

An aerial photograph of the town of Dinan, showing its characteristic stone buildings, a winding river with a stone bridge, and the surrounding coastline with cliffs and the sea. In the foreground, a yellow diagonal banner contains the title text.

# **PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL**

**MODIFICATION de DROIT COMMUN N°3**

**Notice de présentation des modifications  
pour maîtriser l'aménagement de  
secteurs stratégiques (OAP)**



|  |    |
|--|----|
| M2.A : EVRAN - Modification d'une OAP n°56-2.....  | 3  |
| M2.A2 : EVRAN - Modification d'une OAP n°56-7.....   | 5  |
| M2.B : QUEVERT - Création de 3 OAP .....   | 7  |
| M2.C : SAINT-MICHEL-DE-PLELAN - Création de 4 OAP.....                                       | 13 |
| M2.D : SAINT-POTAN - Création de 2 OAP .....   | 22 |
| M2.E : VILDE-GUINGALAN - Création de 4 OAP.....  | 26 |
| M2.F : LANVALLAY – Modification de 2 OAP.....  | 31 |
| M2.G : DINAN – Création d'une OAP et modification de 3 OAP existantes.....                   | 37 |
| M2.H : PLOUER-SUR-RANCE – Modification d'une OAP.....  | 42 |
| M2.I : PLESLIN-TRIGAVOU – Création d'une OAP – Modification d'une OAP.....                   | 45 |
| M2.J : PLUMAUGAT – Création de 2 OAP.....  | 48 |
| M2.K : BOBITAL – Création d'une OAP sur le site de l'ancienne carrière du Rocher Jéhan ..... | 52 |
| M2.L : LA LANDEC – Création d'une OAP.....   | 54 |

## M2.A : EVRAN - Modification d'une OAP n°56-2

**Catégorie :** Modification pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques

### Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

### Exposé de l'objet de la modification :

La loi Climat et Résilience d'août 2021 a inscrit dans le code de l'urbanisme l'objectif du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Un objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme avant 2027 afin d'engager une première division par deux de la consommation foncière entre 2021 et 2031 en comparaison de la période 2011-2021. C'est dans ce contexte que Dinan Agglomération et ses Communes souhaitent maîtriser la ressource foncière par le biais d'outil réglementaire.

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite de l'espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.









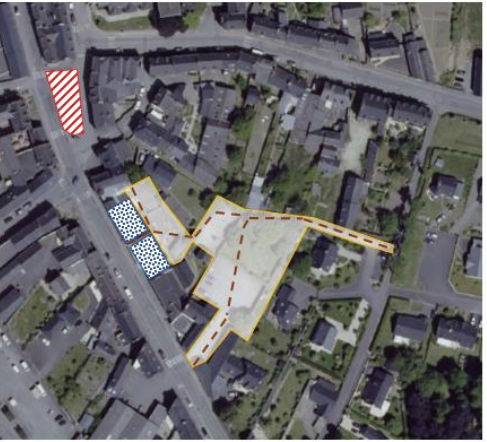
C'est dans ce cadre que la commune de Evran, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer 2 OAP en étendant son périmètre et en ajoutant un emplacement réservé lié à l'accès. L'objectif de cet OAP est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg de la commune.

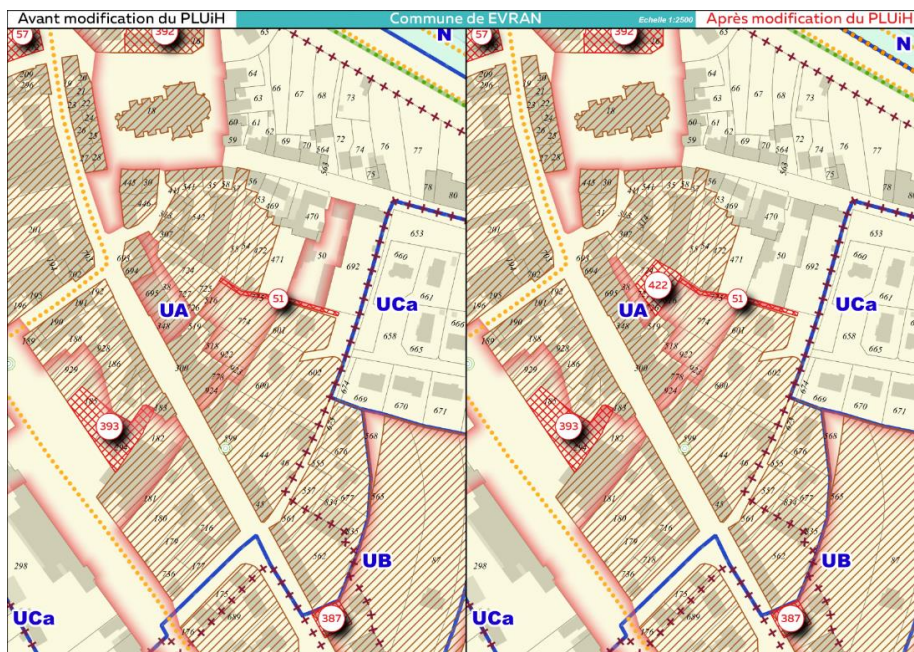


## Modification de l'OAP n°56-2 – rue de la Libération :

L'objet de cette modification a pour but de modifier le périmètre en supprimant la partie au Nord et en ajoutant le garage proche de la tourelle. Un emplacement réservé sera également créé au Nord de la zone.

### Nouvelle fiche OAP :

| Evran- n°056-2  |  | Zone UA |
|---|--|---------|
|   <p><b>« Rue de la Libération »</b></p> <p>Superficie : 0.22 ha<br/>           Nombre de logements minimum : 4<br/>           Logements locatifs sociaux minimum : 15%</p>   | <p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b></p> <p>Ce secteur est à vocation mixte. Il pourra accueillir du logement, des commerces, services et espaces publics. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer un accès groupé au secteur à l'Ouest sur la rue de la Libération. Il donnera accès à des stationnements en cœur d'îlot.</li> <li>- Déconstruire et requalifier les bâtiments inscrits au schéma.</li> <li>- Reconstruire / réaménager les anciens bâtiments d'activités en front de rue à l'ouest du secteur, dans l'objectif de créer de nouvelles façades commerciales en harmonie avec l'architecture du centre-bourg.</li> <li>- Un maillage piétonnier ainsi qu'un espace public seront aménagés au sein du secteur. Un emplacement réservé a été inscrit concernant la liaison douce traversant le secteur d'Est en Ouest.</li> </ul> |         |
| <p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur est situé dans le centre-bourg, au Sud de l'église. C'est un cœur d'îlot.</p> <p>Il est composé de fonds de jardins, d'un espace de stationnement, d'une impasse ainsi que de façades commerciales.</p> <p>Une étude urbaine a été réalisée sur le secteur</p>   | <p><b>Site en renouvellement urbain</b></p>   |         |
| <p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Délimitation du secteur</li> <li> Espace public de partage à créer</li> <li> Bâtiment à démolir ou requalifier</li> <li> Liaison douce à créer</li> </ul> |  |         |
| <p><b>Photographies du secteur</b></p>    |  |         |
| <p><b>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°056-2</b></p>   |  |         |



## Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.



## M2.A2 : EVRAN - Modification d'une OAP n°56-7

Catégorie : Modification pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques








### Pièce(s) du PLUiH :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation


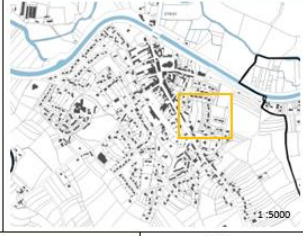

### Modification de l'OAP n°56-2 – rue de la Libération :



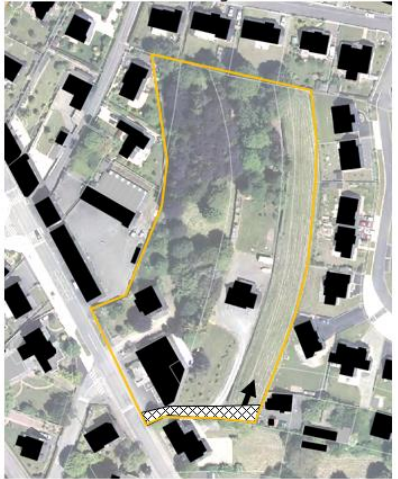
L'objet de cette modification a pour but de revoir la prise en compte de l'espace boisé existant sur l'OAP 56-7. La version modifiée de l'OAP vient supprimer l'élément graphique au profit du texte afin de mieux prendre en compte l'état sanitaire des arbres existant dans un éventuel projet.

Ancienne fiche OAP :

| Evrans - n°056-7  |  | Zone UB   |
|---|--|---|
|    |  <p><b>« Secteur Le Champs St Pierre »</b></p> <p>Superficie : 1,2 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 10</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum :<br/>A définir par la Commune et Dinan Agglomération</p> | <b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b> <p>Ce secteur est à vocation <b>Habitat</b> :<br/>L'urbanisation de ce secteur pourra s'effectuer par le biais d'opérations individuelles successives sous réserve d'un plan d'ensemble validé par la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le projet d'aménagement devra sauvegarder un espace de nature en ville au nord du secteur.</li><li>- Une analyse phytosanitaire et écologique des arbres existants déterminera, l'espace de nature en ville à préserver.</li><li>- Un accès groupé sera aménagé via l'emplacement réservé n°62</li></ul> |
| <b>Caractéristiques du Site</b> <p>Ce secteur situé aux portes du cœur du bourg d'Evrans constitue un gisement foncier important de près d'un hectare, stratégique pour le développement de la commune.</p> <p>L'objectif de cette OAP est de pouvoir maîtriser l'aménagement de ce secteur via une opération d'aménagement d'ensemble liant production de logements et préservation du cadre paysager du site. L'OAP vise également à envisager des accès sécurisés et des liaisons piétonnes vers la rue des Blés d'Or.</p> | <b>Site en renouvellement urbain</b><br>   | <b>Légende</b> <ul style="list-style-type: none"><li> Principe d'accès groupé</li><li> Espace boisé à préserver</li><li> Emplacements réservés</li></ul>   |
| <b>Photographies du site</b>  |  | <b>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°056-7</b><br>  |

## Nouvelle fiche OAP :

| Evran- n°056-7  |   | Zone UB   |
|---|---|---|
|    |    | <p><b>« Secteur Le Champs St Pierre »</b></p> <p>Superficie : 1,2 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 10</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum :<br/><b>A définir par la Commune et Dinan Agglomération</b></p> |
| <p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur situé aux portes du cœur du bourg d'Evran constitue un gisement foncier important de près d'un hectare, stratégique pour le développement de la commune.</p> <p>L'objectif de cette OAP est de pouvoir maîtriser l'aménagement de ce secteur via une opération d'aménagement d'ensemble liant production de logements et préservation du cadre paysager du site. L'OAP vise également à envisager des accès sécurisés et des liaisons piétonnes vers la rue des Blés d'Or.</p> | <p><b>Site en renouvellement urbain</b></p>  |   |
| <p>Photographies du site</p>  |   |   |

|  |
|--|
| <p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b></p> <p>Ce secteur est à vocation Habitat :<br/>L'urbanisation de ce secteur pourra s'effectuer par le biais d'opérations individuelles successives sous réserve d'un plan d'ensemble validé par la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet d'aménagement devra sauvegarder un espace de nature en ville au nord du secteur.</li> <li>- Une analyse phytosanitaire et écologique des arbres existants déterminera l'espace de nature en ville à préserver.</li> <li>- Un accès groupé sera aménagé via l'emplacement réservé n°62</li> </ul> |
| <p><b>Légende</b></p> <p>  Principe d'accès groupé<br/>  Emplacements réservés         </p>  |
| <p><b>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°056-7</b></p>   |

## Analyse de l'incidence sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

## M2.B : QUEVERT - Création de 3 OAP

**Catégorie :** Modification pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques

### Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

### Exposé de l'objet de la modification :

La loi Climat et Résilience d'août 2021 a inscrit dans le code de l'urbanisme l'objectif du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Un objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme avant 2027 afin d'engager une première division par deux de la consommation foncière entre 2021 et 2031 en comparaison de la période 2011-2021. C'est dans ce contexte que Dinan Agglomération et ses Communes souhaitent maîtriser la ressource foncière par le biais d'outil règlementaire.

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite de l'espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.





C'est dans ce cadre que la commune de Quévert, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer 2 OAP. L'objectif de ces OAP est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg et de la commune.



## Création d'une OAP n°259-10 sur les parcelles AD 19 et AD 17 pour environ 4400 m<sup>2</sup> :


L'objectif est ici de déterminer un nombre de logements en fonction de la densité réglementaire de 30 logements/hectares brut. Il sera également possible d'y intégrer un programme social.

Fiche OAP :

| <b>QUEVERT – n°259-10</b>   |   | Zone UCa  |
|---|---|---|
|    |    | <p><b>« Rue des 3 Frères l'Hermite »</b></p> <p>Superficie : 0.34 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 6</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : <b>Apprécié par la commune et Dinan Agglomération</b></p> <p style="text-align: right; font-size: small;">1:5000</p>  |
| <p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur se situe au Nord-Ouest de la commune à proximité d'un secteur à vocation équipement et d'un lotissement.</p> | <p style="text-align: center;"><b>Site en densification</b></p>  | <p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b></p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Des projets individuels pourront être autorisés sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble validé par la mairie. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La desserte de l'opération se fera via un accès sécurisé unique, ou via des dessertes individuelles donnant sur la voirie existante.</li> <li>- Renforcer le réservoir de biodiversité en plantant le fond de parcelles et en le préservant de l'urbanisation</li> <li>- Créer une connexion piétonne entre l'opération et le cheminement existant au nord du secteur (CR n°68)</li> </ul>   |
| <p style="text-align: center;"><b>Photographies du secteur</b></p> <div style="border: 1px dashed black; height: 40px; width: 100%;"></div>                       |   | <p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Délimitation du secteur</li> <li><span style="background-color: #90EE90; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Espace vert à préserver</li> <li><span style="font-size: 1.2em; margin-right: 5px;">➔</span> Principe d'accès groupé / possibilité d'accès individuels</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed orange; display: inline-block; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Liaison douce à créer</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°259-10</b></p>  <p style="font-size: small;">↑ N</p> |

**Extrait de l'étude « Plan d'Action et de Sobriété Foncière » (à titre indicatif)**

*Schéma d'aménagement*



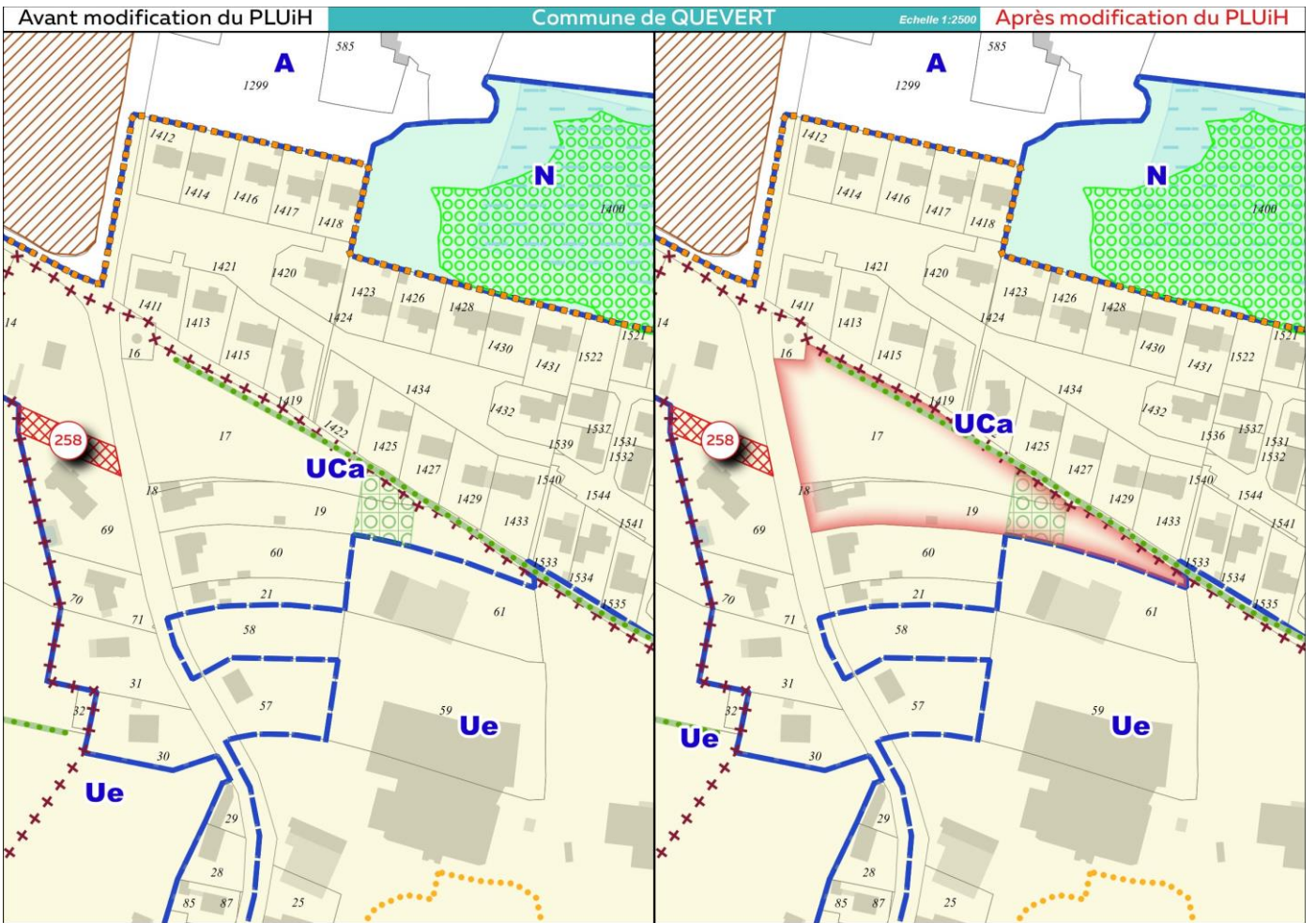
Env. 2 500 m<sup>2</sup>  
Mini 4 lots à bâtir

