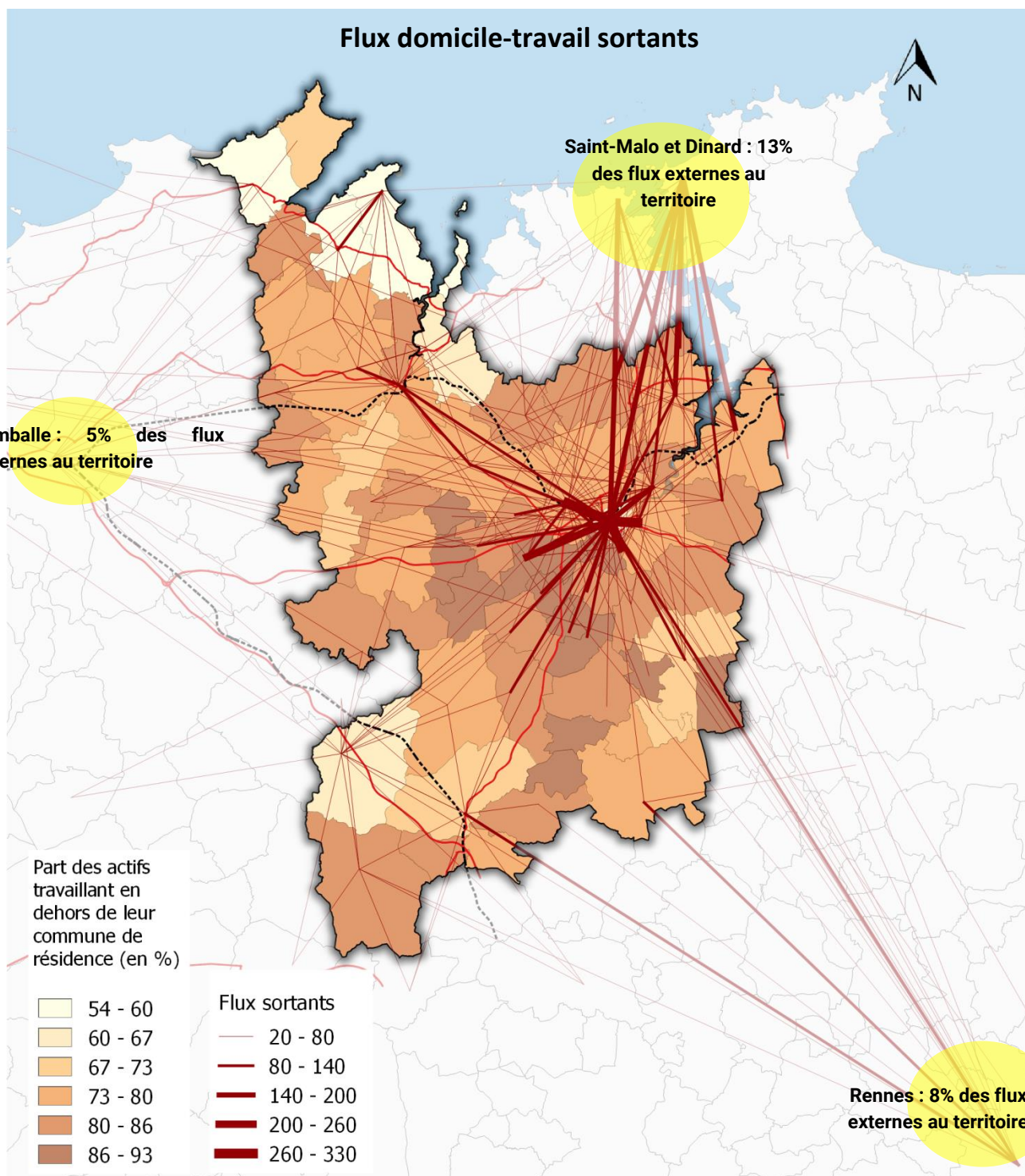




III. Polarités externes

**Flux sortants**

Les principaux flux domicile-travail sortants du périmètre de Dinan Agglomération sont à destination de Saint-Malo et Dinard : près de 2500 actifs résidents sur le territoire (soit 13%) se rendent quotidiennement sur ces pôles d'emplois. Les communes situées sur l'estuaire de la Rance et Dinan sont les secteurs les plus concernés par ces flux. La ville de Rennes représente le deuxième pôle d'emploi en terme de flux journaliers : ce sont près de 1500 actifs résidents sur le territoire qui quittent Dinan Agglomération pour travailler sur la Ville de Rennes. Enfin, Lamballe constitue un lieu de travail dont la provenance des flux est plus diffuse : 5% des résidents s'y rendent quotidiennement pour aller travailler.

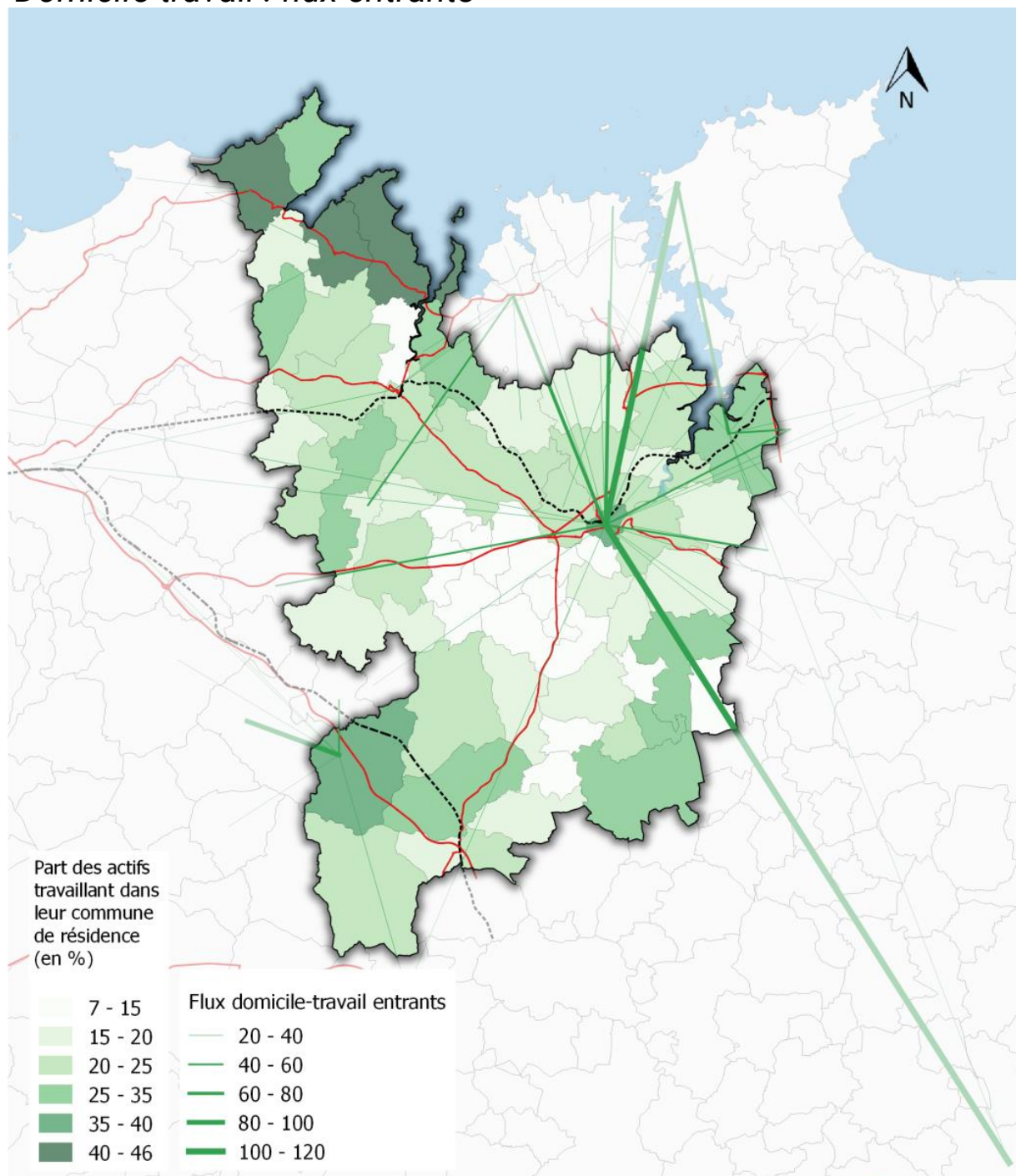


Source : INSEE RP 2013

**Flux entrants**

Au regard du poids de l'emploi sur les pôles urbains extérieurs au territoire, les flux domicile-travail entrants sont relativement faibles. Toutefois, on constate que sur les 2000 trajets à destination du lieu de travail en provenance de l'extérieur de Dinan Agglomération viennent pour 35% d'entre eux des communes de la Côte d'Emeraude et sont principalement à destination des communes de Pleudihen/Rance et de Dinan. Ces deux communes constituent également la destination privilégiée pour les 140 flux domicile-travail journaliers en provenance de Rennes.

**Domicile-travail : flux entrants**



Source : INSEE RP 2013

0 5 km

CITADIA



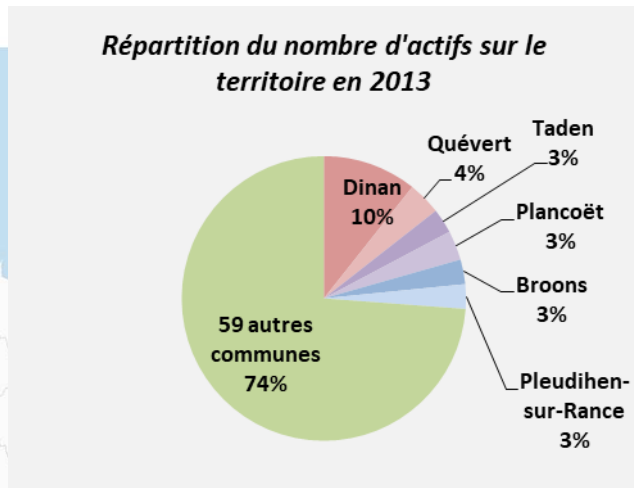
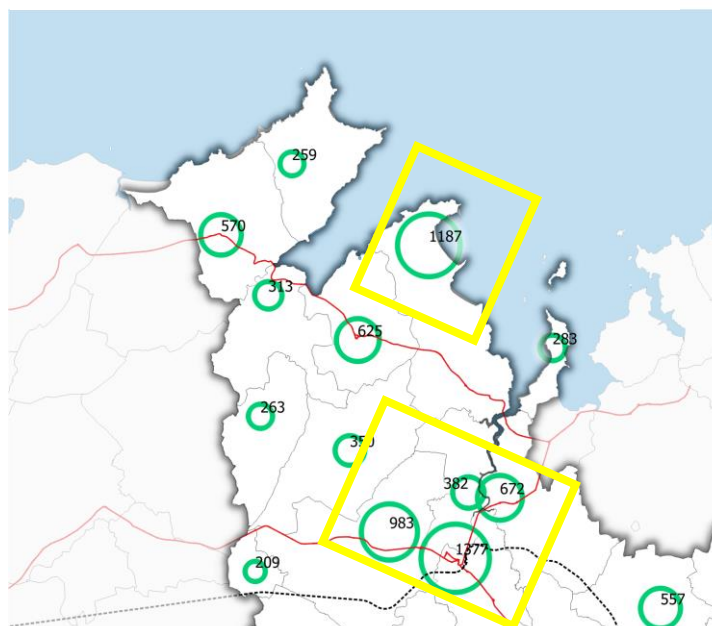
### III. La population active du territoire

#### I. Répartition géographique

##### I. Une forte concentration sur les poles urbains



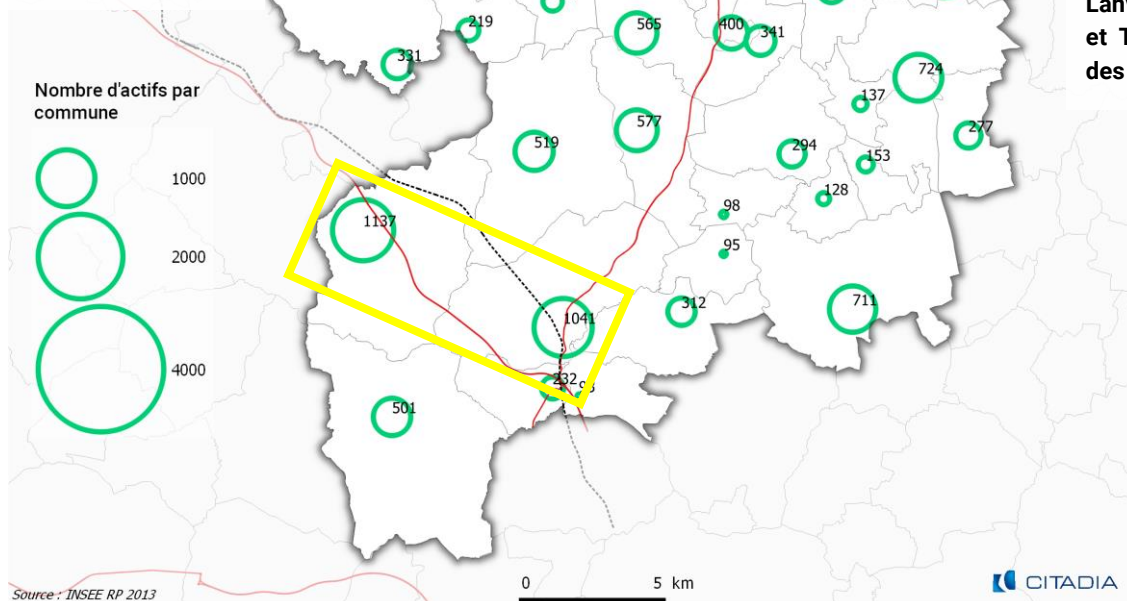
Répartition des actifs en 2013



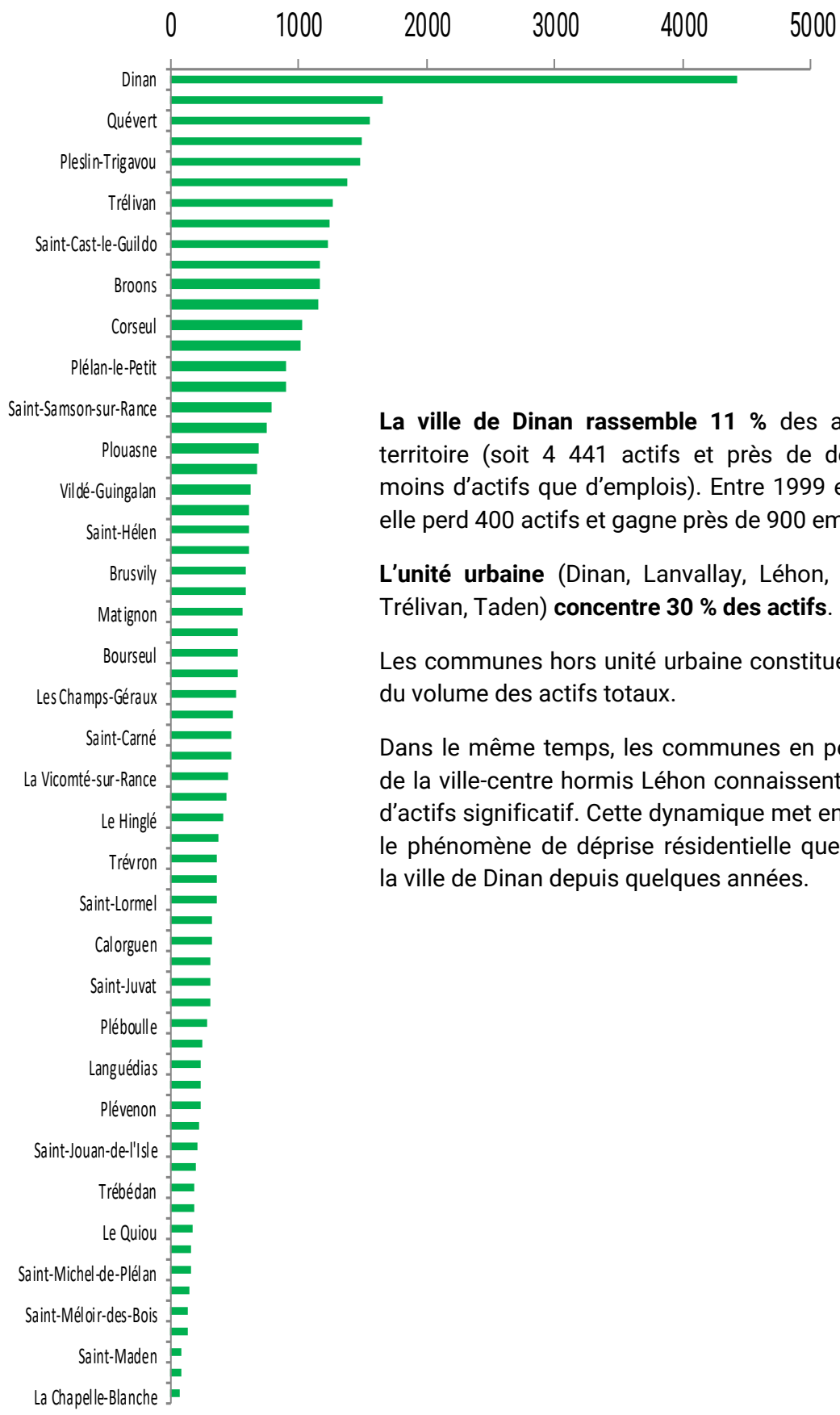
Pleslin, Plouer et Plouduih regroupent 10% des actifs du territoire

5 communes du pôle urbain (Dinan, Lanvallay, Quévert, Léhon et Taden) représentent ¼ des actifs du territoire

La répartition du tissu de la population active sur le territoire correspond peu ou prou à celle de l'emploi : le pôle d'emplois connaît globalement une forte attractivité résidentielle.



