

# PLAN LOCAL D'URBANISME VILLE DE DINARD

---



1B

---

RAPPORT DE PRÉSENTATION

EXPLICATION / ÉVALUATION

PLU APPROUVÉ  
17 DÉCEMBRE 2018





## Historique et objectifs de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU)

---

La Commune de Dinard est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 19 mai 1980, révisé le 24/01/1986 puis le 28/09/2001 et modifié les 14/05/2004, 25/06/2004, 12/08/2005, 25/01/2007 et 25/09/2009.

Au regard de l'évolution importante de la législation en la matière :

- Introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13/12/2000 remplaçant les Plans d'Occupation des Sols par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), modifiée par les lois « Urbanisme et Habitat » du 02/07/2003 puis celle portant « Engagement National pour le logement » du 13/07/2006 ;
- Suivie par les lois Grenelles 1 du 3/01/2009 et 2 du 12/07/2010 fixant de nouveaux objectifs en matière d'environnement et de développement durable ;
- Puis par la loi ALUR du 24/03/2014 prévoyant notamment que les POS non transformés en PLU au plus tard le 31 décembre 2015 seront caducs à compter de cette date, une mesure transitoire permettant néanmoins de prolonger les POS sous réserve de leur mise en révision avant cette échéance à condition que la révision soit achevée au plus tard 3 ans après la publication de la loi ALUR, soit le 26 mars 2017 ;

**La commune de Dinard a prescrit, par délibération du 15 décembre 2014, la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).**

Le Plan Local d'Urbanisme est un document à la fois stratégique et réglementaire. C'est un outil permettant de planifier le devenir du territoire communal, en respectant les principes du développement durable, en matière d'aménagement, de traitement de l'espace public, de paysage, d'environnement, d'habitat et de mobilité. Il permet aussi bien de préserver l'existant, de le restructurer que de le transformer et fixe les règles encadrant les constructions.

**Les principaux objectifs poursuivis sont les suivants :**

- Valoriser et développer un cadre environnemental, architectural et paysager de qualité.
- Favoriser l'accueil de nouveaux habitants par la création d'une offre diversifiée de logements.
- Repenser l'organisation des déplacements dans la ville notamment en développant les modes de circulation dits doux (vélos, piétons...).
- Développer la diversité et l'équilibre des activités économiques, commerciales et touristiques en lien avec l'intercommunalité



## Le rapport de présentation : le cadre juridique

---

### Titre V : PLAN LOCAL D'URBANISME

#### Chapitre Ier : Contenu du plan local d'urbanisme

##### • Article L151-4 du Code de l'urbanisme

**Le rapport de présentation explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

**Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés** en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

**Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation** du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme **et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.**

**Il expose les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

**Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

**Il établit un inventaire des capacités de stationnement** de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

##### • Article R151-1 du Code de l'urbanisme

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

**1° Expose les principales conclusions du diagnostic** sur lequel il s'appuie [...] ;

**2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis** [...] ;

**3° Analyse l'état initial de l'environnement**, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

##### • Article R151-2 du Code de l'urbanisme

**Le rapport de présentation comporte les justifications de :**

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;



**2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables** et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

**3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation** mentionnées à l'article L. 151-6 ;

**4° La délimitation des zones** prévues par l'article L. 151-9 ;

**5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19**, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

**6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue** par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

#### • Article R151-3 du Code de l'urbanisme

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.

- **Article R151-4 du Code de l'urbanisme**

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à 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 prévue à l'article L. 153-29.

## **Titre II : RÈGLES SPÉCIFIQUES À CERTAINES PARTIES DU TERRITOIRE**

### **Chapitre 1er : Aménagement et protection du littoral**

- **Article L121-21 du Code de l'urbanisme**

**Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :**

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés [...] .



### **Le rapport de présentation : composition et méthodologie**

---

Dans un souci de lisibilité et de compréhension, le rapport de présentation est composé de deux volets correspondant aux phases d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- **Un premier volet « diagnostic territorial et environnemental »** où sont traités conjointement ce qui relève d'un « état initial de l'environnement » et d'un diagnostic « urbain » identifiant les besoins en aménagement au regard du contexte socio-économique et de l'ensemble des thématiques qui « font la ville » : les paysages, les formes urbaines, les équipements, les déplacements, etc...

**Il constitue une première étape** qui permet d'aborder les enjeux qui vont guider les choix établis dans le projet de ville (le PADD) et le volet réglementaire (les OAP, la délimitation du territoire en zones, les règles de construction, les servitudes ...).

