

PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET DE MODIFICATION
de DROIT COMMUN N°3

Dossier de synthèse



Sommaire :

I.	Préambule	2
II.	Cadre général	2
III.	Les grandes lignes du PLUiH de Dinan Agglomération	3
IV.	Déroulement de la modification du PLUiH	9
V.	Les modalités de la concertation préalable	10
VI.	Présentation des modifications projetées	12
VII.	Liste détaillée des objets de la modification n°3	24

I. Préambule

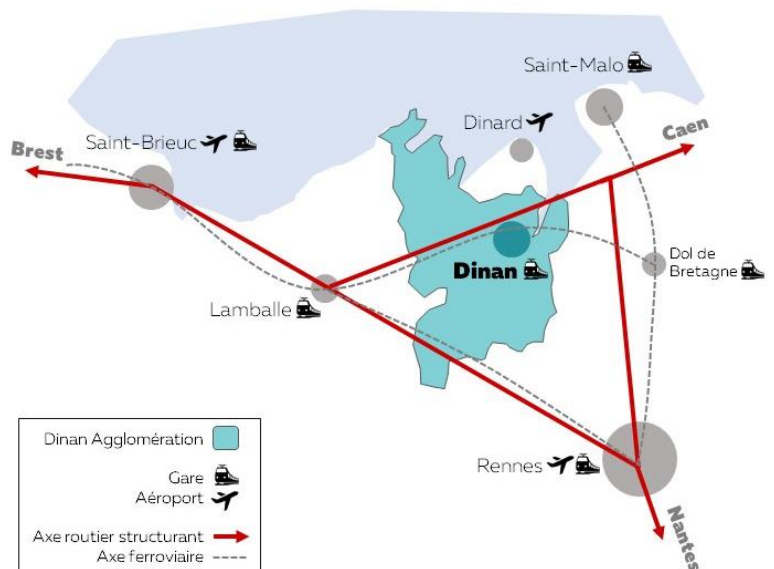
Depuis le 27 janvier 2020, Dinan Agglomération dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Ce document d'urbanisme est un document vivant, appelé à être modifié régulièrement afin de s'adapter à des projets urbains compatibles avec les orientations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

Le présent document constitue un document de synthèse du projet de **modification de droit commun n°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 2022 à mars 2023.

II. Cadre général

Créée le 1^{er} janvier 2017 de la fusion de 5 communautés de communes (Dinan Communauté, Pays de Caulnes, CC Plancoët-Plélan, Pays de Matignon, CC Rance-Frémur) et de la dislocation du Pays de Du Guesclin, l'intercommunalité est constituée de 65 communes, avec des typologies très différentes, de 200 habitants à 15 000 habitants.

Dinan Agglomération totalise aujourd'hui un peu plus de 100 000 habitants sur un territoire de 997 km² représentant 14% du département. Le territoire est riche de sa diversité, comptant à la fois deux façades littorales (la Manche et la Rance maritime) un pôle urbain (Dinan) de près de 15 000 habitants, des polarités secondaires et de nombreuses communes rurales offrant un paysage rural privilégié.



III. Les grandes lignes du PLUiH de Dinan Agglomération

1. Le contexte du PLUiH

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

- les principes de développement et d'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 :

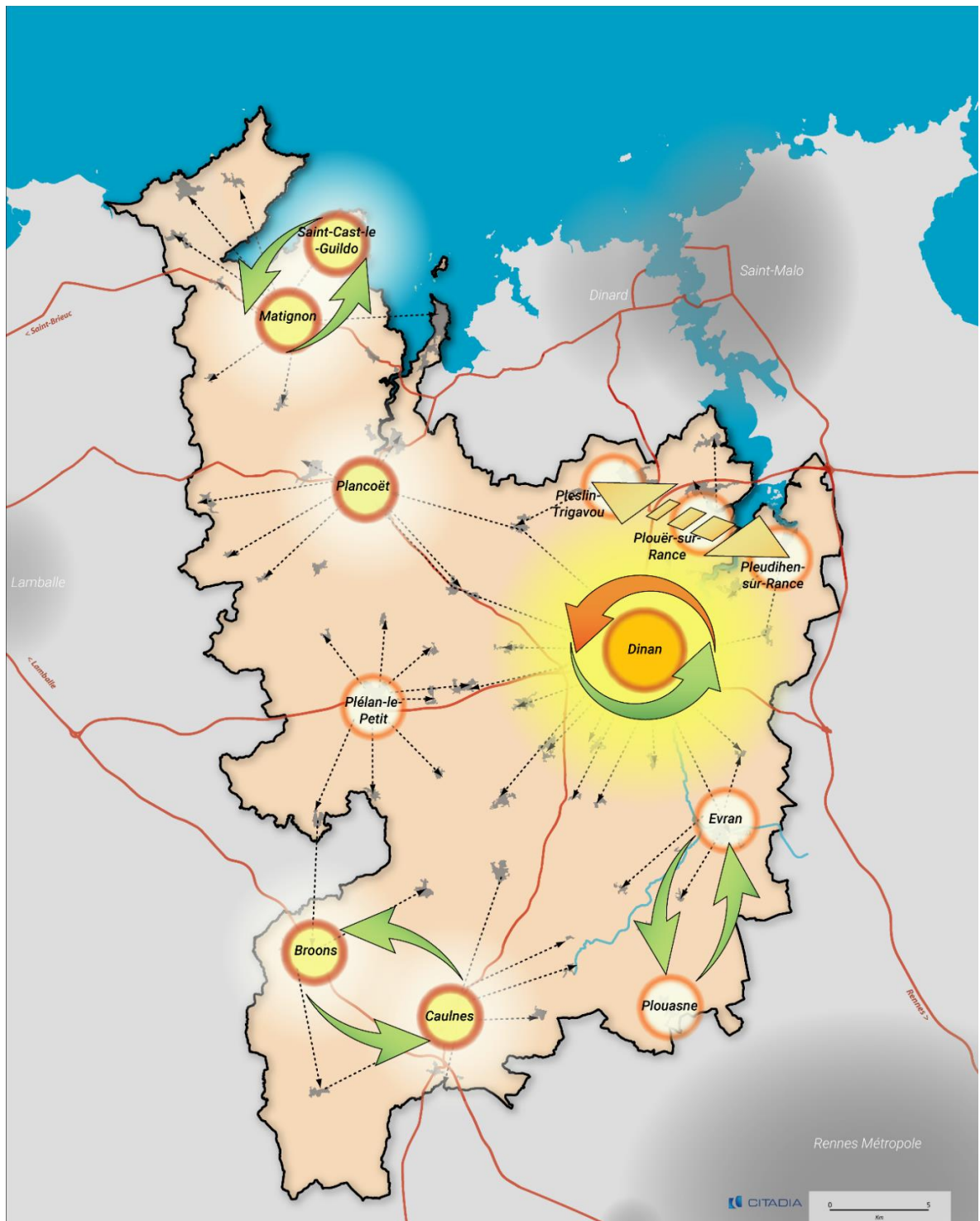
- les grandes orientations politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- mais également par des dispositions réglementaires (loi-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures, et en particulier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

