

**DINAN**  
AGGLOMÉRATION

ÉCONOMIE HABITAT DÉPLACEMENTS AGRICULTURE PATRIMOINE ENVIRONNEMENT

An aerial photograph of Dinan, France, showing the town built on a rocky peninsula overlooking the sea. A river flows through the town, crossed by a stone bridge. The coastline is rugged with cliffs and a lighthouse in the distance. A large yellow diagonal graphic is overlaid on the left side of the image.

# **PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL**

**PROJET DE MODIFICATION  
de DROIT COMMUN N°3**

**Notice de Présentation Générale**



# **Sommaire :**

<b>I.</b>	<b>Préambule</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>Cadre général</b>	<b>2</b>
<b>III.</b>	<b>Les grandes lignes du PLUiH de Dinan Agglomération</b> <b>3</b>	
<b>IV.</b>	<b>Déroulement de la modification du PLUiH</b>	<b>9</b>
<b>V.</b>	<b>Les modalités de la concertation préalable</b>	<b>10</b>
<b>VI.</b>	<b>Présentation des modifications projetées</b>	<b>12</b>
<b>VII.</b>	<b>Liste détaillée des objets de la modification n°3</b>	

## I. Préambule

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

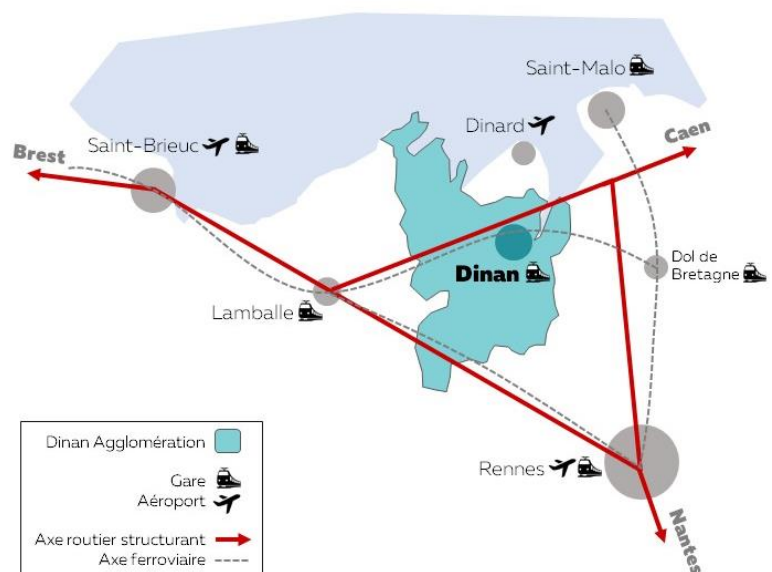
Le présent document constitue la notice de présentation générale du projet de **modification de droit commun n°3** du PLUiH. Cette procédure est le résultat d'un inventaire des demandes d'évolution du PLUiH effectuée auprès des communes de Dinan Agglomération de novembre à mars 2023.

## II. Cadre général

En 2022, Dinan Agglomération compte près de 105 000 habitants, soit le 3e EPCI le plus peuplé des Côtes d'Armor. Le territoire a enregistré, entre 2011 et 2016, une croissance démographique de +0,65% par an, plus élevée que celle du département, principalement portée par la progression du nombre d'habitants de plus de 60 ans sur le territoire.

En Haute-Bretagne, aux portes du littoral et à la jonction des Côtes-d'Armor et de l'Ille-et-Vilaine, Dinan Agglomération jouit d'une situation géographique privilégiée. La présence d'infrastructures de transports régionales structurantes (routières - RN 12, RN176, RD137 et ferroviaire - 2 lignes SNCF) et la proximité de grands pôles d'emploi (Rennes, Saint-Malo, Saint-Brieuc) offrent à Dinan Agglomération des atouts majeurs propices à son attractivité.

Cette situation géographique engendre des dynamiques variables et des influences hétérogènes entre les différents bassins de vie. La polarité économique de Dinan, les communes du littoral et de l'estuaire de la Rance sont caractérisées par leur attractivité touristique et résidentielle. Le sud du territoire se place davantage dans l'aire d'influence de Rennes Métropole.



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

#### 1. Le contexte du PLUiH

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

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

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

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

Le PLUiH consiste donc également à :

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

#### 2. L'armature du territoire

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

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

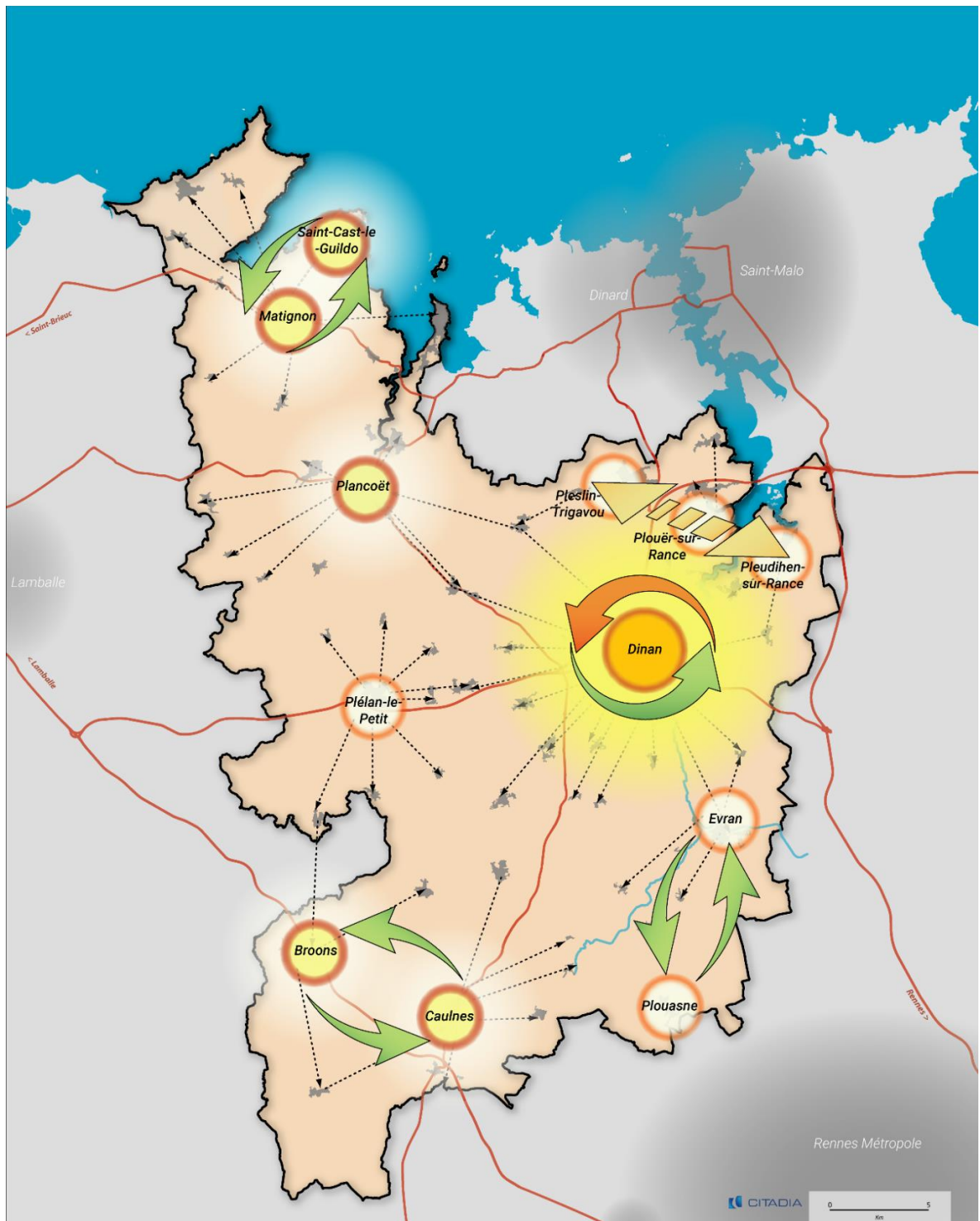
Ces objectifs politiques sont déclinés sur une armature territoriale définie autour de deux niveaux de lecture :