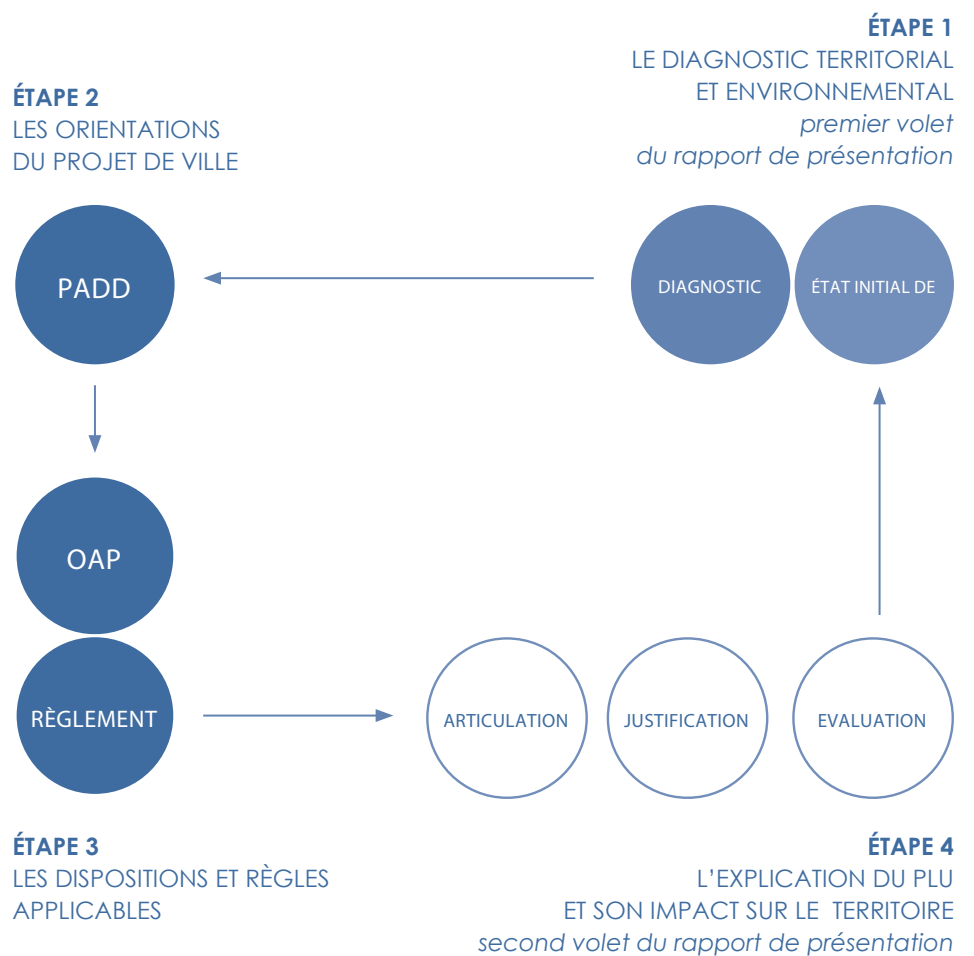
Il comprend notamment l'analyse de la consommation d'espace, des capacités d'accueil, de densification des espaces bâtis et des capacités de stationnement.

- **Un second volet « explication et évaluation »** qui constitue, une fois les grandes orientations du PADD et les dispositions des OAP et du règlement fixés, **la dernière étape de l'élaboration du PLU.**

Il s'agit à la fois :

- d'évaluer les incidences du PLU sur l'environnement ;
- d'expliquer et de justifier les choix effectués, notamment au regard de la cohérence interne entre les différentes pièces du PLU, mais également de son articulation avec les autres documents élaborés à l'échelle supra-communale.

## LES ÉTAPES DU PLU









# 1B

---

## EXPLICATION / ÉVALUATION

# AVANT-PROPOS

---

Le Plan local d'Urbanisme de la Commune de Dinard est soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R.104-9 et R.104-10 du code de l'urbanisme, de par son statut de commune littorale et du fait de la présence du site NATURA 2000 : ZSC « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard » - FR5300012.