Projets de logements: Mini 4 logements

Espace de jardins

● Arbres à planter

➔ Accès au site à créer





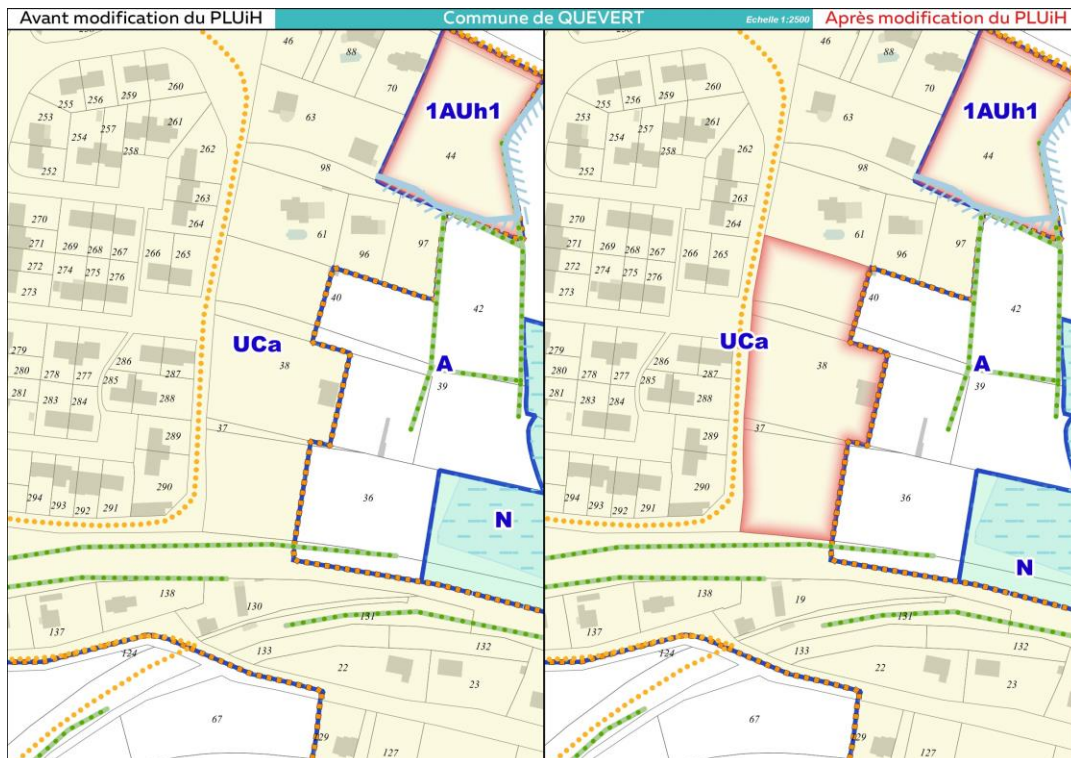
## Création d'une OAP n°259-11 - Chemin des roses - parcelles 140, 38, 37 et parcelles 39 et 36 (partiellement) pour un total de 8000 m<sup>2</sup> :

Sur ce secteur, l'objectif est d'implanter un projet de logement locatif social tout en respectant la densité minimale de 30 logements/hectares dans ce secteur.

Fiche OAP :

### QUEVERT - OAP Densité n°259-11 (Chemin des Roses)





Les parcelles convoitées doivent répondre à l'objectif de densité de 30 log/ha. Les logements implantés dans cette zone devront intégrer des logements locatifs sociaux.





## Création d'une OAP n°259-12 – Upro – Impasse du Chêne Pichard:

La commune de Quévert a identifié un foncier communal susceptible d'accueillir un projet de résidence intergénérationnelle porté par un bailleur social. La zone est située en impasse, à proximité des services et commerces. Son zonage actuel en UCa, normalement destiné aux quartiers pavillonnaires, est incohérent avec le secteur et sa destination. Il est donc proposé, afin de concrétiser le projet, de classer la parcelle en zone Upro, accompagnée de l'OAP valant règlement suivante :

| Quévert – n°259-10  |   | Zone Upro  |
|---|---|--|
|   <p><b>« 7 Impasse Le Chêne Pichard »</b></p> <p>Superficie : 0.5 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 31</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : <b>Apprécié par la commune et Dinan Agglomération</b></p> | <p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site :</b></p> <p>La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les dispositions réglementaires au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Dans ce cas, l'OAP présentée ci-dessous vaudra règlement.</p> <p>Cette dernière s'inscrit dans la continuité des réflexions menées conjointement sur ce secteur entre la commune, Dinan Agglomération, Néotoa et Steredenn.</p> <p>Sur ce foncier communal, Quévert envisage un projet de résidence intergénérationnelle (habitat mixte inclusif). L'aménagement du site devra répondre aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'espaces communs pour les résidents (jeunes et seniors) afin de favoriser l'interconnaissance entre les générations et le bien vivre ensemble.</li> <li>• Une logique d'optimisation de l'espace sera pensée. Il s'agit de limiter les délaissés et autres espaces sans utilité concrète. Pour cela, le porteur de projet présentera un plan d'aménagement d'ensemble validé par la commune.</li> </ul> |  |
| <p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Le site concerné (propriété communale) se situe « Impasse le Chêne Pichard » au cœur du plateau de l'Aublette, à l'Est du bourg de Quévert.</p> <p>Il est situé à proximité de nombreux commerces et locaux de services. C'est un secteur de développement stratégique pour la commune.</p>   | <p><b>Site en renouvellement urbain</b></p>    | <p><b>En matière d'habitat et de programmation du bâti :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet porte sur la création de 16 logements pour jeunes et de 15 logements pour seniors soit une opération de 31 logements au minimum.</li> <li>• Le ou les bâtiments principaux devront comporter une 1 salle de vie commune, afin de répondre à l'objectif du vivre ensemble.</li> <li>• Le ou les bâtiments principaux seront constitués en R+3 maximum.</li> <li>• Les hauteurs des bâtiments devront permettre le R+3, sans dépasser 18m de hauteur.</li> <li>• L'implantation en limites publiques, latérales et séparatives ne sont pas réglementées. Cependant, le dessin de principe propose une zone d'implantation des constructions.</li> <li>• L'aménagement d'un espace jeux extérieur, type boudrome, est à prévoir.</li> </ul>   |
| <p><b>Photographies du secteur</b></p>    |   | <p><b>En matière de qualité d'insertion architecturale et paysagère :</b></p> <p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation, permettant une bonne intégration dans l'environnement dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.</p> <p>Leur intégration sera appréciée par rapport aux règles graphiques représentées au plan de composition, validés par la commune.</p> <p>Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les arbres présents initialement sur le site devront autant que possible être préservés.</li> <li>• Le cône de visibilité vers le grand paysage devra être conservé.</li> <li>• Les espaces verts représenteront au minimum 30% de l'opération totale. Cette surface pourra être diminuée à 20%, si des aménagements permettant de favoriser la biodiversité (maintien ou création de haies, toiture végétalisées, ...) sont mis en place sur l'ensemble de l'opération.</li> </ul> <p><b>En matière de stationnement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des logements devra être privilégié en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</li> <li>• Chaque logement de 0,5 places minimum.</li> <li>• Les stationnements aériens seront traités en revêtement perméable, sauf en cas de contraintes réglementaire et/ou technique.</li> </ul> |

- Dans le cas de la mise en place de stationnements deux roues, pour les logements collectifs, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0.75m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1.5m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3m<sup>2</sup>.

**En matière de desserte du terrain par la voie :**








- La mise en place d'un ou plusieurs accès nord-sud sera à faire apparaître dans le projet d'aménagement.

**En matière de desserte des terrains par les réseaux :**

- Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement
- Les eaux pluviales seront infiltrées par projet avant d'être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales ou traitées à l'échelle de la parcelle. Les aménagements disposés sur le terrain veilleront à ne pas faire obstacle à l'écoulement de l'eau.
- Les différents lots seront desservis par une conduite de distribution d'eau potable et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Les lots seront desservis en électricité.

**Légende**

- |  |   |
|--|---|
|  Principe d'accès principal   |  Principe d'accès secondaire   |
|  Entrées/sorties piétons et cycles                                      |  Zone de constructibilité      |
|  Traitement qualitatif de l'interface public/privé (bâti, végétal, ...) |  Espace commun extérieur       |
|  |  Espace dédié au stationnement |

**Schéma des orientations d'aménagement du secteur (à titre indicatif)**



**Schéma d'implantation à titre indicatif :**



**Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :**

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

## M2.C : SAINT-MICHEL-DE-PLELAN - Création de 4 OAP

**Catégorie :** Modification pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques

### Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

### Exposé de l'objet de la modification :

La loi Climat et Résilience d'août 2021 a inscrit dans le code de l'urbanisme l'objectif du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Un objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme avant 2027 afin d'engager une première division par deux de la consommation foncière entre 2021 et 2031 en comparaison de la période 2011-2021. C'est dans ce contexte que Dinan Agglomération et ses Communes souhaitent maîtriser la ressource foncière par le biais d'outil règlementaire.

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite de l'espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

C'est dans ce cadre que la commune de Saint-Michel-de-Plélan, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer 4 nouvelles OAP. L'objectif de ces OAP est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg de la commune.

Les parcelles concernées par la création des OAP sont les suivantes :

- OAP Rue des Terre Neuvas - parcelles B 284 et B 282
- OAP rue des Terre Neuvas 2 – parcelle B 191
- OAP rue de l'Ecole – Parcelle B 272
- OAP rue de la Trinité – parcelle B 764











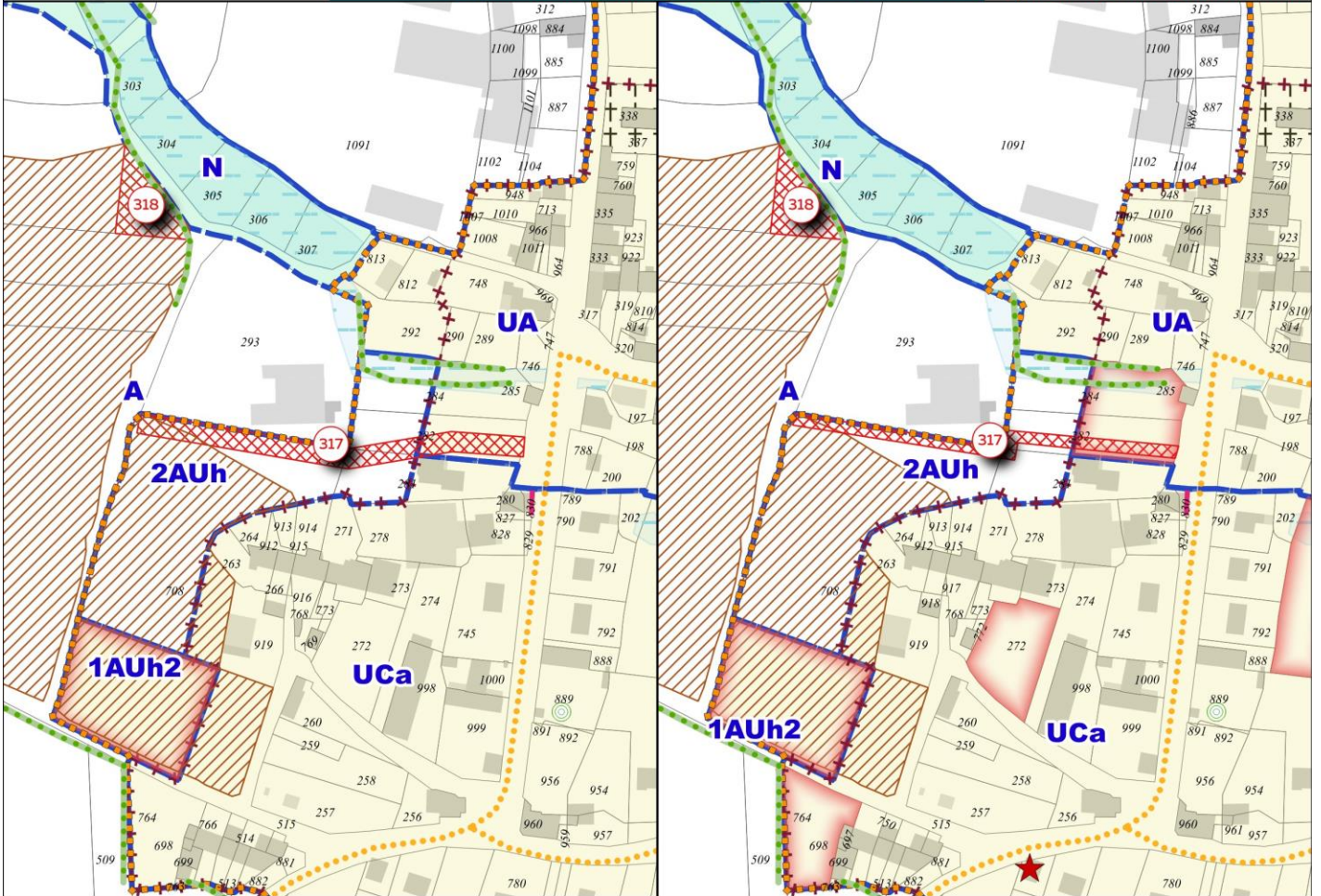
## Création d'une OAP n° 318-1 - Rue des Terre Neuvas - parcelles B 284 et B 282 :

Dans cet OAP tout projet d'aménagement devra comporter au minimum 20 logements/hectares, prendre en compte la présence d'une zone humide et anticiper la présence de l'emplacement réservé n°317 pour créer un accès au Sud de la zone.



Fiche OAP :

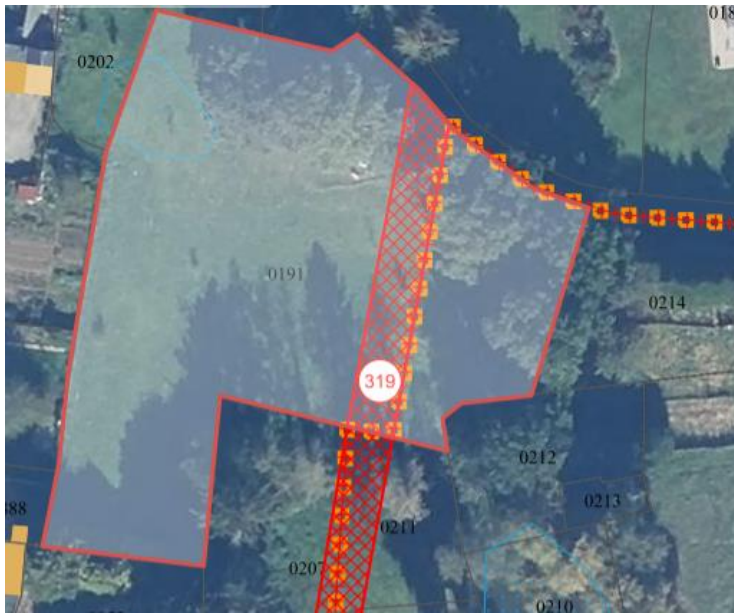
| Saint-Michel-de-Plélan – n°318-1  |   | Zone Ua   |
|---|---|---|
|                       |  <p>1 : 10000</p>                     | <p><b>« Rue des Terre Neuvas »</b></p> <p>Superficie :</p> <p>Nombre de logements minimum : 3</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum :</p>   |
| <p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Le secteur est situé dans le cœur de bourg de la commune.</p> | <p><b>Site en densification</b></p>  | <p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b></p> <p>Ce secteur est à vocation habitat. Les orientations pour ce secteur sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone humide présente sur le site devra être prise en compte lors de l'aménagement du secteur.</li> </ul>   |
|   | <p><b>Photographies du secteur</b></p>  | <p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Délimitation du secteur</li> <li> Zone humide</li> <li> Emplacement réservé</li> <li> Lisière végétale à conserver</li> </ul> |
|   |   | <p><b>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°318-1</b></p>    |




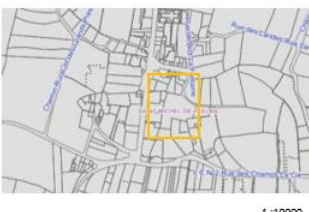








## Création d'une OAP n°318-2 - rue des Terre Neuvas 2 – parcelle B 191 :

L'objectif est ici de respecter le minimum de 20 logements/hectares, prendre en compte la présence d'une zone humide et de l'emplacement réservé n°319 pour créer un accès au Sud de la zone.