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





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





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



### Polarités territoriales

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

### Principes de développement

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

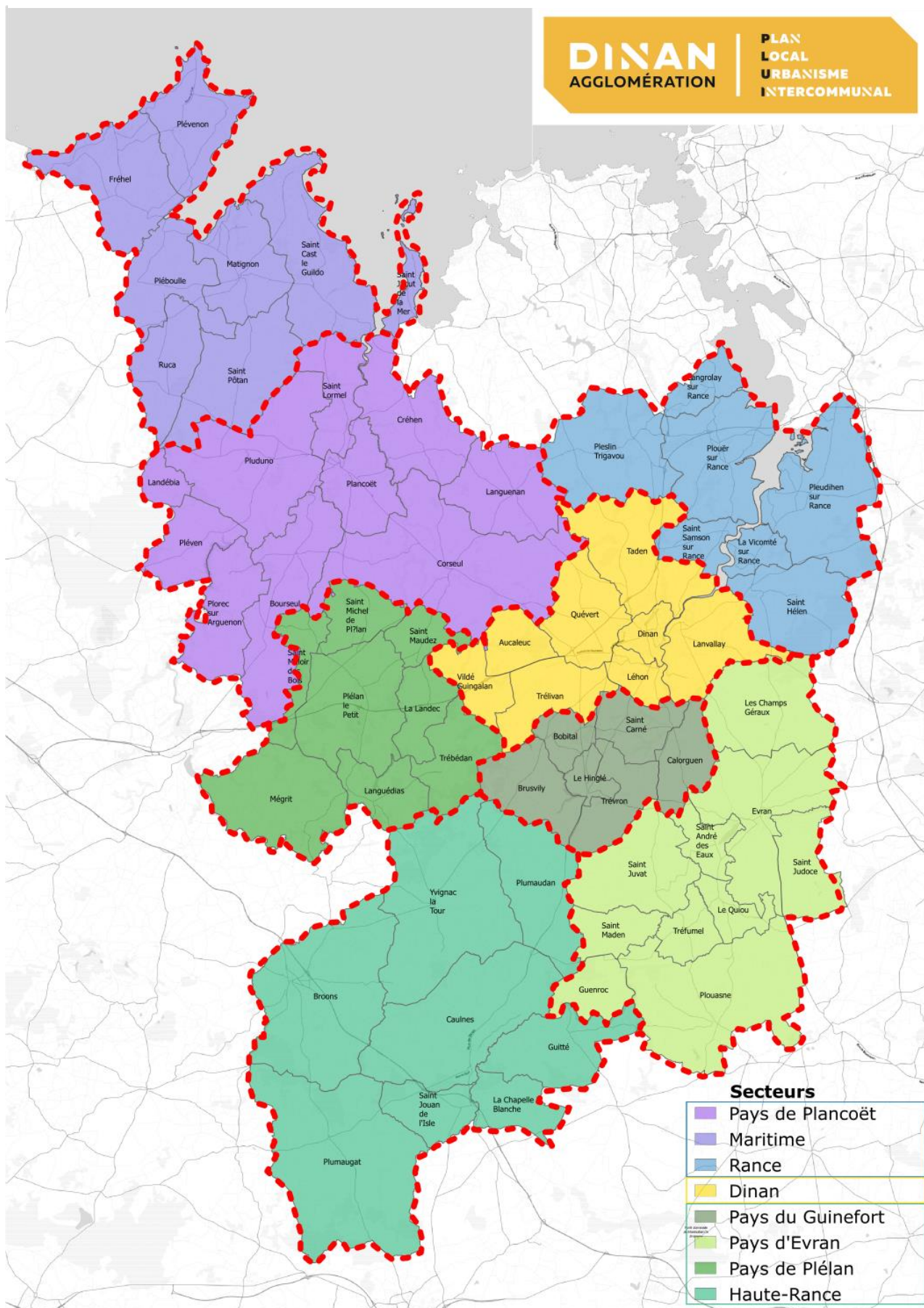


**Encourager les mutualisations** entre les communes, inciter au **renouvellement** urbain pour garantir la **sauvegarde du commerce et des équipements de proximité** en centre-bourg, freiner la hausse de logements vacants et limiter le **phénomène de développement des résidences secondaires** en particulier sur le littoral.



**Organiser et faire vivre** le maillage communal rural autour de leur centre-bourg et **faciliter les liaisons** vers les polarités

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



### 3. Les éléments constitutifs du PADD

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

Capitaliser sur les richesses environnementales du territoire

Au travers de l'identification de la Trame Verte et Bleue du territoire, Dinan Agglomération affiche clairement son ambition de préservation de l'ensemble des milieux naturels.

Accompagner les évolutions des paysages emblématiques et ordinaires

Asseoir le développement urbain sur la qualité paysagère

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

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

Le tourisme constitue un pan d'activités majeur du territoire, garant de sa renommée. Les projets touristiques s'inscrivant en adéquation avec les orientations développées par le PADD seront accompagnés.

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

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

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

Une déclinaison spatiale visant une organisation territoriale renouvelée

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

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

Une consommation d'espace maîtrisée

Le scénario démographique retenu, couplé à la volonté forte des élus de réduire la consommation foncière observée ces dernières années, permet la définition d'un objectif fixé à **450 hectares « bruts » de consommation d'espace entre 2018 et 2032.**

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

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

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

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

Une économie maritime préservée

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



Une organisation commerciale révélatrice de fragilités territoriales

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

L'agriculture en tant qu'activité économique structurante

Le PLUiH tend à accompagner ses évolutions par le biais de la maîtrise de la consommation d'espace.

Accompagner le développement urbain par une politique nouvelle en matière de mobilités

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

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

Maîtriser la ressource en eau dans tous ses usages

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

Limiter la production de déchets et valoriser la ressource

Développer les filières d'énergies renouvelables comme ressources locales

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

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

Adopter une stratégie de répartition territoriale adaptée

Permettre et favoriser les parcours résidentiels choisis

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

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

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

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

Lutter contre la dégradation du parc de logements existants

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

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

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

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



Prendre en compte les publics spécifiques

Le PLUiH comprend également des orientations à destination des « publics spécifiques » tels que les seniors, les jeunes travailleurs, les travailleurs saisonniers ou les gens du voyage.

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

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

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

Le règlement écrit comprend plusieurs types de zones réglementées par 12 articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain, garantir la cohérence urbaine et gérer la forme de la ville donnée à voir, essentiellement depuis l'espace public. Ces documents sont opposables aux tiers. Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par l'Agglomération et les communes.

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

## PLUiH

## PADD

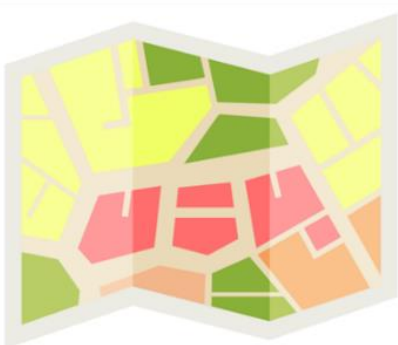
### ZONAGE

+

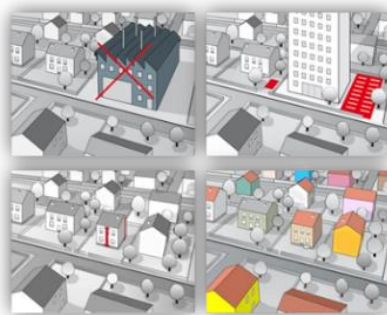
### RÈGLEMENT

+

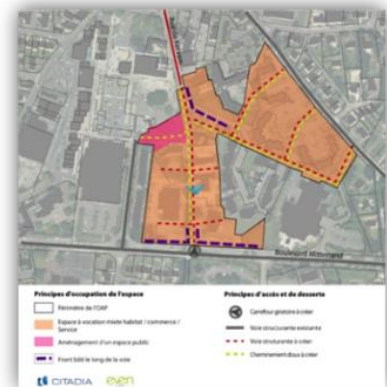
### Orientations d'Aménagement et de Programmation



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

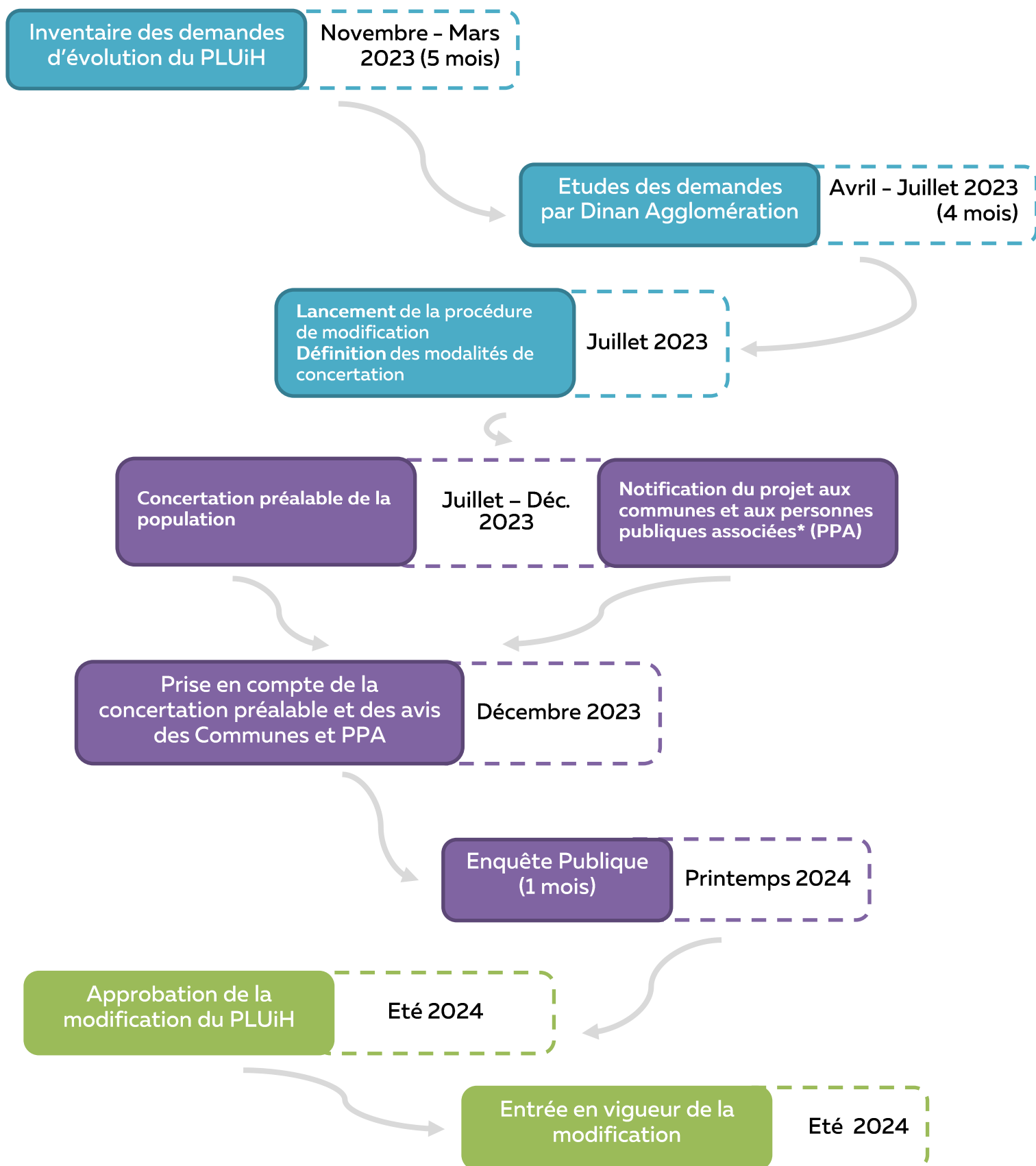


- Quels types de construction sont autorisés et interdits ?
- Quelles sont les règles à respecter sur l'aspect extérieur ?
- Quelle hauteur peut avoir la construction ?
- Combien de places de stationnement sont à prévoir ?