Le Tome B du Rapport de Présentation est organisé en six chapitres :

*Chapitre 1*

**Explication et justification des choix retenus**

*Chapitre 2*

**Articulation avec les autres documents et programmes**

*Chapitre 3*

**Compatibilité avec la loi littoral**

*Chapitre 4*

**Description et évaluation des incidences notables du PLU sur l'environnement**

*Chapitre 5*

**Indicateurs de suivi**

*Il est complété du tome C – Résumé non technique et d'une annexe relative à l'étude complémentaire des zones humides.*

# SOMMAIRE

---

## CHAPITRE 1

### **EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 13**

Fonctionnement du volet réglementaire et opérationnel	15
Explication du volet réglementaire et opérationnel au regard des objectifs du PADD	17

## CHAPITRE 2

### **ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS ET PROGRAMMES 51**

La compatibilité avec le SCOT et le PLH concernant la programmation du logement	53
La compatibilité avec le SCOT concernant les autres thématiques du DOO	56
La compatibilité avec le plan d'exposition aux bruits	62
La compatibilité avec le SAGE	63
La compatibilité avec le PRGI Loire Bretagne 2016-2021	66
La prise en compte du PCET	68

## CHAPITRE 3

### **LA COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI LITTORAL 69**

Les éléments de cadrage	70
Les modalités de prise en compte et de traduction pour la commune de Dinard	71
L'évolution des espaces boisés classés significatifs	81

## CHAPITRE 4

### **DESCRIPTION ET ÉVALUATION DES INCIDENCES NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 85**

Objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire, national et enjeux locaux	86
Synthèse de l'état initial de l'environnement, zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan	87
Evaluation des incidences Natura 2000	90
Evaluation des incidences notables des OAP	108
Analyse des incidences notables prévisibles des secteurs de projet	114
Evaluation des incidences notables du règlement	120
Evaluation environnementale du projet de plu : conclusion générale	126
La maîtrise des incidences sur l'espace et les exploitations agricoles	127

## CHAPITRE 5

### **LES INDICATEURS DE SUIVI 131**







CHAPITRE 1

# EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS



## L'explication et la justification des choix : la méthodologie

Cette section du Rapport de Présentation décrit pourquoi et comment le PLU est ce qu'il est : ce qui a présidé à son élaboration et les choix qui ont prévalu. Il s'agit ici de démontrer l'articulation entre les différentes pièces du PLU :

- les « principales conclusions du diagnostic » et l'état initial de l'environnement (1A - Diagnostic territorial et environnemental) ont conduit à la définition d'orientations dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- les orientations du PADD ont guidé la définition du volet réglementaire : la délimitation des zones, le règlement, les servitudes, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans un souci de lisibilité et de compréhension, la présente section explique l'articulation des pièces du PLU de la manière suivante :

- En préambule est présentée la stratégie établie dans le cadre de l'élaboration du volet réglementaire et opérationnel (règlement, zonage, OAP) et son fonctionnement, notamment le découpage en secteurs et la lecture du règlement au travers de plans thématiques.
- Ensuite, une explication des choix est proposée **à partir des orientations du PADD**, avec un rappel des principales conclusions du diagnostic (ce qui a précédé), puis de ce qui en a découlé : le volet réglementaire et opérationnel (OAP, règlement, délimitation servitude), afin de justifier de la cohérence et de la nécessité des dispositions établies. La traduction des orientations du PADD au sein du volet réglementaire ainsi regroupé permet une lecture de la complémentarité des dispositions réglementaires et des OAP.
- Des « Focus » ponctuent l'explication, notamment s'agissant de la délimitation des zones et des servitudes d'urbanisme particulières instituées.

Dans tous les cas, les explications et justifications des choix effectués sont mises en perspectives de leur articulation avec la loi littoral, les servitudes d'utilités publiques et notamment le Site Patrimonial Remarquable en cours de révision (ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), ainsi que les autres documents d'urbanisme et de planification applicables (SCOT, PLH...).



## FONCTIONNEMENT DU VOLET REGLEMENTAIRE ET OPERATIONNEL OPERATIONNEL

---

Le volet règlementaire et opérationnel du PLU de Dinard est composé des documents suivants :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation établies sur des secteurs élargis qui dépassent les périmètres circonscrits des sites de projet pour s'inscrire dans la dynamique globale du projet de ville émanant du PADD.

La délimitation des OAP correspond à un regroupement de secteurs du zonage afin de replacer les sites de projet dans leur contexte urbain, montrer les interactions entre les sites et définir des orientations sur les tissus urbains alentours, notamment au regard des continuités de nature, du maillage et de la requalification des espaces publics.