Fiche OAP :

| Saint-Michel-de-Plélan – n°318-2   |   | Zone Uca  |
|--|---|---|
|   |  <p>« Rue des Terre Neuvas 2 »</p> <p>Superficie :<br/>Nombre de logements minimum : 4<br/>Logements locatifs sociaux minimum :</p> <p>1 : 10000</p> | <p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b></p> <p>Ce secteur est à vocation habitat. Les orientations pour ce secteur sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone humide présente sur le site devra être prise en compte lors de l'aménagement du secteur.</li> </ul>   |
| <p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Le secteur est situé dans le cœur de bourg de la commune derrière la mairie.</p> | <p><b>Site en densification</b></p>    | <p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Délimitation du secteur</li> <li> Zone humide</li> <li> Emplacement réservé</li> <li> Lisière végétale à conserver</li> </ul> |
| <p><b>Photographies du secteur</b></p>   | <p><b>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°318-2</b></p>    |   |





## Création d'une OAP n°318-3 - rue de l'Ecole – Parcelle B 272 :

Dans cette OAP, le minimum de logement par hectare est fixé à 25. L'accès se fera nécessairement par la rue des Ecoles au Sud de la parcelle.



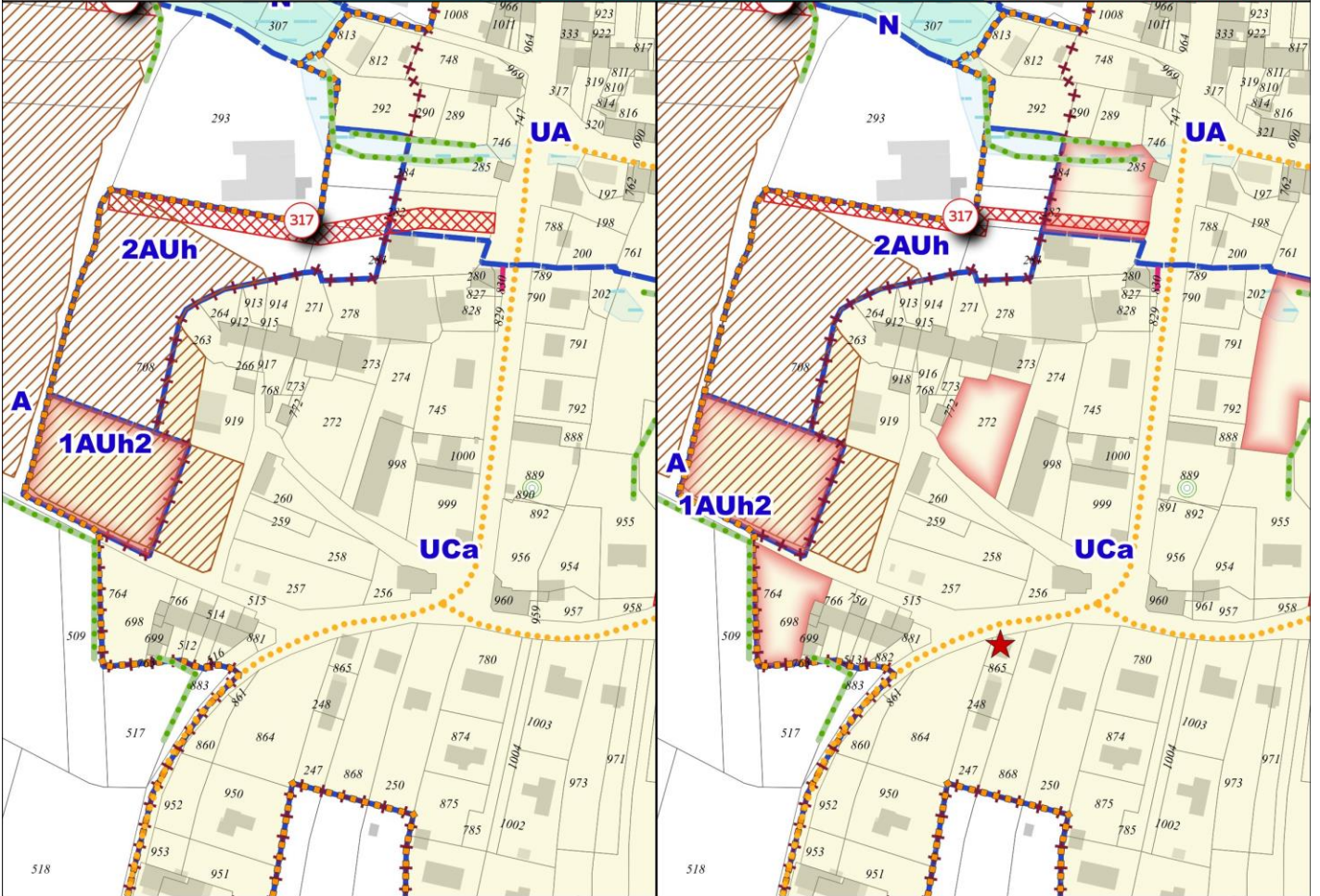
Fiche OAP :

### SAINT-MICHEL-DE-PELAN - OAP Densité n°318-3 (Rue de l'Ecole)

La parcelle ciblée (B272) devra répondre à l'objectif de densité de 25 log/ha soit 3 logements, un accès est prévu par la rue des Ecoles, zone UCa









## Création d'une OAP n°318-4 - rue de la Trinité – parcelle B 764 :

Les aménagements réalisés au sein de l'OAP de la rue de la Trinité auront l'obligation de contenir au minimum 20 logements/hectares. Les accès quant à eux se feront par la rue de la Trinité afin de les mutualiser.

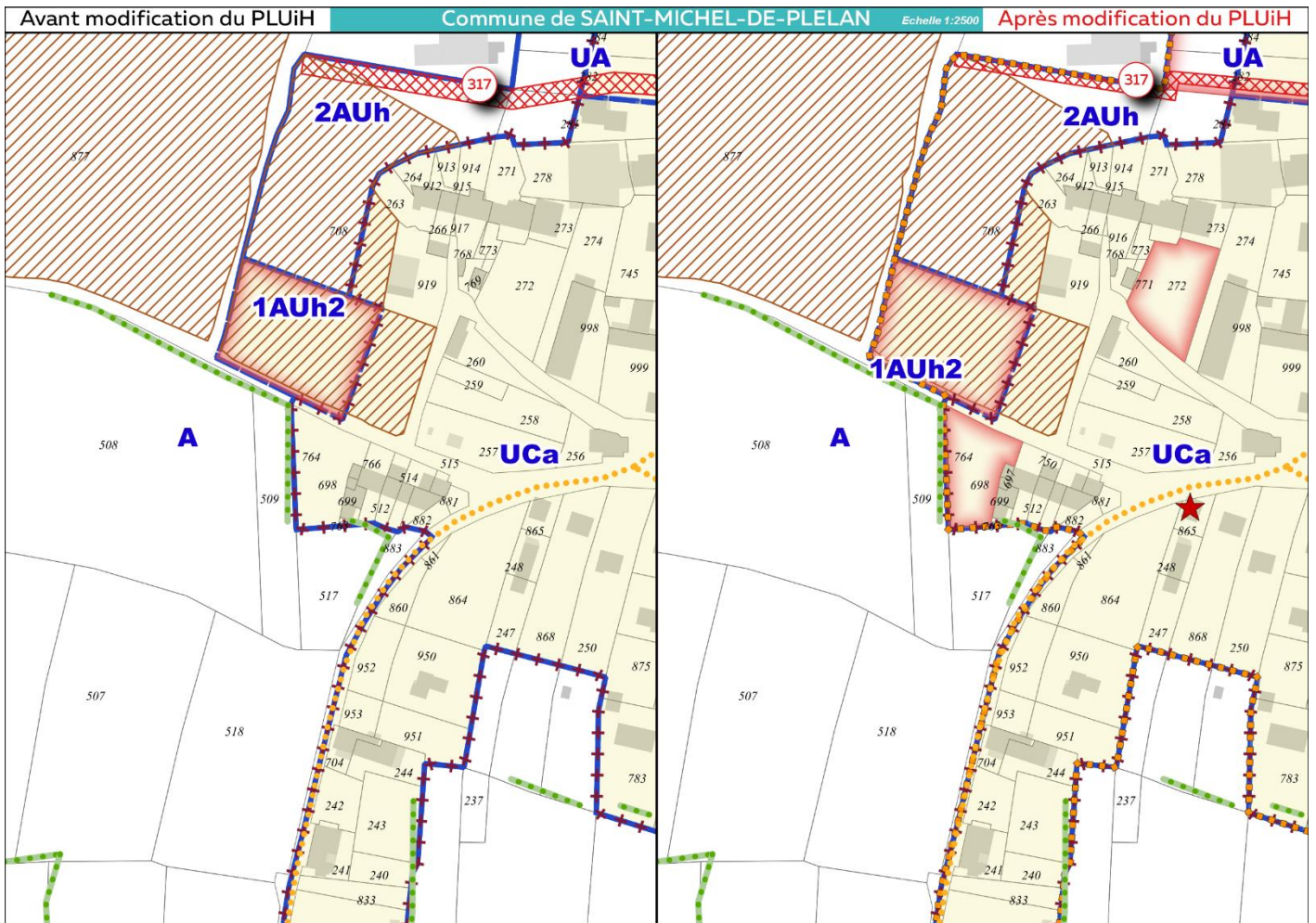


Fiche OAP :

### SAINT-MICHEL-DE-PLELAN – OAP Densité n°318-4 (Rue de la Trinité)

La parcelle ciblée (B764), doit répondre à l'objectif de densité de 20 log/ha ce qui représente 2 logements. Un accès est prévu par la rue de la Trinité.





### Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

## M2.D : SAINT-POTAN - Création de 2 OAP

**Catégorie :** Modification pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques

### Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

### Exposé de l'objet de la modification :

La loi Climat et Résilience d'août 2021 a inscrit dans le code de l'urbanisme l'objectif du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Un objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme avant 2027 afin d'engager une première division par deux de la consommation foncière entre 2021 et 2031 en comparaison de la période 2011-2021. C'est dans ce contexte que Dinan Agglomération et ses Communes souhaitent maîtriser la ressource foncière par le biais d'outil réglementaire.

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

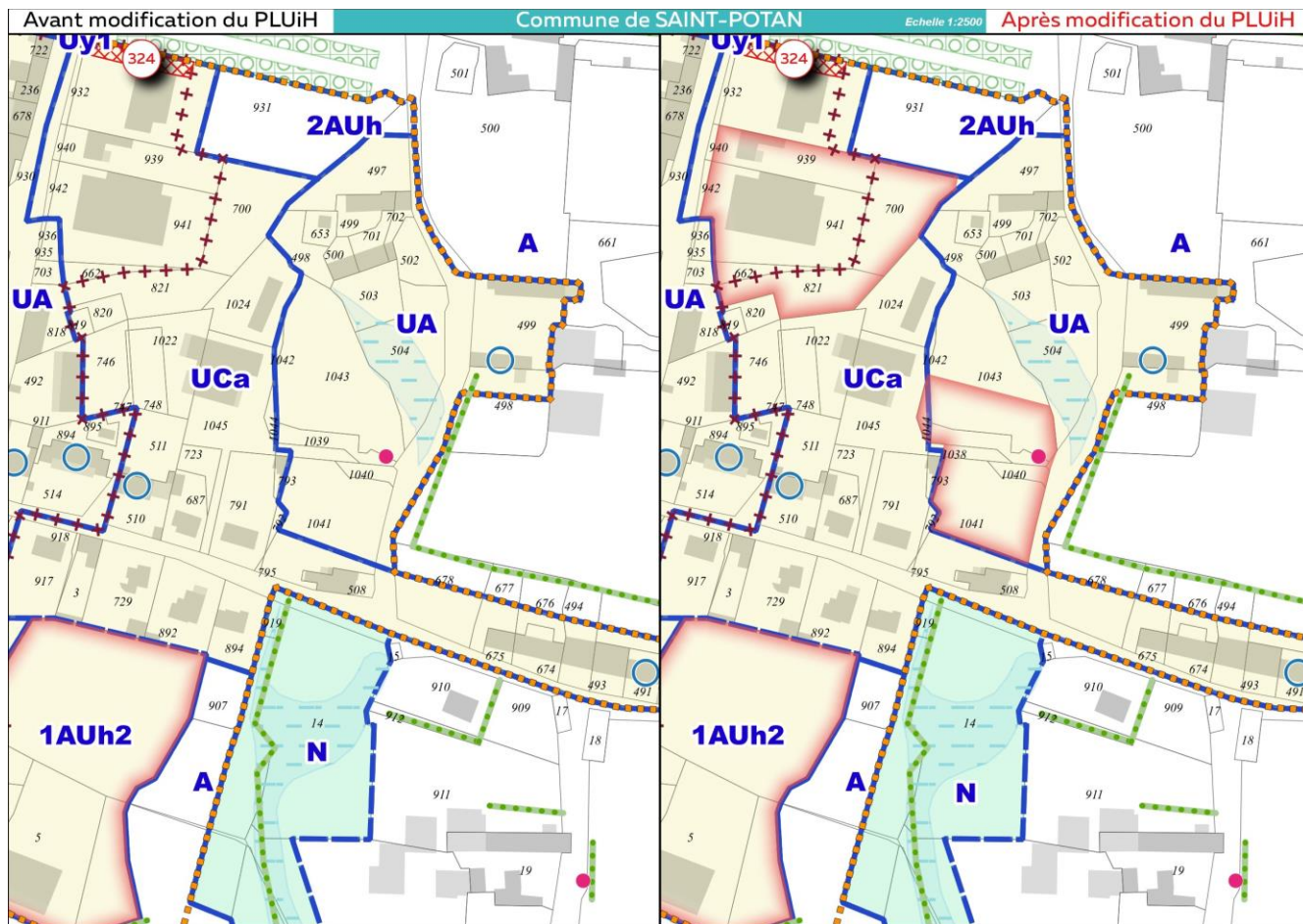
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite de l'espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

C'est dans ce cadre que la commune de Saint-Pôtan, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer une nouvelle OAP. L'objectif de cette OAP est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg et plus généralement de la commune.



## Création d'une OAP densité n°323-6 :

Les secteurs A et B devront répondre à l'objectif de densité de 15 logements/ha.



## Esquisse d'aménagement issue de l'étude PASF (Plan d'Action et de Sobriété Foncière) sur le secteur B :



**SAINT-POTAN - OAP Densité n°323-6**

Le secteur devra répondre à l'objectif de densité de 15 log/ha.

Le secteur Sud devra faire l'objet d'un inventaire zone humide afin de déterminer les contours exacts de la zone humide voisine.

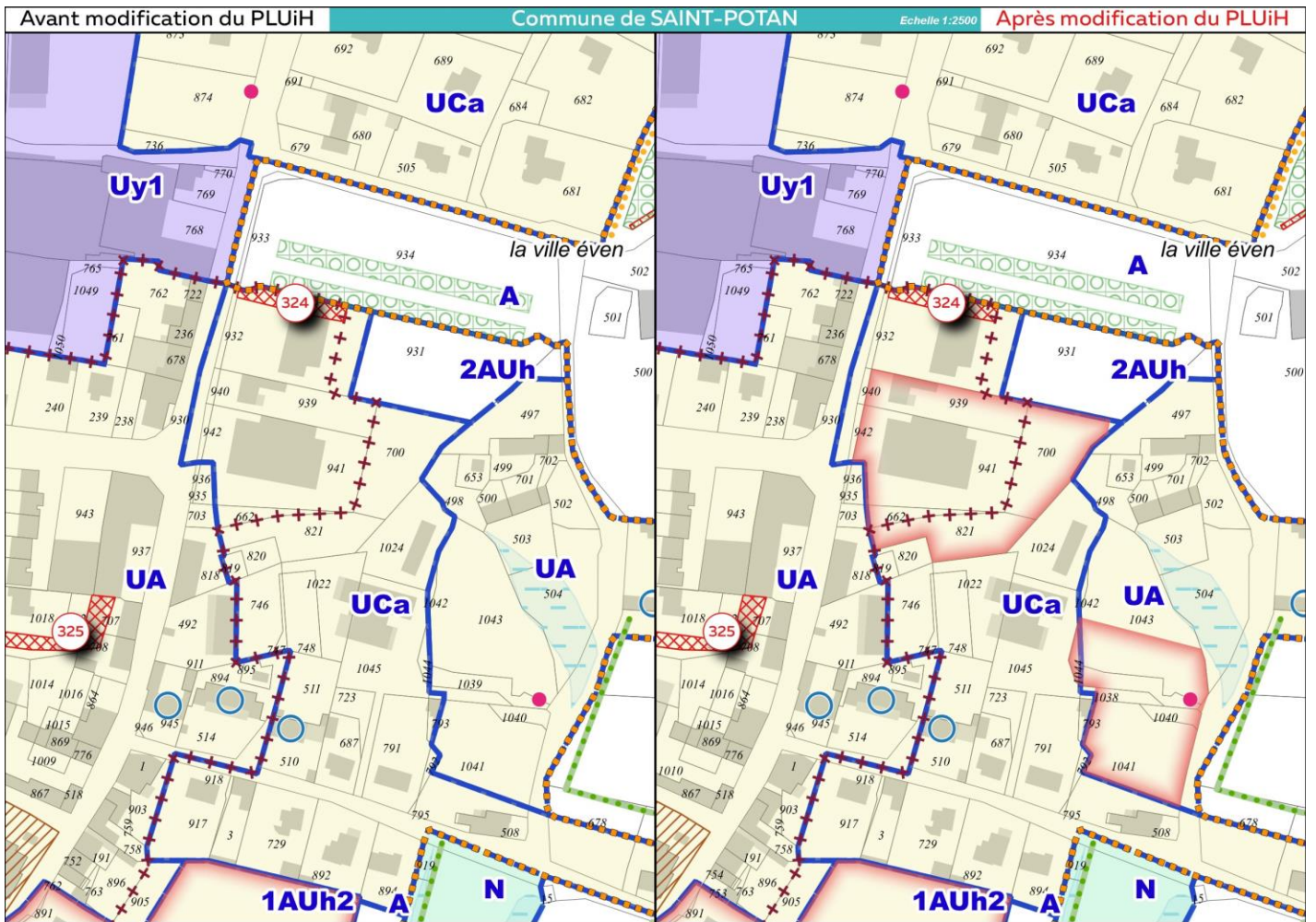


Extrait de l'étude « Plan d'Action et de Sobriété Foncière sur le secteur B (à titre indicatif)

*Schéma d'aménagement*







**Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :**

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.