Nombre d'actifs par commune en 2013



**La ville de Dinan rassemble 11 %** des actifs du territoire (soit 4 441 actifs et près de deux fois moins d'actifs que d'emplois). Entre 1999 et 2013, elle perd 400 actifs et gagne près de 900 emplois.

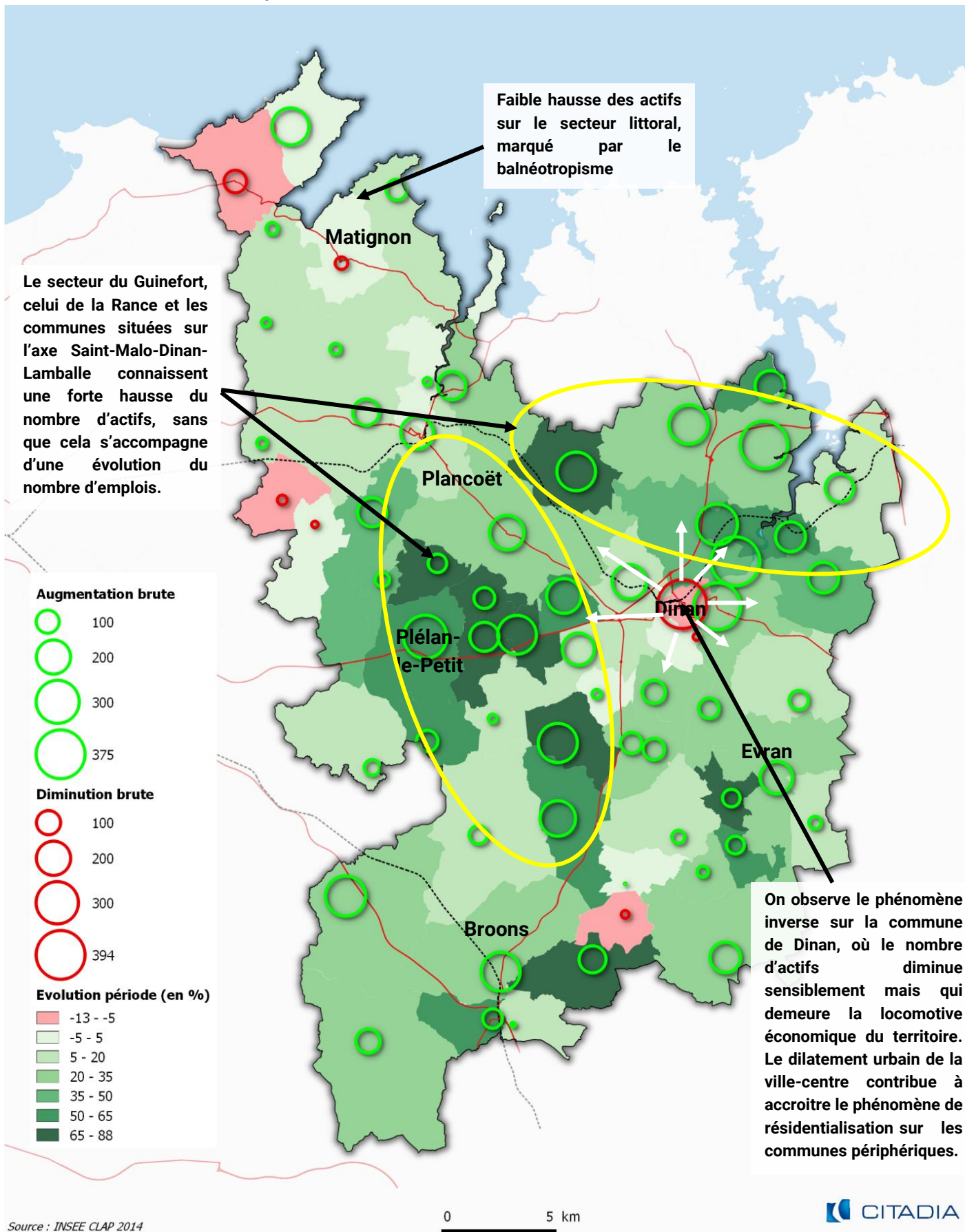
**L'unité urbaine** (Dinan, Lanvallay, Léhon, Quévert, Trélivan, Taden) **concentre 30 % des actifs**.

Les communes hors unité urbaine constituent **45 %** du volume des actifs totaux.

Dans le même temps, les communes en périphérie de la ville-centre hormis Léhon connaissent un gain d'actifs significatif. Cette dynamique met en lumière le phénomène de déprise résidentielle que connaît la ville de Dinan depuis quelques années.

II. Une déprise résidentielle dinanaise

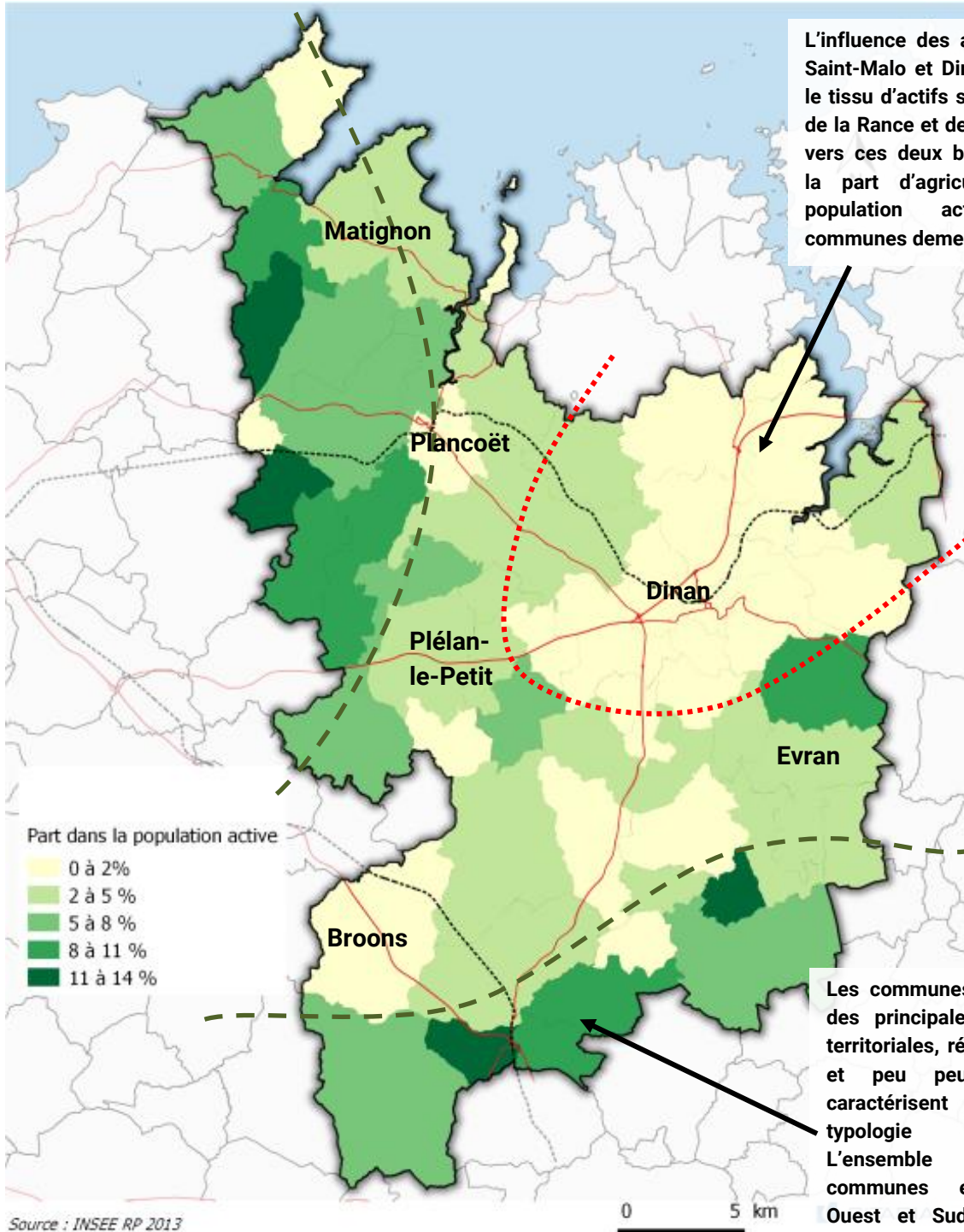
Évolution du nombre d'actifs entre 1999 et 2013





## II. Répartition géographique des catégories socio-professionnelles

Part d'agriculteurs dans la population active en 2013

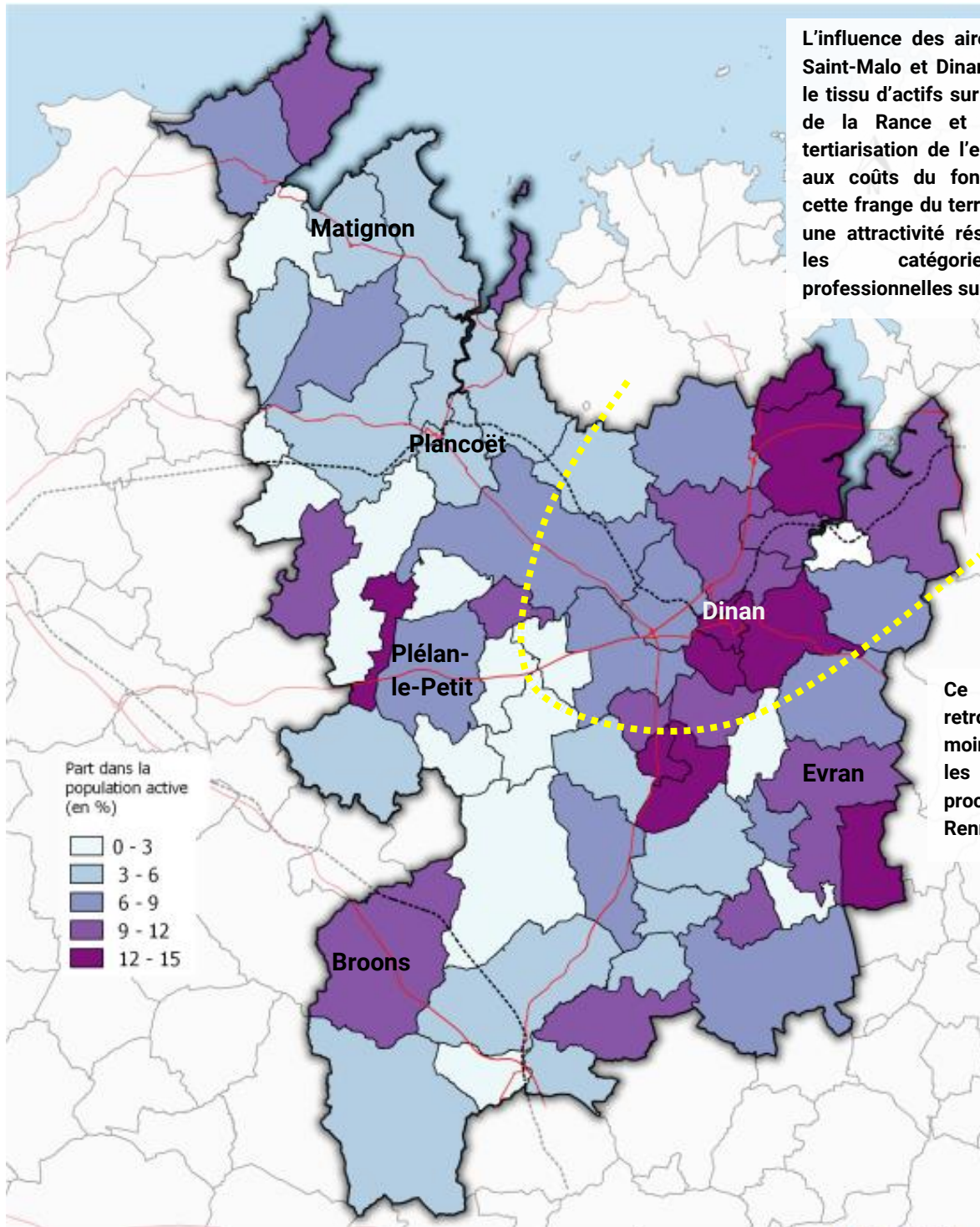


L'influence des aires urbaines de Saint-Malo et Dinard s'illustre par le tissu d'actifs sur les communes de la Rance et de Dinan : polarisés vers ces deux bassins d'emploi, la part d'agriculteurs dans la population active de ces communes demeure très faible.

Les communes éloignées des principales polarités territoriales, résidentielles et peu peuplées, se caractérisent par une typologie rurale. L'ensemble des communes en frange Ouest et Sud compte une forte proportion d'agriculteurs par rapport aux autres communes



Part de cadres et professions intellectuelles supérieures dans la population active en 2013



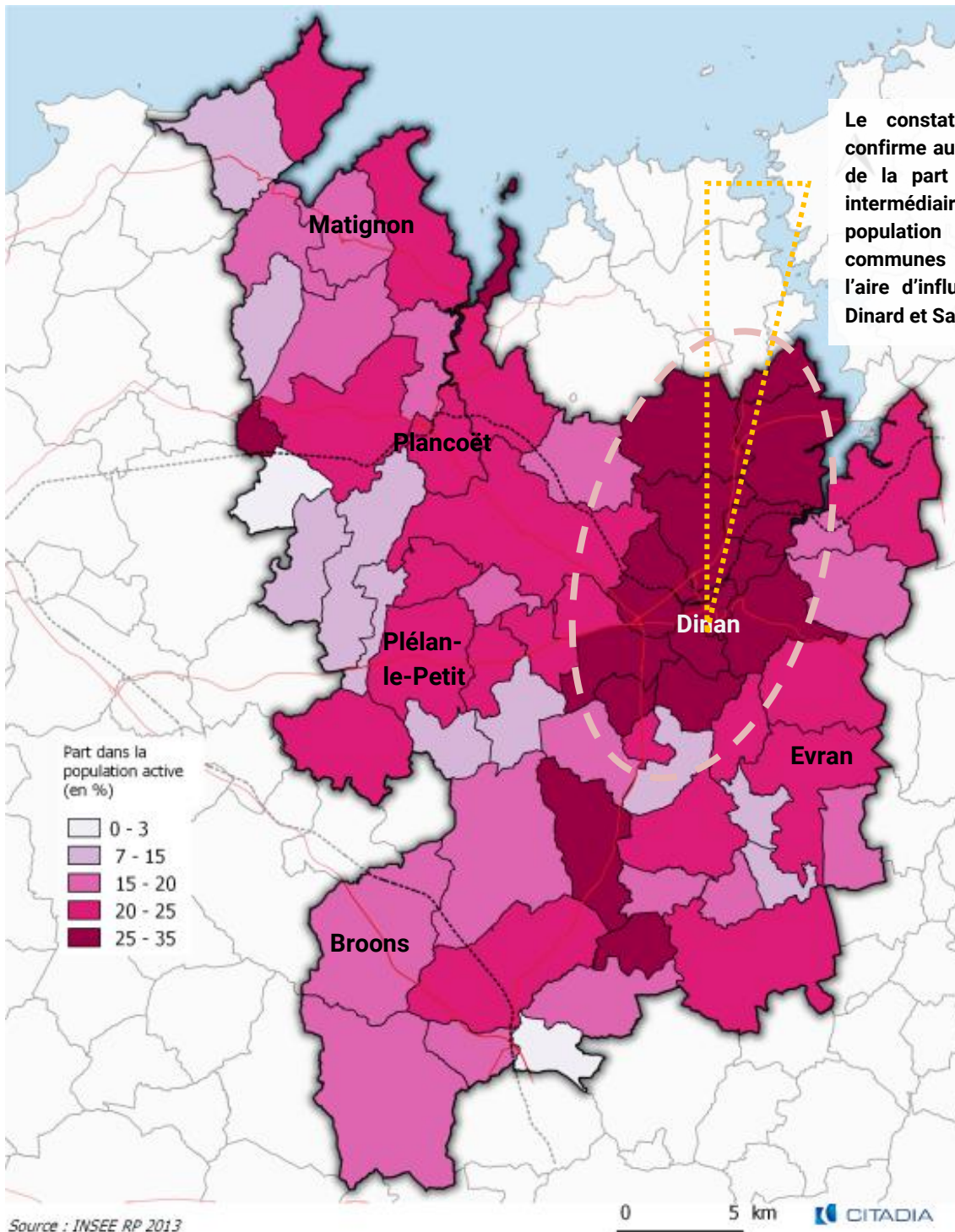
L'influence des aires urbaines de Saint-Malo et Dinard s'illustre par le tissu d'actifs sur les communes de la Rance et de Dinan : la tertiarisation de l'emploi, corrélée aux coûts du foncier élevé sur cette frange du territoire, aboutit à une attractivité résidentielle pour les catégories socio-professionnelles supérieures.