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

## IV. Déroulement de la modification du PLUiH



## V. Les modalités de la concertation préalable

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

Ainsi, cette concertation préalable a lieu pour une durée de 4 mois, **du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 31 décembre 2023 inclus**.

La concertation a pour but de permettre aux habitants, acteurs du territoire et toute autres personnes concernées par le projet :

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

Toute personne intéressée pourra communiquer ses observations :

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

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

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

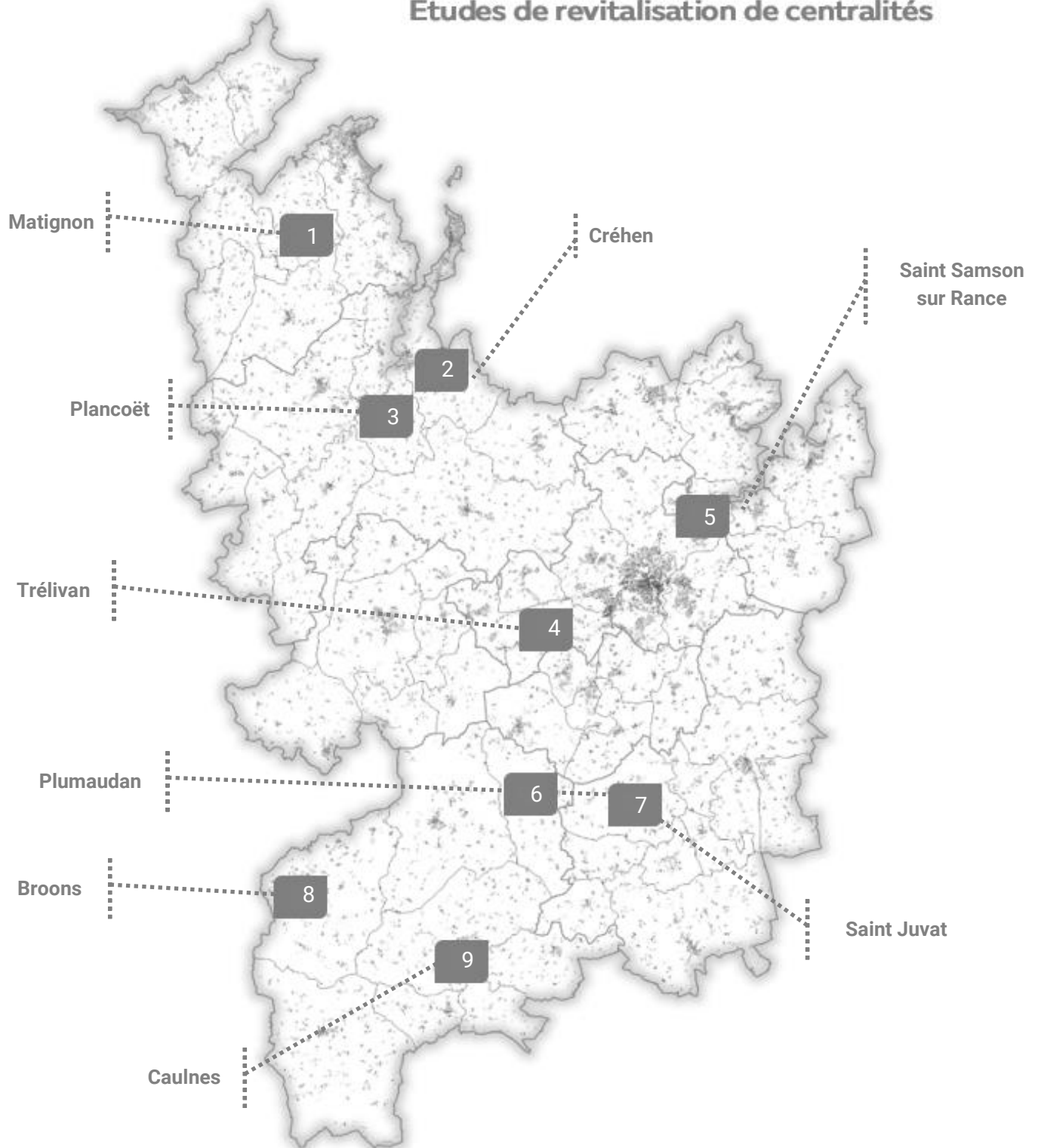
- Sur le site internet de Dinan Agglomération à la rubrique « modification du PLUiH »
- Au siège de Dinan Agglomération, aux jours et heures habituels d'ouverture.

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

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

## VI. Présentation des modifications projetées

### Etudes de revitalisation de centralités



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



## 1 MATIGNON

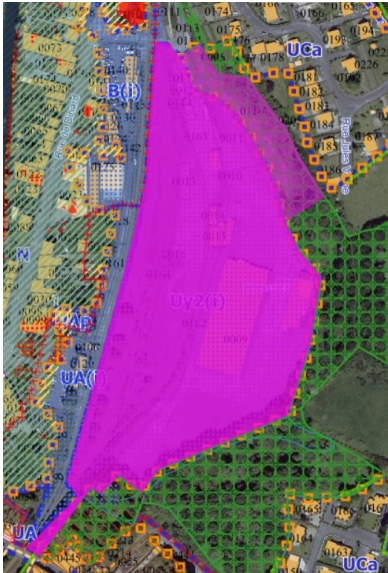
Matignon a lancé en 2018 une étude urbaine de revitalisation de son centre-bourg avec l'atelier du Marais. Suite à cette étude de nombreux espaces ont été requalifiés dans la précédente modification du PLUiH. Néanmoins, pour cette modification une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été repensée.

## 2 CREHEN

Créhen a débuté son étude urbaine en 2021 avec les bureaux d'études Origami et PLCE. Suite à cette étude de nombreux espaces doivent être requalifiés dans le PLUiH. Par conséquent, 3 OAP est modifiées et une nouvelle est créée.

## 3 PLANCOËT

Plancoët a également lancé en 2020 une étude urbaine ayant vocation à redynamiser son centre-bourg. Afin de parvenir à cela, des modifications du PLUiH sont également nécessaires notamment pour des demandes de modification de classement des espaces, de création d'emplacement réservés, de modification d'OAP existantes et pour la création de nouvelles.



Cartographie de la nouvelle OAP

### Hypothèse de projet sur le secteur



**4 TRELIVAN**

La commune souhaite maîtriser l'aménagement de plusieurs secteurs stratégiques via la création de quatre nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs du centre, de la mairie et de la Renaudais ainsi que deux emplacements réservés.

*Schéma directeur de développement (extrait de l'étude urbaine)*



*Cartographie des nouvelles OAP*



*Hypothèse de projet sur le secteur de l'îlot du centre*

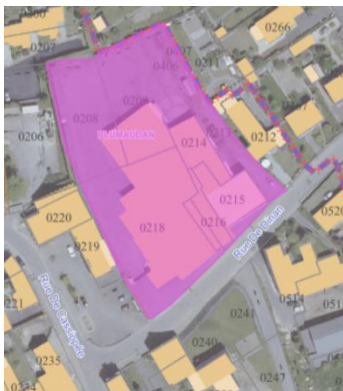


**5 SAINT-SAMSON-SUR-RANCE**

La commune de Saint-Samson-sur-Rance a lancé en 2022 une étude urbaine de revitalisation de son centre-bourg avec l'agence Univers. Suite à cette étude de nombreux espaces à fort potentiel ont été relevé et feront l'objet de modification au sein du PLUiH sous forme de création ou de modification d'OAP.

**6 PLUMAUDAN**

La commune de Plumaudan a lancé en 2021 une étude urbaine pour le développement et la revitalisation de son centre-bourg avec le bureau d'étude Ici Même. Suite à cette étude de nombreux espaces à repenser ont été relevé et feront l'objet de modification au sein du PLUiH sous forme d'OAP et d'emplacements réservés notamment.



*Mise en place de nouvelles OAP*



*Hypothèse de projet sur le secteur de la friche Hervé*

7

**SAINT-JUVAT**

La commune a lancé, depuis 2021, une démarche de revitalisation de son centre bourg avec le bureau d'études Atelier d'Ys. Cette modification du PLUiH permettra notamment à Saint-Juvat d'ajouter 3 OAP, un emplacement réservé et de modifier une erreur de zonage qui traduiront les engagements de l'étude urbaine.