## M2.E : VILDE-GUINGALAN - Création de 4 OAP

**Catégorie :** Modification pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques

### Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

### Exposé de l'objet de la modification :

La loi Climat et Résilience d'août 2021 a inscrit dans le code de l'urbanisme l'objectif du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Un objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme avant 2027 afin d'engager une première division par deux de la consommation foncière entre 2021 et 2031 en comparaison de la période 2011-2021. C'est dans ce contexte que Dinan Agglomération et ses Communes souhaitent maîtriser la ressource foncière par le biais d'outil réglementaire.

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite de l'espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

C'est dans ce cadre que la commune de Vildé-Guingalan, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer 4 OAP. L'objectif de ces dernières est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg et plus largement de la commune.

Les parcelles concernées par la création d'une OAP sont les suivantes :

- AC 161 d'une surface de 1779 m<sup>2</sup>
- AC 61 d'une surface de 3111 m<sup>2</sup>
- A 753 d'une surface de 2560 m<sup>2</sup>
- AB 170 d'une surface de 2733 m<sup>2</sup>

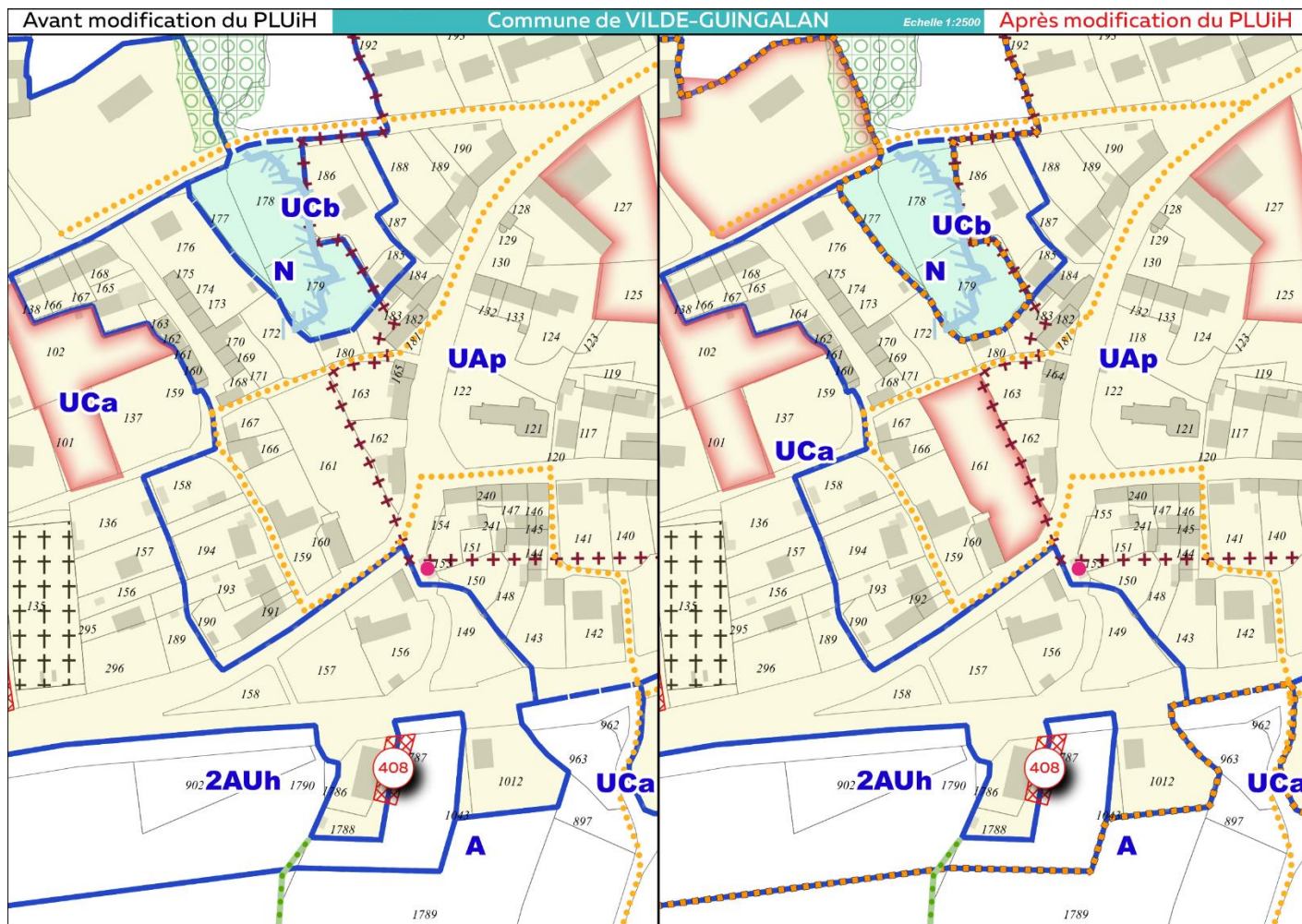
## Création d'une OAP n°388-13 sur la parcelle AC 161 :

OAP permettant de préciser que cette parcelle pourra à terme accueillir 2 à 3 logements.

Fiche OAP :

### VILDE-GUINGALAN - OAP Densité n°388-13 (Rue de la Commanderie)

Parcelle convoitée (1779 m<sup>2</sup>), densité pour 2 logements supplémentaires, zone **UAp**.





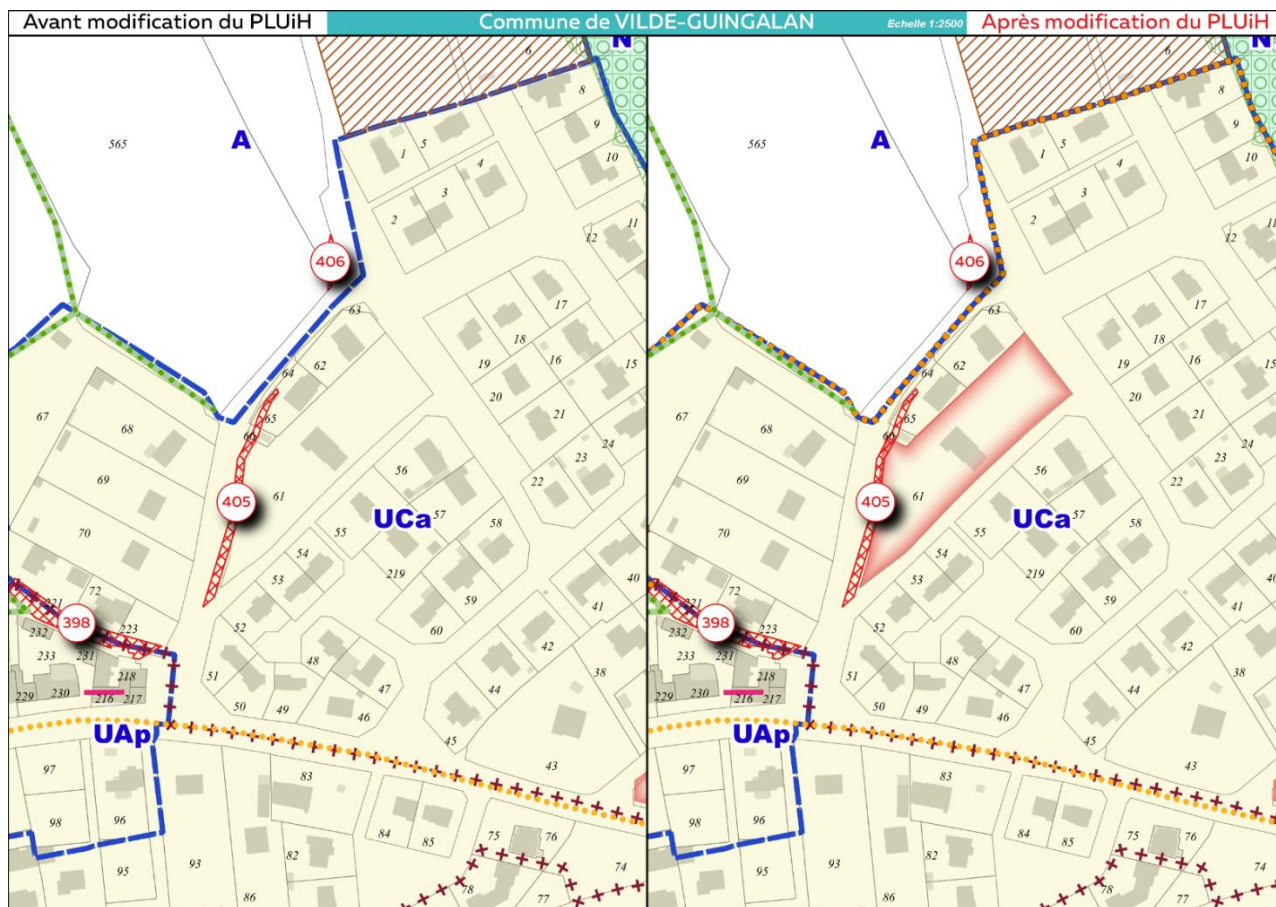
## Création d'une OAP n°388-10 sur la parcelle AC 61 :

OAP permettant de préciser que cette parcelle pourra accueillir 4 logements.

Fiche OAP :

### VILDE-GUINGALAN - OAP Densité n°388-10 (Rue de la Vallée)

Parcelle convoitée (3111 m²), densité pour 2 logements supplémentaires, zone UCa





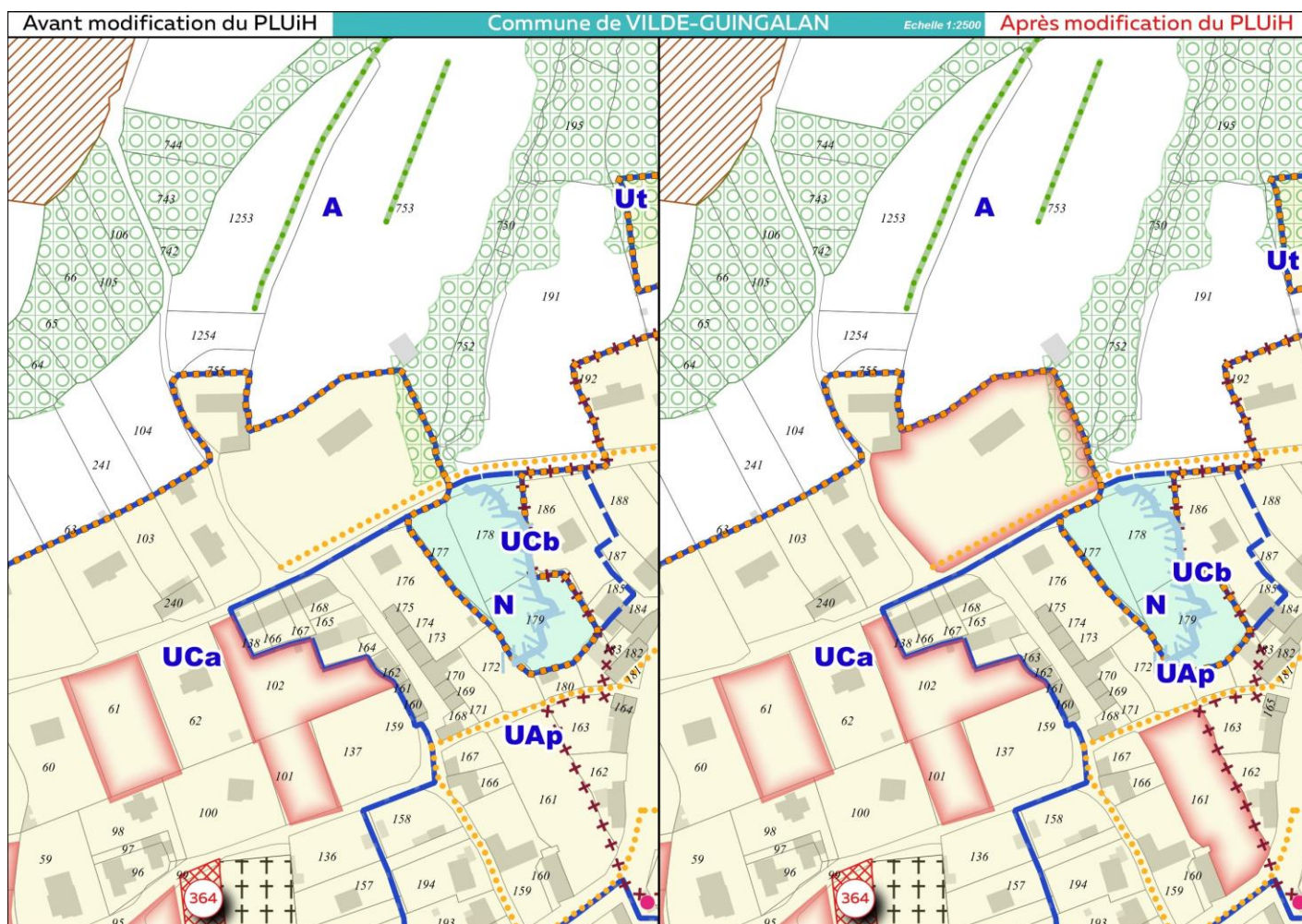
## Création d'une OAP n°388-12 sur la parcelle A 753 :

OAP permettant de préciser que la parcelle pourra accueillir 4 logements

Fiche OAP :

### VILDE-GUINGALAN - OAP Densité n°388-12 (Route de Guyac)

Parcelle convoitée (2733 m<sup>2</sup>), densité pour 2 logements supplémentaires ou un seul si le hangar est conservé, zone **UCa**

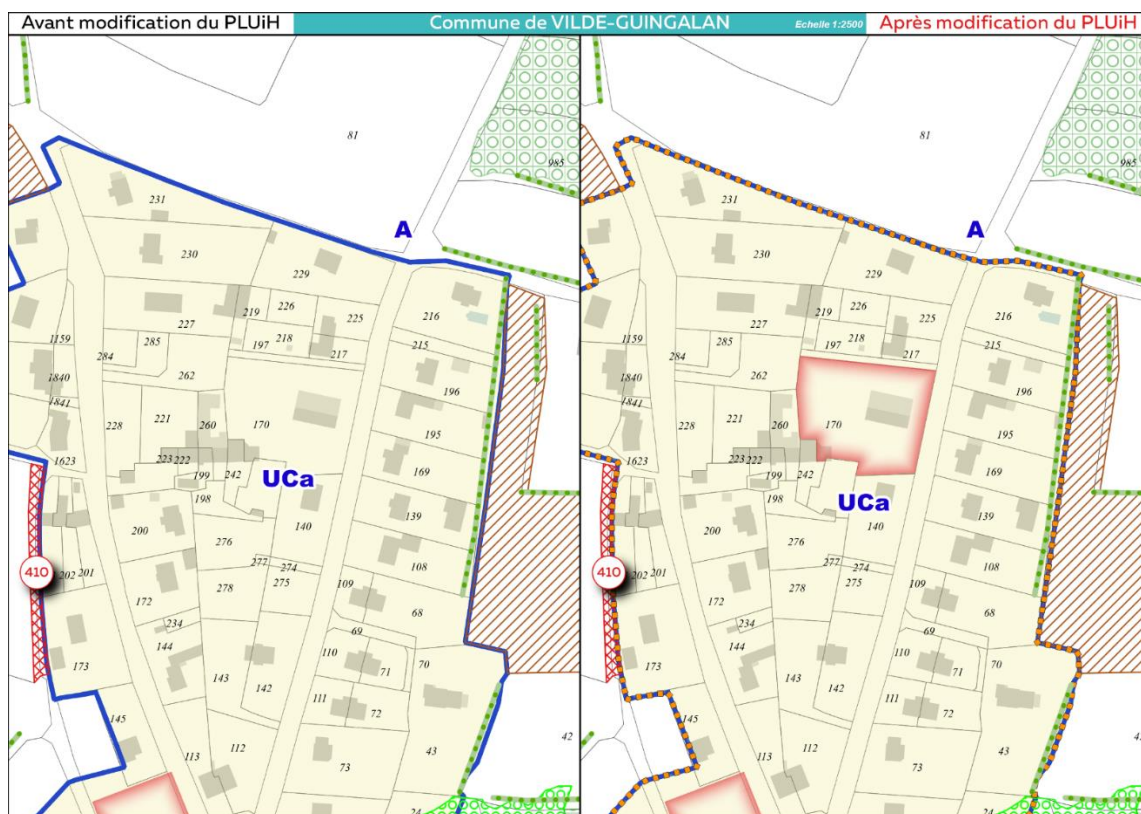


## Création d'une OAP n°388-11 sur la parcelle AB 170 :

OAP permettant de préciser que la densité sur cette parcelle peut permettre d'accueillir 4 logements.