Ce phénomène se retrouve dans une moindre mesure sur les communes proches de l'axe Rennes-Saint-Malo

Source : INSEE RP 2013

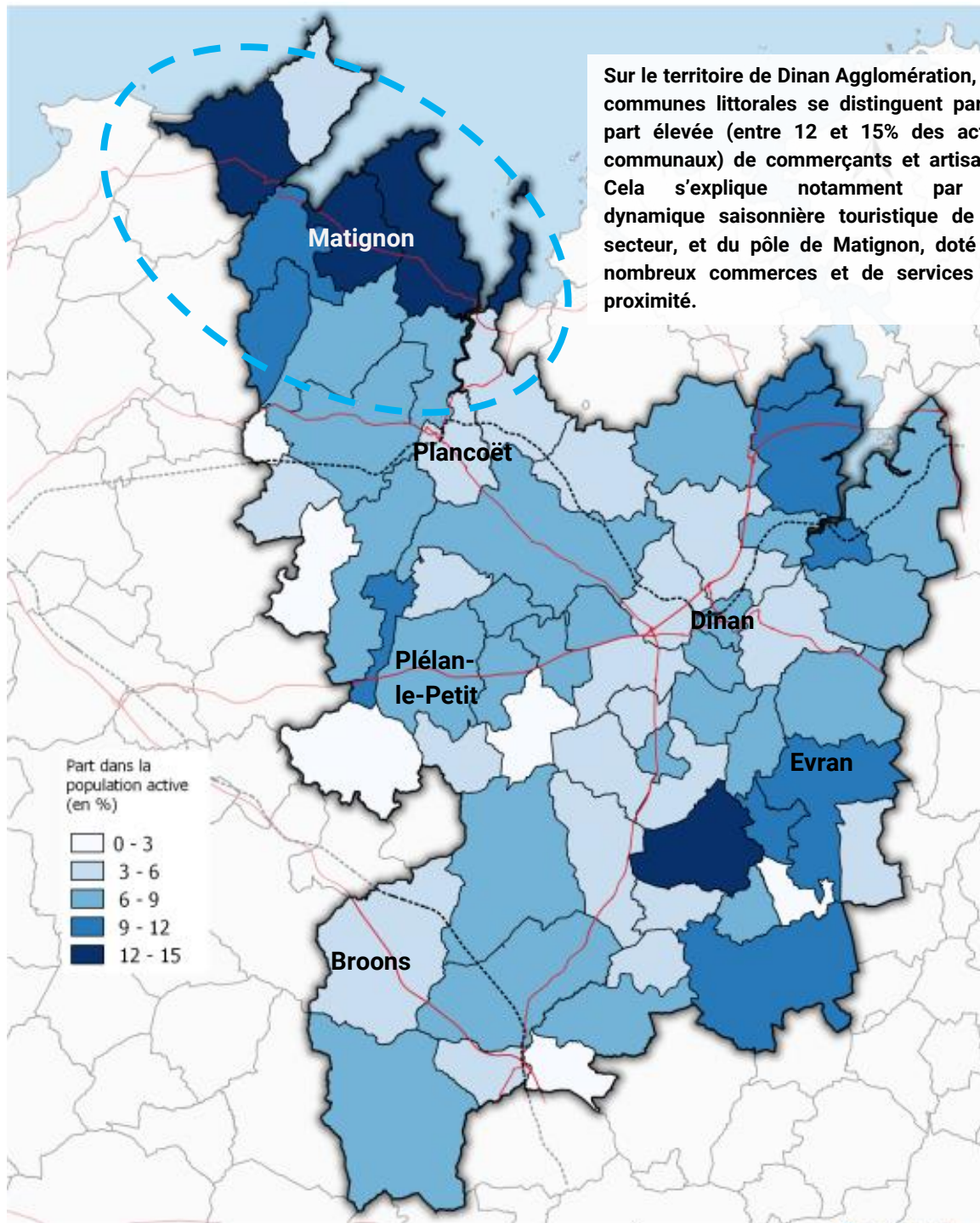
0 5 km CITADIA

*Part de professions intermédiaires dans la population active en 2013*

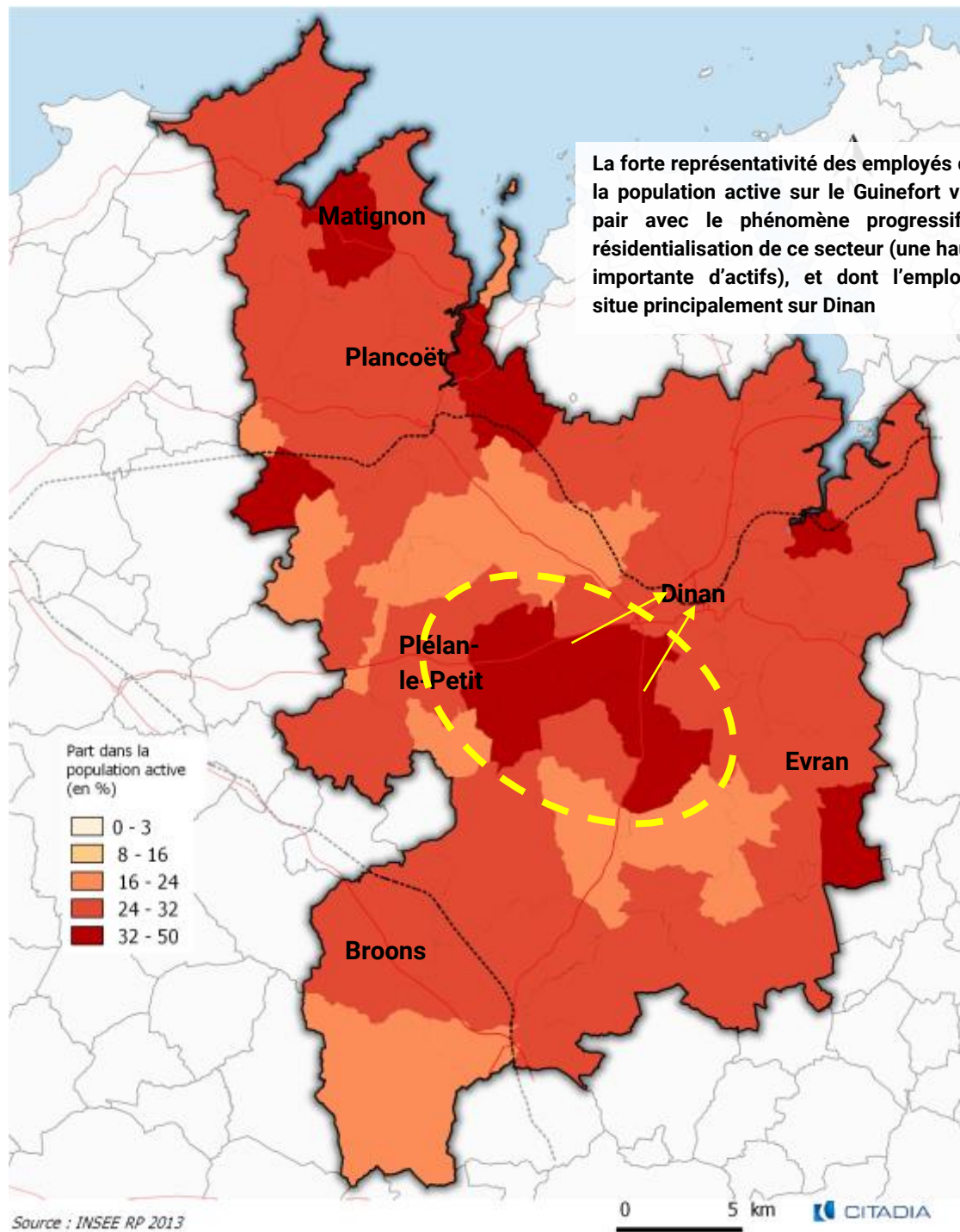


Les professions intermédiaires (postes notamment dans le domaine de l'enseignement, la santé et le travail social) sont représentés plus largement au sein des communes de la polarité de Dinan et de la Rance. Ces catégories professionnelles, dont les actifs occupent une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution (ouvriers et employés) se retrouvent sur la frange économiquement la plus dynamique du territoire.

Part d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise dans la population active en 2013

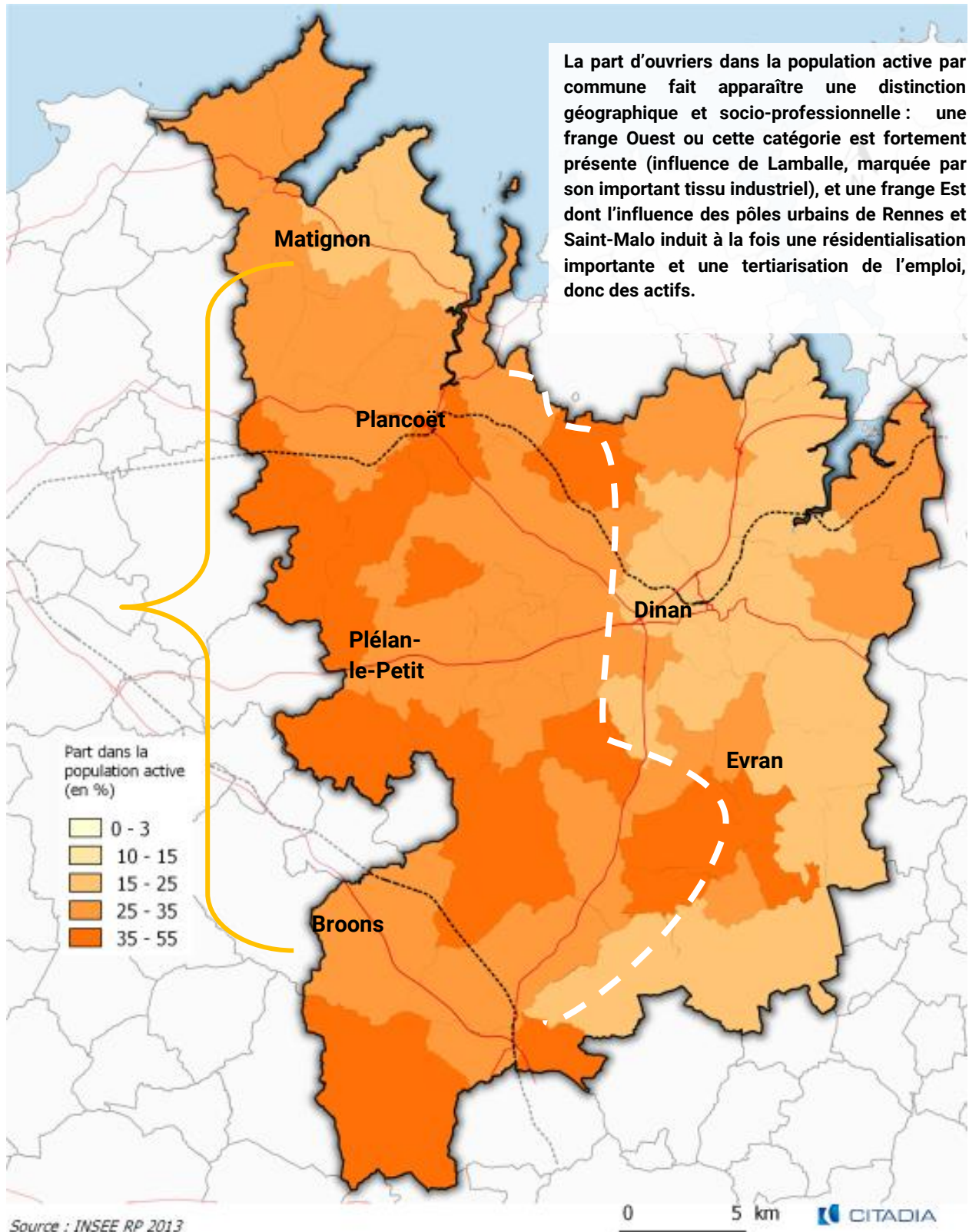


Part d'employés dans la population active en 2013



Si globalement cette catégorie est fortement représentée (en moyenne 20% des actifs du territoire), elle est particulièrement présente sur les communes proches des pôles d'emplois : ainsi Vildé, Trélivan ou Créhen comprennent un fort taux d'employés, ce qui induit de fortes mobilités domicile-travail. La commune de Matignon se distingue également, concentrant de nombreux employés dans le secteur des services et commerces touristiques notamment.

Part d'ouvriers dans la population active en 2013



Le chômage dans la population active

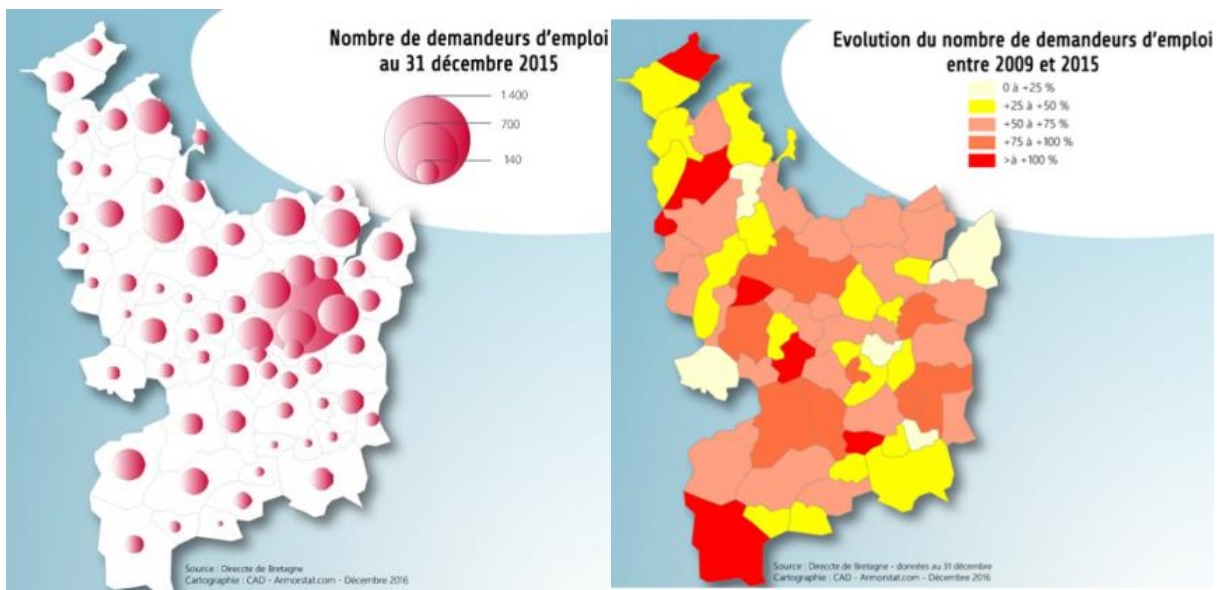
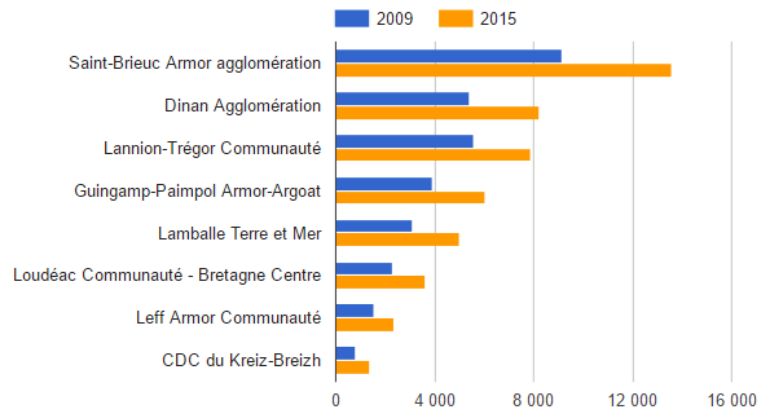
Le chômage et le chômage de longue durée (plus d'un an) sont deux témoins de « l'état de santé » du marché du travail.

## Les demandeurs d'emploi



Avec 8 218 demandeurs d'emploi de catégories A, B et C<sup>1</sup> inscrits à Pôle Emploi (données brutes) au 31 décembre 2015, Dinan Agglomération regroupe 16,8 % des 48 855 demandeurs d'emploi du département. Cette part est égale à celle enregistrée en 2009.

Sur 6 ans, le nombre de demandeurs d'emploi a progressé de 2 786 personnes soit + 51,3 %. Cette augmentation est comparable à celle enregistrée en moyenne sur l'ensemble du département (+ 51,6 %).