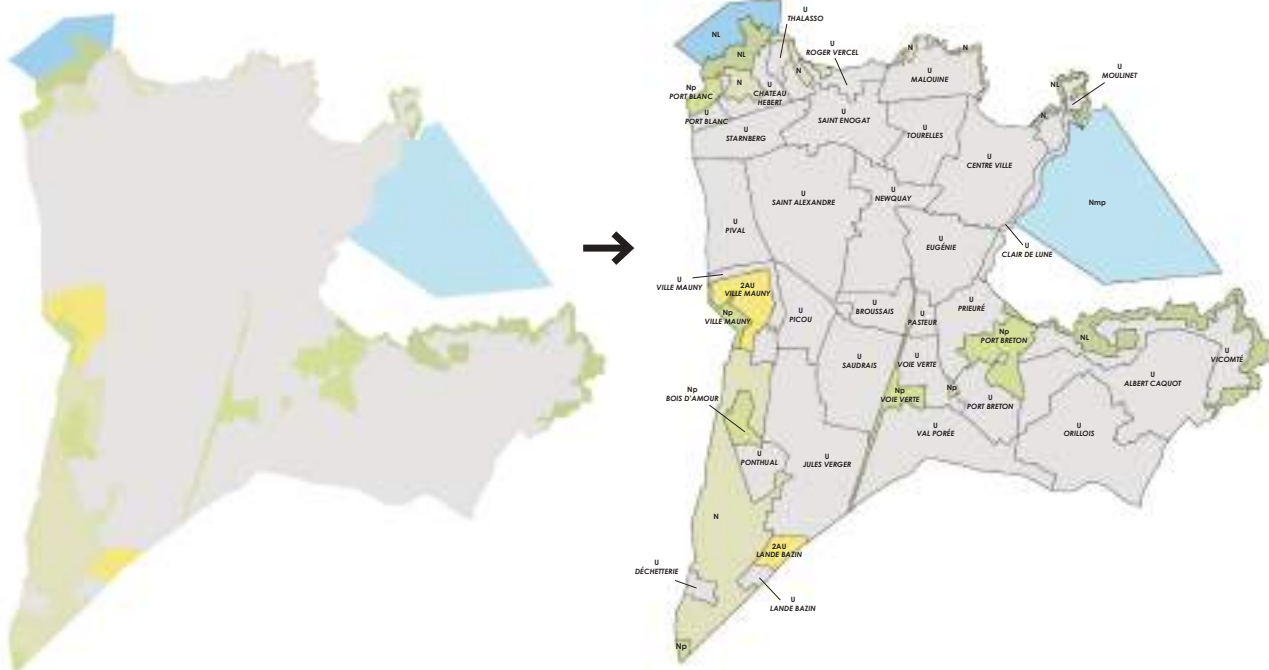
Elles sont conçues comme un outil de préfiguration urbaine, du court terme au long terme, en anticipant les évolutions possibles de la trame urbaine. Elles sont complémentaires au règlement et à son caractère normatif : elles retranscrivent, notamment à l'aide de schémas graphiques, des intentions, des localisations « préférentielles » et des principes à respecter, dans un rapport de compatibilité et non de stricte conformité. Elles sont en cela, un support de discussion et de co- production de la ville entre les porteurs de projet et la collectivité.

- Un document graphique sur lequel sont reportés la délimitation des zones et des secteurs ainsi que les servitudes applicables.
- Un règlement écrit qui :
  - fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune,
  - établit les dispositions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti et paysager ainsi qu'à la mise en œuvre des projets urbains,
  - définit les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs, spatialisées au travers de plans thématiques (fonctions urbaines, mixité sociale, implantation, hauteurs, espaces verts).

L'armature du volet règlementaire a pour caractéristique de proposer une zone urbaine unique, la zone U, découpée en secteurs nommés au regard de la toponymie des quartiers ou des rues principales. Le règlement écrit de la zone U concerne l'ensemble de la zone mais peut ainsi être modulé ponctuellement en fonction des secteurs pour correspondre à leurs particularités ou leurs enjeux propres. Les principales règles relatives aux destinations autorisées (fonctions urbaines), à la mixité sociale, aux volumétries et à l'implantation et à la présence végétale sont déclinées au travers de plans thématiques intégrés au document écrit en fonction des articles concernés. Cette approche permet une nouvelle lecture de l'espace urbain et des règles qui s'y appliquent en « donnant à voir » les intentions du projet de ville dont elles sont issues.

Une zone urbaine unique...