Fiche OAP :

VILDE-GUINGALAN - OAP Densité n°388-11 (Rue du Pont des Vignes)  
Parcelle convoitée (2560 m²), densité pour 2 logements supplémentaires, zone UCa (à modifier)



## Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.



## M2.F : LANVALLAY – Modification de 2 OAP

**Catégorie :** Modification pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques

### Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

### Exposé de l'objet de la modification :

La loi Climat et Résilience d'août 2021 a inscrit dans le code de l'urbanisme l'objectif du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Un objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme avant 2027 afin d'engager une première division par deux de la consommation foncière entre 2021 et 2031 en comparaison de la période 2011-2021. C'est dans ce contexte que Dinan Agglomération et ses Communes souhaitent maîtriser la ressource foncière par le biais d'outil réglementaire.

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite de l'espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.



La loi SRU aussi appelée loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » est une loi du 13 Décembre 2000. Ce texte de loi complexe modifie considérablement le droit au logement et plus largement le droit de l'urbanisme en France (apparition des SCoT, des PLU disparition des POS et des SD, ...).

La loi SRU possède aussi tout un volet développement durable en incitant par exemple la densification en milieu déjà urbanisé afin d'éviter l'étalement urbain et la consommation nouvelles terres. Dans la même lignée, la loi vise à réduire la place de la voiture au profit de modes de déplacements plus doux et moins polluant.

En ce qui concerne la production de logements sociaux, l'article 55 de ce texte impose à certaines communes de disposer d'un quota de logements sociaux, de 20 à 25% de logements sociaux. Cela a pour principal objectif le rééquilibrage social de chaque territoire pour faire face à la pénurie de logements sociaux. Ainsi, les communes de plus de 1500 habitants en région parisienne ou les communes de plus de 3500 habitants dans une agglomération de plus de






50 000 habitants dont la ville-centre présente plus de 15 000 habitants sont dans l'obligation de disposer d'un quota de logement social sous peine de sanctions annuelles ou triennales. En ce qui concerne Dinan Agglomération, la loi SRU s'imposera aux communes de Beaussais/Mer, Dinan, Lanvally, Pleslin-Trigavou, Plouër/Rance et Quévert.





Pour la commune de Lanvally la part de logements sociaux est importante dans certains secteurs pour une volonté de mixité sociale à l'échelle du bourg de Lanvally et non à l'échelle d'un secteur de projet.

C'est dans ce cadre que la commune de Lanvally, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer 2 OAP en augmentant la part de logements locatifs sociaux. L'objectif de celles-ci est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg de la commune tout en répondant aux objectifs de la loi SRU.


# Modification de l'OAP n°118-4

## Ancienne OAP

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Lanvallay- n°118-4</b>   |   | <b>Zone 1AUh1</b>  |
|    |                                      | <p><b>« Rue des Landes de Bellevue »</b></p> <p>Superficie : 0.79 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 19</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 20%</p> |
| <p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur est situé en limite Sud du centre bourg (à 600 mètres du feu rue de Rennes).</p> <p>Il est inséré entre un tissu de maisons individuelles au nord et à l'Ouest, une voie structurante au sud et un bois à l'Est.</p> <p>Le secteur est actuellement cultivé.</p> | <p><b>Site en densification</b></p>  |  |
| <p><b>Photographies du site</b></p> <div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 1;">  </div> </div>             |   |  |








|   |
|---|
| <p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b></p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer deux accès automobile, l'un à l'Est, l'autre au Sud sur la rue des Landes de Bellevue, reliés par une voie de desserte dans une logique de maillage.</li> <li>- Créer une liaison piéton-cycle Nord Sud empruntant et prolongeant le chemin existant entre les deux maisons existantes 0027 et 0026, pour rejoindre au Nord le chemin rejoignant la rue de la Rabine du hameau des Chevrons.</li> <li>- Ménager, le long de la rue des Landes de Bellevue, une bande destinée à un cheminement piéton cycle protégé de la rue elle-même (référence = le long de l'Avenue de Beauvais entre rue du Grand Clos et rue des 9 sillons).</li> </ul> |
| <p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Délimitation du secteur</li> <li> Principe d'accès groupé</li> <li> Liaison piétonne à créer</li> </ul>  |
| <p><b>Schéma des orientations d'aménagement sur le secteur n°118-4</b></p>   |

## Nouvelle fiche OAP :

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Lanvallay- n°118-4</b>  |   | <b>Zone 1AUh1</b>  |
|   |                                      | <p><b>« Rue des Landes de Bellevue »</b></p> <p>Superficie : 0.79 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 20</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 30%</p> |
| <p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur est situé en limite Sud du centre bourg (à 600 mètres du feu : rue de Rennes).</p> <p>Il est inséré entre un tissu de maisons individuelles au nord et à l'Ouest, une voie structurante au sud et un bois à l'Est.</p> <p>Le quartier compte 65 logements sociaux PLUS, PLAI.</p> <p>Le secteur est actuellement cultivé.</p> | <p><b>Site en densification</b></p>  |  |
| <p><b>Photographies du site</b></p> <div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 1;">  </div> </div>  |   |  |

|  |
|--|
| <p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b></p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer deux accès automobile, l'un à l'Est, l'autre au Sud sur la rue des Landes de Bellevue, reliés par une voie de desserte dans une logique de maillage.</li> <li>- Créer une liaison piéton-cycle Nord Sud empruntant et prolongeant le chemin existant entre les deux maisons existantes 0027 et 0026, pour rejoindre au Nord le chemin rejoignant la rue de la Rabine du hameau des Chevrons.</li> <li>- Ménager, le long de la rue des Landes de Bellevue, une bande destinée à un cheminement piéton cycle protégé de la rue elle-même (référence = le long de l'Avenue de Beauvais entre rue du Grand Clos et rue des 9 sillons).</li> <li>- Planter au moins 50% de logements semi-collectif hors logement social : forme urbaine caractérisée par un groupement de logements superposés avec accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement (jardin ou terrasse).</li> <li>- Hauteur maximale des constructions : elle devra être inférieure ou égale aux hauteurs des constructions présentes sur les parcelles voisines sans dépasser les 11 mètres au faîtage.</li> <li>- Espace extérieur commun végétalisé, fédérateur du quartier. Surfaces majoritairement perméables.</li> <li>- Gestion intégrée des eaux pluviales : infiltration à la parcelle avec test de perméabilité, infiltration des eaux pluviales des espaces publics (pas de rejet au réseau d'eaux pluviales existant, limitation des réseaux enterrés).</li> <li>- Clôtures compatibles avec les préconisations communales sur les clôtures.</li> <li>- Lors du dépôt de permis de construire, les projets de construction devront répondre aux préconisations de permis à point communal.</li> </ul> |
|--|

### Légende

-  Délimitation du secteur
-  Principe d'accès groupé à créer
-  Principe de liaison douce à créer
-  Principe d'accès à conserver
-  Chênes à préserver
-  Espace extérieur commun
-  Connexion avec les liaisons douces existantes

### Schéma des orientations d'aménagement sur le secteur n°118-4





# Modification de l'OAP n°118-7

## Ancienne OAP

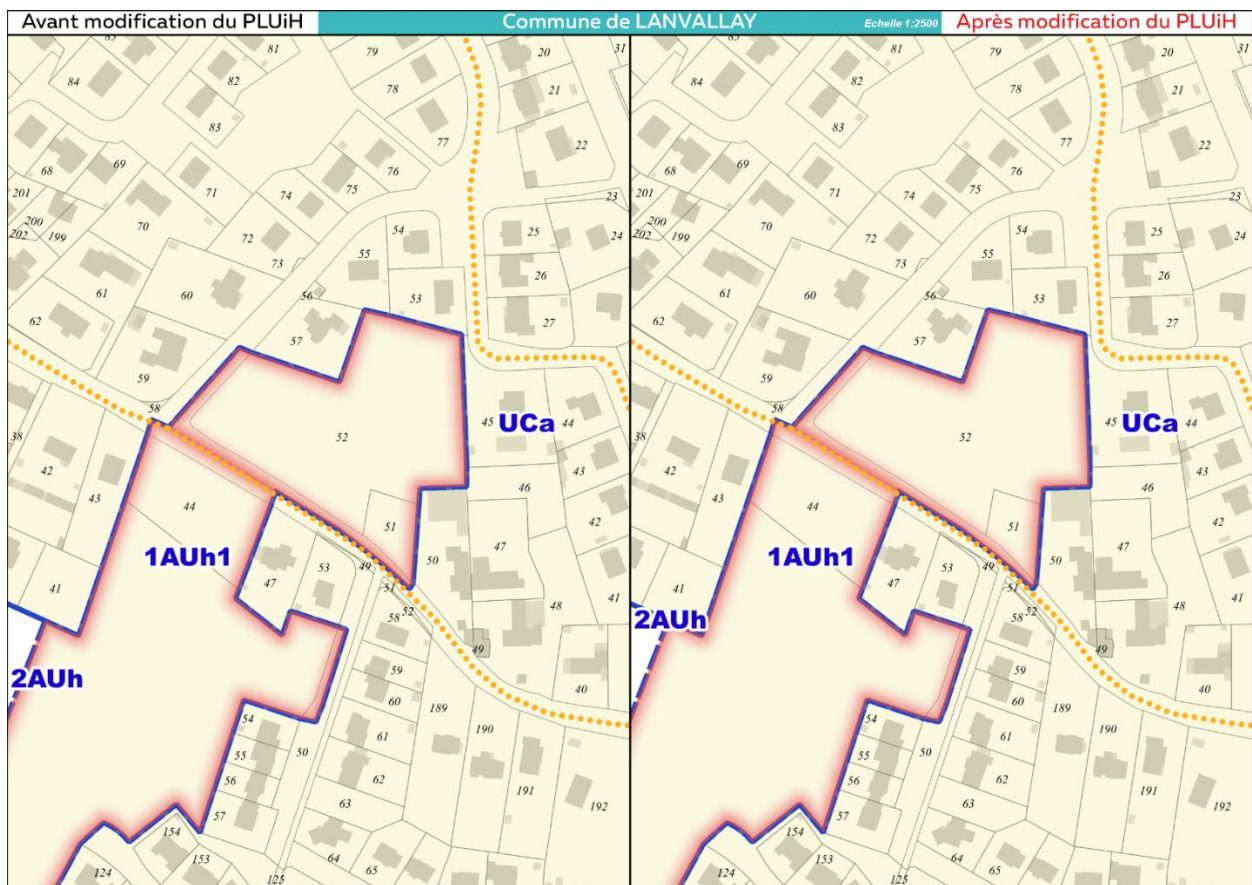
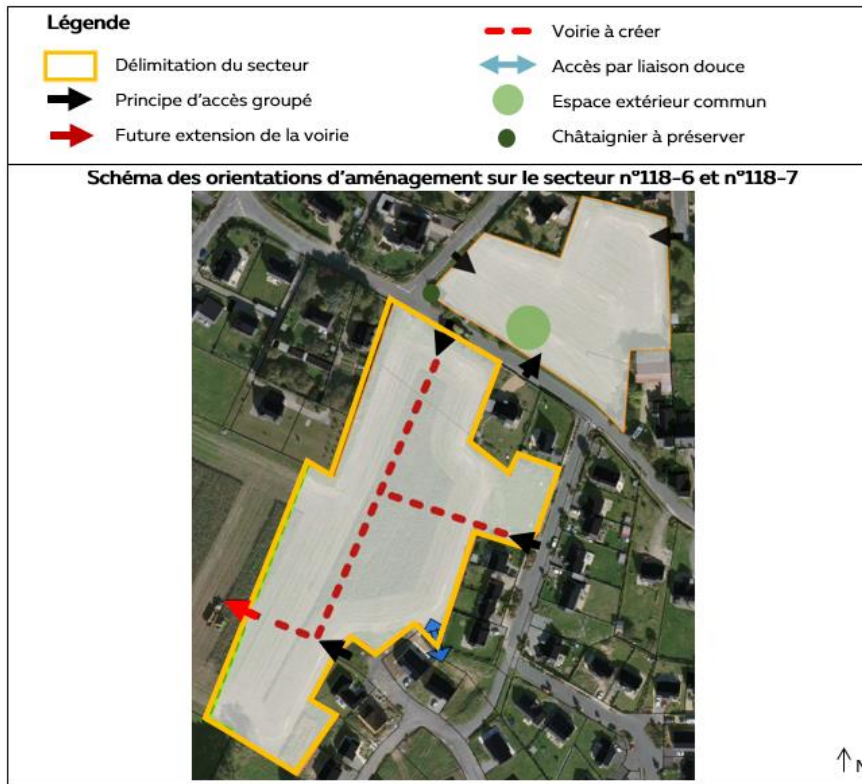
| Lanvallay- n°118-6 et 118-7  |                                 | Zone 1AUh1   |
|--|---------------------------------|--|
|  |                                 | <p>« Clos des Ormeaux 3 / Hingrants – Rue de Bellevue »</p> <p>Superficie : 2.31 ha<br/>                     n° 118-6 : 1.61 ha<br/>                     n° 118-7 : 0.70 ha</p> <p>Nombre de lgts minimum : 44<br/>                     n° 118-6 : 30 lgts<br/>                     n° 118-7 : 14 lgts</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 9<br/>                     n° 118-6 : 6 lgts<br/>                     n° 118-7 : 3 lgts</p> |
| <p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur se situe au Sud de l'agglomération de Lanvallay. Il est éloigné du centre bourg (entrée à 1300 mètres du feu rue de Rennes).</p> <p>Il est inséré entre un tissu bâti de maisons individuelles et un espace agricole au Sud et à l'Ouest.</p> <p>Le secteur est actuellement cultivé.</p> | <p><b>Site en extension</b></p> |  |
| <p><b>Photographies du site</b></p>  |                                 |  |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b></p> <p>Ces deux secteurs sont à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <p><b>Secteur 118-6 :</b> 30 Logements minimum sur cette zone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer un bouclage sur la rue Frédéric Chopin (clos des Ormeaux tranche 1) pour désenclaver les deux premières tranches du clos des Ormeaux.</li> <li>- Créer un accès sur la rue de Bellevue.</li> <li>- Prévoir la connexion vers la rue du bon espoir (desserte de la zone 2AU, future tranche 4 éventuelle).</li> <li>- Créer une liaison piéton-cycle reliant les chemins existants sur les tranches 1 et 2, et la future tranche 4, en direction de la rue du bon espoir.</li> </ul> <p><b>Secteur 118-7 :</b> 14 Logements minimum sur cette zone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer deux accès automobiles au secteur, à l'Ouest sur la rue des Buttes, à l'Est sur l'impasse des Ormeaux, avec de ce côté un emplacement réservé facilitant cet accès.</li> </ul> |  |
| <p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Délimitation du secteur</li> <li> Principe d'accès groupé</li> <li> Future extension de la voirie</li> <li> Voirie à créer</li> <li> Accès par liaison douce</li> <li> Alignement à réaliser</li> </ul>  |  |
| <p><b>Schéma des orientations d'aménagement sur le secteur n°118-6 et n°118-7</b></p>  |  |

## Nouvelle fiche OAP :

| Lanvallay- n°118-6 et 118-7  |                                 | Zone 1AUh1  |
|--|---------------------------------|---|
|  |                                 | <p>« Clos des Ormeaux 3 / Hingrants – Rue de Bellevue »</p> <p>Superficie : 2.31 ha<br/>                     n° 118-6 : 1.61 ha<br/>                     n° 118-7 : 0.70 ha</p> <p>Nombre de lgts minimum : 44<br/>                     n° 118-6 : 30 lgts<br/>                     n° 118-7 : 18-20 lgts</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 20<br/>                     n° 118-6 : 6 lgts<br/>                     n° 118-7 : 18-20 lgts (100% logements sociaux)</p> |
| <p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur se situe au Sud de l'agglomération de Lanvallay. Il est éloigné du centre bourg (entrée à 1300 mètres du feu : rue de Rennes).</p> <p>Il est inséré entre un tissu bâti de maisons individuelles et un espace agricole au Sud et à l'Ouest.</p> <p>Le secteur est actuellement cultivé.</p> | <p><b>Site en extension</b></p> |   |
| <p><b>Photographies du site</b></p>  |                                 |   |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b></p> <p>Ces deux secteurs sont à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <p><b>Secteur 118-6 :</b> 30 Logements minimum sur cette zone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer un bouclage sur la rue Frédéric Chopin (clos des Ormeaux tranche 1) pour désenclaver les deux premières tranches du clos des Ormeaux.</li> <li>- Créer un accès sur la rue de Bellevue.</li> <li>- Prévoir la connexion vers la rue du bon espoir (desserte de la zone 2AU, future tranche 4 éventuelle).</li> <li>- Créer une liaison piéton-cycle reliant les chemins existants sur les tranches 1 et 2, et la future tranche 4, en direction de la rue du bon espoir.</li> </ul> <p><b>Secteur 118-7 :</b> 18 à 20 Logements minimum sur cette zone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer des accès automobiles groupés sur le secteur, à l'Ouest sur la rue des Buttes et au Sud. A l'Est sur l'impasse des Ormeaux, un accès sera possible également.</li> <li>- Logement semi-collectifs : forme urbaine caractérisée par un groupement de logements superposés avec accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement (jardin ou terrasse)</li> <li>- Hauteur maximale des constructions : elle devra être inférieure ou égale aux hauteurs des constructions présentes sur les parcelles voisines sans dépasser les 11 mètres au faitage.</li> <li>- Espace extérieur commun végétalisé, fédérateur du quartier. Surface majoritairement perméables.</li> <li>- Gestion intégrée des Eaux Pluviales : infiltration à la parcelle avec test de perméabilité, infiltration des eaux pluviales des espaces publics (pas de rejet au réseau d'eaux pluviales existant, limitation des réseaux enterrés).</li> <li>- Clôture compatible avec les préconisations communales sur les clôtures.</li> </ul> |  |
|---|--|



### Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets préétablis ayant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.