8

**BROONS**

Broons a lancé, en 2021 dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, une démarche d'étude urbaine avec le bureau d'études PluReal. Cette initiative permettra à la commune de faire des demandes de modification dans le PLUiH afin de traduire les conclusions dans le cadre réglementaire. Broons ajoute alors 4 OAP et modifie 2 OAP existantes ainsi qu'un emplacement réservé. Enfin, la commune a émis le souhait de créer 4 nouveaux emplacements réservés notamment pour des questions de mobilité.

*Extrait de l'étude urbaine PluReal sur le secteur de l'ancien collège*



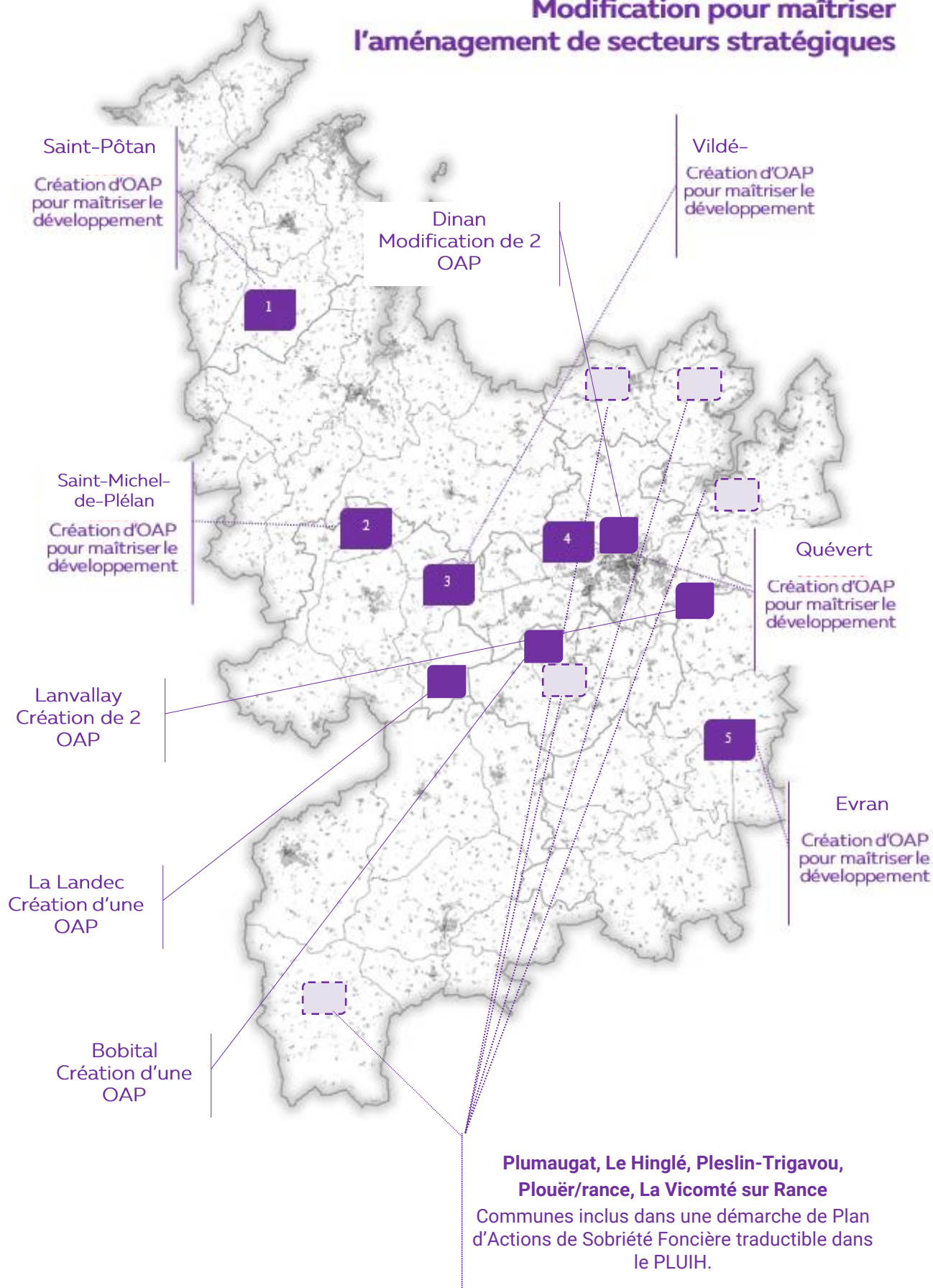
9

**CAULNES**

La commune de Caulnes a lancé en 2018, une démarche de revitalisation du centre-bourg de la commune. Cette étude urbaine menée par le cabinet Lestoux et Associés a permis à la commune de construire un Plan de Développement à l'horizon 2050, anticipant les opportunités liées à la déviation du bourg du Caulnes et imaginant le bourg de demain. Cette étude se traduit dans le PLUiH par le biais de plusieurs outils réglementaires tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

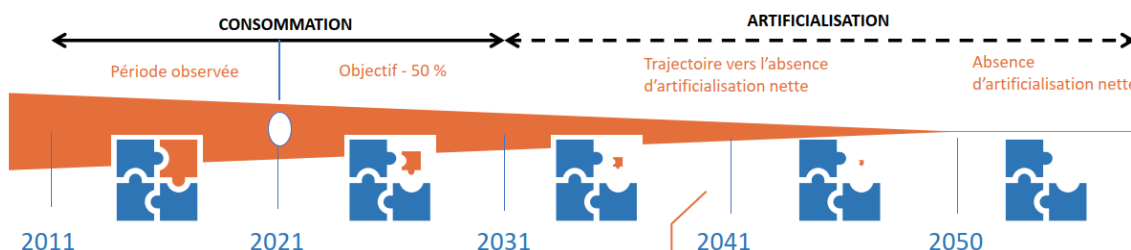


## Modification pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques





La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 engage les territoires vers une gestion plus économe de l'espace par la mise en place du principe de **zéro artificialisation nette du territoire (ZAN) à court terme**. Cet objectif sera traduit dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Dinan Agglomération et son PLUiH. Attentives à la perspective du ZAN, plusieurs communes, ont souhaité maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques pour leur développement via la procédure de modification du PLUiH. Ces « dents creuses » au sein de l'espace urbanisé constitue autant d'opportunités d'y développer des opérations d'aménagement à proximité des centralités, sans consommer des surfaces agricoles ou



1

**SAINT-POTAN**

Mise en place de deux OAP densité.

2

**SAINT-MICHEL-DE-PLELAN**

Mise en place de 4 OAP densité allant de 20 à 25 log/ha.

3

**VILDE-GUINGALAN**

Mise en place de 4 OAP densité.

4

**QUEVERT**

Mise en place de 2 OAP densité avec nécessité d'y intégrer un programme social.

5

**EVLAN**

Révision d'une OAP à vocation mixte mêlant commerces, logements, services et espace public et mise en place d'une OAP pour équipement public.

Afin de définir et de prioriser les potentiels fonciers des communes et en vue de constituer de la réserve foncière maîtrisée, la démarche du **Plan d'Action et de Sobriété Foncière (PASF)** se décompose en 3 phases.

La première consiste en **l'identification des potentiels fonciers** en renouvellement urbain ou en densification ainsi que leur capacité d'accueil selon la méthodologie utilisée dans le référentiel foncier de l'EPF Bretagne. Puis, la seconde phase consiste à réaliser **une priorisation des secteurs** toujours selon la méthodologie d'analyse multisectorielle de l'EPF Bretagne. Une fois priorisé, une décision peut être prise sur le type de portage mis en place (maîtrise publique, initiative privée, portage foncier encadré réglementaire ou non, ...). Les zones A Urbaniser (AU) deviennent alors des réserves foncières stratégiques.

Enfin, la troisième et dernière phase consiste en **la mise en place d'actions et la définition du calendrier de mobilisation des outils de maîtrise foncière**. Lors de cette phase, une segmentation des secteurs doit être fournie par la commune tout en prenant en compte ses capacités de mise en œuvre financières et opérationnelles. Suite à cela, le calendrier de déploiement des actions devra être mis en place en tenant compte de la faisabilité des projets. Les actions déployées dans ce calendrier pourront être d'ordre réglementaire (OAP, ER, ...), foncier (DPU, expropriation, acquisition à court, moyen ou long terme) et fiscal.