...divisée en secteurs pour s'adapter aux formes urbaines et aux enjeux

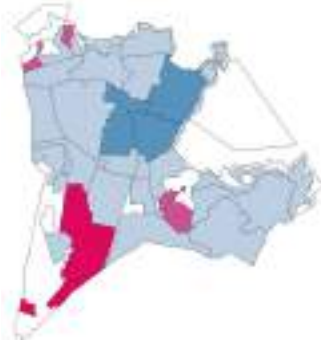


Des plans thématiques qui spatialisent les règles applicables selon les articles du règlement

**SECTEURS D'OAP**



**FONCTIONS URBAINES**  
article U2.1



**MIXITÉ SOCIALE**  
article U2.2



**IMPLANTATION**  
article U3.1



**HAUTEURS**  
article U3.2



**ESPACES VERTS**  
article U5



# EXPLICATION DU VOLET RÉGLEMENTAIRE ET OPÉRATIONNEL AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD

## PADD / AXE 1 : UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ

### A/ CONFORTER DINARD COMME PÔLE STRUCTURANT ET DÉVELOPPER LES SYNERGIES AUTOUR DES SAVOIR-FAIRE PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE

#### A1/ Maintenir une gamme d'équipements structurants et de proximité dans tous les domaines

##### Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental

- Le bon niveau d'équipement de la commune participe pleinement à son attractivité économique et touristique (emplois) et à la qualité de vie des habitants. Il conforte Dinard comme pôle structurant sur son territoire.

##### Traduction dans les OAP

- Les OAP identifient les projets d'équipement, leur restructuration ou leur réhabilitation. Il s'agit notamment :
  - d'améliorer les installations vieillissantes ou mal intégrées dans le paysage de bords de mer (piscine olympique, port de plaisance, piscine d'eau de mer...). (OAP CENTRE)
  - de relocaliser une partie des services techniques de la ville (les serres et les ateliers municipaux) dans la zone d'activité. (OAP JULES VERGER/ LANDE BAZIN)
  - de trouver une nouvelle vocation à la Villa Eugénie dans le cadre de sa réhabilitation et de la recomposition du site autour de nouveaux services ou activités. (OAP CENTRE)

##### Traduction dans la délimitation des zones et les plans thématiques

- Les équipements sont majoritairement localisés dans la zone urbaine, et autorisés dans tous les secteurs du Plan des fonctions urbaines, sauf dispositions spécifiques liées à des activités particulières (U Thalasso, U Port Breton) ou au terrain de camping au regard de la loi littoral (secteurs U et Np Port Banc).
- Le zonage comprend une zone Nmp dans laquelle sont autorisés les aménagements et installations liées au fonctionnement du port de plaisance et à la gestion des mouillages. Sa délimitation correspond au domaine maritime portuaire.

##### Traduction dans le règlement écrit

- Certaines dispositions du règlement font état de règles alternatives pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être nécessaires à leur bon fonctionnement, afin de ne pas limiter leur possibilité d'évolution ou de restructuration. Il s'agit notamment des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publics et du pourcentage d'espaces verts imposés.



### **Traduction dans les autres dispositions du règlement (servitudes)**

- Un emplacement réservé pour la relocalisation des services techniques est institué afin de libérer les emprises actuelles pour la construction de logements.

## **A2 / Conforter le dynamisme touristique et l'offre en hébergement**

### **Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental**

- Le tourisme joue un rôle primordial dans l'économie dinardaise (près de 48 000 lits touristiques). Néanmoins, la répartition entre offre marchande (7,3%) et non-marchande (92,7%) est très inégalitaire. Il s'agit de conforter les structures d'hébergement existantes et de permettre une diversification des modes de tourisme (tourisme itinérant par exemple). Une meilleure interaction entre les structures d'hébergement et les équipements présents en ville est à rechercher.

### **Traduction dans les OAP**

- L'OAP Centre préfigure une valorisation des espaces de front de mer, de développement de leur accessibilité et de lieux d'animation (exemple : cafés, restaurants,...) participant à l'attractivité touristique de la ville.

### **Traduction dans la délimitation des zones et les plans thématiques**

- Les structures d'hébergement touristique peuvent s'implanter dans l'ensemble de la zone U, à l'exception de dispositions particulières des secteurs Tourisme et Loisirs du Plan des Fonctions urbaines, à savoir :

- le secteur U Thalasso, Bois d'amour et Port Blanc pour lesquels les constructions autorisées doivent être en lien avec les activités actuellement présentes sur ces sites, soit respectivement, le centre de thalassothérapie, les habitations légères de loisirs et le camping.

- le secteur U Port Breton pour lesquels sont autorisées les activités touristiques et de loisirs, y compris les activités de restauration ou d'accueil de congrès et d'exposition afin de maintenir un éventail de possibilité pour retrouver une nouvelle vocation au Manoir de Port Breton.

L'ensemble de ces secteurs ne pourront donc pas muter vers un tissu urbain classique avec de l'habitat ou des activités autres.

- Il est également à noter la délimitation d'une zone Np Port Blanc au droit des terrains du camping correspondant à la bande des 100 m vis-à-vis du littoral et au sein de laquelle sont autorisées les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau ainsi que les terrains de camping existant.