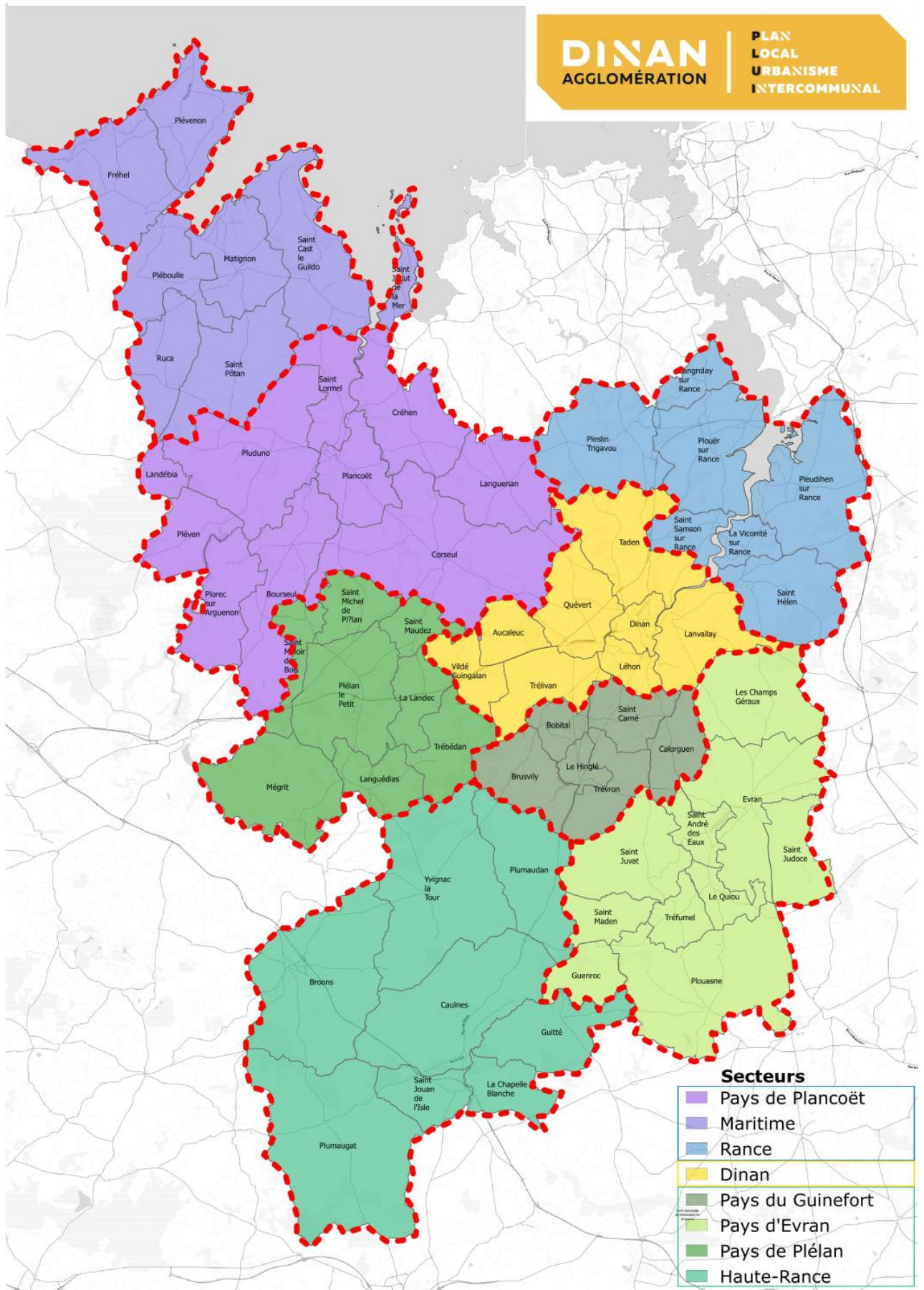


Encourager les mutualisations entre les communes, inciter au **renouvellement** urbain pour garantir la **sauvegarde du commerce et des équipements de proximité** en centre-bourg, freiner la hausse de logements vacants et limiter le **phénomène de développement des résidences secondaires** en particulier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