### Modification en lien avec un projet (création de STECAL)

**PLEVENON-**  
Création d'un  
STECAL pour un  
projet touristique  
(Supprimé suite à  
avis négatif de  
l'Etat)

**SAINT-CAST-  
LE-GUILDON** –  
Création d'un  
STECAL NtI à  
vocation  
touristique

**LANGUENAN**  
– Création d'un  
STECAL à  
destination  
économique

**SAINT-ANDRE-  
DES-EAUX** –  
Création d'un  
STECAL Nt pour le  
développement  
d'une l'association

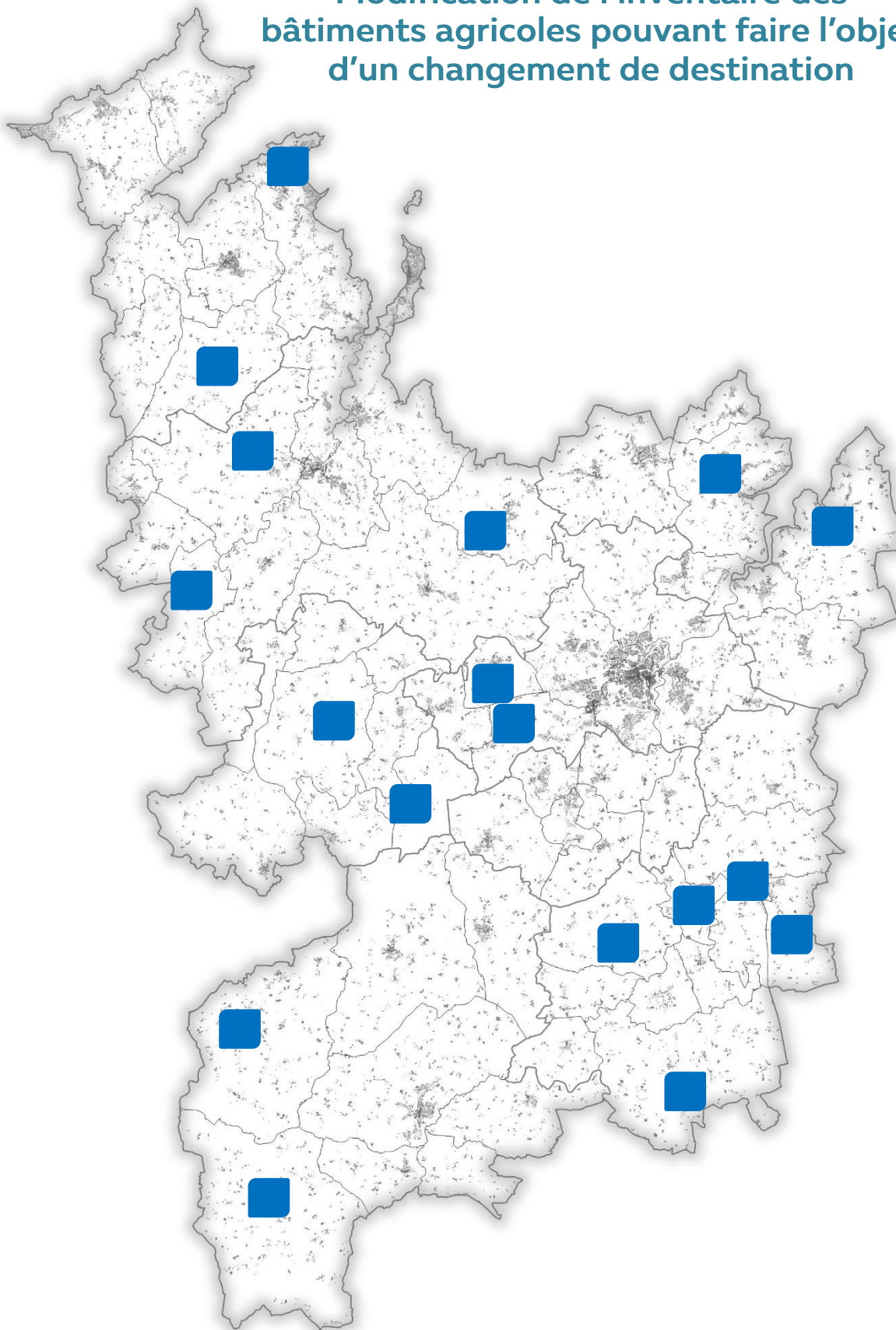
**GUITTE** –  
Création d'un  
STECAL à vocation  
touristique

**PLESLIN-TRIGAVOU** –  
Création d'un STECAL  
pour le développement  
d'activités artistiques,  
d'artisanat d'art, etc.

**PLOUER-SUR-  
RANCE** – Création  
d'un STECAL pour  
la sédentarisation

Les STECAL permettant d'octroyer le droit à construire au sein des différentes zones A et N du territoire. Au sein de ces espaces, le code de l'urbanisme ouvre alors des possibilités de constructions nouvelles pour des bâtiments en lien avec des activités économique, touristiques ou des équipements d'intérêts collectifs (hors communes littorales) ;

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



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

La transformation d'un bâtiment agricole en habitation est possible à condition qu'il soit identifié sur les plans du PLUiH et que la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (pour la zone agricole) ou la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (pour la zone naturelle) émettent un avis favorable au moment du permis de construire.

Ainsi, le PLUiH de Dinan Agglomération identifie 1 279 bâtiments, soit une moyenne de 20 bâtiments par commune. Ces bâtiments répondent à l'objectif énoncé dans le PADD, à savoir : **Préserver et valoriser le patrimoine architectural traditionnel (Chapitre 1 du PADD)**.

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

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

### Critères excluant le changement de destination :

Bâti localisé en zone rouge du PPRI

Bâti localisé en zone urbaine ou village constructible

Bâti localisé dans une zone soumise à un risque spécifique

### Critères définis par la commission :

Emprise au sol minimale = 60m<sup>2</sup>

Distance maximale d'une autre construction = 50m

Caractère patrimonial de la bâtisse = **Vu en commission patrimoine**

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

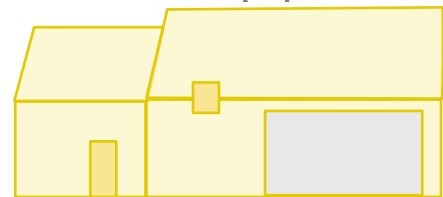
Desserte en réseaux = **Raccordement aux réseaux obligatoires**

Desserte en réseaux = **voie conditionnée pour l'usage**

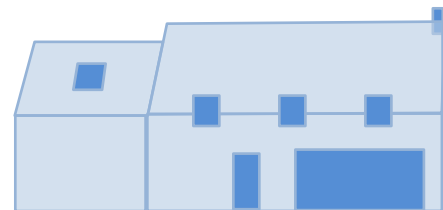
Critères indicatifs, ne constituant pas des critères excluant

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

Ancien bâtiment



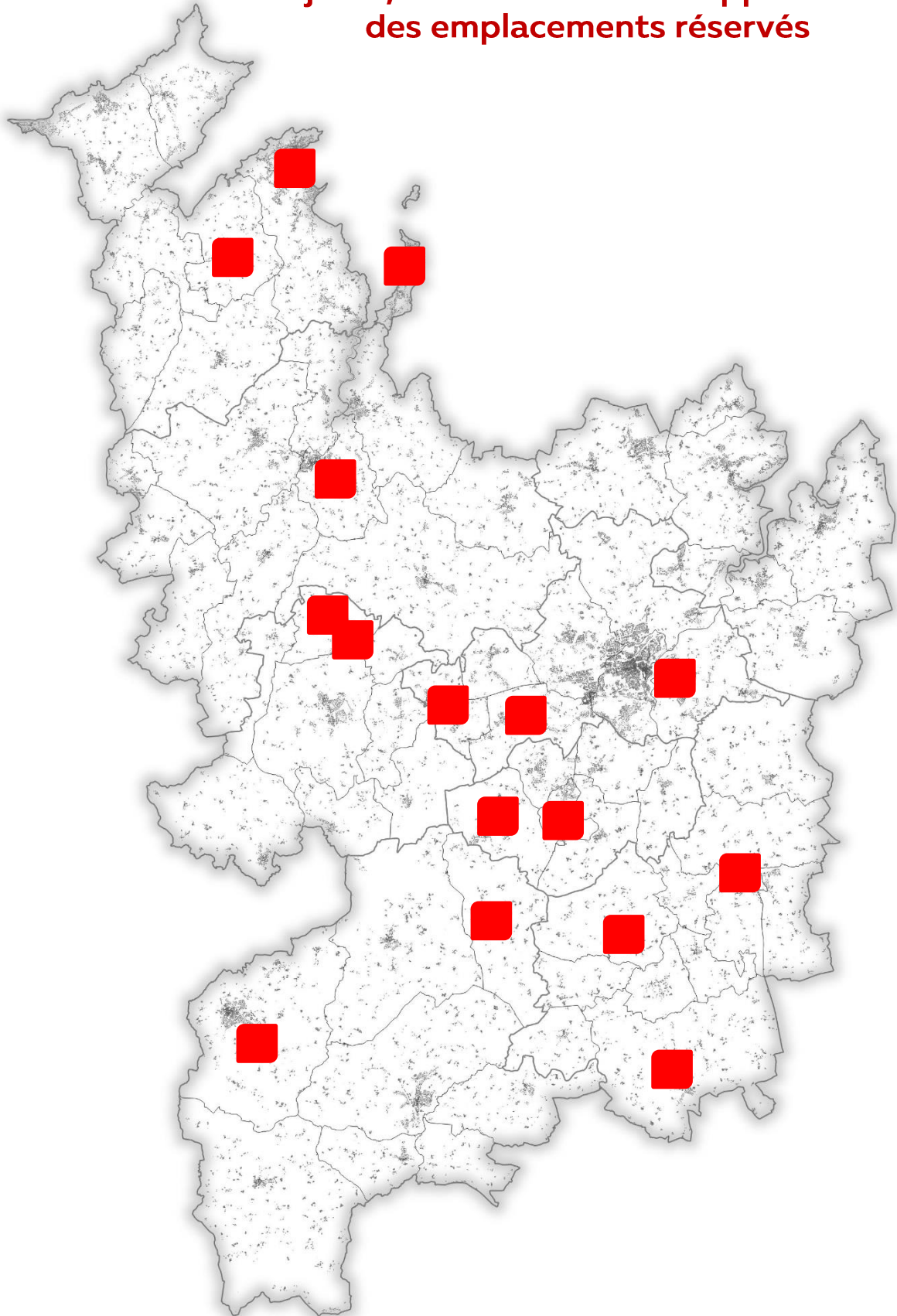
★ Changement de destination



Habitation



## Ajouts, modifications ou suppressions des emplacements réservés



## Ajouts, modifications ou suppressions des emplacements réservés

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

Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

La majorité des emplacements réservés est définie pour :

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

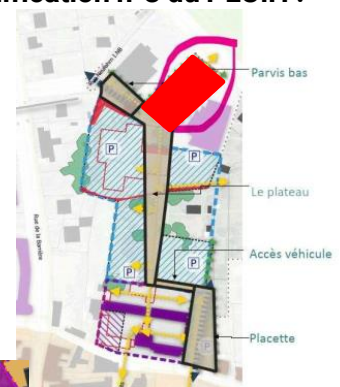
Un emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière au bénéfice des collectivités. En contrepartie, les propriétaires des unités foncières classées en emplacement réservé peuvent à tout moment faire valoir leur droit de délaissement.

Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une numérotation sur les plans de zonage. Le tableau figurant sur plan associé exprime la destination de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de la réserve.

### Exemples de création d'emplacements réservés inscrits pour la modification n°3 du PLUiH :

**Broons** : création d'un ER au niveau du secteur de l'ancien collège

*Cet emplacement réservé a pour objectif d'assurer une desserte descente de l'OAP prévue au Sud.*



**Matignon** : création d'un ER sur la parcelle



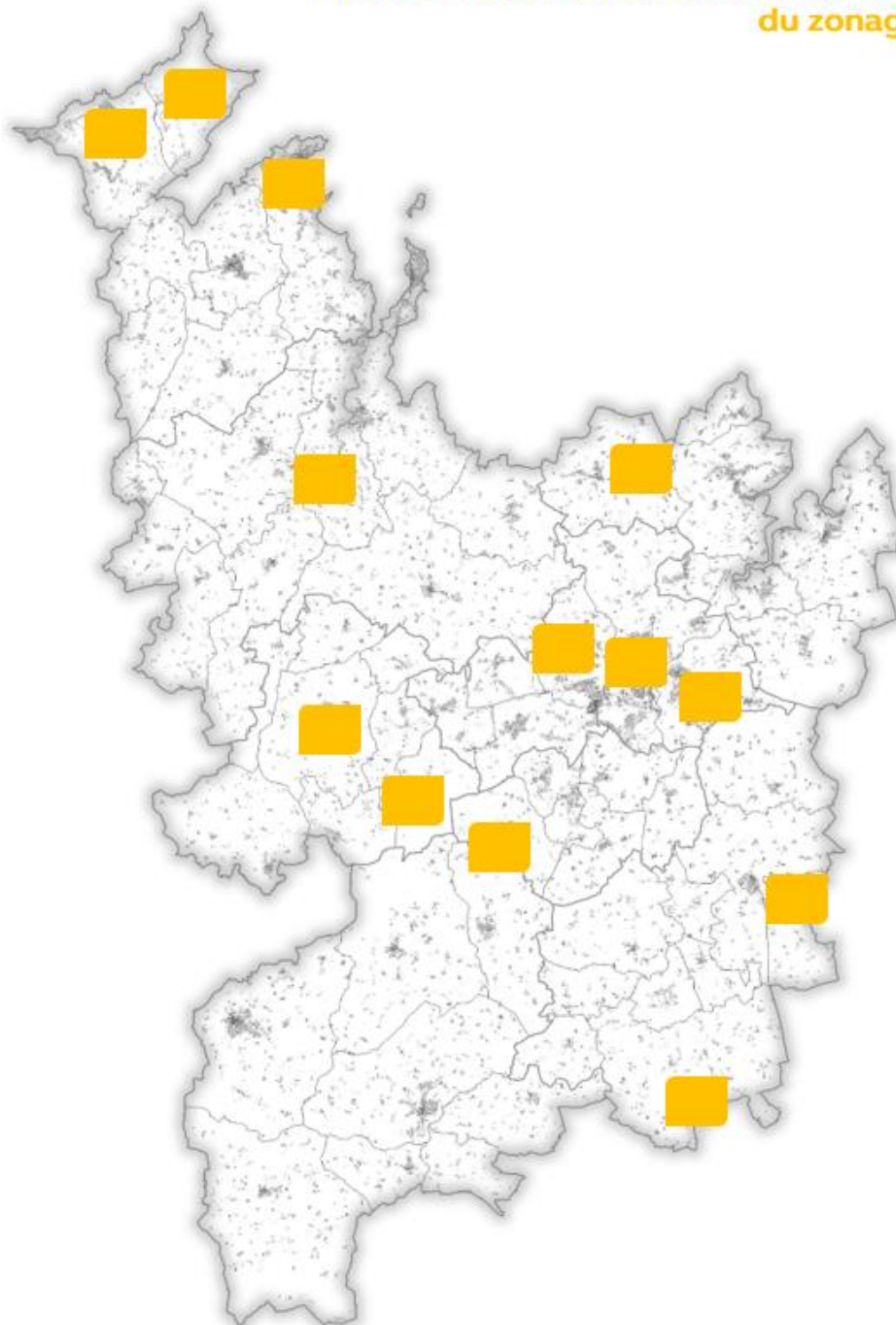
AB328

**Plancoët** : création d'un ER Point P/Nazareth



Cet emplacement réservé a pour objectif de créer une liaison piétonne vers l'impasse de Villers et un chemin piéton longeant la voie ferrée

## Corriger des erreurs matérielles et effectuer des modifications mineures du zonage



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

- Identification de boisements à protéger
- Modification d'une zone U Equipement en zone Urbaine mixte, etc..
- Etc..

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

Le PLUiH de Dinan Agglomération est un document récent, approuvé le 27/01/2020. Sa mise en œuvre opérationnelle a mis en exergue plusieurs dysfonctionnements et incohérences qui émanent du règlement littéral. Les modifications répondent à 3 objectifs :

1. Harmoniser la formulation des termes
2. Faciliter la lecture et l'instruction
3. Sécuriser l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

## VI. Liste détaillée des objets de la modification n°3

### M1 – Modification en lien avec des démarches de revitalisation des centralités

**M1.A : BROONS** - Modification des OAP n° 20-1 et 20-3, création de 4 OAP, extension du linéaire commercial, modification du zonage de la ZA du Chalet du Uyc vers Uy1, modification de l'ER n°6 et création de 4 emplacements réservés (ER)

**M1.B : CAULNES** - Création d'une OAP

**M1.C : CREHEN** - Modification des OAP n° 49-5, 49-7 et 49-8, regroupement des OAP n° 49-3 et 49-4 et création d'une nouvelle OAP secteur « Ilot Centre »

**M1.D : MATIGNON** - Modification des OAP n°143-2, 143-5 et 143-1, création d'une OAP et création d'un emplacement réservé

**M1.E : PLANCÖET** - Création de 6 emplacements réservés, modification des OAP n°172-1 et 172-2, création de 3 OAP, modification du linéaire commercial, , demande de classement d'une zone 1AUh1 vers 1AUe et changement de zonage sur la reconversion du site Point P

**M1.F : PLUMAUDAN** - Création de 5 OAP, modification du linéaire commercial et création de 2 emplacements réservés

**M1.G : SAINT-JUVAT** - Création de 3 OAP et ajout d'un emplacement réservé

**M1.H : SAINT-SAMSON-SUR-RANCE** - Modification de l'OAP n°327-1 et création de 2 OAP

**M1.I : TRELIVAN** - Création de 4 OAP, création de 2 emplacements réservés et suppression d'un linéaire de haie lieu-dit la Férulais

### M2 – Modification pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques (création d'OAP)

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

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

**M2.B : QUEVERT** - Création de 3 OAP

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

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

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

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



- M2.G : DINAN** – Création d'une OAP et modification de 3 OAP existantes  
**M2.H : PLOUER-SUR-RANCE** – Modification d'une OAP  
**M2.I : PLESLIN-TRIGAVOU** – Création d'une OAP – Modification d'une OAP  
**M2.J : PLUMAUGAT** – Création de 2 OAP  
**M2.K : BOBITAL** – Création d'une OAP sur le site de l'ancienne carrière du Rocher Jéhan  
**M2.L : LA LANDEC** – Création d'une OAP

### **M3 – Création ou modification des STECAL**

- M3.A : GUITTE** - Création d'un STECAL Nt en lien avec la reprise du village vacances existant  
**M3.B : CORSEUL** – Création d'un STECAL Ne pour une aire de covoiturage  
**M3.C : PLESLIN-TRIGAVOU** - Création d'un STECAL Nt au château de la Motte Olivet pour permettre le développement d'activités artistiques, d'artisanat d'art, etc.  
**M3.D : PLEVENON** - Création d'un STECAL Ntl au Fort La Latte pour un projet touristique  
**M3.E : PLOUER-SUR-RANCE** - Suppression d'un STECAL pour le projet « equiphoria » abandonné et création d'un STECAL pour un projet de sédentarisation  
**M3.F : PLOUER-SUR-RANCE** - Création d'un STECAL Ngv pour un projet de sédentarisation  
**M3.G : SAINT-ANDRE-DES-EAUX** - Création d'un STECAL Nt pour le développement de l'association Hameaux Légers  
**M3.H : SAINT-CAST-LE-GUILDON** - Création d'un STECAL Ntl au château de la Vieuxville pour un projet d'hébergement touristique  
**M3.I : LANGUENAN** - Création d'un STECAL pour une entreprise existante