## A3 / Développer les activités et l'emploi dans le centre urbain

### Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental

- Une montée en puissance des zones commerciales sur les communes limitrophes qui nécessite une vigilance sur le devenir du commerce de centre-ville.
- Peu d'activités tertiaires ou de service dans le centre.
- Un foncier économique limité en surfaces disponibles et des zones d'activités mal intégrées dans le tissu urbain (conflit d'usage, paysage d'entrée de ville dégradé)

### Traduction dans les OAP

- Les OAP Jules Verger / Lande Bazin identifient les secteurs de mutation des zones d'activités vers un tissu économique plus qualitatif, orienté vers les services aux entreprises et le secteur tertiaire. Il s'agit des secteurs d'activités anciens et mal intégrés au paysage d'entrée de ville situés au nord du boulevard Jules Verger.
- L'OAP Jules Verger / Lande Bazin oriente également l'aménagement de la zone d'activités et son extension, notamment au travers d'un principe d'aménagement d'ensemble pour garantir la cohérence général du projet, organiser d'éventuelles relocalisations d'activités et requalifier la zone d'activités.
- L'OAP Centre identifie au droit des sites de projet la volonté de reconstituer et de préserver un linéaire commercial, à titre d'information et en complément de la servitude instituée au document graphique du règlement, autour de la rue de la gare dans le secteur Newquay, face aux commerces prévus dans le permis de construire « Eiffage ». Aussi, elle oriente préférentiellement la programmation du site de la Villa Eugénie vers une vocation économique (services, activités,...).

### Traduction dans la délimitation des zones, les plans thématiques et le règlement écrit

- Le Plan de zonage et le Plan des fonctions urbaines orientent le développement des activités de la manière suivante :

- des **secteurs de mixité des fonctions**, essentiellement résidentiels mais dans lesquels les activités peuvent s'implanter sous réserve d'être compatibles avec la présence d'habitation et de ne pas entraîner de nuisance pour le voisinage (circulation de poids lourds, bruits...)

- des **secteurs de centralité urbaine et commerciale**, constitués des secteurs Centre-ville, Eugénie ainsi que du secteur Newquay en devenir, afin d'y renforcer la mixité des fonctions et d'éviter des développements uniquement dédiés à l'habitat. Les opérations de logements sont incitées à accueillir en rez-de-chaussée des activités (commerces, services, bureaux, équipements) lorsqu'elles sont situées sur les axes principaux.

Par ailleurs, afin de préserver l'offre commerciale et les services dans le centre, les changements de destination en logement ou garage des locaux commerciaux existants sont interdits. Cette disposition concerne les principales rues commerçantes ainsi que celles sur lesquelles une fragilité des activités commerciales est constatée. Des linéaires de protection des commerces sont ainsi reportés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7 bis du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositifs de protection et de développement des commerces de proximité sont par ailleurs complétés d'une interdiction de créer des surfaces commerciales supérieures à 1000 m<sup>2</sup> en dehors des secteurs de centralité, conformément aux orientations du SCOT.

- des **secteurs de « Tourisme et loisirs »** (Cf. section précédente)