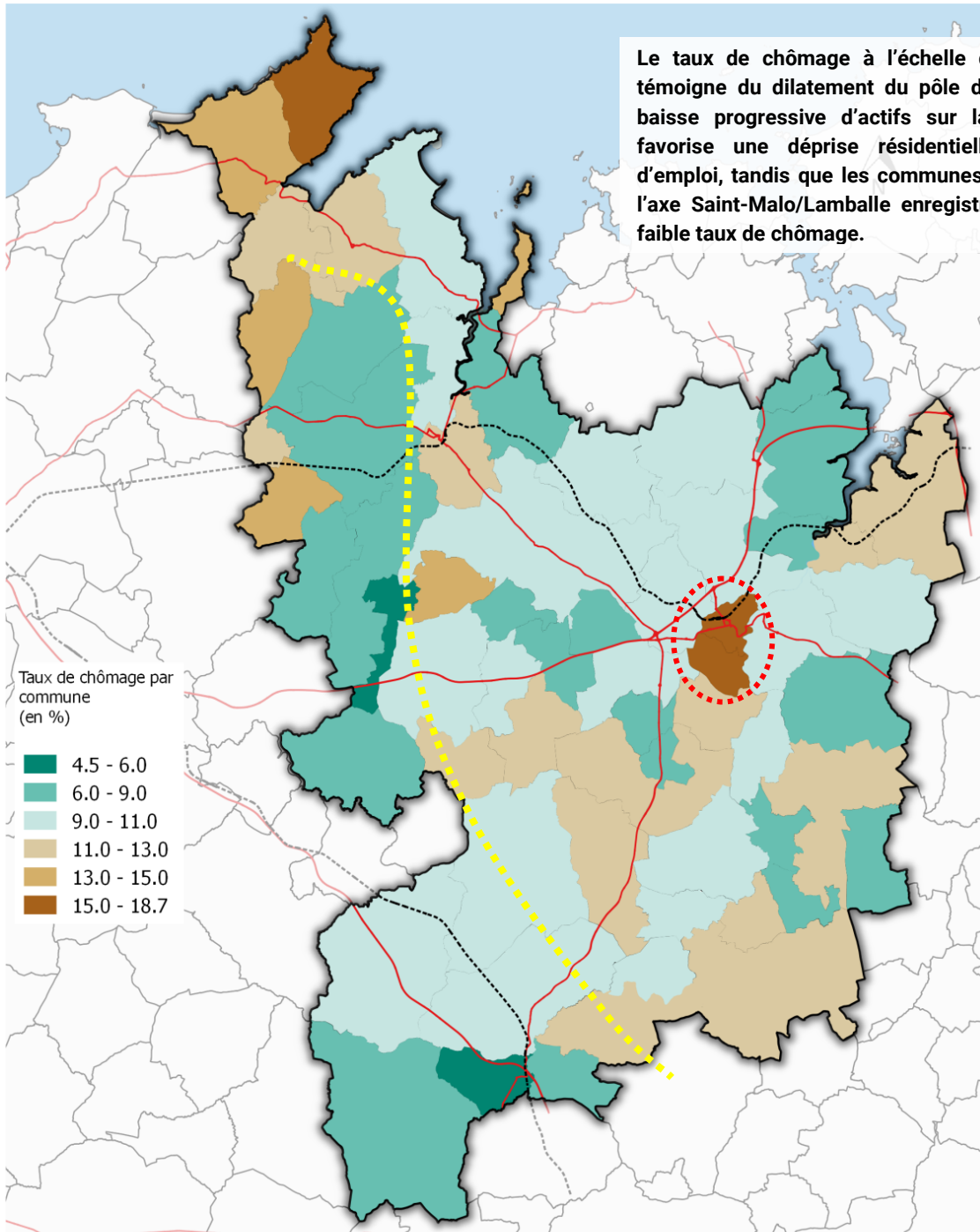


La situation des seniors au chômage (soit 1 932 personnes de 50 ans et plus) s'est fortement dégradée depuis 2009, leur nombre a doublé en six ans (+ 977 personnes). Les seniors regroupent 23,5 % des chômeurs (contre 24,2 % au niveau départemental). Leur part est en hausse de 6 points par rapport à 2009, augmentation similaire à celle constatée sur l'ensemble des Côtes d'Armor (+ 7 points).

3 769 personnes sont au chômage depuis plus d'un an, soit 45,9 % des demandeurs d'emploi. Cette proportion est comparable à celle du département (45,3 %).

Le **taux de chômage demeure toutefois inférieur à la moyenne nationale et à ceux des départements limitrophes**. La proximité à de grands pôles économiques comme ceux de Saint-Malo et de Rennes ainsi que la dynamique économique globale de la région Bretagne peuvent, en partie, expliquer ces taux.

## Chômage en 2013



Source : INSEE RP 2013

0 5 km CITADIA



# III. L'économie présentielle liée à la périurbanisation croissante



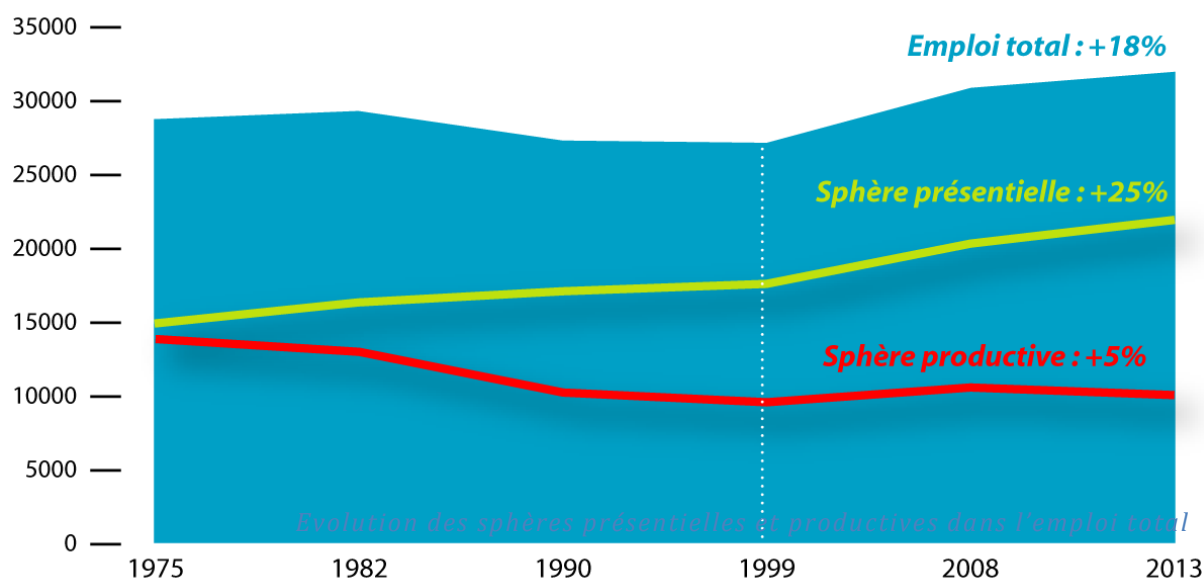
## I. Une économie en voie de tertiarisation



### I. L'économie présentielle, toujours plus importante



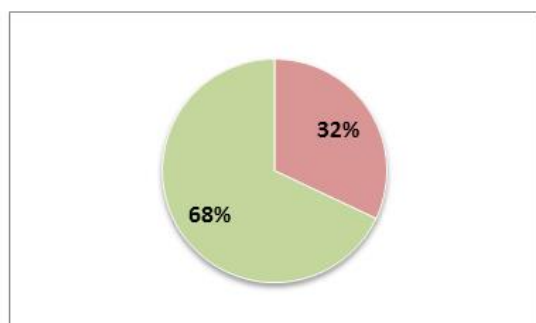
En 2013, **68%** des emplois de Dinan Agglomération appartiennent à la sphère présentielle, contre 32% à la sphère productive, une répartition équivalente aux territoires de référence. La sphère présentielle se renforce à un rythme soutenu (1,8% par an entre 1999 et 2013), traduit par une forte attraction résidentielle, d'habitants et de touristes. Parallèlement, les emplois correspondant à la sphère productive, qui ont connu une forte baisse depuis les années 70, ne régressent plus depuis le début des années 2000, connaissant même depuis 15 ans une augmentation annuelle moyenne de 0,35%.



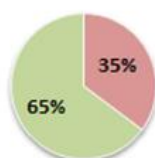
### Définition

Les **activités présentes** (commerces, services) sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

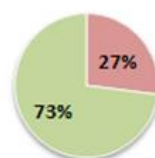
Les **activités productives** (industrie, agriculture) produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone



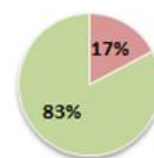
Dinan Agglomération



Côtes d'Armor



Saint-Malo

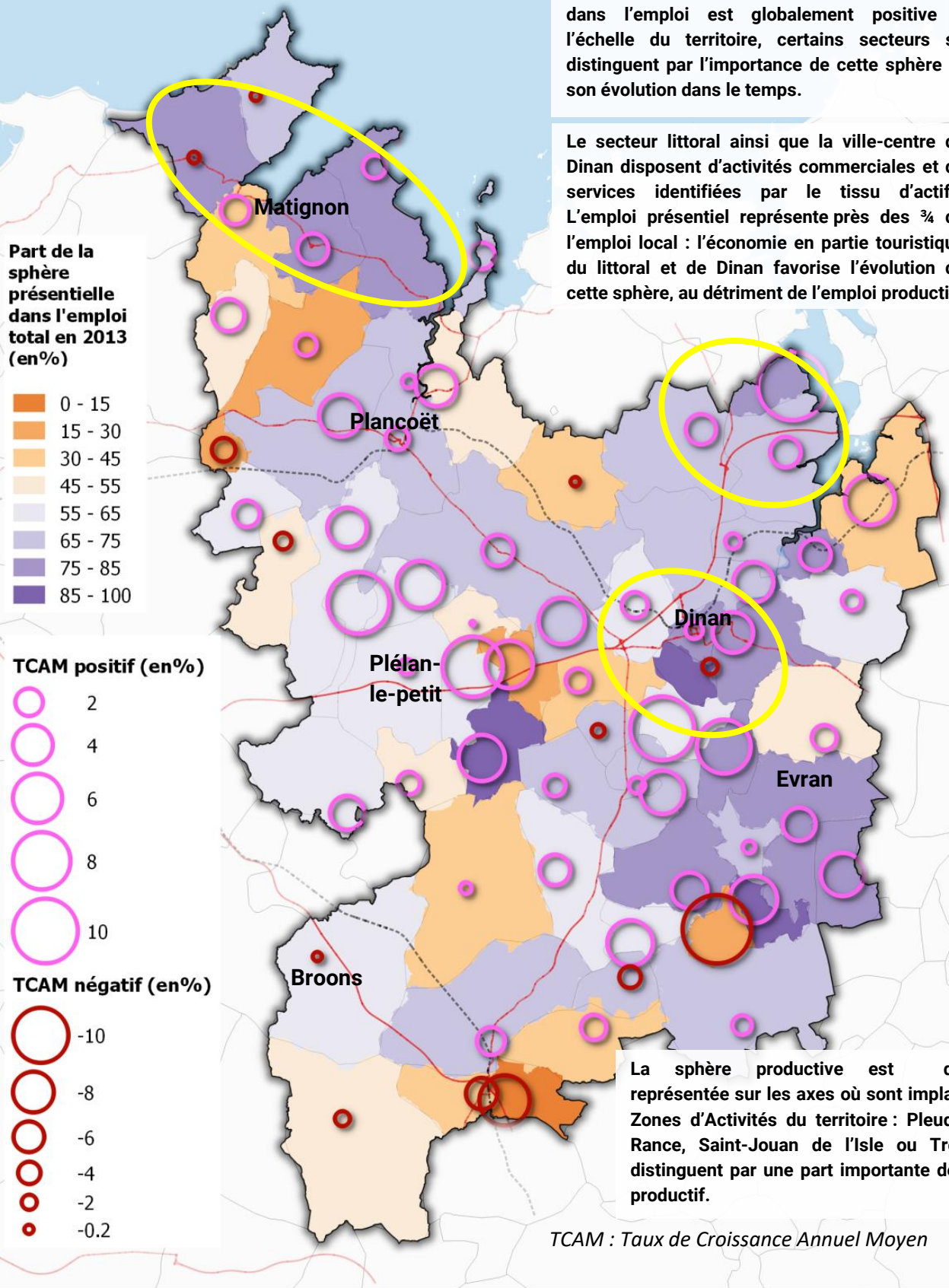


Dinan

■ Sphère présentielle  
■ Sphère productive

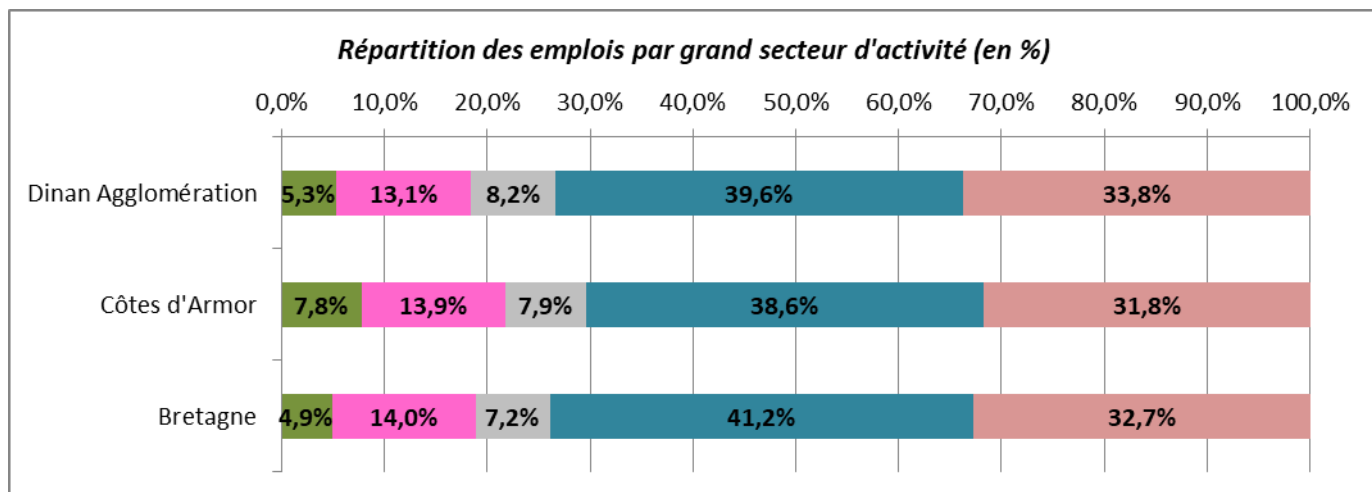
Evolution du poids présentiel dans l'emploi communal

Sphère présenteielle en 2013



## II. Une traduction directe par le développement de l'emploi tertiaire

### I. Une repartition des types d'emploi par secteurs d'activités globalement équivalente à celle observée à l'échelle du Département



- Agriculture
- Industrie
- Construction
- Commerce, transports, services
- Administration publique, enseignement, santé

Au regard des données INSEE en date de 2013, 73 % des emplois sur le territoire de Dinan Agglomération sont strictement tertiaires (marchand et non). 40 % des emplois de Dinan Agglomération sont regroupés dans les services (avec le commerce contre 41,2 % en Région et 38,6 % en Côtes d'Armor), tandis que les activités industrielles représentent 13% de l'emploi total soit 4 200 emplois, moins représentées qu'aux niveaux régional et départemental.

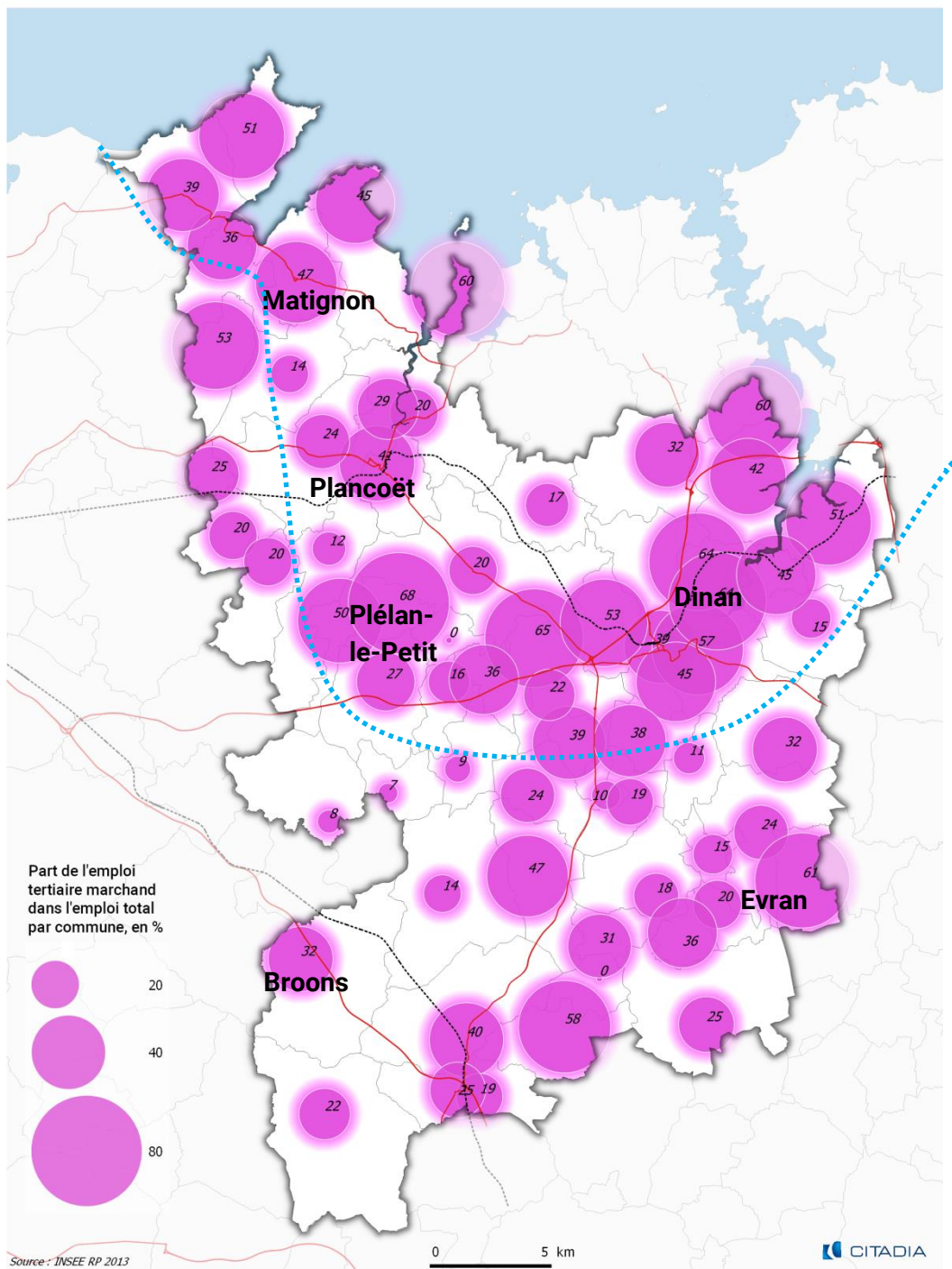
En 2013, on dénombre **12 639 emplois liés au commerce**, transports et services divers et **10 778 liés au secteur de l'administration publique, l'enseignement et la santé sociale**, représentant alors près de **75% de l'emploi total**, et se positionnant en tant que principaux pourvoyeurs d'emplois sur le territoire de Dinan Agglomération.