### **M4 – Modifier l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

### **M5 – Ajouter, modifier ou supprimer des emplacements réservés**

### **M6 – Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU**

- M6.A : DINAN** - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh (3,7 ha)  
**M6.B : LA LANDEC** - Ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh (0,9 ha)  
**M6.C : LANVALLAY** - Ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AUh (1 ha)  
**M6.D : SAINT-CAST-LE-GUILDON** - Ouverture à l'urbanisation partielle de zones 2AUh vers 1AUe (1,1 ha)  
**M6.E : SAINT-HELEN** - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh (1,7 ha)  
**M6.F : PLUDUNO** - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe (0,9 ha)  
**M6.G : PLANCOET** – Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh (3.5 ha)

## **M7 – Ajustement du règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre**

## **M8 – Corriger des erreurs matérielles et effectuer des modifications mineures du zonage**

**M8.A : DINAN** – Demande d’inscription d’arbres à protéger et changement partiel de zonage d’une zone (UBd3 vers 1AUe) avec création d’un emplacement réservé

**M8.B : FREHEL** – Modification d’une zone Ue vers 1AUh (création de logements pour saisonniers), modification du linéaire commercial, classement d’une parcelle en zone Nj, classement en NI d’une ancienne carrière Ncl

**M8.C : PLELAN-LE-PETIT** – Modification de limites d’une zone urbaine impactée par des zones humides

**M8.D : PLESLIN-TRIGAVOU** – Extension du périmètre de centralité commerciale et classement de 2 parcelles en loi paysage

**M8.E : PLEVENON** - Reclassement en Nca de la cale du port Nieux

**M8.F : PLOUASNE** – Modification du zonage de Ue vers Uca en bordure du collège – Rectification d’une erreur graphique (délimitation d’une zone d’activité)

**M8.G : QUEVERT** – Modification partielle d’une zone Ue vers Uca pour un projet de logement intergénérationnel

**M8.H : SAINT-CAST-LE-GUILDON** – Rectification du zonage en Nr secteur golf

**M8.I : SAINT-JUDOCE** – Changement de zonage UCb vers UCa pour permettre la densification

**M8.J : PLEUHIDEN-SUR-RANCE** – Extension du linéaire commercial

**M8.K : TREBEDAN** – Demande de classement de terrain en EBC

**M8.L : TADEN** – Passage d’une zone Uy3 vers une zone Ue – Passage d’une zone Ue en zone Ut – redimensionnement de l’OAP 339-3 – Protection d’un alignement d’arbres – rectification d’une erreur matérielle (EBC)

**M8.M : PLUMAUDAN** – Inscription en EBC d’un boisement

**M8.N : GUITTE** – Demande de modification d’une zone classée EBC

**M8.O : BOURSEUL** – Erreur matérielle - modification d’une zone classée EBC en Loi Paysage

**M8.P : SAINT CAST LE GUILDON** – Modification d’une zone Urbaine vers une zone Naturelle Littoral (NI)

**M8.Q : SAINT CAST LE GUILDON** – Modification d’une zone Urbaine à vocation d’activité vers une zone urbaine à vocation d’équipement et d’habitat.

**M8.R : DINAN** – Modification d’une zone Urbaine à vocation d’équipement vers une zone urbaine à vocation mixte.

**M8.S : LANVALLAY** – Ajout d’arbres remarquables à protéger.

**M8.T : PLESLIN TRIGAVOU** – Inscription en zone Nj d’un reliquat de lotissement

## IX. Actualisation de l'Évaluation Environnementale

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les phases amont de réflexions. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné.

Le contenu de l'évaluation environnementale est décrit R 151-3 du Code de l'Urbanisme

*Cet article stipule qu'au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :*

*1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

*2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

*3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

*4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*

*5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.*

Enfin l'article R151-5 du Code de l'Urbanisme précise que :

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

La présente notice de présentation expose chaque objet de modification, présente les pièces du PLUiH modifié et décrit les incidences de l'objet de modification sur l'environnement. L'évaluation environnementale du PLUiH fait l'objet d'une actualisation pour prendre en compte l'étude des incidences potentielles sur l'environnement des objets de la présente modification.

Ainsi, l'évaluation environnementale est actualisée pour prendre en compte les objets suivants :

### **M1 – Modification en lien avec des démarches de revitalisation des centralités**

**M1.A : BROONS** - Modification des OAP n° 20-1 et 20-3, création de 4 OAP, extension du linéaire commercial, modification du zonage de la ZA du Chalet du Uyc vers Uy1, modification de l'ER n°6 et création de 4 emplacements réservés (ER)

**M1.B : CAULNES** - Création d'une OAP

**M1.C : CREHEN** - Modification des OAP n° 49-5, 49-7 et 49-8, regroupement des OAP n° 49-3 et 49-4 et création d'une nouvelle OAP secteur « Ilot Centre »

**M1.D : MATIGNON** - Modification des OAP n°143-2, 143-5 et 143-1, création d'une OAP et création d'un emplacement réservé

**M1.E : PLANCÖET** - Création de 6 emplacements réservés, modification des OAP n°172-1 et 172-2, création de 3 OAP, modification du linéaire commercial, , demande de classement d'une zone 1AUh1 vers 1AUe et changement de zonage sur la reconversion du site Point P

**M1.F : PLUMAUDAN** - Création de 5 OAP, modification du linéaire commercial et création de 2 emplacements réservés

**M1.G : SAINT-JUVAT** - Création de 3 OAP et ajout d'un emplacement réservé

**M1.H : SAINT-SAMSON-SUR-RANCE** - Modification de l'OAP n°327-1 et création de 2 OAP

**M1.I : TRELIVAN** - Création de 4 OAP, création de 2 emplacements réservés et suppression d'un linéaire de haie lieu-dit la Férelais

### **M2 – Modification pour maîtriser l'aménagement de secteurs stratégiques (création d'OAP)**

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

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

**M2.B : QUEVERT** - Création de 3 OAP

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### **M3 – Création ou modification des STECAL**

**M3.A : GUITTE** - Extension d'un STECAL Nt en lien avec la reprise du village vacances existant

**M3.B : CORSEUL** – Création d'un STECAL Ne pour une aire de covoiturage

**M3.C : PLESLIN-TRIGAVOU** - Création d'un STECAL Nt au château de la Motte Olivet pour permettre le développement d'activités touristiques, artistiques, d'artisanat d'art, etc.

**M3.D : PLEVENON** – Création d'un STECAL Ntl au Fort La Latte pour un projet touristique

**M3.E : PLOUER-SUR-RANCE** - Suppression d'un STECAL Nel pour le projet « equiphoria » abandonné

**M3.F : PLOUER-SUR-RANCE** – Création d'un STECAL Ngv pour un projet de sédentarisation

**M3.G : SAINT-ANDRE-DES-EAUX** - Création d'un STECAL Nt pour le développement de l'association Hameaux Légers

**M3.H : SAINT-CAST-LE-GUILDON** – Création d'un STECAL Ntl au château de la Vieuxville pour un projet d'hébergement touristique.

**M3.I : LANGUENAN** - Création d'un STECAL Ay pour une entreprise existante

### **M6 – Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU**

**M6.A : DINAN** - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh (3,7 ha)

**M6.B : LA LANDEC** – Ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUh (0,9 ha)

**M6.C : LANVALLAY** - Ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AUh (1 ha)

**M6.D : SAINT-CAST-LE-GUILDON** - Ouverture à l'urbanisation partielle de zones 2AUh vers 1AUe (1,5ha)

**M6.E : SAINT-HELEN** - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh (1,7 ha)

**M6.F : PLUDUNO** - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe (0,9 ha)

**M6.G : PLANCOET** – Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh (3.5 ha)

### **M8 – Corriger des erreurs matérielles et effectuer des modifications mineures du zonage**

**M8.A : DINAN** – Demande d'inscription d'arbres à protéger et changement partiel de zonage d'une zone (UBd3 vers 1AUe) avec création d'un emplacement réservé

**M8.B : FREHEL** – Modification d'une zone Ue vers 1AUh (création de logements pour saisonniers), modification du linéaire commercial, classement d'une parcelle en zone Nj, classement en NI d'une ancienne carrière Ncl

**M8.C : PLELAN-LE-PETIT** – Modification de limites d'une zone urbaine impactée par des zones humides

**M8.D : PLESLIN-TRIGAVOU** – Extension du périmètre de centralité commerciale et classement de 2 parcelles en loi paysage

**M8.E : PLEVENON** - Reclassement en Nca de la cale du port Nieux

**M8.F : PLOUASNE** – Modification du zonage de Ue vers Uca en bordure du collège – Rectification d'une erreur graphique (délimitation d'une zone d'activité)

**M8.G : QUEVERT** – Modification partielle d'une zone Ue vers Uca pour un projet de logement intergénérationnel

**M8.H : SAINT-CAST-LE-GUILDON** – Rectification du zonage en Nr secteur golf

**M8.I : SAINT-JUDOCE** – Changement de zonage UCb vers UCa pour permettre la densification

**M8.J : PLEUHIDEN-SUR-RANCE** – Extension du linéaire commercial

**M8.K : TREBEDAN** – Demande de classement de terrain en EBC

**M8.L : TADEN** – Passage d'une zone Uy3 vers une zone Ue – Passage d'une zone Ue en zone Ut – redimensionnement de l'OAP 339-3 – Protection d'un alignement d'arbres – rectification d'une erreur matérielle (EBC)

**M8.M : PLUMAUDAN** – Inscription en EBC d'un boisement

**M8.N : GUITTE** – Demande de modification d'une zone classée EBC

**M8.O : BOURSEUL** – Erreur matérielle - modification d'une zone classée EBC en Loi Paysage

**M8.P : SAINT CAST LE GUILDO** – Modification d'une zone Urbaine vers une zone Naturelle Littoral (NI)

**M8.Q : SAINT CAST LE GUILDO** – Modification d'une zone Urbaine à vocation d'activité vers une zone urbaine à vocation d'équipement et d'habitat.