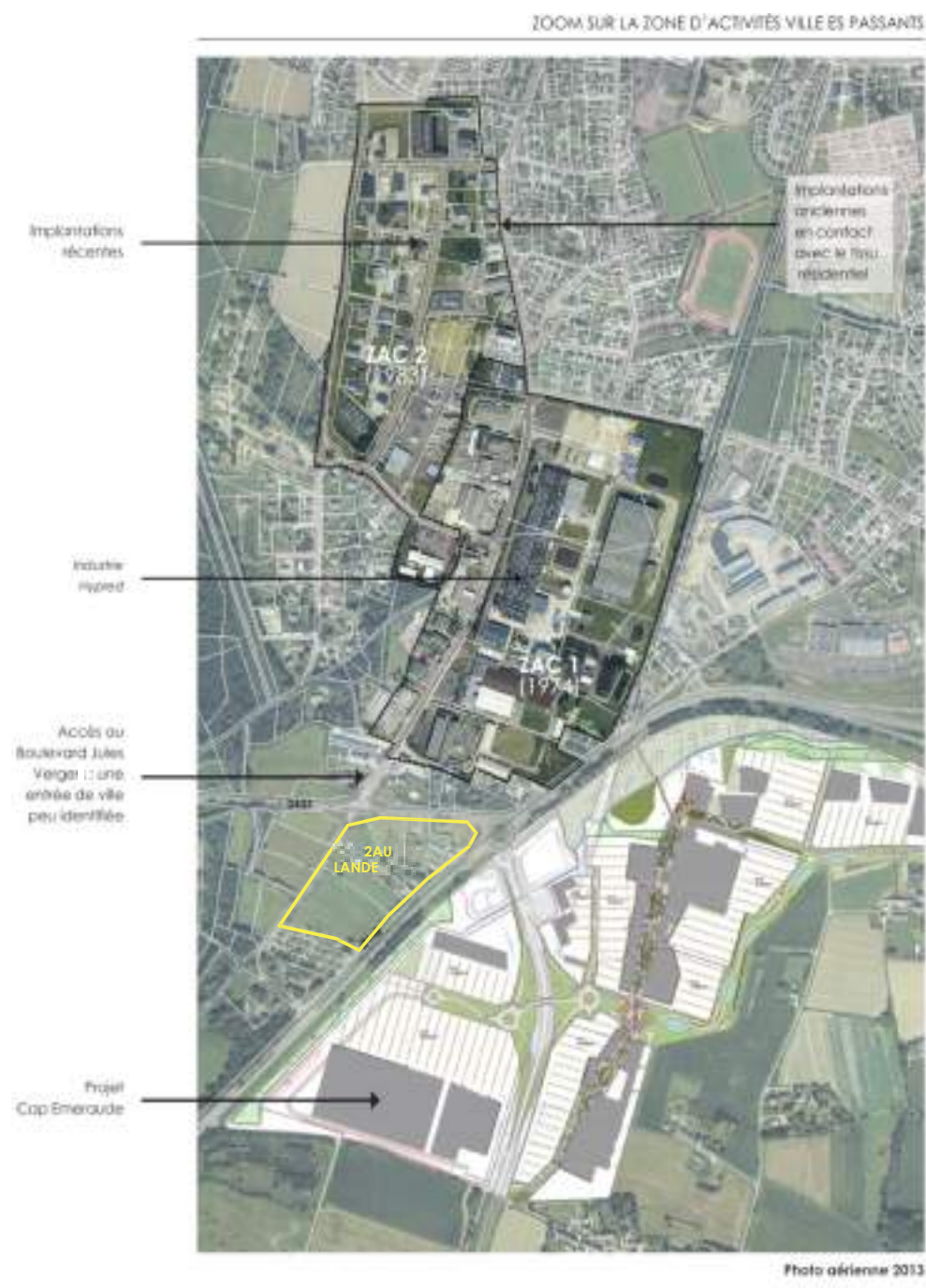
- Des **secteurs «activités»** correspondant aux zones d'activités récentes et sur lesquels le potentiel de mutation vers un tissu urbain mixte n'est pas avéré ou pertinent. L'adaptation des logements existants dans ces secteurs est autorisée (réhabilitation, extension inférieure à 30 m<sup>2</sup>...) mais la construction de nouveaux logements interdite. Ces secteurs permettent une implantation des activités, notamment industrielles et artisanales, éloignée des zones d'habitation afin d'assurer leur développement.

Le secteur «activités» U Lande Bazin est quant à lui principalement occupé par de l'habitat mais devrait évoluer sur le long terme vers un tissu d'activité plus adapté à sa localisation (au bord de la D168, enserré entre la Zone d'activité Jules Verger et la Zone Cap Émeraude sur la commune de Pleurtuit). Dans ce secteur, une alternative à la règle générale est toutefois instituée pour la création de nouveaux logements locatifs sociaux afin de permettre une évolution de l'emprise actuellement occupées par du logement social.

- la **zone à urbaniser 2AU Lande Bazin** est créée en extension de la zone d'activité existante et du secteur U Lande Bazin. Cette zone de 4,3 ha (comprenant notamment 8 350 m<sup>2</sup> de parcelles déjà urbanisées et 1,8 ha de foncier communal non-urbanisé) répond à la nécessité de retrouver des disponibilités foncières pour les activités, notamment industrielles et artisanales, dans la continuité des zones d'activités existantes sur la commune et face aux récents développements à vocation commerciale sur la commune de Pleurtuit (Leroy Merlin et Cap Émeraude). Elle s'inscrit dans l'enveloppe autorisée par le SCOT pour les extensions à vocation économique pour la commune de Dinard (4 ha sur le site dénommé Ville-Es-Passant)