## M2.G : DINAN – Création d'une OAP et modification de 3 OAP existantes

**Catégorie :** Modification pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques

### Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

### Exposé de l'objet de la modification :

La loi Climat et Résilience d'août 2021 a inscrit dans le code de l'urbanisme l'objectif du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Un objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme avant 2027 afin d'engager une première division par deux de la consommation foncière entre 2021 et 2031 en comparaison de la période 2011-2021. C'est dans ce contexte que Dinan Agglomération et ses Communes souhaitent maîtriser la ressource foncière par le biais d'outil réglementaire.

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :






- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite de l'espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

C'est dans ce cadre que la commune de Dinan, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer 2 OAP et modifier 3 OAP existantes. L'objectif de ces dernières est de maîtriser le développement de l'urbanisation de la commune.












## Modification de l'OAP n°50-11 :

### Ancienne fiche OAP :

| Dinan Commune Nouvelle – n°050-11  |   | Zone 1AUh  |
|--|---|--|
|   |    | <p>« Rue de Coëtquen »</p> <p>Superficie : 0.25ha</p> <p>Nombre de logements à produire : 3</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0%</p> |
| <p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur se situe en surplomb de la rue de Coëtquen</p> <p>Il est constitué du fond de jardin d'une propriété.</p>   | <p><b>Site en renouvellement urbain</b></p>  |  |
| <p><b>Photographies du site</b></p> <div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;">  <p>Vue depuis la rue de Coëtquen</p> </div> <div style="flex: 1;">  <p>Vue depuis la rue Beaumanoir</p> </div> </div> |   |  |

|   |
|---|
| <p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b></p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le mur de clôture rue Beaumanoir sera conservé pour maintenir l'intégrité de l'organisation de la maison dans son jardin</li> <li>- l'urbanisation de la zone 1AUh devra prévoir uniquement l'accès depuis la rue de Coëtquen</li> <li>- les maisons seront situées en retrait de la rue avec un traitement de l'entrée particulière.</li> <li>- il est possible de prévoir le stationnement des véhicules par le biais de garage donnant sur la rue de Coëtquen.</li> </ul> |
| <p><b>Légende</b></p> <p> Délimitation du secteur</p> <p> Mur à conserver</p> <p> Principe d'accès</p>   |
| <p><b>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-11</b></p>    |






### Nouvelle fiche OAP : Mention d'un Accès supplémentaire possible par la ruelle des Bouteilles

| Dinan Commune Nouvelle – n°050-11   |   | Zone 1AUh  |
|---|---|--|
|    |    | <p>« Rue de Coëtquen »</p> <p>Superficie : 0.25ha</p> <p>Nombre de logements à produire : 3</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0%</p> |
| <p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur se situe en surplomb de la rue de Coëtquen</p> <p>Il est constitué du fond de jardin d'une propriété.</p>  | <p><b>Site en renouvellement urbain</b></p>  |  |
| <p><b>Photographies du site</b></p> <div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;">  <p>Vue depuis la rue de Coëtquen</p> </div> <div style="flex: 1;">  <p>Vue depuis la rue Beaumanoir</p> </div> </div>  |   |  |
| <p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b></p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le mur de clôture rue Beaumanoir sera conservé pour maintenir l'intégrité de l'organisation de la maison dans son jardin</li> <li>- L'urbanisation de la zone 1AUh devra prévoir l'accès depuis la rue de Coëtquen <b>un accès supplémentaire par la ruelle des Bouteilles est possible</b></li> <li>- Les maisons seront situées en retrait de la rue avec un traitement de l'entrée particulière.</li> <li>- il est possible de prévoir le stationnement des véhicules par le biais de garage donnant sur la rue de Coëtquen.</li> </ul> |   |  |
| <p><b>Légende</b></p> <p> Délimitation du secteur</p> <p> Mur à conserver</p> <p> Principe d'accès</p>   |   |  |
| <p><b>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-11</b></p>   |   |  |

## Modification de l'OAP n°50-1 :





L'OAP n°50-1 sera rectifiée afin de modifier le pourcentage de logements spécifiques. Désormais, les logements abordables (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, conventionnés ANAH, BRS, location ou accession à prix abordables) devront représenter 50% des logements. Le nombre de logements minimum passera également de 31 logements initialement à 35 logements.


### Ancienne fiche OAP :

| Secteur Nord (Ancienne commune de Dinan)  |   |
|---|---|
| Dinan Commune Nouvelle – n°050-1  | Zone 1AUh1  |
|   <p>« Promenade de la Fontaine des Eaux »</p> <p>Superficie : 1,29ha total<br/>Nombre de logements minimum : 31<br/>Logements spécifiques minimum : 100%</p> |   |
| <p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur se situe au Nord-Est de la ville en limite de la vallée de la Rance.</p> <p>Il est inséré entre un secteur bâti à l'Ouest et la vallée de la Rance à l'Est.</p> <p>Ce site a un fort enjeu paysager</p>  | <p><b>Site en extension</b></p>  |
| <p><b>Photographies du site</b></p>     |   |

| Objectifs généraux du site  |  |
|---|--|
| <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer deux accès sur la rue adjacente à l'ouest.</li> <li>- Aménager la voirie de façon à conserver un accès individuel séparé au Nord pour la maison située à l'Est du secteur.</li> <li>- Prendre en compte les points de vue existants sur la rance au sein de l'aménagement.</li> <li>- Réaliser une liaison douce entre le secteur et la zone naturelle située à l'Est.</li> <li>- Un traitement paysager de la lisière Est du secteur.</li> </ul> |  |
| <p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Délimitation du secteur d'OAP</li> <li>➡ Principe d'accès groupé</li> <li>↔ Liaison douce à réaliser</li> <li>➔ Accès particulier à conserver</li> <li>👁 Points de vue à prendre en compte</li> <li>🌿 Lisière urbaine à traiter</li> <li>🌊 Emplacement des équipements de gestion des eaux pluviales</li> </ul>  |  |
| <p><b>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-1</b></p>   |  |

### Nouvelle fiche OAP :


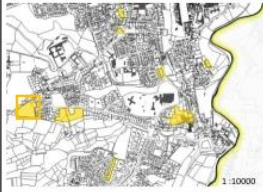


| Secteur Nord (Ancienne commune de Dinan)   |   |
|--|---|
| Dinan Commune Nouvelle – n°050-1   | Zone 1AUh1  |
|   <p>« Promenade de la Fontaine des Eaux »</p> <p>Superficie : 1,29ha total<br/>Nombre de logements minimum : 35<br/>Logements abordables (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, ...) minimum : 50%</p> |   |
| <p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur se situe au Nord-Est de la ville en limite de la vallée de la Rance.</p> <p>Il est inséré entre un secteur bâti à l'Ouest et la vallée de la Rance à l'Est.</p> <p>Ce site a un fort enjeu paysager</p>   | <p><b>Site en extension</b></p>  |
| <p><b>Photographies du site</b></p>    |   |


| Objectifs généraux du site  |  |
|---|--|
| <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer deux accès sur la rue adjacente à l'ouest.</li> <li>- Aménager la voirie de façon à conserver un accès individuel séparé au Nord pour la maison située à l'Est du secteur.</li> <li>- Prendre en compte les points de vue existants sur la rance au sein de l'aménagement.</li> <li>- Réaliser une liaison douce entre le secteur et la zone naturelle située à l'Est.</li> <li>- Un traitement paysager de la lisière Est du secteur.</li> </ul> |  |
| <p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Délimitation du secteur d'OAP</li> <li>➡ Principe d'accès groupé</li> <li>↔ Liaison douce à réaliser</li> <li>➔ Accès particulier à conserver</li> <li>👁 Points de vue à prendre en compte</li> <li>🌿 Lisière urbaine à traiter</li> <li>🌊 Emplacement des équipements de gestion des eaux pluviales</li> </ul>  |  |
| <p><b>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-1</b></p>    |  |







# Modification du périmètre de l'OAP n°50-5 :


## Ancienne fiche OAP :

| Secteur Sud (Ancienne commune de Léhon)   |   |
|---|---|
| Dinan Commune Nouvelle – n°050-5  | Zone 1AUh1  |
|   <p><b>« Avenue du saint esprit Sud »</b><br/>           Superficie : 1.88ha<br/>           Nombre de logements minimum : 45<br/>           Logements locatifs sociaux minimum : 20%</p> |   |
| <p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur est situé au Sud-Ouest de l'agglomération de Dinan.<br/>           Il est inséré entre des espaces agricoles au Sud, une ancienne exploitation au Nord et un quartier récent à l'est.<br/>           Le secteur est actuellement cultivé.</p>  | <p><b>Site en extension</b></p>  |
| <p><b>Photographies du site</b></p>   |   |

| Objectifs généraux d'aménagement du site   |                           |                               |                   |                         |                      |                         |                  |                         |                           |
|--|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|---------------------------|
| <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer deux accès au secteur, l'un à l'Ouest sur l'avenue du Saint-Esprit et à l'Est sur le quartier existant. Créer un accès piéton au chemin bordant le secteur.</li> <li>- L'accès Ouest sera aménagé en prenant en compte la future zone d'urbanisation (2AUh) au Nord, un accès sera prévu pour celle-ci.</li> <li>- Conserver les haies et arbres inscrits au schéma.</li> <li>- Créer un front urbain à l'Ouest sur l'Avenue du Saint-Esprit afin de marquer l'urbanisation du secteur.</li> </ul> |                           |                               |                   |                         |                      |                         |                  |                         |                           |
| <p><b>Légende</b></p> <table border="0"> <tr> <td> Délimitation du secteur d'OAP</td> <td> Haies à conserver</td> </tr> <tr> <td> Principe d'accès groupé</td> <td> Front urbain à créer</td> </tr> <tr> <td> Accès par liaison douce</td> <td> Accès à aménager</td> </tr> <tr> <td> Liaison douce existante</td> <td> Voie structurante à créer</td> </tr> </table>  |                           | Délimitation du secteur d'OAP | Haies à conserver | Principe d'accès groupé | Front urbain à créer | Accès par liaison douce | Accès à aménager | Liaison douce existante | Voie structurante à créer |
| Délimitation du secteur d'OAP  | Haies à conserver         |                               |                   |                         |                      |                         |                  |                         |                           |
| Principe d'accès groupé  | Front urbain à créer      |                               |                   |                         |                      |                         |                  |                         |                           |
| Accès par liaison douce  | Accès à aménager          |                               |                   |                         |                      |                         |                  |                         |                           |
| Liaison douce existante  | Voie structurante à créer |                               |                   |                         |                      |                         |                  |                         |                           |
| <p><b>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-5</b></p>    |                           |                               |                   |                         |                      |                         |                  |                         |                           |

## Nouvelle fiche OAP :

| Secteur Sud (Ancienne commune de Léhon)  |   |
|--|---|
| Dinan Commune Nouvelle – n°050-5   | Zone 1AUh1  |
|   <p><b>« Avenue du saint esprit Sud »</b><br/>           Superficie : 2.33 ha<br/>           Nombre de logements minimum : 70<br/>           Logements locatifs sociaux minimum : 20%</p> |   |
| <p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur est situé au Sud-Ouest de l'agglomération de Dinan.<br/>           Il est inséré entre des espaces agricoles au Sud, une ancienne exploitation au Nord et un quartier récent à l'est.<br/>           Le secteur est actuellement cultivé.</p>   | <p><b>Site en extension</b></p>  |
| <p><b>Photographies du site</b></p>   |   |

| Objectifs généraux d'aménagement du site  |                           |                               |                   |                         |                      |                         |                  |  |                           |
|---|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|------------------|--|---------------------------|
| <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer un accès au secteur, l'un à l'Ouest sur l'avenue du Saint-Esprit. Maintenir la possibilité de créer un accès vers le lotissement à l'Est sur le quartier existant. Créer un accès piéton au chemin bordant le secteur.</li> <li>- L'accès Ouest sera aménagé en prenant en compte la future zone d'urbanisation (2AUh) au Nord, un accès sera également prévu pour celle-ci.</li> <li>- Conserver les haies et arbres inscrits au schéma.</li> <li>- Créer un front urbain à l'Ouest sur l'Avenue du Saint-Esprit afin de marquer l'urbanisation du secteur.</li> </ul> |                           |                               |                   |                         |                      |                         |                  |  |                           |
| <p><b>Légende</b></p> <table border="0"> <tr> <td> Délimitation du secteur d'OAP</td> <td> Haies à conserver</td> </tr> <tr> <td> Principe d'accès groupé</td> <td> Front urbain à créer</td> </tr> <tr> <td> Liaison douce existante</td> <td> Accès à aménager</td> </tr> <tr> <td></td> <td> Voie structurante à créer</td> </tr> </table>   |                           | Délimitation du secteur d'OAP | Haies à conserver | Principe d'accès groupé | Front urbain à créer | Liaison douce existante | Accès à aménager |  | Voie structurante à créer |
| Délimitation du secteur d'OAP   | Haies à conserver         |                               |                   |                         |                      |                         |                  |  |                           |
| Principe d'accès groupé   | Front urbain à créer      |                               |                   |                         |                      |                         |                  |  |                           |
| Liaison douce existante   | Accès à aménager          |                               |                   |                         |                      |                         |                  |  |                           |
|   | Voie structurante à créer |                               |                   |                         |                      |                         |                  |  |                           |
| <p><b>Schema des orientations d'aménagement du secteur n°050-5</b></p>    |                           |                               |                   |                         |                      |                         |                  |  |                           |



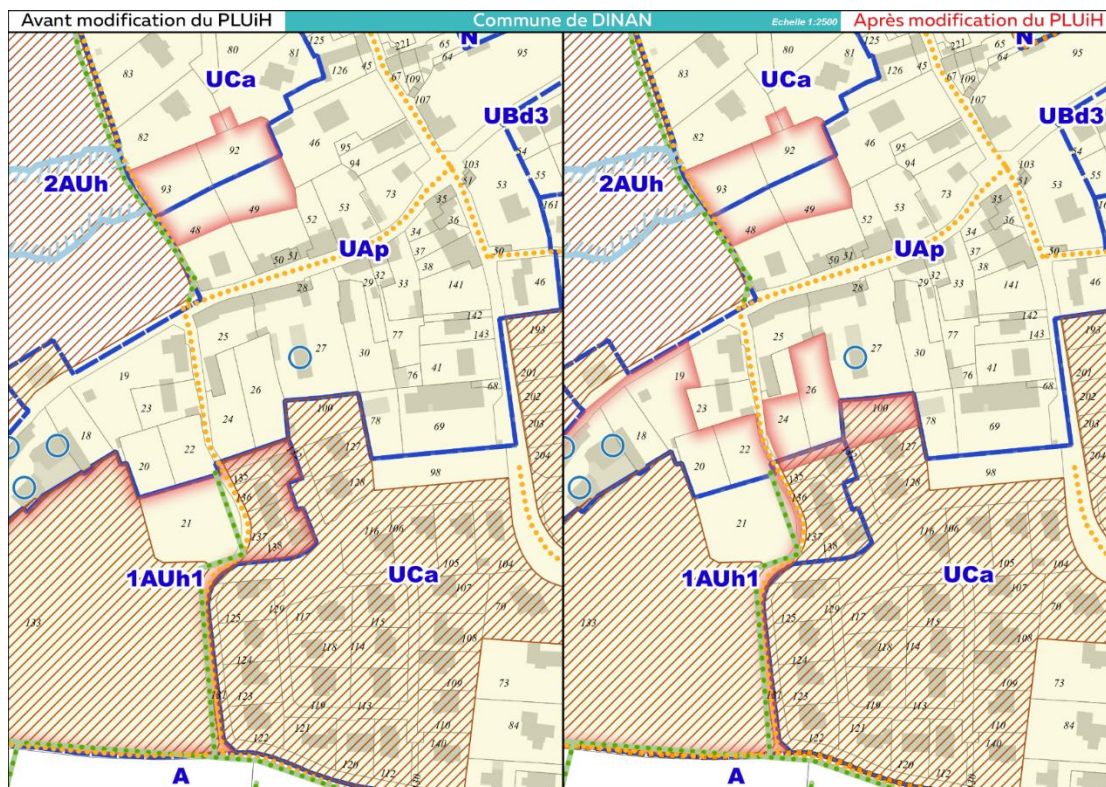
## Création d'une nouvelle OAP densité n°50-15 :

Création d'une OAP sur les parcelles AV 100, AV 26 et AV 27 afin que la densité ne soit pas inférieure à 30 lgts/ha sur la partie constructible.