Le poids de ces secteurs correspond à celui des territoires pris pour référence, du département et de la région.

II. Répartition infra-territoriale

*Tertiaire marchand*

**Part des emplois marchands dans l'emploi local par commune**



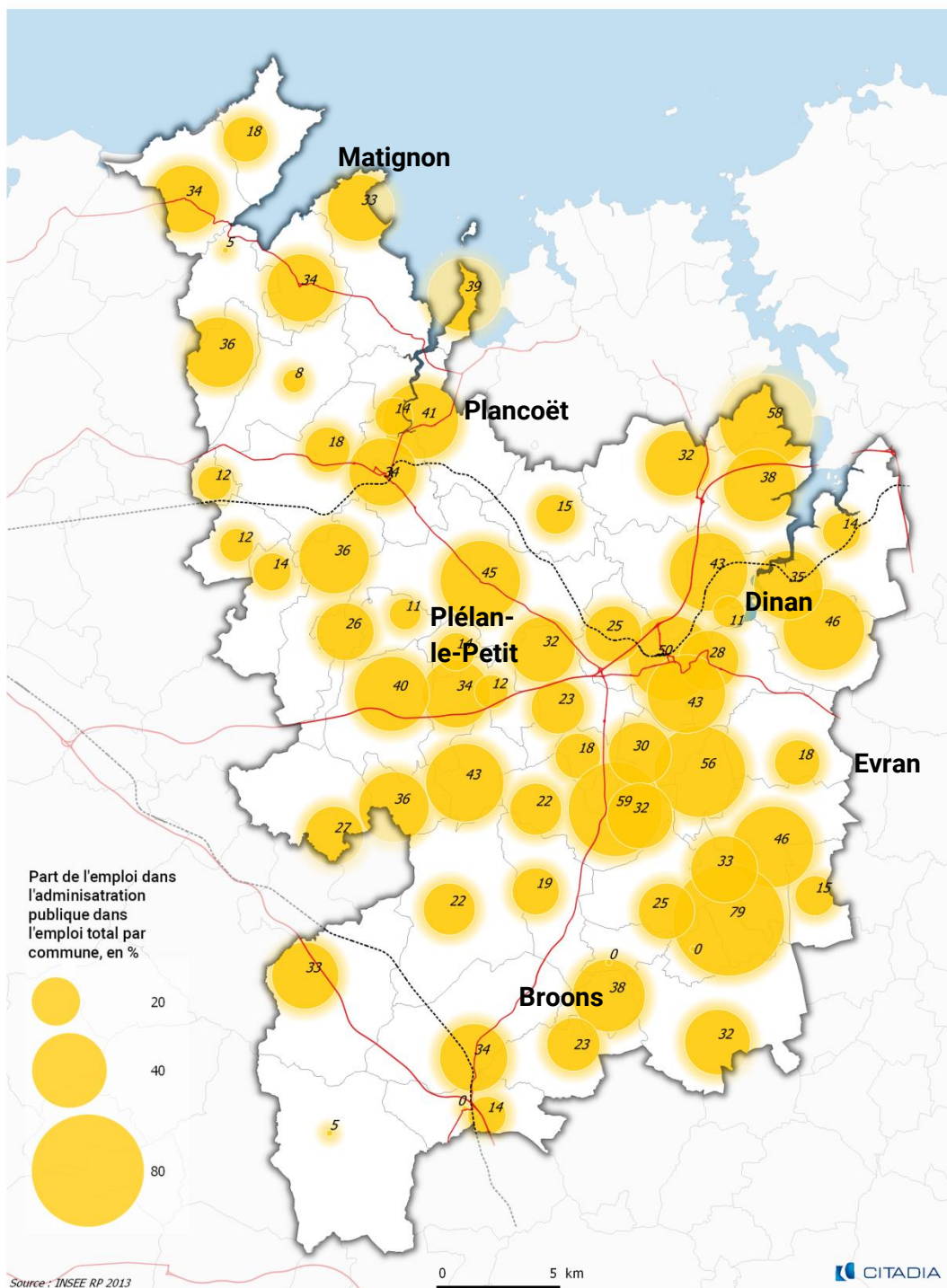
Le secteur du tertiaire marchand se concentre majoritairement au sein des pôles d'emploi, et particulièrement sur la polarité centrale, Dinan, Taden et Quévert dénombrant 43% des emplois du territoire dans ce secteur. Si ce secteur constitue l'aire commerciale principale du territoire, on observe globalement un poids important du tertiaire marchand sur le nord du territoire : les communes attractives situées sur le littoral ou l'estuaire de la Rance, la moitié des emplois communaux correspondent au secteur du commerce et des services. Cette concentration de l'emploi tertiaire marchand (commerces, services) répond notamment aux

besoins issus de la hausse de la population sur cette frange du territoire, mais aussi à une pression saisonnière touristique. A contrario, les communes du Guinefort, de Haute-Rance et du pays d'Evran se caractérisent par une faible part de l'emploi tertiaire marchand dans l'emploi local. En dehors d'Evran, l'emploi majoritaire pour une grande partie de ces communes a proximité des aires de chalandise des principaux pôles commerciaux (Dinan, agglomération rennaise).



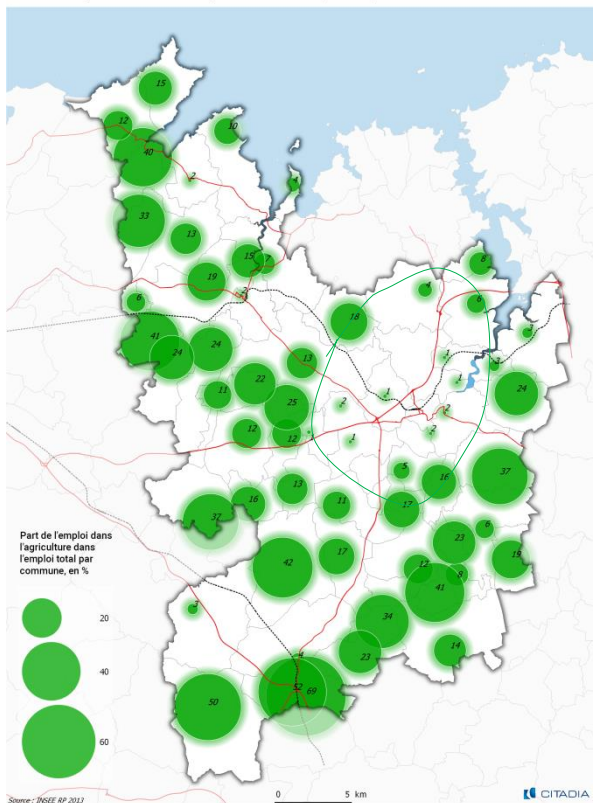
*Tertiaire non-marchand*

**Part des emplois tertiaires non marchands dans l'emploi local par commune**

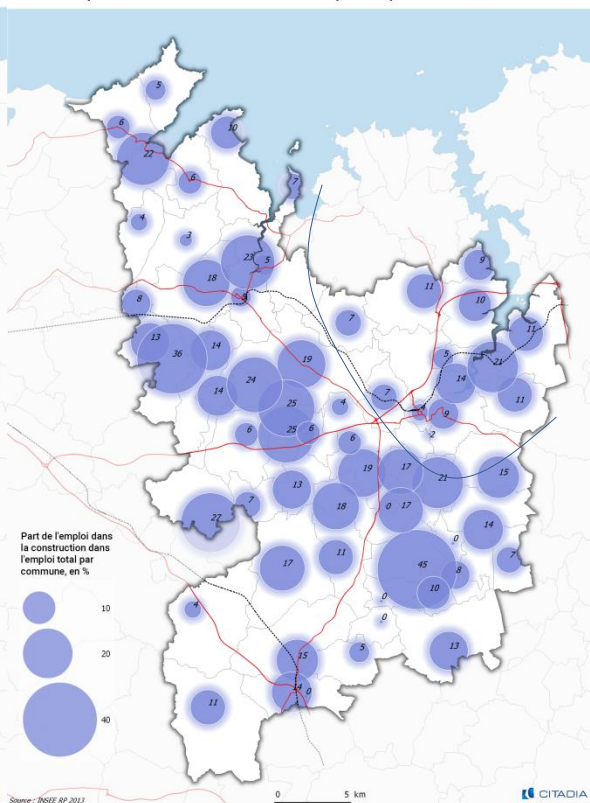


Les emplois correspondant au tertiaire non marchand (administration, enseignement et santé) se concentrent globalement dans les pôles urbains. Ici encore, le littoral se démarque par la place du secteur tertiaire dans l'emploi communal.

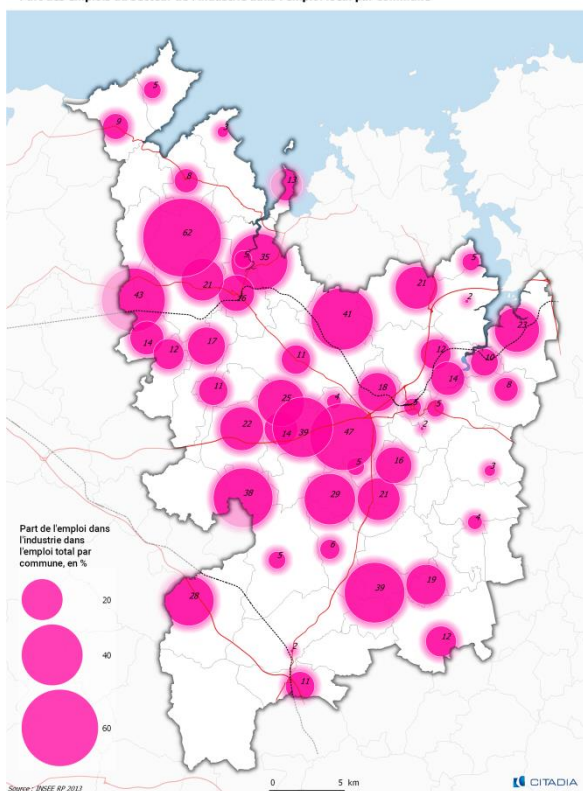
Part des emplois du secteur de l'agriculture dans l'emploi local par commune



Part des emplois du secteur de la construction dans l'emploi local par commune



Part des emplois du secteur de l'industrie dans l'emploi local par commune



Un **secteur agricole** peu représenté globalement mais important sur les communes situées en frange du territoire, et particulièrement pour les communes plus rurales au Sud de Dinan Agglomération. La ville de Dinan et les communes périphériques constitue le secteur où l'agriculture est le moins représenté dans l'emploi local.

Un **secteur industriel** majoritairement localisé sur le **bassin de vie de Plancoët**. Les axes structurants du territoire sont le support de Zones d'Activités qui concentrent les activités industrielles. De fait, les communes de la Landec, Créhen, Saint-Lormel ou Vildé-Guingalan concentrent une part importante d'emploi dans le secteur industriel dans l'emploi local. Par ailleurs, Dinan, Quévert et Taden regroupent 1/4 des emplois industriels du territoire.



Un secteur de la **construction** particulièrement représenté sur les communes dont la hausse d'actifs et la plus importante : sur le Guinefort ainsi ou le Pays d'Evran, qui accueillent de nouveaux habitants travaillant sur d'autres communes que leur commune de résidence, le phénomène de résidentialisation induit des besoins directs pour la population et une retombée en terme d'emplois présentsiels.

Une **ville centre de Dinan** qui s'affirme comme le **pôle commercial, tertiaire et administratif majeur** du territoire. Le secteur de Plancoët apparaît comme pôle secondaire.

## II. Un tissu commercial en développement, principalement en appui sur les pôles d'emploi et démographique ou le long d'axes structurants

### I. Localisation des commerces

Sur la totalité des entreprises commerciales du territoire intercommunal en 2014, **22% se situent sur Dinan**. Si l'on regroupe celles de Taden, Quévert, Lanvallay et Léhon, la part s'élève à près de 40%. Au-delà d'une attractivité résidentielle et économique, l'agglomération de Dinan exerce donc une **attractivité commerciale sur une aire de chalandise élargie** et démontre une fonction urbaine clairement affirmée pour le reste du territoire.

En dehors de cette polarité centrale, Plouer-sur-Rance, Plancoët et Saint-Cast le Guildo concentrent 15% des commerces et services du territoire, tandis que Broons et Caulnes en concentrent 10%. Il s'agit principalement de commerces alimentaires de proximité. Selon l'INSEE, « le commerce de proximité se compose de commerces de quotidien, dans lesquels le consommateur se rend fréquemment, voire quotidiennement ; mais il inclut également [...] des commerces implantés dans certaines rues ou quartiers commerçants ». Il s'agit des boulangeries, boucheries, alimentations générales, cafés, pharmacies, ..., mais aussi des boutiques de prêt-à-porter, maroquinerie, parfumeries, magasins d'optique, bijouteries, salons de coiffure, ... Ils peuvent être indépendants (isolés, franchisés, ...) ou intégrés (comme nombre de supérettes, par exemple). Le commerce de proximité se situe principalement en centre-ville, centre bourg et cœur de quartier.





## II. Les commerces de proximité, supports de bassins de vie



La carte ci-dessous basée sur les données SITADEL donne à voir :

- le développement de la répartition et de la surface allouée aux commerces,



- le décalage actuel entre l'évolution de la population et la répartition de l'offre commerciale. En effet, par exemple, certaines communes dont le taux de variation annuel moyen de la population est positif et élevé ne disposent aujourd'hui d'aucun commerce de proximité. Il s'agit notamment de communes situées dans le Guinefort.



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



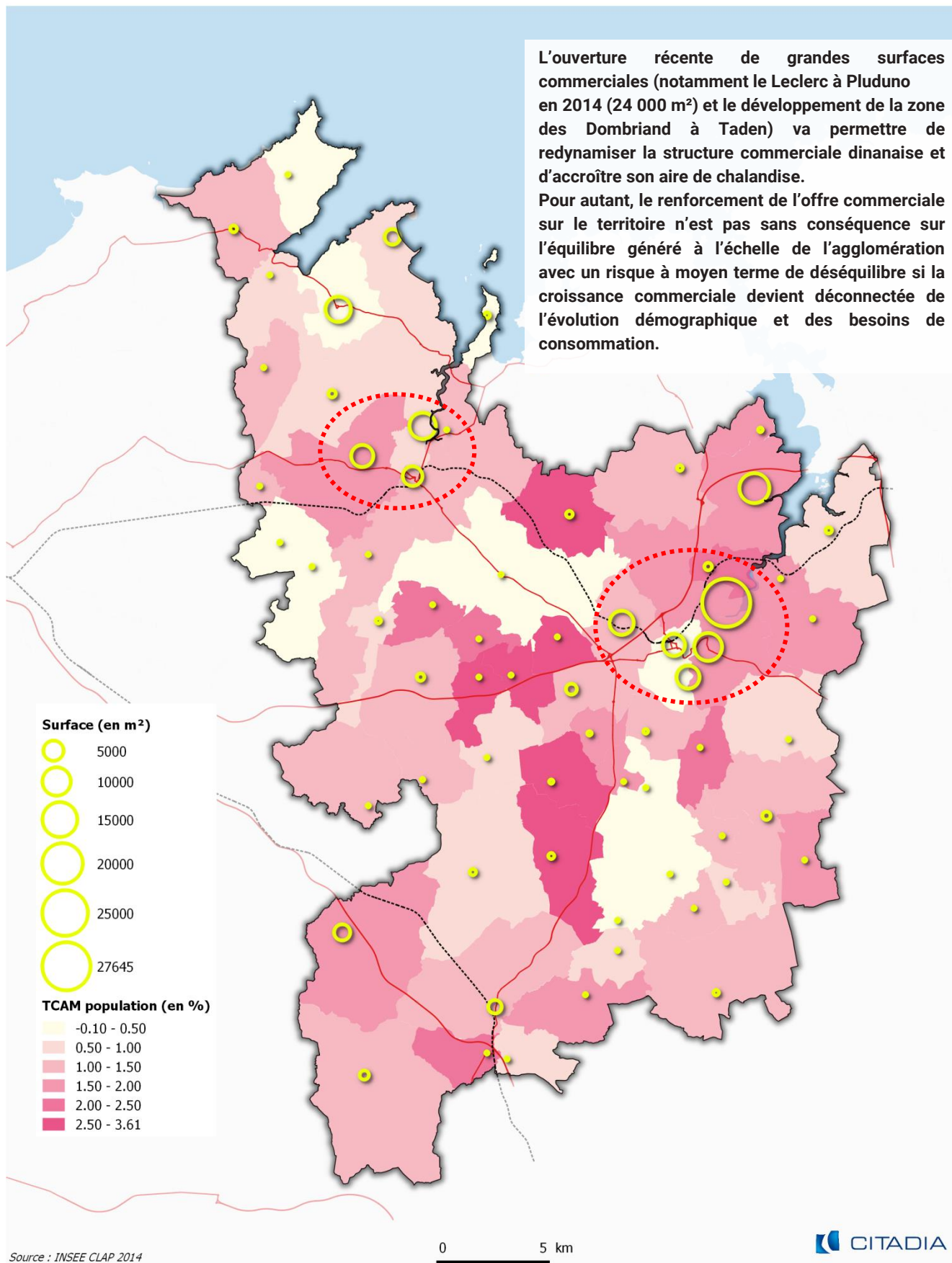
- 22 communes du territoire ne disposent **pas de commerces de proximité** et regroupent 12 195 habitants (soit **13%** de la population totale) ;
- 18 communes disposent de **deux ou moins de deux commerces** de proximité et regroupent 16 637, habitants (soit **18%**) ;
- La commune de **Dinan** concentre **36% des commerces** recensés sur le territoire, pour une population de 10 940 habitants soit **13% de la population** totale.