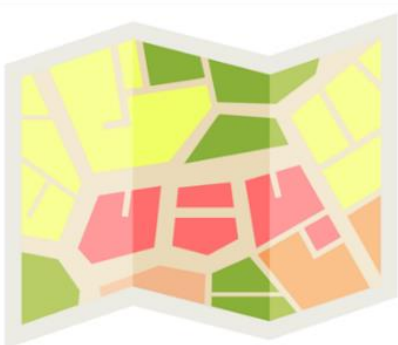
ZONAGE

+

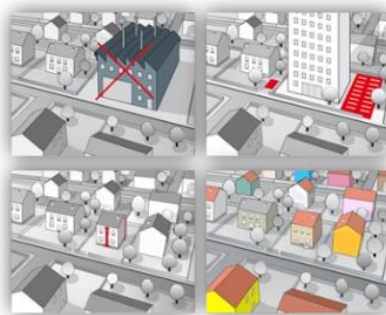
RÈGLEMENT

+

Orientations
d'Aménagement et
de Programmation



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

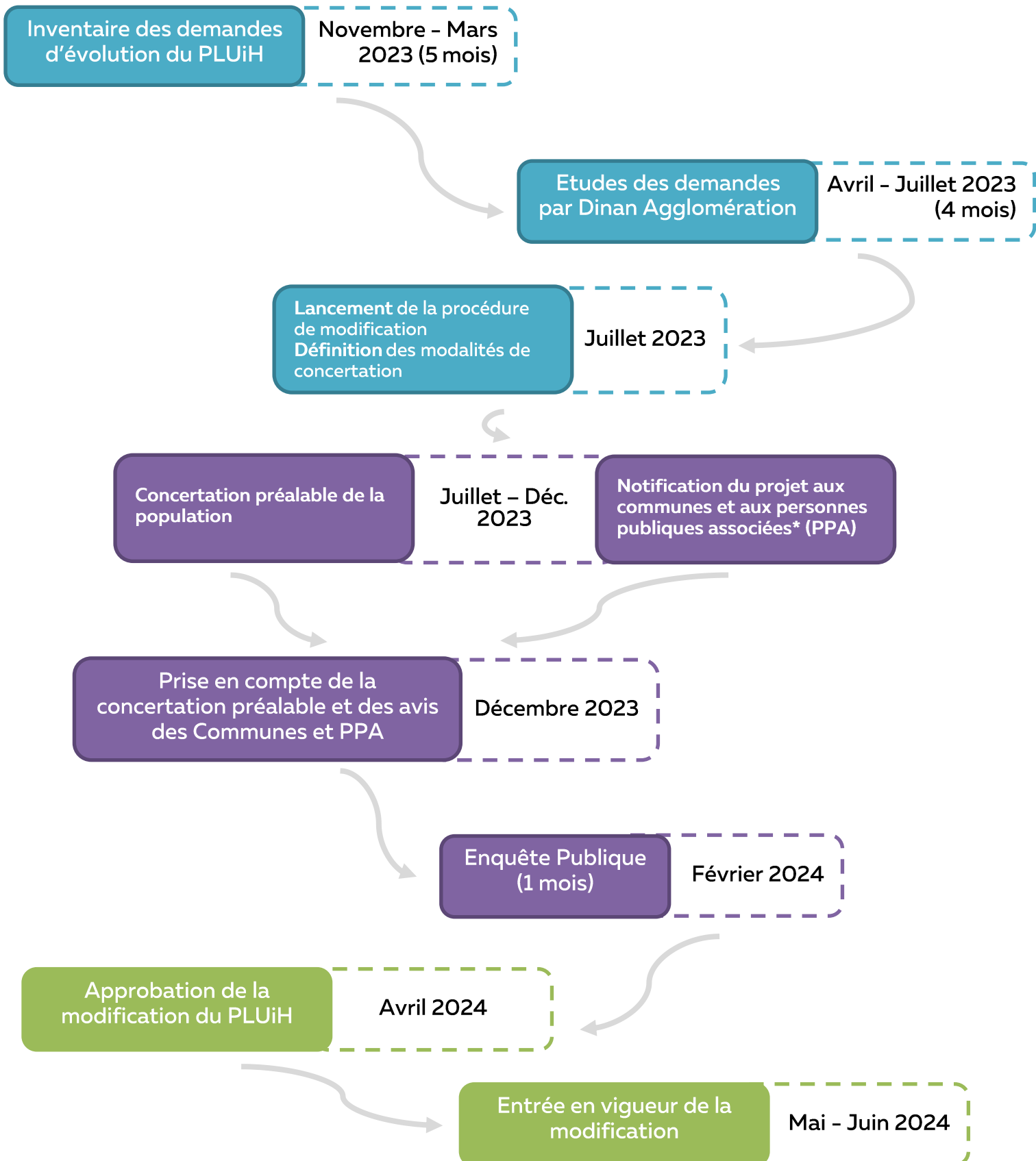


- Quels types de construction sont autorisés et interdits ?
- Quelles sont les règles à respecter sur l'aspect extérieur ?
- Quelle hauteur peut avoir la construction ?
- Combien de places de stationnement sont à prévoir ?



- 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 5 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
- 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 :

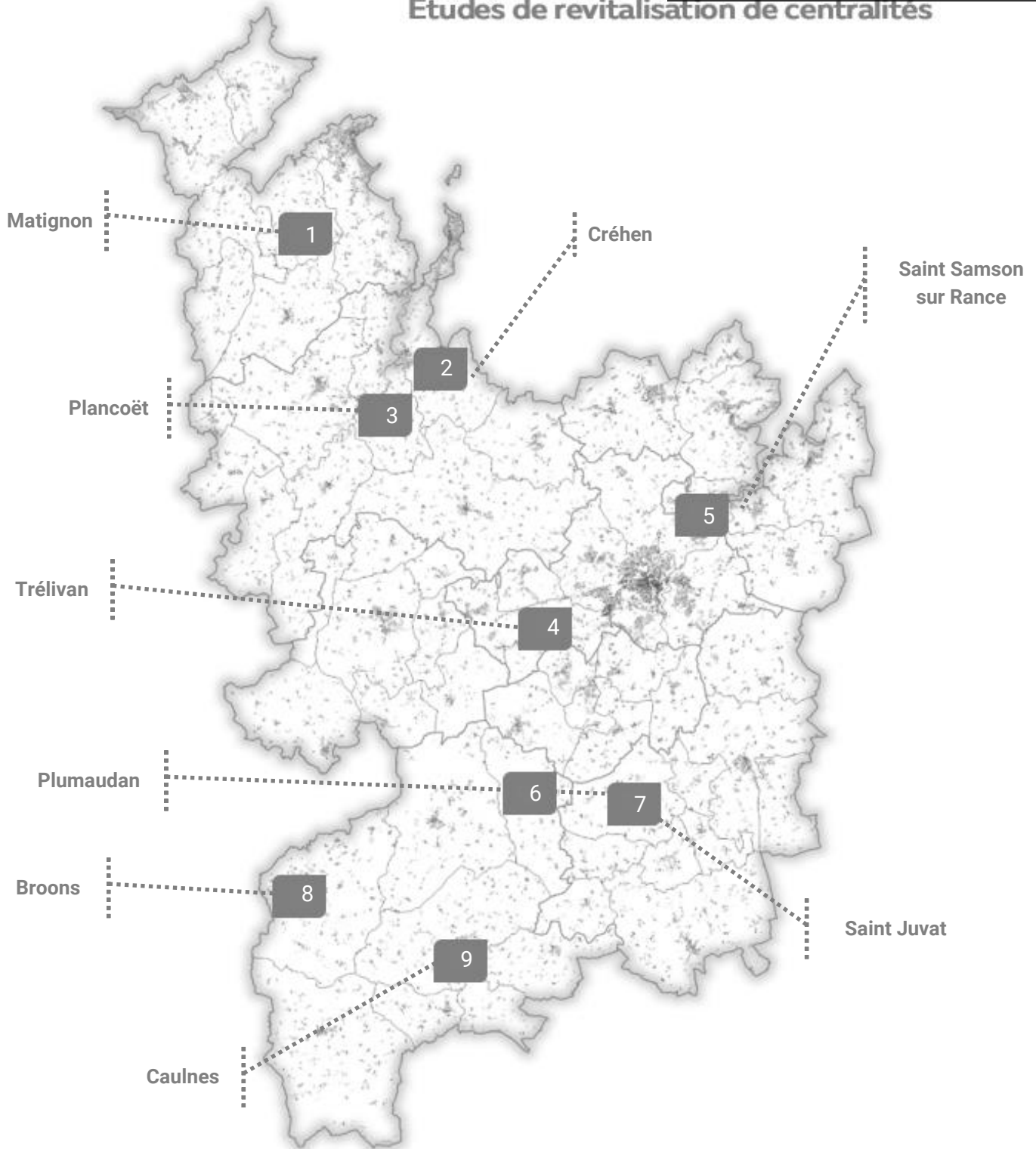
- Sur le site internet de Dinan Agglomération à la rubrique « modification du PLUiH »
- Au siège de Dinan Agglomération, aux jours et heures habituels d'ouverture.