**M8.R : DINAN** – Modification d'une zone Urbaine à vocation d'équipement vers une zone urbaine à vocation mixte.

**M8.S : LANVALLAY** – Ajout d'arbres remarquables à protéger.

**M8.T : PLESLIN TRIGAVOU** – Inscription en zone Nj d'un reliquat de lotissement

**Pour chacun de ces secteurs, la méthode retenue pour évaluer les incidences s'articule sur plusieurs temps :**

- **Identification des enjeux ;**
- **Mise en parallèle des incidences pressenties ;**
- **Mesures règlementaires du PLUiH (règlement de zone, OAP, zonage, etc.) permettant d'éviter, de réduire ou de compenser le cas échéant ces incidences. Ceci afin d'évaluer le niveau de protection des zones sensibles ou les incidences négatives éventuelles.**

Le projet de modification est soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRae) au titre de l'article L 104-6 du Code de l'Urbanisme.

## IX. Notice de lecture :





































L'ensemble des objets de modifications sont présentés de la manière suivante :

<b>N° : Objet de la modification</b>
<b>Pièce(s) du PLUiH :</b>
<b>Exposé de l'objet de la modification</b>
<b>Pièce(s) du PLUiH : AVANT / APRES</b>  <b>Règlement actuel</b>  <b>Projet de modification</b>
<b>Incidence(s) de l'objet de la modification sur l'environnement</b>






Les extraits du règlement graphiques présentent la légende suivante :

## Prescriptions graphiques

	Arbre remarquable à protéger (art. L.151-19)		Espaces Boisés Classés à protéger (art. L.113-1)
	Bâtiments remarquables (art. L.151-19)		Espace Boisé Classé à créer (art. L.113-1)
	Cônes de visibilité (art. L.151-19)		Patrimoine paysager (art. L.151-19)
	Cônes de visibilité - inconstructible (art. L.151-19)		Bandes paysagères (art. L.151-19)
	Petits patrimoines protégés (art. L.151-19)		Emplacement réservé (art. L.151-41)
	Changements de destination habitation (art. L.151-11)		Orientation d'Aménagement et de Programmation (art. L.151-7)
	Interdictions de changements de destination pour les hébergements hôteliers et touristiques et les établissements de restauration		Périmètres de centralité commerciale (art. L.151-16)
	Linéaires commerciaux (art. L.151-16)		Zones Non Aedificandi (art. R.151-31)
	Haies et talus protégés (art. L.151-23)		Périmètre de gel (art. L.151-31)
	Mur d'intérêt patrimonial protégé (art. L.151-19)		Servitude de mixité sociale (art. L.151-41)
	Alignement ligne de référence		Zone de présomption de prescription archéologique
	Alignements d'arbres à protéger (art. L.151-19)		Zones humides protégées (art. L121-123)
	Cheminements doux à créer ou à conserver (art. L.151-38)		Atlas des Zones Inondables - Fort
	Linéaire préservation de l'habitat		Périmètre de Droit de Préemption Urbain
	Marges de recul aux voies classées à grande circulation		Plan de Prévention des Risque Inondation
	Limites de zones humides		Submersion marine : aléa fort
	Espaces proches du rivage (art. L. 121-13)		Submersion marine : aléa moyen
	Ligne de référence du gabarit		Submersion marine : aléa futur
			Submersion marine : zone de dissipation de l'énergie à l'arrière du système de protection
			Natura 2000

## Zonage




-  Zones Agricoles
-  Zone A Urbaniser à long terme
-  Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

### Éléments de description des différentes zones

UA : Zone urbaine centrale  
 UAp : Zone urbaine centrale à valeur patrimoniale  
 UB : Zone urbaine de faubourgs  
 UBd1, UBd2, UBd3 : Zones urbaines de Dinan  
 UBdc : Zones urbaines de Dinan liée à la présence de collectifs  
 Uca, Ucb : Zone urbaine pavillonnaire  
 UCsc : Zone urbaine de Saint Cast le Guildo en front de mer  
 UCsd : Zone urbaine pavillonnaire de Sables d'Or les pins  
 Uy1, Uy2, Uy3 : Zone urbaine à vocation d'activités  
 Ue : Zone urbaine à vocation d'équipements  
 Ut : Zone urbaine à vocation d'hébergement touristique  
 Upro : Zone urbaine concernée par la présence d'une OAP valant règlement

N : Zone naturelle générale  
 Nf : Zone naturelle liée aux exploitations sylvicoles  
 Npc : Zone naturelle liée à la protection des captages d'eau potable  
 Nc : Zone naturelle liée à l'exploitation de carrières  
 Ne : Zone naturelle liée à la présence d'équipements  
 Ng : Zone naturelle liée à la présence d'un golf  
 Ngv : Zone naturelle liée à une aire d'accueil des gens du voyage  
 Nt : Zone naturelle liée à une activité touristique  
 Nlo : Zone naturelle liée à des espaces de loisirs  
 Nj : Zone naturelle liée à des espaces de nature en ville à préserver  
 Nes : Zone naturelle liée à l'implantation de dispositifs visant à produire de l'énergie solaire

A : Zone agricole générale  
 Aa : Zone agricole inconstructible  
 Ay : Zone agricole liée aux activités isolées  
 Ace : Zone agricole liée à l'activité de centre équestre

-  Zones Naturelles
-  Zones Urbaines et à Urbaniser
-  Zones d'Activité

1AUh1, 1AUh2, 1AUhp : Zone à urbaniser à vocation d'habitat  
 1AUy1, 1AUy2, 1AUy3, 1AUy4 : Zone à urbaniser à vocation économique  
 1AUyc : Zone à urbaniser à vocation commerciale (ZACOM)  
 1AUe : Zone à urbaniser à vocation d'équipements  
 1AUt : Zone à urbaniser à vocation touristique  
 2AUh : Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat  
 2AUy : Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités  
 2AUe : Zone à urbaniser à long terme à vocation d'équipements  
 2AUt : Zone à urbaniser à long terme à vocation touristique

### Zonages spécifiques liés aux communes littorales :

Nl : Zone naturelle  
 Nm : Zone naturelle liée au zonage en mer  
 Nr : Zone naturelle liée aux espaces remarquables  
 Npl : Zone naturelle liée à une vocation portuaire  
 Nca : Zone naturelle liée à la présence de cales d'accès à l'eau  
 Nel : Zone naturelle liée à la présence d'équipements  
 Ntl : Zone naturelle liée à une activité touristique  
 Ncl : Zone naturelle liée à l'exploitation de carrières  
 Ngl : Zone naturelle liée à la présence d'un golf en commune littorale  
 Nhnne : Zone naturelle liée à la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement

Al : Zone agricole des communes littorales  
 Ao : Zone agricole liée aux activités conchyliques  
 Ayl : Zone agricole liée aux activités isolées en communes littorales  
 Acel : Zone agricole liée à l'activité de centre équestre en communes littorales

### Zonages spécifiques liés aux communes littorales :

(i) : Zone concernée par un PPR  
 (pc) : Zone concernée par une périmètre de protection de captage d'eau potable

## IX. Lexique

AFU(P) Association Foncière Urbaine (de Projet)	Structure de portage de projet de construction regroupant propriétaires privés, collectivités, et porteur de projet
EPCI Etablissement Public de Coopération Intercommunale	Structures publiques telles que Mairies, Dinan Agglomération, les anciennes communautés de communes, etc...
ICE Indice de Concentration de l'Emploi	Mesure d'attractivité d'une commune. Ratio entre le nombre d'emplois et le nombre de travailleurs sur la commune.
OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation	Ces orientations prennent la forme de plans et de consignes à suivre sur certaines parcelles du PLU
PA Permis d'Aménager	Procédure d'autorisation d'urbanisme
PCAET Plan Climat Air Energie Territorial	Document d'échelle régionale visant à atténuer les causes du changement climatique et à limiter ses effets. S'impose au PLUi.
PDC Plan de Déplacement Communautaire	Schéma de principe de la politique en matière de déplacements
PDU Plan de Déplacement Urbain	Document règlementaire précisant les objectifs et moyens de la politique de déplacement
PLH Programme Local de l'Habitat	Document règlementaire précisant les objectifs et moyens de la politique de l'habitat
PLUi-H Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat	Document intercommunal de planification de l'urbanisme, de règlement du droit des sols, valant PLH
POA Programme d'Orientations et d'Actions	Correspond aux mesures et aux éléments nécessaires à la mise en œuvre du PLH dans le PLUi
POS Plan d'Occupation des Sols	Ancienne génération de document d'urbanisme
PUP Projet Urbain Partenarial	Outils permettant le financement d'équipements publics sur un projet privé
RNU Règlement National d'Urbanisme	Règlement s'appliquant aux secteurs et communes dépourvus de document d'urbanisme
SCoT Schéma de Cohérence Territorial	Document de planification territoriale à l'échelle du Pays de Dinan, qui s'impose au PLU
SRADDET Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires.	Document compilant les schémas existants portant sur les transports, l'énergie, le traitement des déchets, la lutte contre la pollution et le changement climatique.
STECAL Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité	Zonage spécifique dans le PLUi permettant la construction de logements nouveaux en dehors de la zone urbaine (U), par exemple pour les villages.
ZAC Zone d'Aménagement Concerté	Procédure d'aménagement d'urbanisme