Surfaces commerciales commencées entre 2005 et 2014 et évolution de la population



L'ouverture récente de grandes surfaces commerciales (notamment le Leclerc à Pluduno en 2014 (24 000 m<sup>2</sup>) et le développement de la zone des Dombriand à Taden) va permettre de redynamiser la structure commerciale dinanaise et d'accroître son aire de chalandise.

Pour autant, le renforcement de l'offre commerciale sur le territoire n'est pas sans conséquence sur l'équilibre généré à l'échelle de l'agglomération avec un risque à moyen terme de déséquilibre si la croissance commerciale devient déconnectée de l'évolution démographique et des besoins de consommation.



**La structuration commerciale connaît une forte progression** (+ 85 235m<sup>2</sup> soit un taux de croissance annuel moyen de 26% de surfaces de vente entre 2005 et 2014) **pouvant entraîner à terme des impacts sur l'aménagement du territoire.** Aujourd'hui, le développement intensif des surfaces commerciales apparaît déconnecté de l'évolution de la population et du revenu des ménages. **Le développement de nouvelles surfaces commerciales dans certains marchés spécialisés, déjà bien représentés sur le territoire, pourrait entraîner la fragilisation de certains pôles commerciaux.** Le risque étant de voir une augmentation de la vacance des cellules commerciales et à plus large échelle de friches commerciales.



En effet, si la majorité de ces commerces concernent des besoins de proximité, le développement commercial en périphérie des centres bourg induit un phénomène de dilatement et de dévitalisation urbaine. Le phénomène de motorisation des ménages a profondément bouleversé les zones de vie des



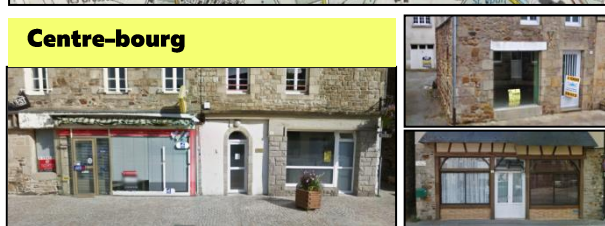
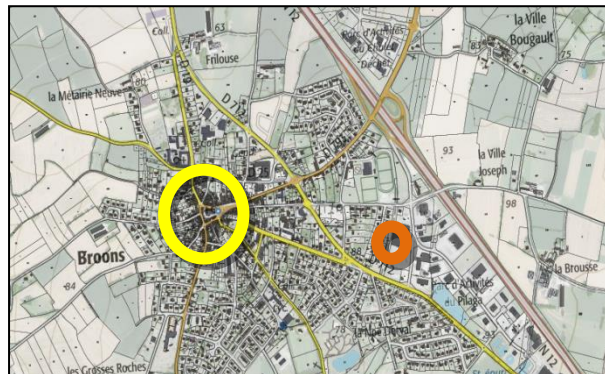
consommateurs : en se déplaçant plus facilement, l'espace de consommation se trouve modifié : l'étalement urbain éloigne les consommateurs des lieux d'implantation traditionnels du commerce de proximité. Ce phénomène impacte la notion même de proximité : certains commerces s'implantent en périphérie des centres-bourgs qui concentrent l'habitat et les principaux services, et par effet de concurrence avec le centre-bourg, déplacent la centralité commerciale et favorisent le dilatement urbain et entraîne parfois un phénomène de vacance commerciale en cœur de bourg.

Les implantations commerciales en périphérie, ont conduit certains centre-centres-bourgs du territoire à une perte en diversité commerciale. Les principales rues commerçantes perdent par là-même leur individualité en tant qu'éléments essentiels du centre et connaissent une dévalorisation qualitative. De plus, la concurrence entre implantations centrales et périphériques contribue au nivellement de l'offre. L'attractivité déclinante du centre-bourg entraîne des pertes de clientèle et une fuite du pouvoir d'achat vers l'espace périurbain. Ainsi, le système hiérarchisé des lieux centraux se dissout de plus en plus au profit de pôles d'approvisionnement décentralisés.



**Caulnes**

**Broons**



### III. Les zones de développement commercial



Au-delà du centre-ville de Dinan, vitrine commerciale et historique de Dinan Agglomération, **l'appareil commercial dinanais de grand rayonnement est éclaté en de multiples pôles qui tendent à complexifier la lisibilité de l'offre et à engendrer une dispersion des flux.** Ces pôles constituent néanmoins par leur offre diversifiée et complémentaire, une destination commerciale attractive à l'échelle de l'agglomération, voire de l'aire urbaine.



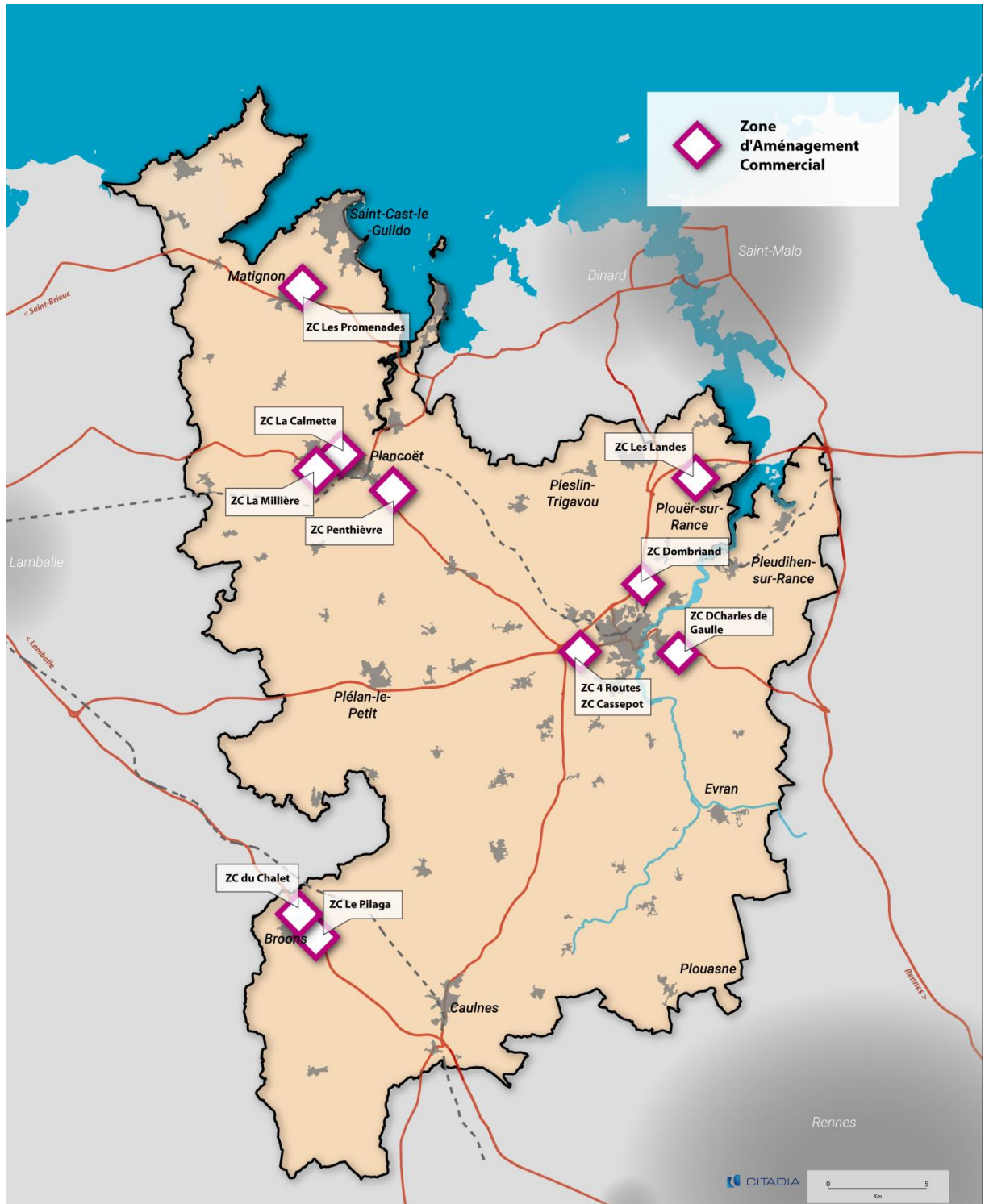
**Implantées pour la plupart en périphérie des zones urbanisées et sur les axes routiers structurants**, les Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) sont les zones d'activités au sein desquelles la vocation commerciale est dominante, et qui sont implantées hors de centralités. Ces zones, définies par le volet commercial du SCoT, sont listées ci-après.



Le territoire en dénombre 13 :



Nom de la zone de développement commercial	Communes concernées
ZC « Dombriand »	Taden
ZC « Les 4 Routes »	Quévert
ZC « Les Chênes »	Quévert
ZC « Le Moulin de Cassepot »	Léhon / Quévert
ZC « Le Coulebart »	Léhon / Quévert
ZC « Charles De Gaulle »	Lanvallay
ZC « La Calmette »	Plancoët / Saint-Lormel
ZC « La Millière »	Pluduno
ZC « Penthièvre »	Plancoët
ZC « Le Pilaga »	Broons
ZC « Le Chalet »	Broons
ZC « Les Promenades »	Matignon
ZC « Les Landes »	Plouër-sur-Rance



#### IV. Grande distribution et zones de chalandise

Si les grands hypermarchés (surface > à 7 000m<sup>2</sup> de vente) sont représentés de manière importante sur Dinan Agglomération, a contrario les petits formats (type supérette, petits supermarchés) souffrent d'une faible représentation à l'échelle communale. **Malgré les modernisations de certaines structures, le commerce alimentaire de proximité est de moins en moins présent dans les quartiers, alors qu'il représente un enjeu de taille dans le renforcement des centralités face à la nécessité notamment d'encourager les déplacements de proximité.**

Au fil des années, le poids du commerce de moyennes et grandes surfaces n'a fait que croître au détriment du commerce traditionnel. **Pour autant, le commerce de proximité joue un rôle social important et participe pleinement à la vie quotidienne des habitants. Il remplit une fonction de satisfaction des besoins courants de la population et participe également à l'animation et à la vie sociale des centre-bourgs.**

Le diagnostic révèle les constats suivants:

- Un tissu commercial de proximité en dehors des polarités principales satisfaisant des besoins courants (alimentaires principalement) en déprise d'attractivité
- Un tissu qui présente des difficultés : fermeture progressive liée à de multiples raisons (modes de consommation, mise aux normes, concurrence, stationnement, attractivité des pôles, etc.)
- Une concentration commerciale sur Dinan et Quévert pour les besoins spécifiques / d'ordre supérieurs (vêtements, électroménager, etc.)



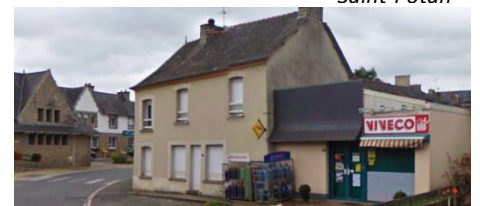
Bourseul



Lanauenan

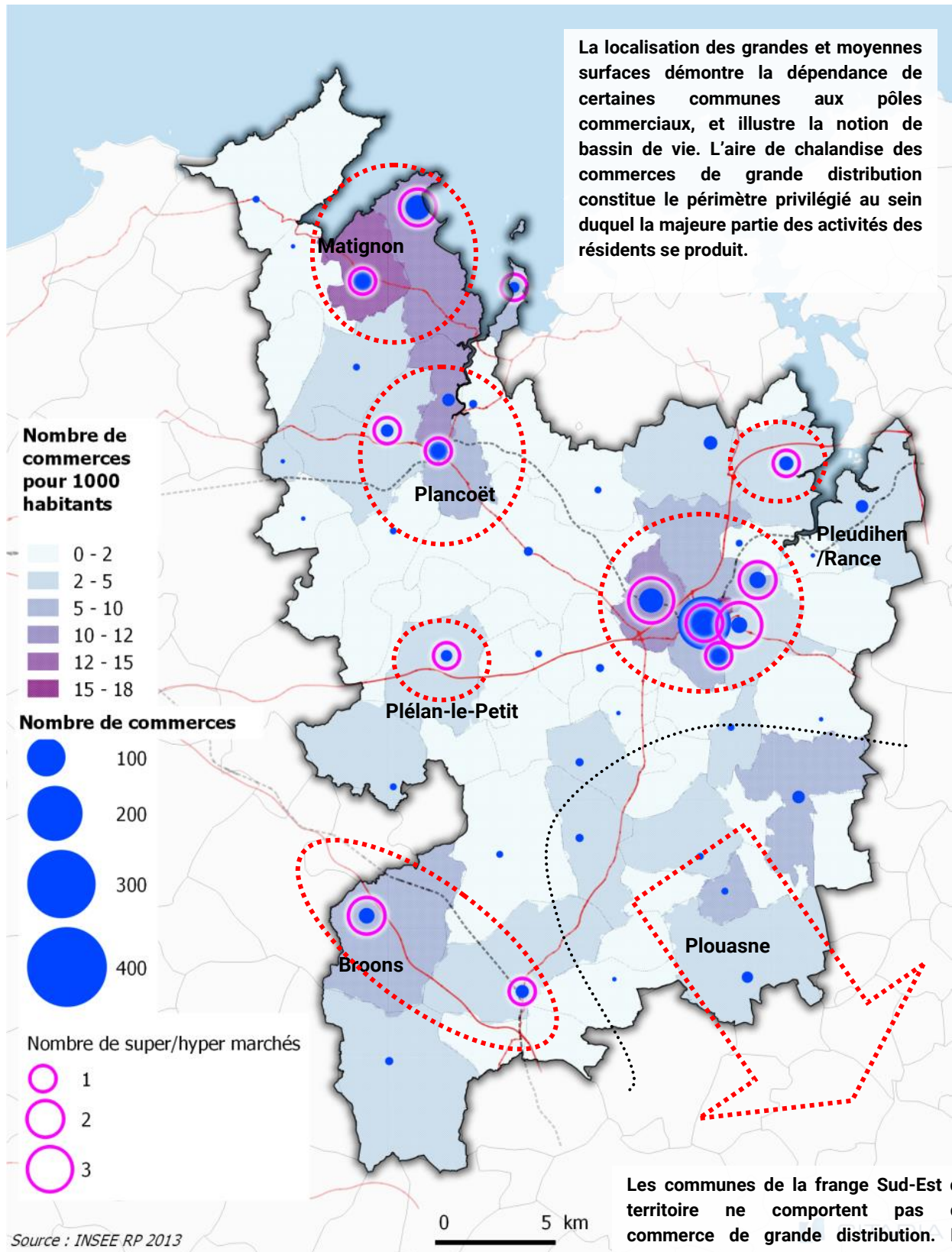


Saint-Potan



Plumaudan

Densité commerciale et répartition des commerces de grande distribution

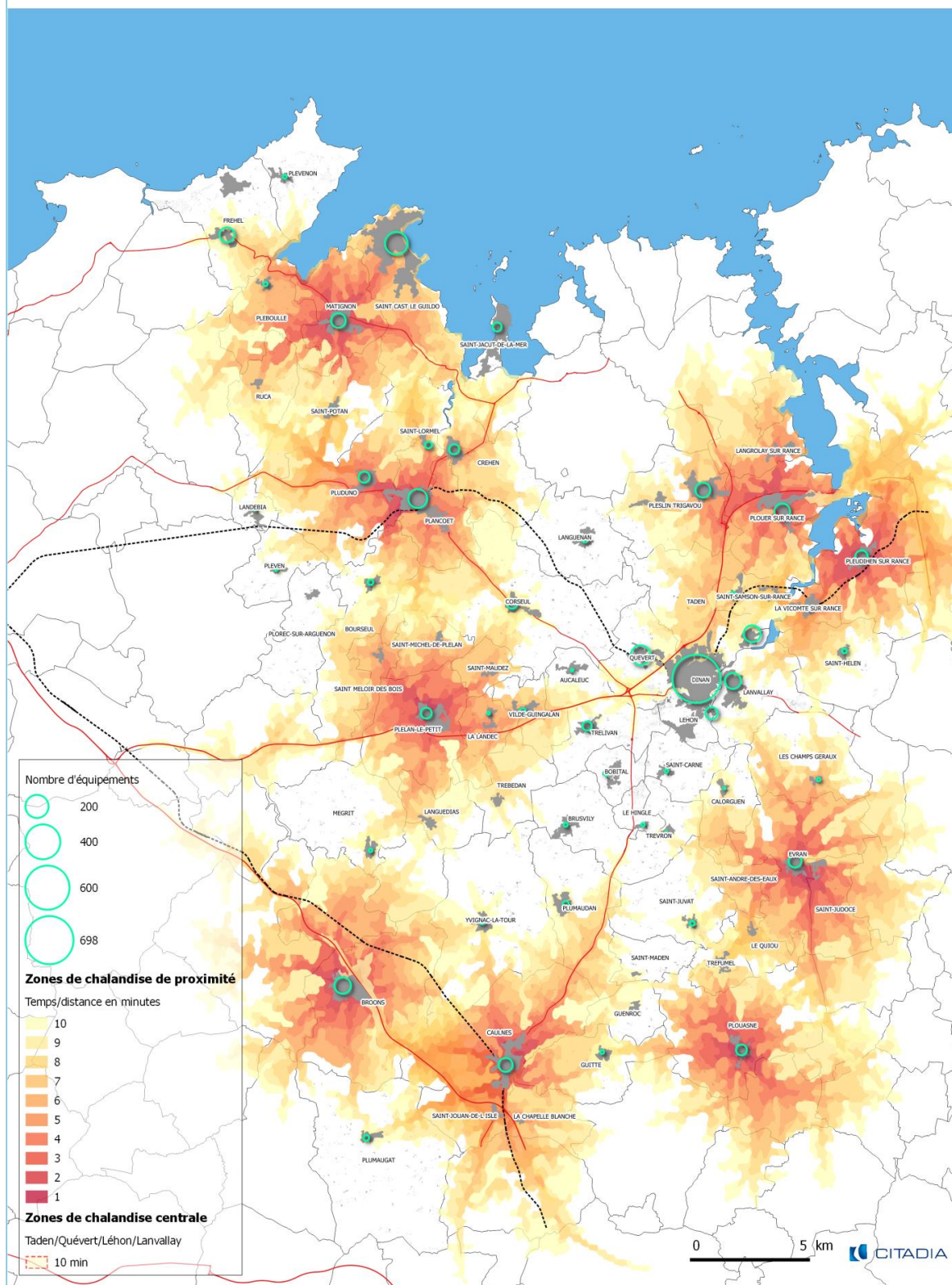


La localisation des grandes et moyennes surfaces démontre la dépendance de certaines communes aux pôles commerciaux, et illustre la notion de bassin de vie. L'aire de chalandise des commerces de grande distribution constitue le périmètre privilégié au sein duquel la majeure partie des activités des résidents se produit.