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

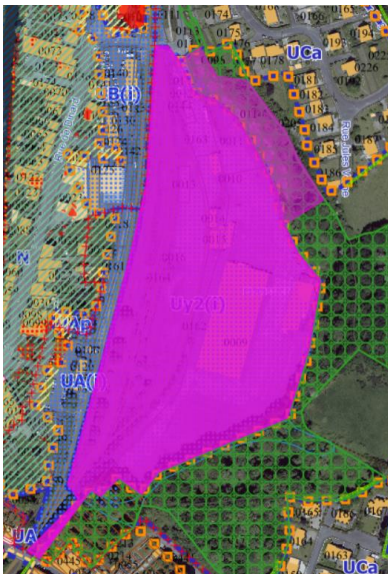
Matignon a lancé en 2018 une étude urbaine de revitalisation de son centre-bourg avec l'atelier du Marais. Suite à cette étude de nombreux espaces ont été requalifiés dans la précédente modification du PLUiH. Néanmoins, pour cette modification une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a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

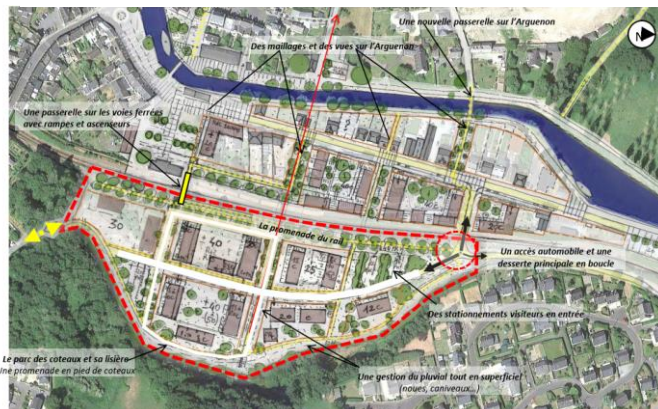
3 PLANCOËT

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 changement de zonage, de création d'emplacement réservés, de modification d'OAP existantes et pour la création de nouvelles.



Cartographie de la nouvelle OAP sur le site Point P/RFF

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)



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 relevés 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 relevés 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.