Fiche OAP :

### DINAN - OAP Densité n°50-15 (Avenue Saint-Esprit)

Sur les parcelles AV 100, AV 26 et AV 27, la densité sur la partie constructible devra être de 30 log/ha.



## Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

## M2.H : PLOUER-SUR-RANCE – Modification d'une OAP

**Catégorie :** Modification pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques

### Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

### Exposé de l'objet de la modification :

La loi Climat et Résilience d'août 2021 a inscrit dans le code de l'urbanisme l'objectif du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Un objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme avant 2027 afin d'engager une première division par deux de la consommation foncière entre 2021 et 2031 en comparaison de la période 2011-2021. C'est dans ce contexte que Dinan Agglomération et ses Communes souhaitent maîtriser la ressource foncière par le biais d'outil réglementaire.

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite de l'espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.





C'est dans ce cadre que la commune de Dinan, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite modifier 1 OAP. L'objectif de ces dernières est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg et de la commune.







## Modification de l'OAP n°213-3 :

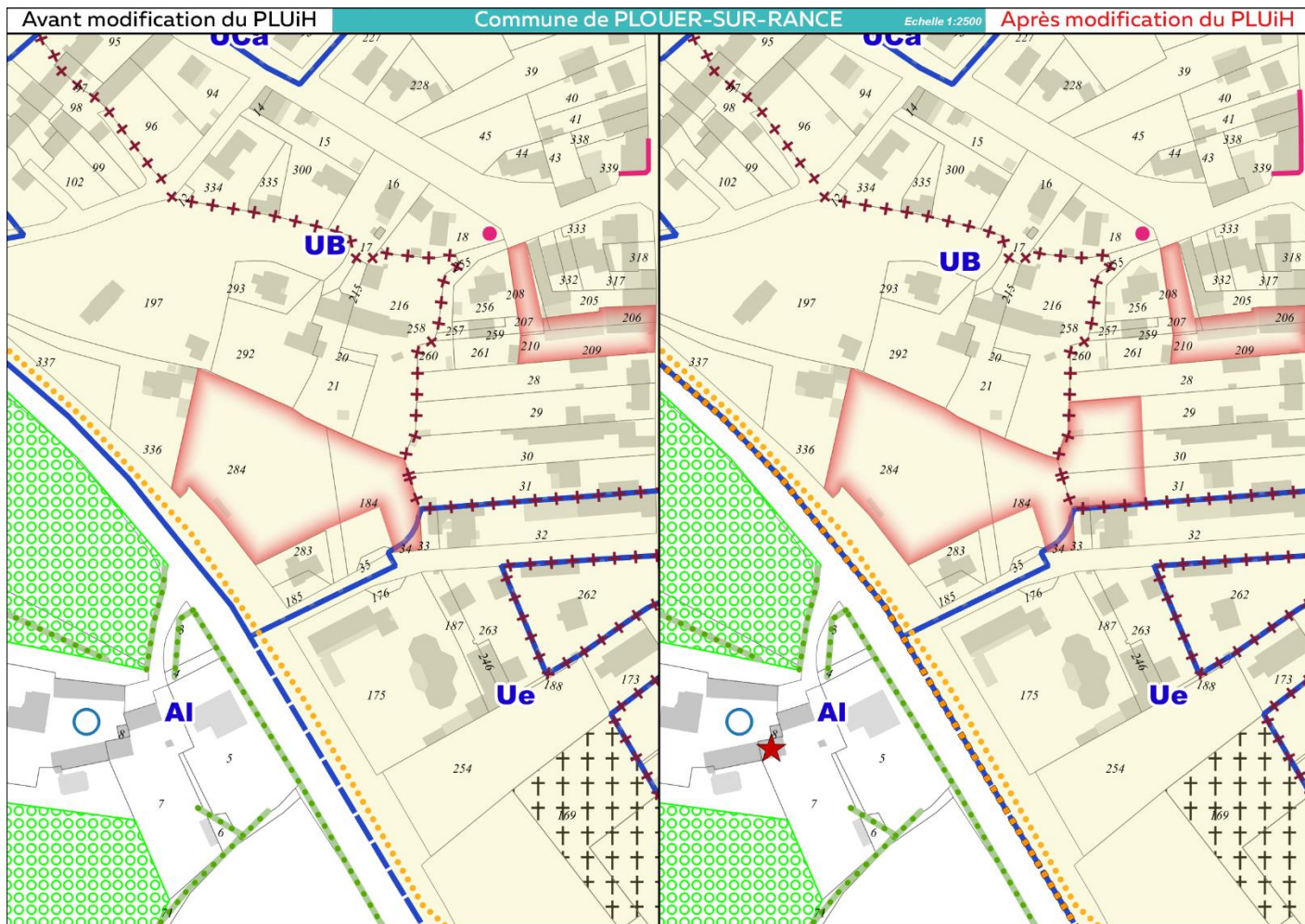
L'OAP existante sera étendue au Sud-Ouest vers les trois fonds de jardins. L'accès à ce secteur se fera nécessairement via la parcelle la plus à l'Ouest.

Ancienne fiche OAP :

| Plouer-sur-Rance – n°213-3   |   | Zone UB  |
|--|---|--|
|    | <p>« Impasse de la ville Aubault »</p> <p>Superficie : 0.42 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 7</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0</p> |  |
| <p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur est une dent creuse située à une centaine de mètres au Nord du bourg.</p> <p>Il est délimité au Sud par une route structurante et est inséré dans un tissu urbain de maisons individuelles.</p> <p>Ce secteur est actuellement composé de fonds de jardins et de friches urbaines.</p>                                  | <p><b>Le site en densification</b></p>                                 |  |
| <p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b></p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un emplacement au Sud Est du secteur sera conservé pour la réalisation d'un parking et l'extension de l'école maternelle.</li> <li>- Un accès groupé au secteur sera réalisé au Sud.</li> </ul> |   |  |

Nouvelle fiche OAP :

| Plouer-sur-Rance – n°213-3   |   | Zone UB  |
|--|---|--|
|    | <p>« Impasse de la ville Aubault »</p> <p>Superficie : 0.6 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 10</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : à définir par Dinan Agglomération et la Commune</p> |  |
| <p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur est une dent creuse située à une centaine de mètres au Nord du bourg.</p> <p>Il est délimité au Sud par une route structurante et est inséré dans un tissu urbain de maisons individuelles.</p> <p>Ce secteur est actuellement composé de fonds de jardins et de friches urbaines.</p>  | <p><b>Le site en densification</b></p>  |  |
| <p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b></p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un emplacement au Sud Est du secteur sera conservé pour la réalisation d'un parking et l'extension de l'école maternelle.</li> <li>- Un accès groupé au secteur sera réalisé au Sud.</li> <li>- Le traitement des stationnements aériens devra être perméable, sauf en cas de contraintes réglementaires (place PMR, ...) et pourra être végétalisé.</li> </ul> |   |  |
| <p><b>Schéma d'Aménagement :</b></p>    |   |  |



### Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.

## M2.I : PLESLIN-TRIGAVOU – Création d'une OAP – Modification d'une OAP

**Catégorie :** Modification pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques

### Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

### Exposé de l'objet de la modification :

La loi Climat et Résilience d'août 2021 a inscrit dans le code de l'urbanisme l'objectif du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Un objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme avant 2027 afin d'engager une première division par deux de la consommation foncière entre 2021 et 2031 en comparaison de la période 2011-2021. C'est dans ce contexte que Dinan Agglomération et ses Communes souhaitent maîtriser la ressource foncière par le biais d'outil réglementaire.

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite de l'espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

C'est dans ce cadre que la commune de Pleslin Trigavou, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer 1 OAP. L'objectif de ces dernières est de maîtriser le développement de l'urbanisation de la commune.

La prise en compte d'opérations en cours entraîne également la modification d'une OAP existante.



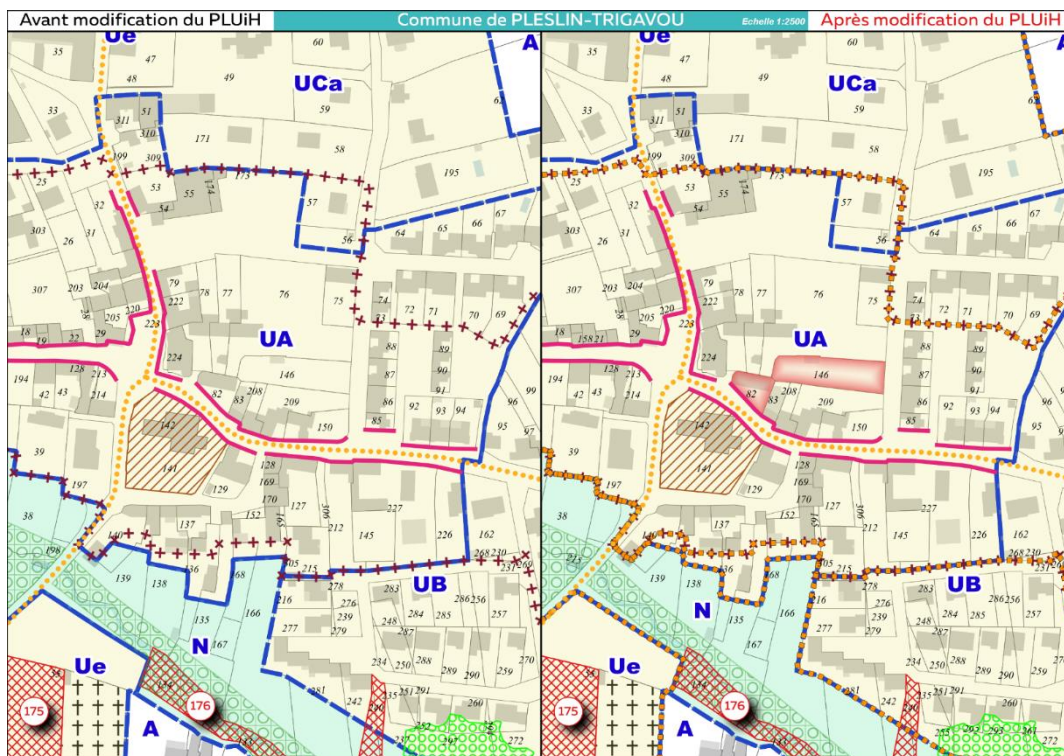
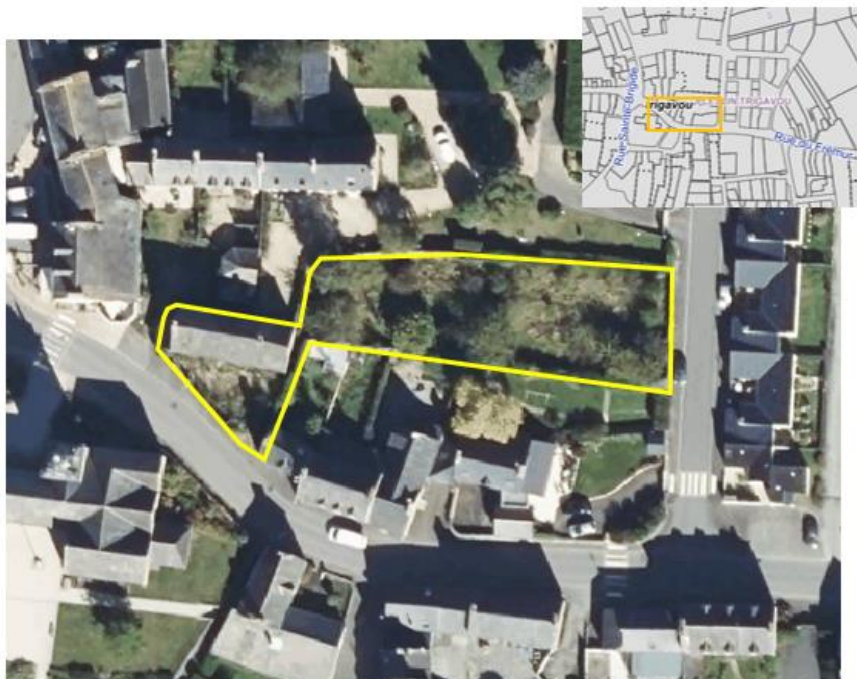
## Création de l'OAP densité n°190-B5 :

Cette OAP impose que sur ce secteur les logements construits soient en 100% logements sociaux.

Fiche OAP :

PLESLIN-TRIGAVOU - OAP densité n°190-B5 « Presbytère »

OAP 100% logements sociaux sur 1100 m<sup>2</sup>, zonage Ua



## Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :










La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.











## Modification de l'OAP n°190-A11 :

L'OAP actuelle prévoit la création d'une liaison douce au Nord du secteur pour rejoindre le chemin bordant la vallée de l'Adria. Du fait de la création de deux opérations à l'Est et à l'Ouest de cette OAP prévoyant également la réalisation d'une liaison douce, il ne semble plus pertinent de maintenir cette exigence. La modification consiste en la suppression de la mention de la création de la liaison douce.

Fiche OAP actuelle :

|  |               |  |  |
|--|---------------|--|--|
| Pleslin-Trigavou – Pleslin (A) – n°190-A11   |               | Zone 1AUh1   | <b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b><br>Le secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer un ou deux accès communs au Sud</li> <li>- Des accès en direct sur la rue au Sud sont possible</li> <li>- Prévoir la création d'une liaison piétonne vers la vallée de l'Adria, faisant face à l'ouvrage de franchissement existant</li> <li>- Les lots en limite Nord du site devront prévoir un recul des constructions principales de 10m par rapport aux limites de la zone N afin de conserver un dégagement sur la vallée de l'Adria.</li> </ul> |
|   <p>« Cana »<br/>         Superficie : 0.43ha<br/>         Nombre de logements minimum : 6</p>  | <p>1:5000</p> |  |  |
| <b>Caractéristiques du site</b><br>Ce secteur se situe à sur la rue du Pigeon Blanc, à proximité du centre bourg.<br>Il est inséré entre des logements individuels et donne au Nord sur la Vallée de l'Adria.<br>Le secteur est actuellement utilisé en partie comme jardin, et en partie comme prairie fauchée. |               | <b>Les sites en densification</b><br>                     | <b>Légende</b><br> Délimitation du secteur<br> Voie piétonne<br> zone sans constructions principales<br> Principe d'accès groupé   |
| <b>Photographies du site</b><br>   |               | <b>Schéma indicatif de l'aménagement du secteur</b><br> |  |

Fiche OAP modifiée :

|  |               |   |   |
|--|---------------|---|---|
| Pleslin-Trigavou – Pleslin (A) – n°190-A11   |               | Zone 1AUh1  | <b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b><br>Le secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer un ou deux accès communs au Sud</li> <li>- Des accès en direct sur la rue au Sud sont possible</li> <li>- Les lots en limite Nord du site devront prévoir un recul des constructions principales de 10m par rapport aux limites de la zone N afin de conserver un dégagement sur la vallée de l'Adria.</li> </ul> |
|   <p>« Cana »<br/>         Superficie : 0.43ha<br/>         Nombre de logements minimum : 6</p>  | <p>1:5000</p> |   |   |
| <b>Caractéristiques du site</b><br>Ce secteur se situe à sur la rue du Pigeon Blanc, à proximité du centre bourg.<br>Il est inséré entre des logements individuels et donne au Nord sur la Vallée de l'Adria.<br>Le secteur est actuellement utilisé en partie comme jardin, et en partie comme prairie fauchée. |               | <b>Les sites en densification</b><br>                    | <b>Légende</b><br> Délimitation du secteur<br> zone sans constructions principales<br> Principe d'accès groupé   |
| <b>Photographies du site</b><br>  |               | <b>Schéma indicatif de l'aménagement du secteur</b><br> |   |



## M2.J : PLUMAUGAT – Création de 2 OAP

**Catégorie :** Modification pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques

### Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

### Exposé de l'objet de la modification :

La loi Climat et Résilience d'août 2021 a inscrit dans le code de l'urbanisme l'objectif du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Un objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme avant 2027 afin d'engager une première division par deux de la consommation foncière entre 2021 et 2031 en comparaison de la période 2011-2021. C'est dans ce contexte que Dinan Agglomération et ses Communes souhaitent maîtriser la ressource foncière par le biais d'outil réglementaire.

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.



L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite de l'espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

C'est dans ce cadre que la commune de Dinan, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer 2 OAP. L'objectif de ces dernières est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg et de la commune.

# Création de l'OAP densité n°240-3 :

## Fiche OAP :

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>PLUMAUGAT – n°240-3</b>  |   | <b>Zone Ua</b>   |
|  |  | <p><b>« Rue de Broons »</b></p> <p>Superficie : 0.6 ha</p> <p>Nombre de logements :<br/>Secteur A - 6 mini<br/>Secteur B - 3 mini</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum :<br/>Apprécié par la commune et Dinan Agglomération</p> |

**Objectifs généraux d'aménagement du site**

Ce secteur est à vocation d'habitat. Plusieurs opérations individuelles peuvent être autorisées sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble validé par la mairie. Les orientations retenues sont :

- La rénovation de l'accès existant au Sud-Est de la zone
- La création d'une nouvelle voie traversant le secteur jusqu'à la Rue de Broons
- L'aménagement du secteur pourra comprendre la rénovation de certains bâtiments au Sud de la zone

Le secteur B fera l'objet d'une densité minimum assurant la construction de 3 logements sur le secteur.