Les communes de la frange Sud-Est du territoire ne comportent pas de commerce de grande distribution. La dépendance commerciale sur ces communes se calque alors sur la notion d'appartenance à deux bassins de vie : Dinan et Rennes Métropole.



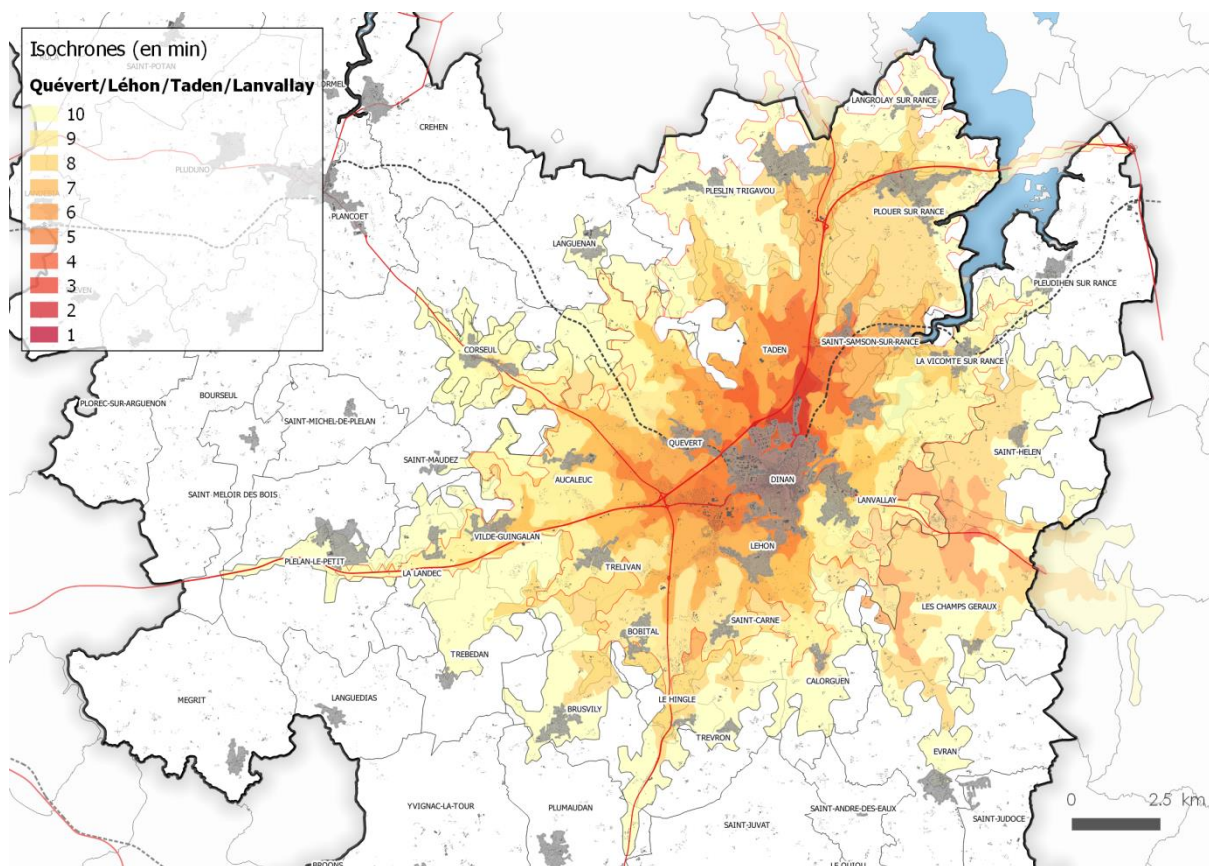
**Zones de chalandise internes**  
Isochrones basés sur la présence d'hyper/supermarchés



**Définition**

**Isochrone**

En cartographie, une courbe **isochrone** est une courbe géométrique délimitant les points accessibles par un véhicule – terrestre ou aérien – en un temps donné.

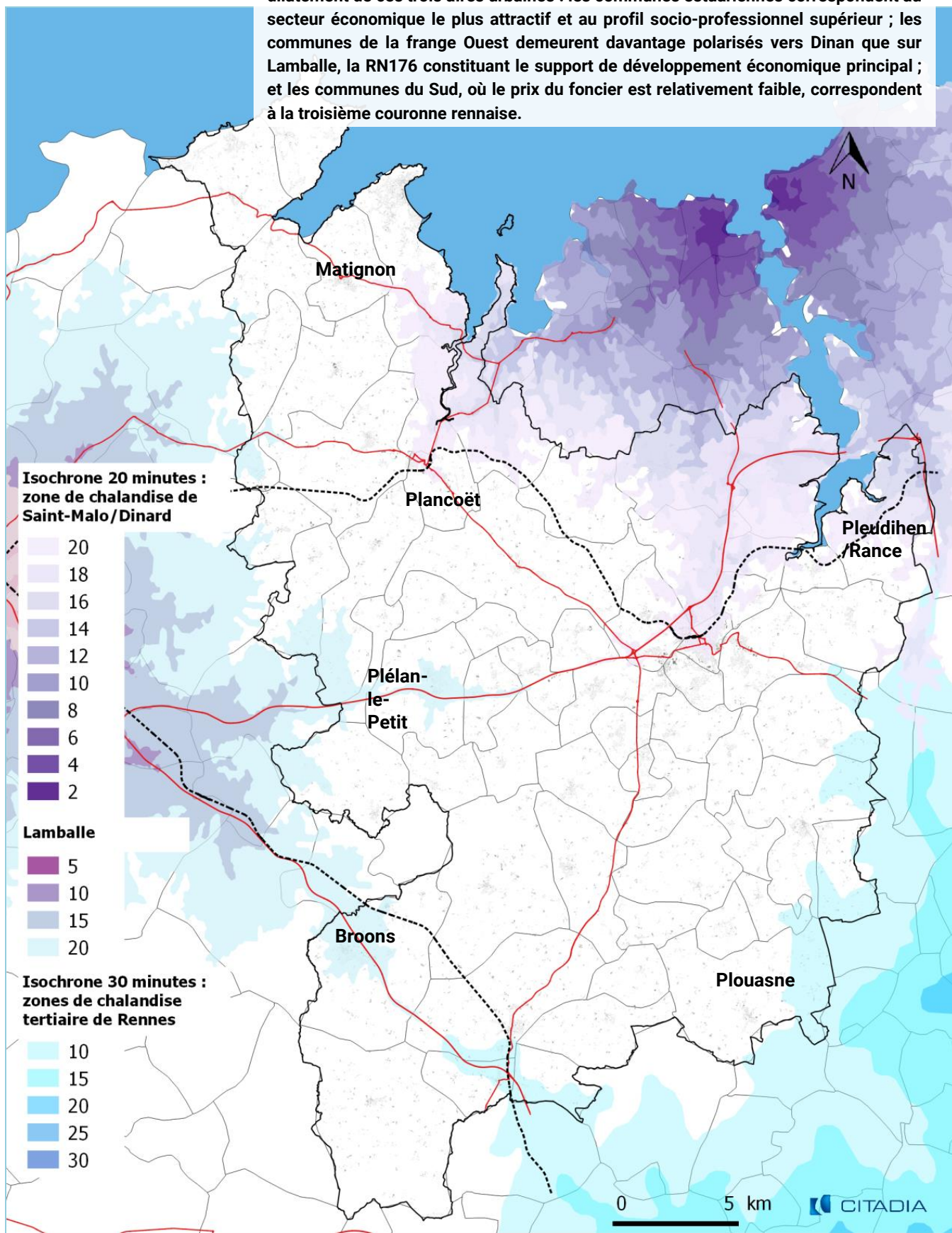


La majeure partie des communes se situe dans l'aire de chalandise de proximité (10 minutes) du pôle de son bassin de vie. Par ailleurs, l'aire de chalandise de Dinan draine la majeure partie de la population du territoire et polarise des communes relativement éloignées de la ville de Dinan (Langrolay sur-Rance, Brusvily, Evran). Les axes routiers autour de la ville-centre de Dinan structurent de fait la dynamique commerciale du territoire.

Toutefois, d'autres influences commerciales polarisent les franges du territoire : Saint-Malo et Dinard exercent une influence commerciale sur les communes estuariennes, tandis que la zone de chalandise tertiaire (30 minutes) de Rennes correspond aux limites du département des Côtes d'Armor et de l'Ille-et-Vilaine, influençant donc les flux (commerciaux et d'emploi) des communes situées au Sud et à l'Est de Dinan Agglomération.

*Zones de chalandise extérieures*

Les aires de chalandises extérieures se calquent sur les bassins d'emplois pour les communes en frange du territoire. Les dynamiques économiques (emploi/actifs, commerces et équipements) de Dinan Agglomération sont influencés par le dilatement de ces trois aires urbaines : les communes estuariennes correspondent au secteur économique le plus attractif et au profil socio-professionnel supérieur ; les communes de la frange Ouest demeurent davantage polarisés vers Dinan que sur Lamballe, la RN176 constituant le support de développement économique principal ; et les communes du Sud, où le prix du foncier est relativement faible, correspondent à la troisième couronne rennaise.



La réflexion PLUi doit contribuer à la **structuration de l'appareil commercial**, à la **préservation des commerces de proximité**, à la prise en compte des **évolutions des modes de consommation** et à l'**identification des zones commerciales d'envergure**.



### III. Un territoire de proximité : équipements et services

#### I. La concentration des équipements, supports des bassins de vie

##### Définition

La **base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE** est destinée à fournir le niveau d'équipements et de services rendus par un territoire à la population. Cette base comporte un large éventail d'équipements et de services rendus à la population. Le champ actuel recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du sport-loisir et du tourisme.

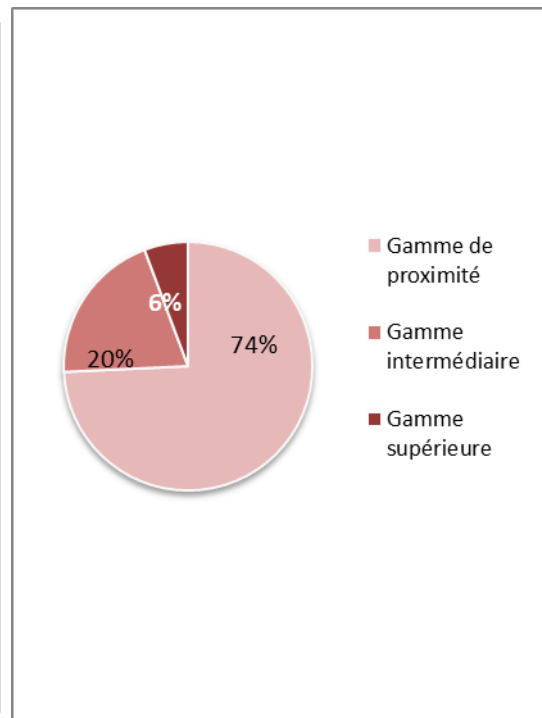
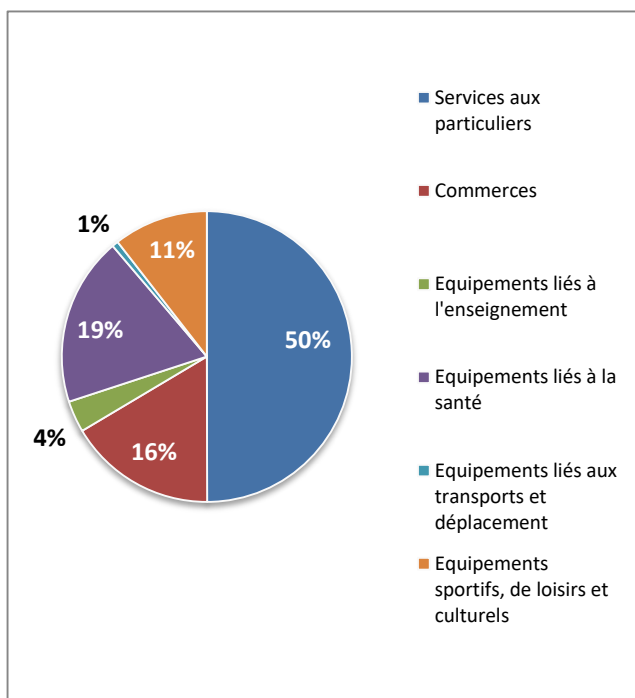
Pour la base d'équipements de 2015, 95 équipements ont été retenus. Ils se répartissent en trois gammes :

- **Gamme de proximité** (29 équipements différents) : École maternelle, pharmacie, boulangerie, la poste...
- **Gamme intermédiaire** (31 équipements différents) : Collège, orthophoniste, supermarché, Trésor public...
- **Gamme supérieure** (35 équipements différents) : Lycée, maternité, hypermarché,

Une commune qui possède au moins la moitié des équipements d'une gamme est considérée comme pôle d'équipement de ladite gamme. La classification des équipements en gammes a pour objectif de réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents dans les mêmes communes et **met en évidence une organisation hiérarchisée du territoire en termes de services à la population**. Les équipements les plus rares s'implantent dans les communes les plus peuplées, qui disposent également des équipements les plus fréquents. De ce fait, on observe un emboîtement des pôles : tous les pôles intermédiaires sont aussi pôles de proximité et tous les pôles supérieurs sont également pôles intermédiaires.

Au total, le territoire de Dinan Agglomération recense **3 220 équipements, services et commerces de la BPE de l'INSEE en 2015**.