Hypothèse de projet sur le secteur de l'ancien collège public

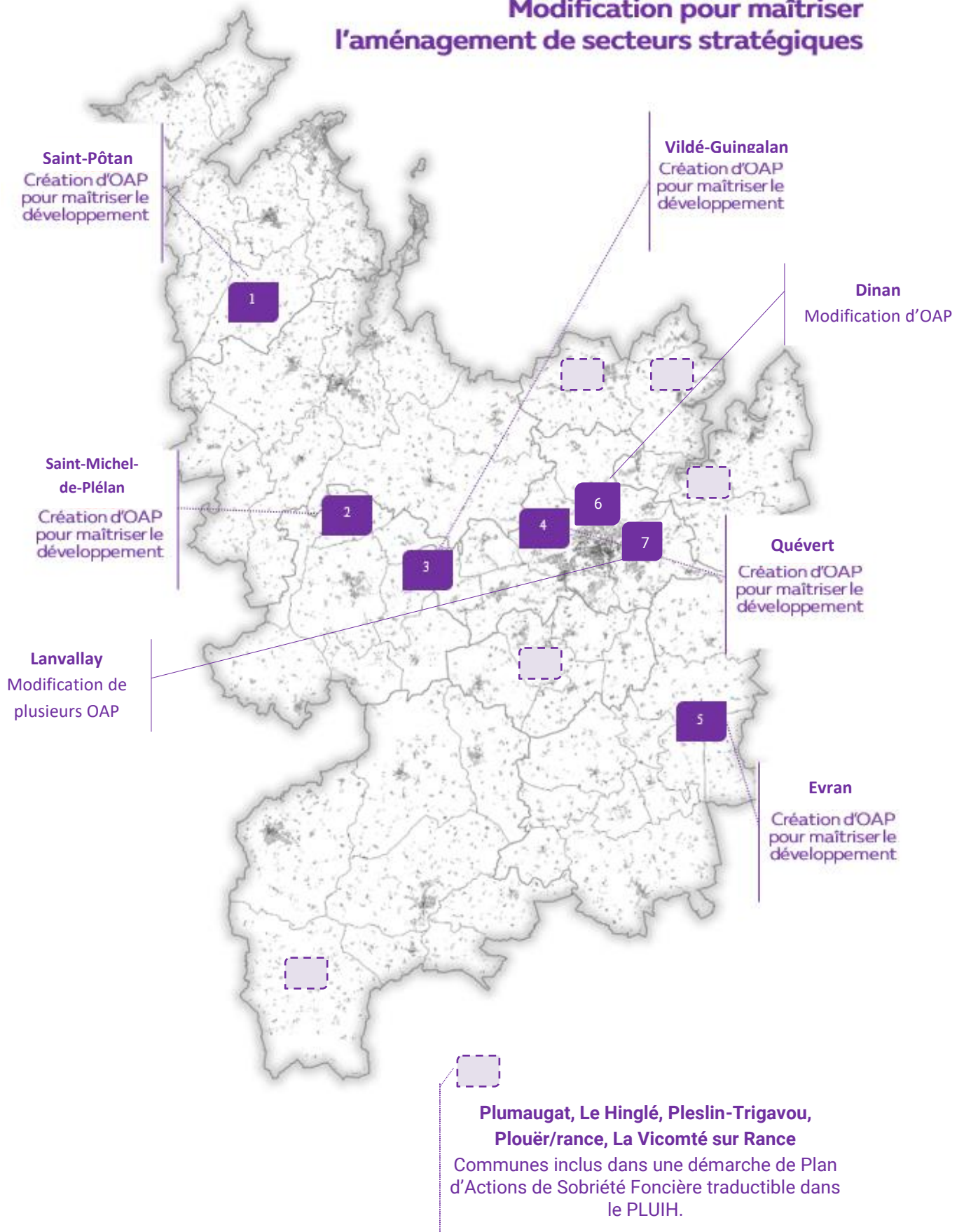


9

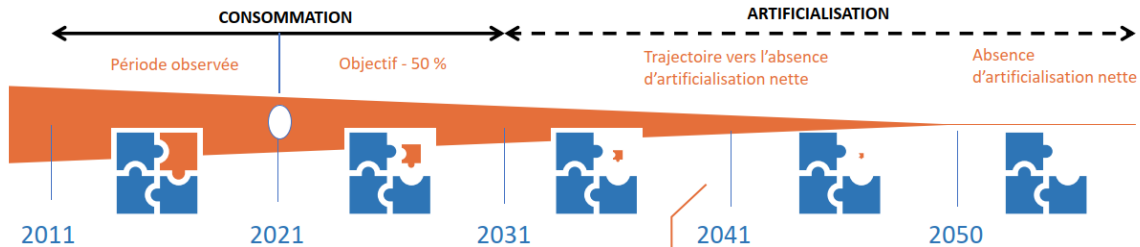
CAULNES

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 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 naturelles.



1

SAINT-POTAN

Mise en place d'une 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

EVРАН

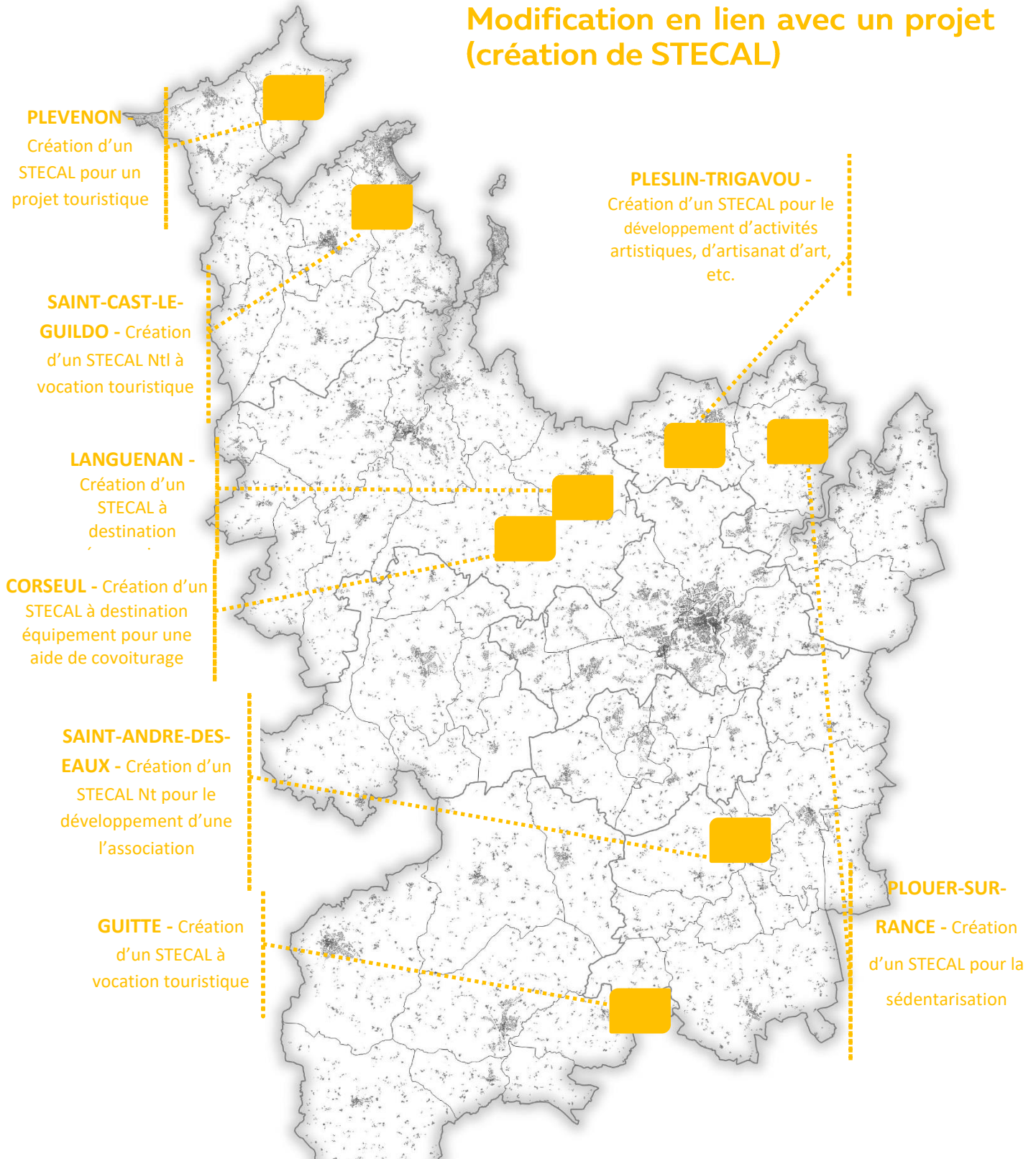
Révision d'une OAP à vocation mixte mêlant commerces, logements, services et espace public et mise en place d'une OAP pour équipement public.