**Caractéristiques du Site**

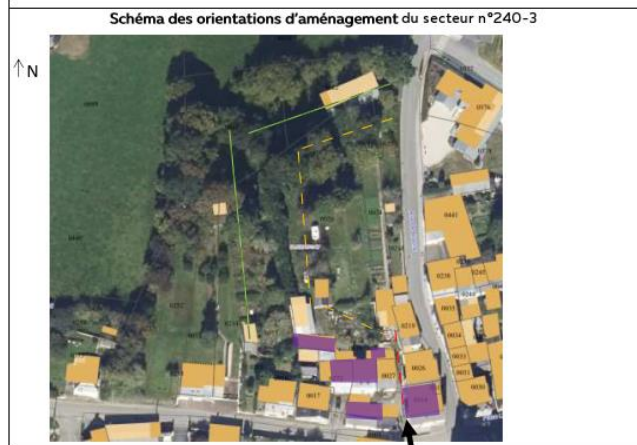
Ce secteur se situe en plein cœur de bourg, autour de la place centrale de la commune.

La mise en place de cette OAP permet d'encourager la densification et le renouvellement urbain dans le secteur.



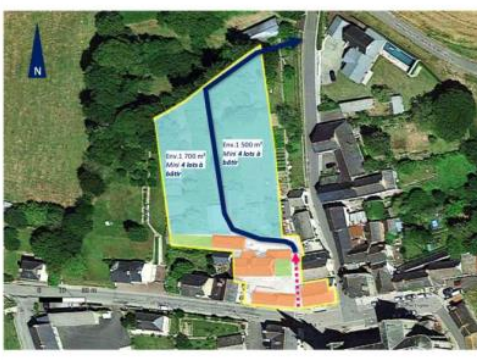
**Légende**

|   |  |
|---|--|
|  Délimitation du secteur |  Bâtiments existants pouvant être réhabilités |
|  Voies à aménager        |  Rénovation de l'accès existant               |
|  Principe d'accès groupé |  Lisière végétale à aménager                  |



**Extrait de l'étude « Plan d'Action et de Sobriété Foncière » (à titre indicatif)**

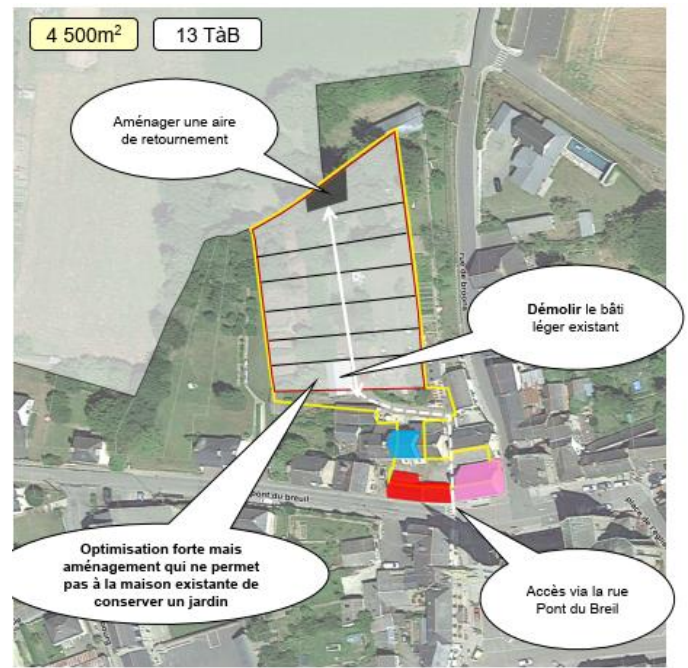
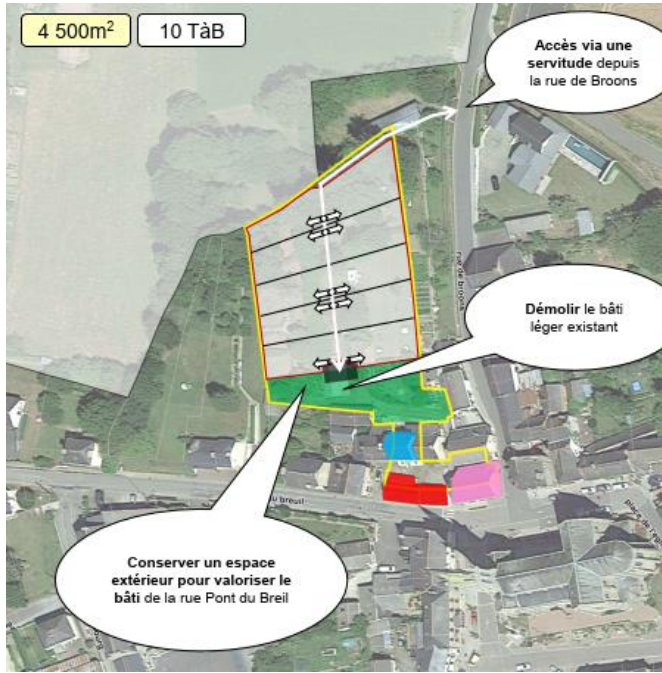
*Schéma d'aménagement*



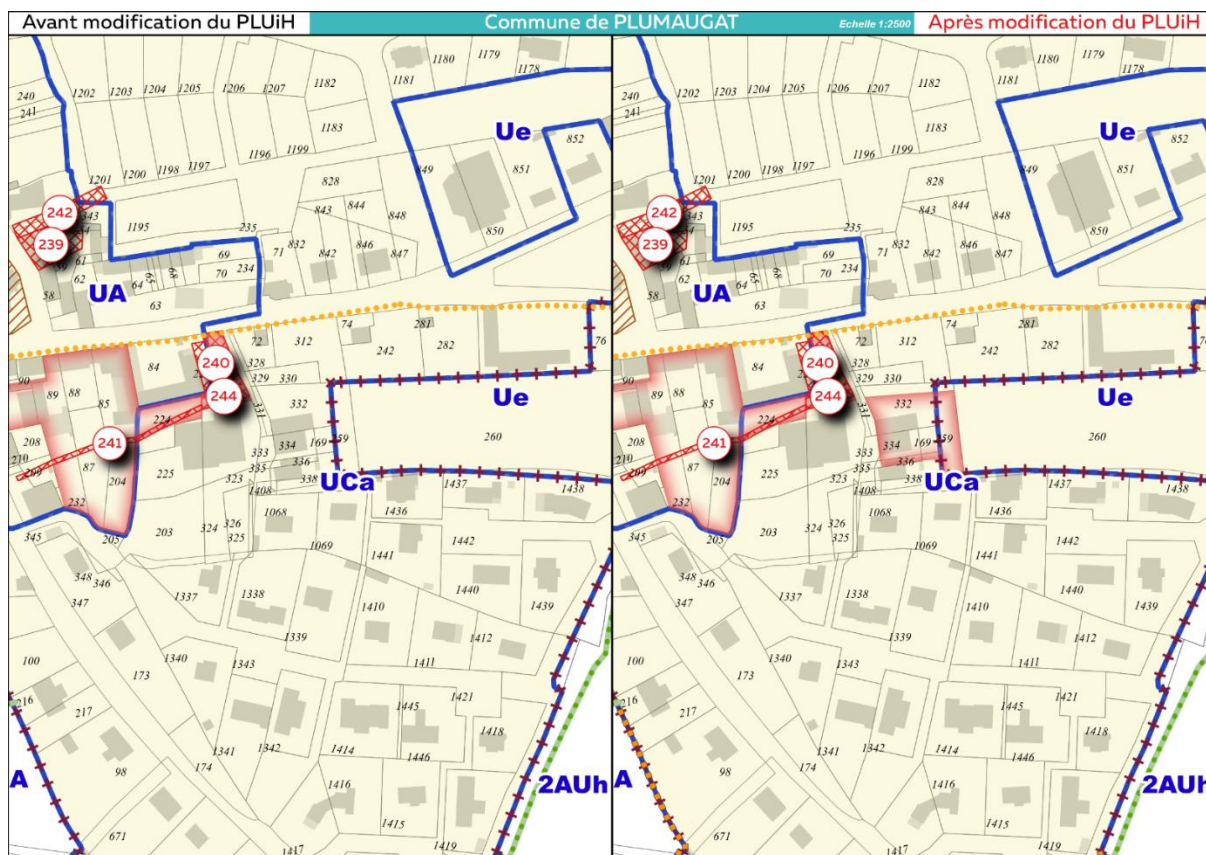
■ Espace de jardins ou de stationnement créés pour les maisons existantes suite aux démolitions  
- - - Rénovation facile existant  
→ Création d'une voie à sens unique localisée sur la rue de Broons  
■ Rénovation en logements locatif communicaux ou réservés pour des projets de localité privés  
■ Vérification des lots à bâtir



## Esquisses d'aménagement issue de l'étude PASF (Plan d'Action et de Sobriété Foncière) :



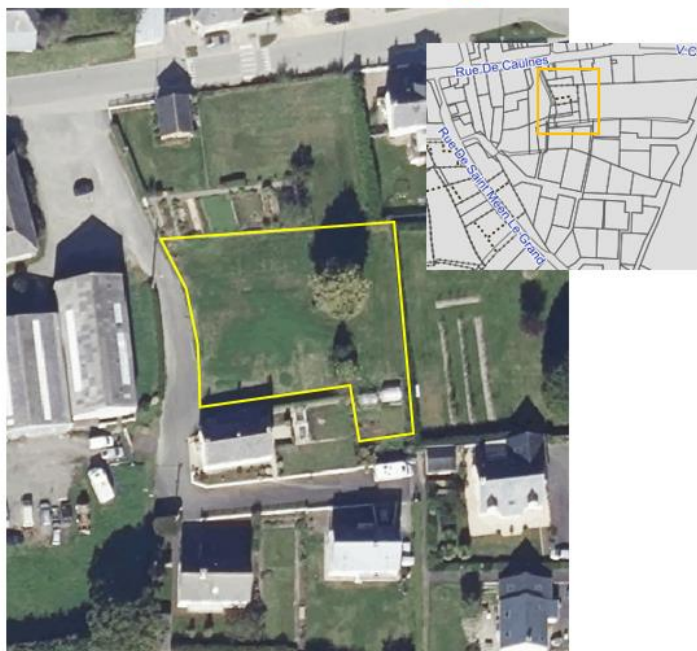
## Création de l'OAP densité n°240-4 :



Fiche OAP :

### PLUMAUGAT - OAP densité n°240-4 « Impasse du Verger »

3 logements minimum sur 1180 m<sup>2</sup>, zonage Ua



### Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.



## **M2.K : BOBITAL – Création d'une OAP sur le site de l'ancienne carrière du Rocher Jéhan**

**Catégorie :** Modification pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques

### **Pièce(s) du PLUiH :**

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

### **Exposé de l'objet de la modification :**

La loi Climat et Résilience d'août 2021 a inscrit dans le code de l'urbanisme l'objectif du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Un objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme avant 2027 afin d'engager une première division par deux de la consommation foncière entre 2021 et 2031 en comparaison de la période 2011-2021. C'est dans ce contexte que Dinan Agglomération et ses Communes souhaitent maîtriser la ressource foncière par le biais d'outil réglementaire.

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.






L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite de l'espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

C'est dans ce cadre que la commune de Bobital, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer une OAP sur le site des anciennes carrières du Rocher Jéhan.

## Création de l'OAP Nc sur l'ancienne carrière du Rocher Jehan :

### Fiche OAP :

| <b>Bobital</b>  |   | <b>Zone NC</b>   |                         |                                      |                     |                              |  |                             |              |  |
|---|---|--|-------------------------|--------------------------------------|---------------------|------------------------------|--|-----------------------------|--------------|--|
|    |  | <p style="text-align: center;"><b>« Carrière du Rocher Jehan »</b></p> <p style="text-align: center;">Superficie : 7 ha</p>  |                         |                                      |                     |                              |  |                             |              |  |
| <p><b>Caractéristiques et historique du Site</b></p> <p>Cette carrière, plus exploitée, constitue une friche située au cœur du plateau des Granits, une agglomération qui s'étend sur les Communes du <u>Hinglé</u> et de <u>Bobital</u>.</p> <p>Le site est constitué d'une excavation, remplie d'eau, constituant une réserve intéressante d'eau potable, ainsi d'un espace d'environ 2 ha au sud du plan d'eau et environ 1ha au nord, dont un réaménagement permettrait de nouveaux usages.</p> <p>La carrière n'est plus exploitée pour de l'extraction de minéraux depuis le début des années 1990. Depuis lors, le site a été utilisé pour une activité connexe aux carrières, le transit de matériaux. Plusieurs projets ont été présentés et analysés. Le projet le plus aboutit d'un ISDI (Installation de stockage de déchets inertes) d'une durée supérieure à 10 ans pour une capacité de 350 000 m3 est définitivement abandonné.</p> |   | <p style="text-align: center;"><b>Site en renouvellement urbain</b></p>   |                         |                                      |                     |                              |  |                             |              |  |
| <p style="text-align: center;"><b>Photographies du secteur</b></p>    |   | <p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b></p> <p>L'objectif de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est d'accompagner un nouveau projet de réaménagement de la carrière du Rocher Jehan.</p> <p>Le réaménagement de la carrière sera conditionné aux invariants suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation du plan d'eau et de sa capacité de stockage d'eau afin de constituer une nouvelle réserve d'eau potable pour le territoire. Ce plan d'eau constitue une réserve de secours lors d'épisodes de sécheresse intense.</li> <li>- Limiter le réaménagement de l'ancienne carrière de 80 000 tonnes de matériaux, exclusivement constitué de pierres et de terres végétales. Un processus de contrôle de qualité des déchets apportés sera mis en place. Le réaménagement répondra à deux objectifs :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- La sécurisation du plan d'eau par un merlon paysager</li> <li>- La reconstitution d'un sol au sud du plan d'eau (environ 50 cm de terres végétales)</li> </ul> </li> <li>- L'accès au site pour ce réaménagement sera l'accès existant, via la rue des Granits</li> <li>- La durée du réaménagement est limitée à <b>3 ans minimum et 5 ans maximum</b>, ce qui représente 3 à 6 camions par jours, limitant l'impact en matière de trafic de poids-lourds. Les poids-lourds ne devront pas rejoindre la RD 766 par l'agglomération des Granits, ils devront transiter par la ZA du Guinefort et le carrefour de la Croix Jean Cicquel.</li> <li>- Outre la création d'une réserve d'eau potable, le réaménagement permettra à partir de 2030, des nouveaux usages à définir (habitat, artisanat, photovoltaïque, agriculture, parc, etc..)</li> </ul> |                         |                                      |                     |                              |  |                             |              |  |
|   |   | <p><b>Légende</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;"> Délimitation du secteur</td> <td style="width: 50%; padding: 2px;"> Zone de réaménagement (terre/pierre)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"> Bâtiments à démolir</td> <td style="padding: 2px;"> Maintien d'un écran paysager</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"> Plan d'eau à préserver (tracé à titre indicatif)</td> <td style="padding: 2px;"> Accès poids-lourds interdit</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"> Accès/Sortie</td> <td></td> </tr> </table>  | Délimitation du secteur | Zone de réaménagement (terre/pierre) | Bâtiments à démolir | Maintien d'un écran paysager | Plan d'eau à préserver (tracé à titre indicatif) | Accès poids-lourds interdit | Accès/Sortie |  |
| Délimitation du secteur   | Zone de réaménagement (terre/pierre)  |  |                         |                                      |                     |                              |  |                             |              |  |
| Bâtiments à démolir   | Maintien d'un écran paysager  |  |                         |                                      |                     |                              |  |                             |              |  |
| Plan d'eau à préserver (tracé à titre indicatif)  | Accès poids-lourds interdit   |  |                         |                                      |                     |                              |  |                             |              |  |
| Accès/Sortie  |   |  |                         |                                      |                     |                              |  |                             |              |  |
|   |   | <p style="text-align: center;"><b>Schéma des orientations d'aménagement du secteur</b></p>    |                         |                                      |                     |                              |  |                             |              |  |

## Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objet présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.



## M2.L : LA LANDEC – Création d'une OAP

Catégorie : Modification pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques

### Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

### Exposé de l'objet de la modification :

La loi Climat et Résilience d'août 2021 a inscrit dans le code de l'urbanisme l'objectif du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Un objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme avant 2027 afin d'engager une première division par deux de la consommation foncière entre 2021 et 2031 en comparaison de la période 2011-2021. C'est dans ce contexte que Dinan Agglomération et ses Communes souhaitent maîtriser la ressource foncière par le biais d'outil réglementaire.

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite de l'espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

C'est dans ce cadre qu'une OAP densité est proposée au sein de la zone d'activité de la commune de La Landec.

## Création de l'OAP densité dans la zone artisanale de Beauvent :

Fiche OAP :

### LA LANDEC - OAP Densité n°97-3 (Zone artisanale de Beauvent)

La parcelle ZE94 devra accueillir 2 lots à bâtir à vocation économique minimum



 Lisière végétale à préserver



### Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.