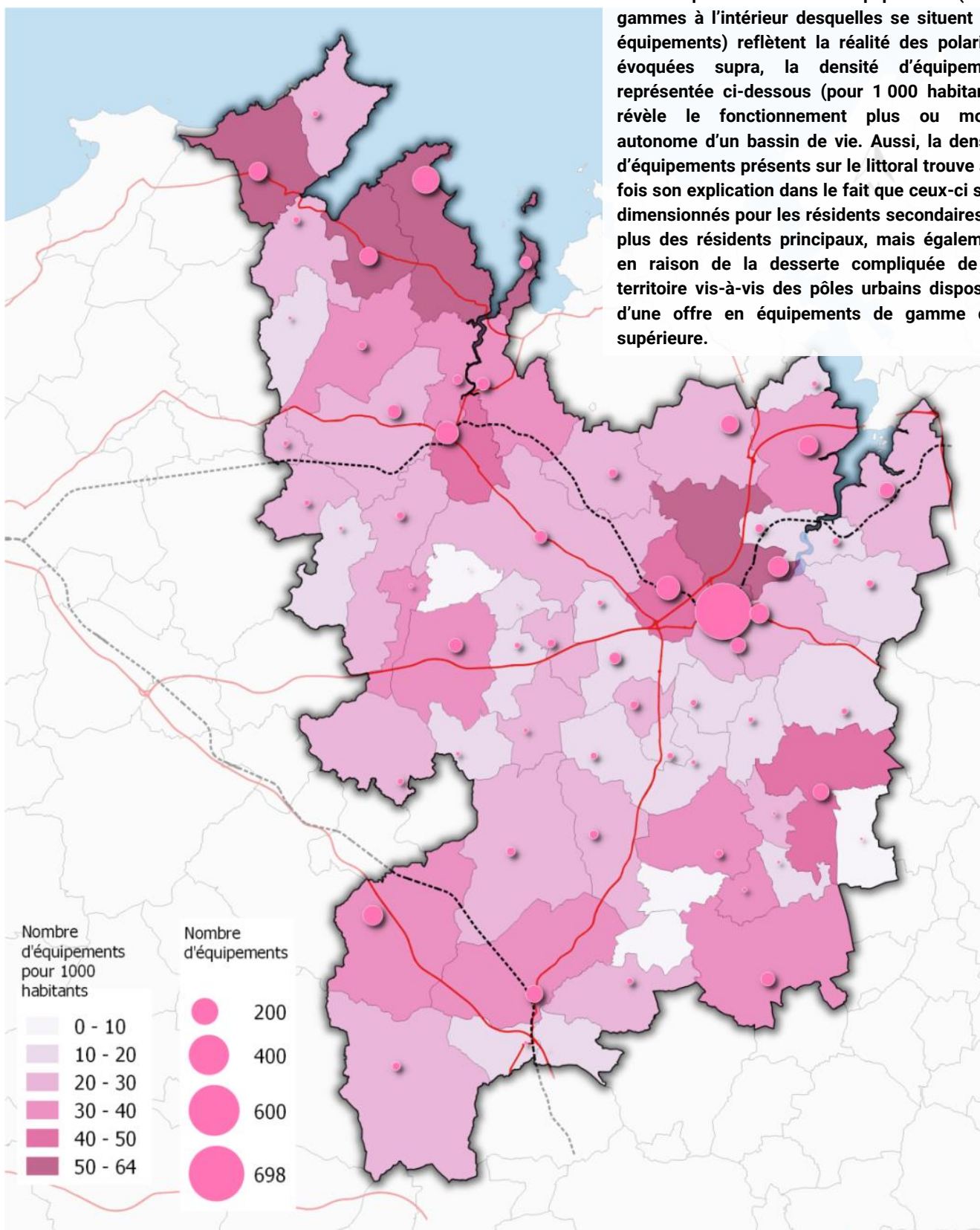
- Les  $\frac{3}{4}$  des équipements du territoire font partie de la gamme de proximité, présents sur l'ensemble des communes du territoire.
- Les équipements de la gamme intermédiaire représentent 20% des équipements du territoire, et dont plus de la moitié (51%) se concentrent sur Dinan et les communes limitrophes (Taden, Quévert, Léhon, Lanvallay).
- Les équipements de la gamme supérieure sont au nombre de 181 sur le territoire, et 41 des 65 communes n'en possèdent pas. **61% des équipements de cette gamme se concentrent sur Dinan.**



**Si l'ensemble des communes de Dinan Agglomération dispose d'une offre en équipements qui répond de manière globalement satisfaisante aux besoins de sa population, la densité d'équipement à l'échelle du territoire n'est pas uniforme.** On observe des disparités fortes entre le pôle de Dinan, le littoral et le reste du territoire

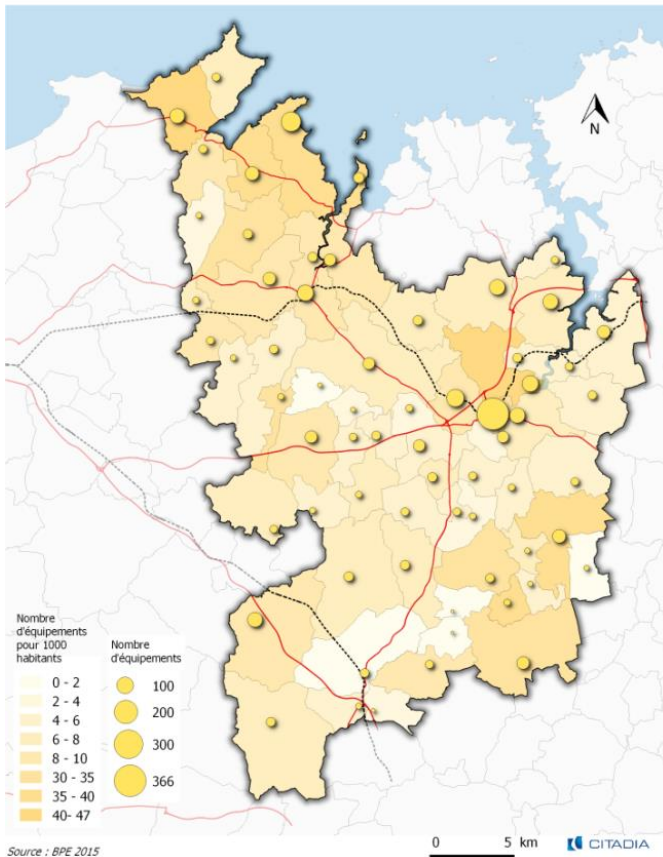
*Nombre et densité d'équipements*

Un niveau d'équipement adapté aux notions de centralités développées ci-avant en matière économique. Si le nombre d'équipements (et les gammes à l'intérieur desquelles se situent ces équipements) reflètent la réalité des polarités évoquées supra, la densité d'équipement représentée ci-dessous (pour 1 000 habitants) révèle le fonctionnement plus ou moins autonome d'un bassin de vie. Aussi, la densité d'équipements présents sur le littoral trouve à la fois son explication dans le fait que ceux-ci sont dimensionnés pour les résidents secondaires en plus des résidents principaux, mais également en raison de la desserte compliquée de ce territoire vis-à-vis des pôles urbains disposant d'une offre en équipements de gamme dite supérieure.

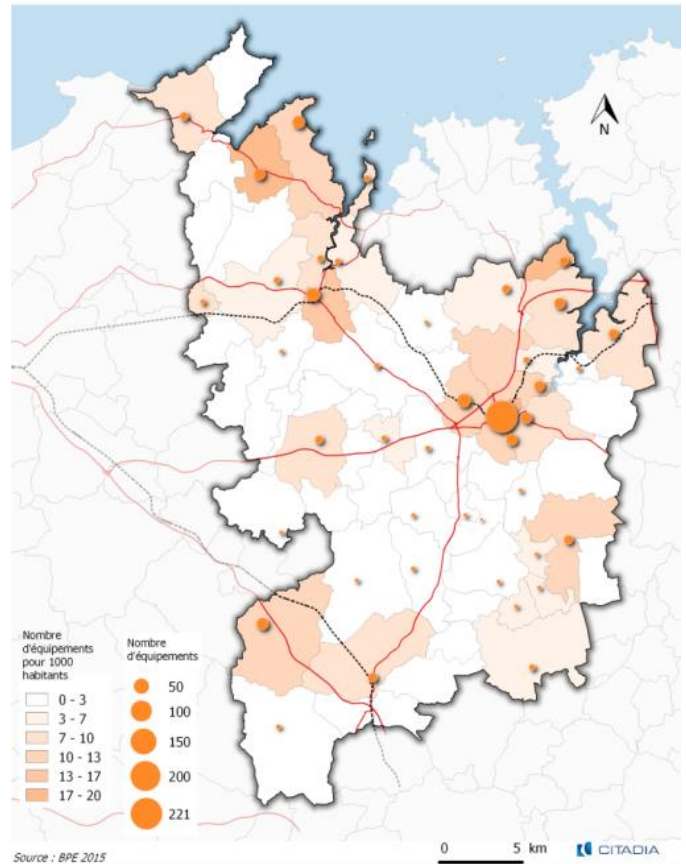


Source : BPE 2015

Nombre et densité d'équipements de proximité

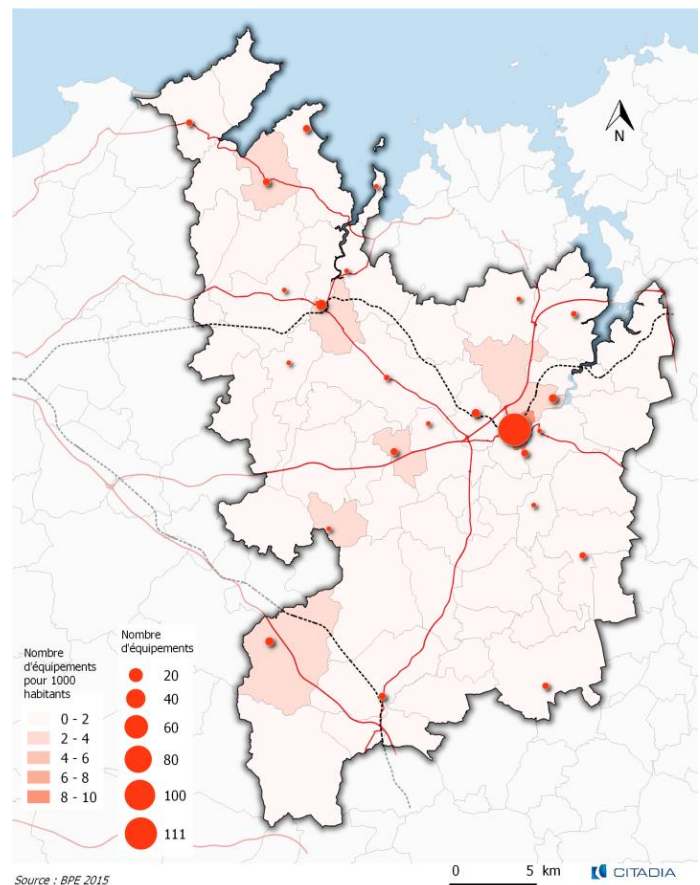


Nombre et densité d'équipements intermédiaires



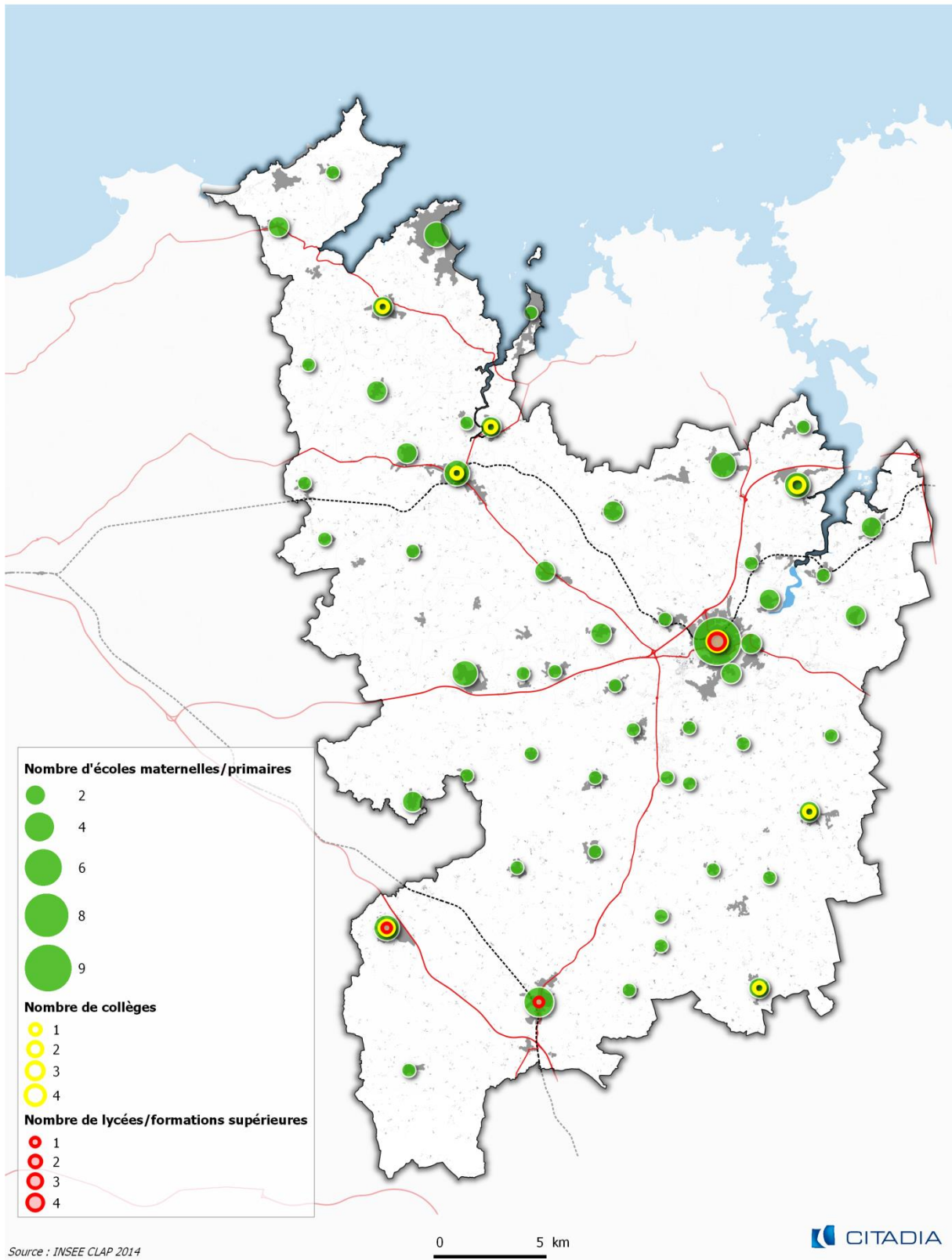
Si le maillage d'équipements de proximité révèle le rôle fondamental de la commune dans la vie quotidienne des habitants de Dinan Agglomération, les cartes relatives au positionnement des équipements de gamme intermédiaire et a fortiori de gamme supérieure mettent en exergue les bassins de vie du territoire. Ressortent nettement : Dinan, Plancoët, Matignon et Broons.

Nombre et densité d'équipements supérieurs





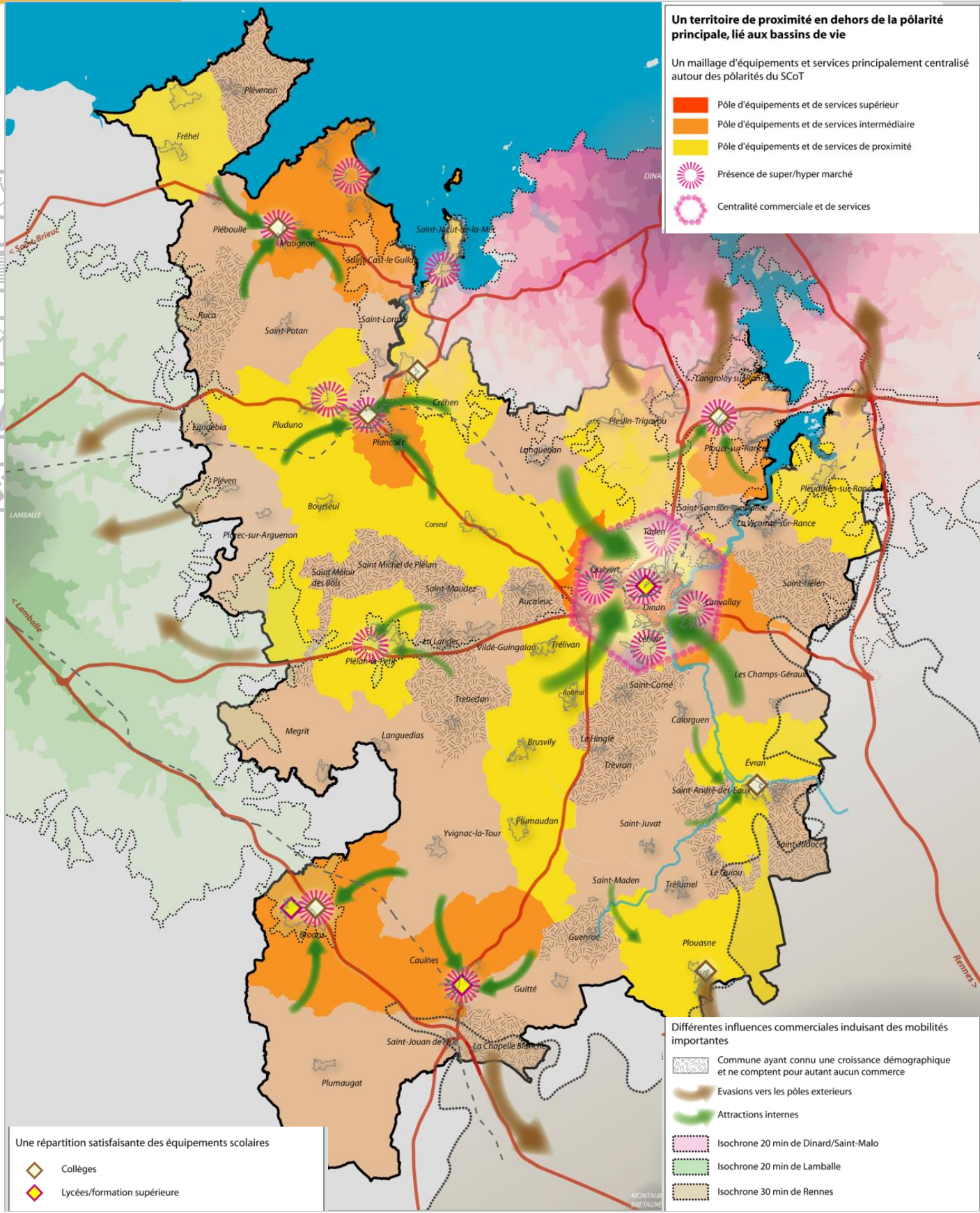
**Localisation des équipements scolaires**



**Un territoire de proximité en dehors de la polarité principale, lié aux bassins de vie**

Un maillage d'équipements et services principalement centralisé autour des polarités du SCOT

- Pôle d'équipements et de services supérieur
- Pôle d'équipements et de services intermédiaire
- Pôle d'équipements et de services de proximité
- Présence de super/hyper marché
- Centralité commerciale et de services



Une répartition satisfaisante des équipements scolaires

- Collèges
- Lycées/formation supérieure

Différentes influences commerciales induisant des mobilités importantes

- Commune ayant connu une croissance démographique et ne compte pour autant aucun commerce
- Evasions vers les pôles extérieurs
- Attractions internes
- Isochrone 20 min de Dinard/Saint-Malo
- Isochrone 20 min de Lamballe
- Isochrone 30 min de Rennes