Afin de définir et de prioriser les potentiels fonciers des communes et en vue de constituer de la réserve foncière maîtrisée, une démarche de **Plan d'Action et de Sobriété Foncière (PASF)** est en cours au sein de 8 communes du territoire (Evrان, Le Hinglé, Quévert, Plumaugat, Pleslin-Trigavou, Plouër/rance et La Vicomté/rance). Elle se décompose en 3 phases.

La première consiste en **l'identification des potentiels fonciers** en renouvellement urbain ou en densification. La seconde phase consiste à réaliser **une priorisation des secteurs**. 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, ...).

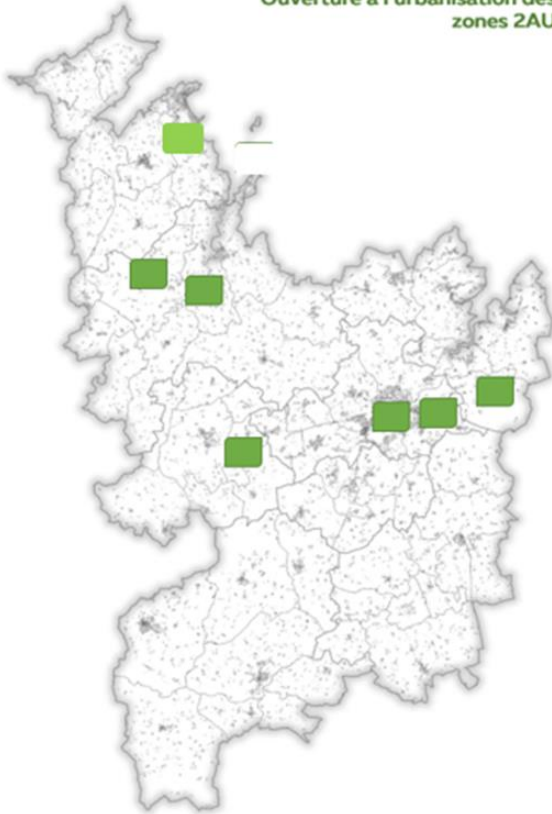
Enfin, la troisième et dernière phase consiste en **la mise en place d'actions et la définition du calendrier de mobilisation des outils de maîtrise foncière**. Lors de cette phase, le calendrier de déploiement des actions devra être mis en place en tenant compte de la faisabilité des projets. Les actions 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)



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) ;

Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU



Ouverture à l'urbanisation de zones 2AU

Zones 2 AU

7 communes

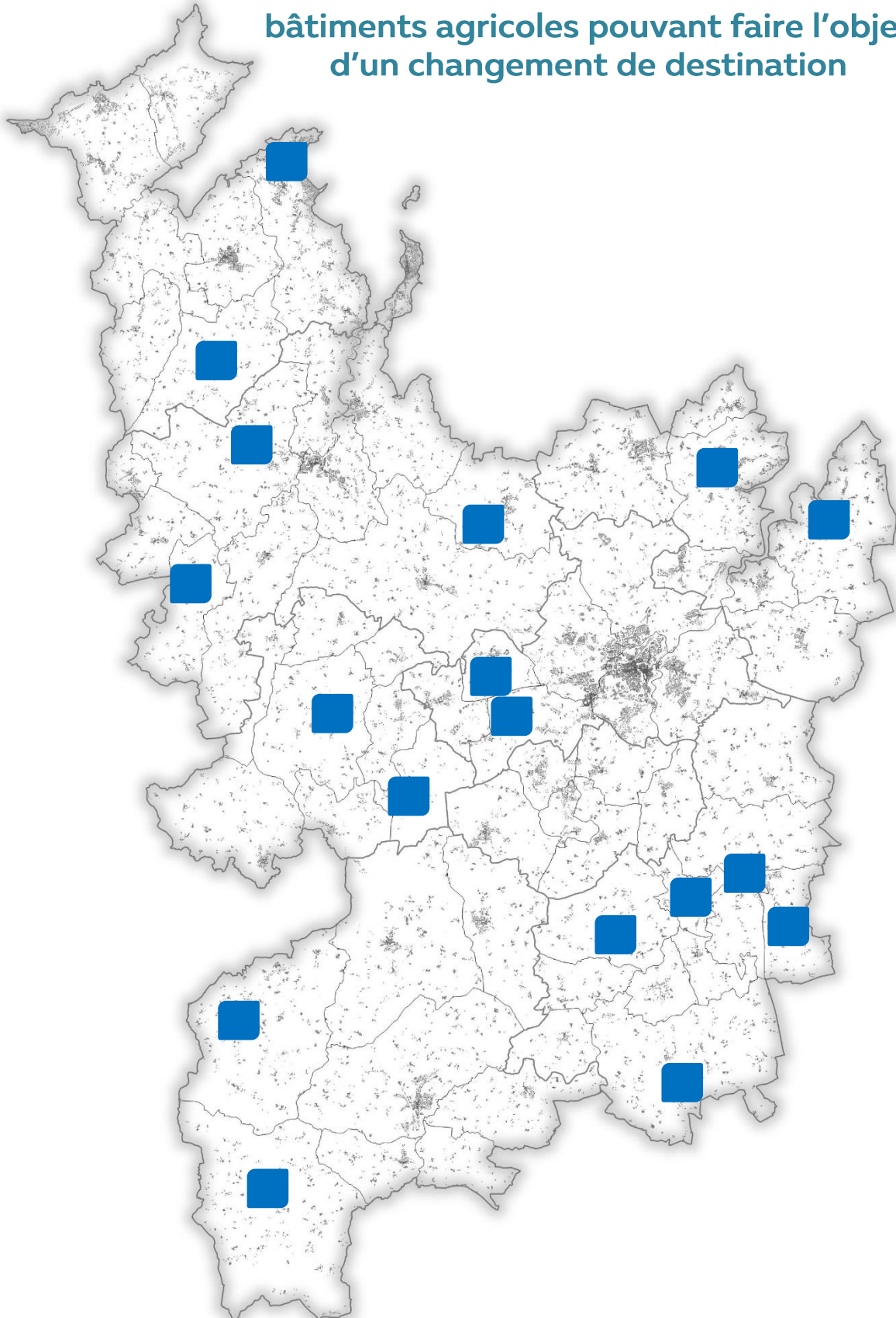
Exemples : Lanvallay pour un projet de logement sociaux

St Cast le Guildo pour un projet d'EPHAD.

Le détails des projets est présenté en annexe 2 de la Délibération.



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

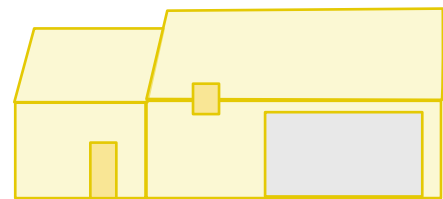
La transformation d'un bâtiment agricole en habitation est possible à condition qu'il soit identifié sur les plans du PLUiH et que la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (pour la zone agricole) ou la Commission Départementale de la Nature, des Paysages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

Ainsi, le PLUiH de Dinan Agglomération identifie plus de 1 300 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.

Ancien bâtiment agricole



Critères excluant le changement de destination :

Bâti localisé en zone rouge du PPRI

Bâti localisé en zone urbaine ou village constructible

Bâti localisé dans une zone soumise à un risque spécifique

Critères définis par la commission :

Emprise au sol minimale = 60m²

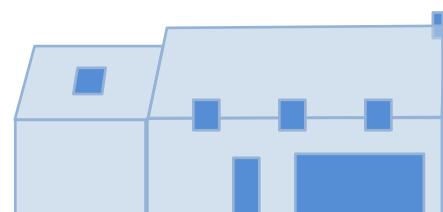
Distance maximale d'une autre construction = 50m

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

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

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

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

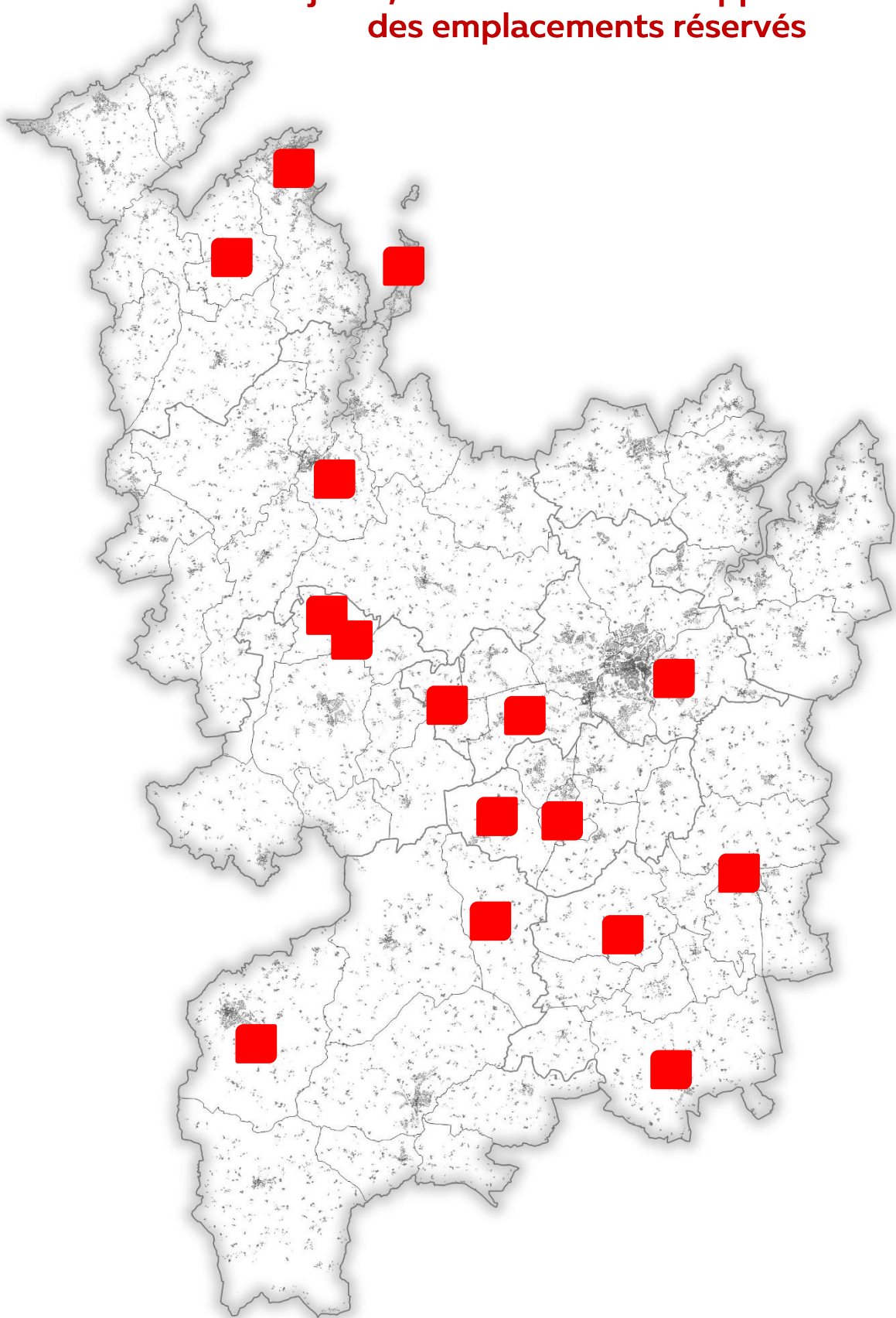


Habitation

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**.

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 ...

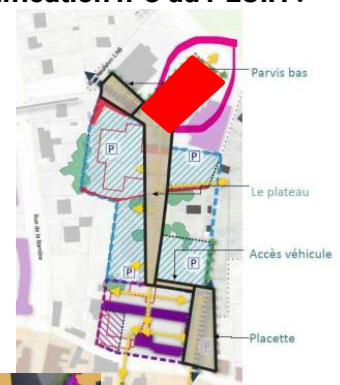
Un emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière au bénéfice des collectivités. En contrepartie, les propriétaires des unités foncières classées en emplacement réservé peuvent à tout moment faire valoir leur droit de délaissement.

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

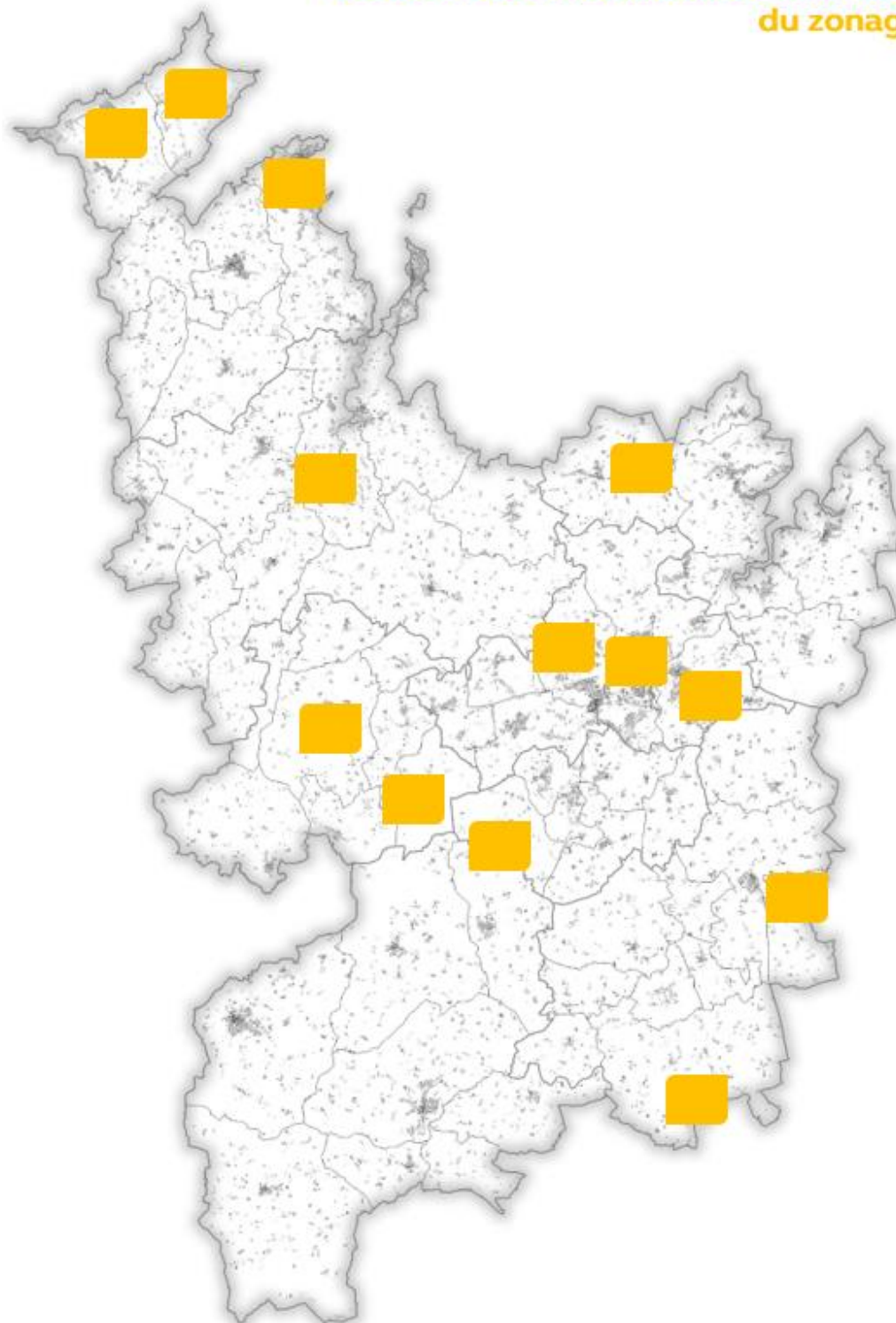


- **Plancoët** : création d'un ER Point P/Nazareth



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 à corriger pour faciliter l'application du règlement littéral.

VII. Liste détaillée des objets de la modification n°3

Cette liste peut faire l'objet de légères modifications lors de l'élaboration du dossier de modification n°3 (abandon d'un objet, modification d'un objet ou ajout d'une rectification mineure...).

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 de 5 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 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 2 OAP, modification du linéaire commercial, demande d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh, demande de classement d'une zone 1AUh1 vers 1AUe, demande de classement en zone A d'une parcelle Uy et changement de zonage sur la reconversion du site Point P

M1.F : PLUMAUDAN - Création de 5 OAP, modification du linéaire commercial, inscription en EBC de boisements 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 Féralais (874/866)

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

M2.A : EVRAN - Création d'une OAP et modification des OAP n°56-2 et 56-5

M2.B : QUEVERT - Création de 2 OAP

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

M2.D : SAINT-POTAN - Création d'une OAP

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

M2.F : LANVALLAY – Création de 2 OAP

M2.G : Dinan - Modification de 2 OAP

Les communes intégrées dans la démarche de Plan d'Action de Sobriété Foncières, pourront demander à faire l'objet d'OAP pour prendre en compte les conclusions de l'étude.

M3 – Création ou modification des STECAL

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

M3.B : GUITTE - Création d'un STECAL : l'un pour une salle de réception et gîte

M3.B : LANGUENAN - Création d'un STECAL pour une entreprise existante

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

M3.G : SAINT-CAST-LE-GUILDON - Création d'un STECAL Ntl au château de la Vieuxville pour un projet d'hébergements touristiques.

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-GUILD - 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)

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 – Modification des contours d'une zone 1AU et demande d'inscription d'arbres à protéger

M8.B : FREHEL – Modification d'une zone Ue vers 1AUh (création de logements pour saisonniers), modification du linéaire commercial, modification des contours du zonage UY2, classement d'une parcelle en zone Nj, classement en NI d'une parcelle en Nr et classement en NI des carrières dont l'activité cesse en Juin 2024.

M8.C : LANVALLAY – Déclassement de zone 2AU en zone Nj et UA

M8.D : PLELAN-LE-PETIT – Modification de 2 limites de zone humide

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

M8.F : PLEVENON – Reclassement en Nca de la cale du port Nieux

M8.G : PLOUASNE – Passage de UE vers UCa, demande de passage de UY2 vers Uca

M8.H : QUEVERT – Modification d'une zone UE vers UCA ou Upro pour projet collectif

M8.I : SAINT-CAST-LE-GUILD – Rectification du zonage en Nr secteur golf

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

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