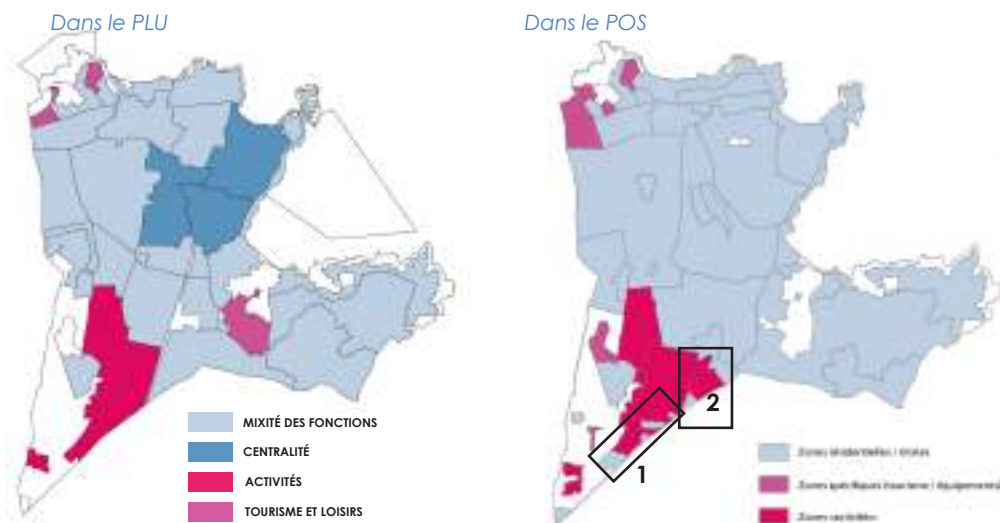
Cette extension «à long terme» permet de créer un secteur d'aménagement d'ensemble répondant à la volonté de requalifier l'axe Jules Verger afin d'affirmer son rôle d'entrée de ville en développant un tissu économique davantage orienté vers le tertiaire et les services aux entreprises dans sa partie nord (face au tissu résidentiel) et de permettre une relocalisation des activités artisanales, actuellement peu qualitative, au sein d'un projet d'ensemble permettant de garantir une meilleure insertion paysagère de ces activités. La création de cette zone à urbaniser est ainsi corrélée à une stratégie de renouvellement de la ville sur elle-même, de requalification paysagère de l'entrée de ville et de sécurisation de la RD 168 en supprimant les accès privatifs existants.

Extrait du Diagnostic avec superposition de la zone à urbaniser 2AU Lande Bazin





## FOCUS 1 / Evolution du zonage relatif aux fonctions urbaines (destinations) entre POS et PLU



- Les équilibres entre zones résidentielles mixtes et zones dédiées aux activités sont globalement maintenus entre POS et PLU, néanmoins :
  - Les poches d'habitat situées le long de la D168 et enserrées dans le tissu d'activités **(1)** ne sont plus intégrées aux secteurs de mixité des fonctions mais aux secteurs « activités ». Il s'agit de ne pas permettre la réalisation de nouvelles constructions à destination de l'habitat dans ces secteurs (les extensions limitées des constructions existantes restent possibles). Une disposition alternative s'applique toutefois aux logements relevant du parc locatif social dans le secteur U Lande Bazin pour lesquels une reconfiguration du site actuel des logements sociaux est envisagée.
  - Les secteurs dédiés aux activités dans le POS situés à l'Est de la voie verte **(2)**, et occupés par de l'artisanat ou des services de loisirs (karting, lasergame,...) représentent un potentiel de mutation à moyen-long terme et pourront dans le cadre du PLU évoluer vers un tissu urbain mixte intégrant de l'habitat.
- Les zonages spécifiques liés au tourisme et équipements dans le POS évoluent dans le cadre du PLU :
  - Le stade de Port Banc intègre la zone de mixité des fonctions à l'instar des autres équipements sportifs municipaux (Saudrais), en revanche les installations du Parc de Port Breton (Manoir, tennis, centre équestre) intègrent les secteurs Tourisme et Loisirs du PLU en raison de leur rayonnement pour l'attractivité touristique de la commune et leur vocation événementielle (organisation de manifestations, activités de restauration,...) ;
  - Le site du CRESCO / IFREMER, intègre le secteur de mixité des fonctions ;
  - La Thalasso est maintenue dans un zonage spécifique, ainsi que le camping de Port Blanc, qui évolue toutefois au droit de la bande des 100 m depuis la mer vers un zonage Np (Cf. ci-après). Il en va de même pour les terrains d'habitations légères de loisirs du Bois d'Amour (passage de U à Np)

## **B/ FIXER UNE LIMITE URBAINE DURABLE DANS LE TEMPS ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS**

---

### **B1 / Modérer la consommation d'espace**

#### **Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental**

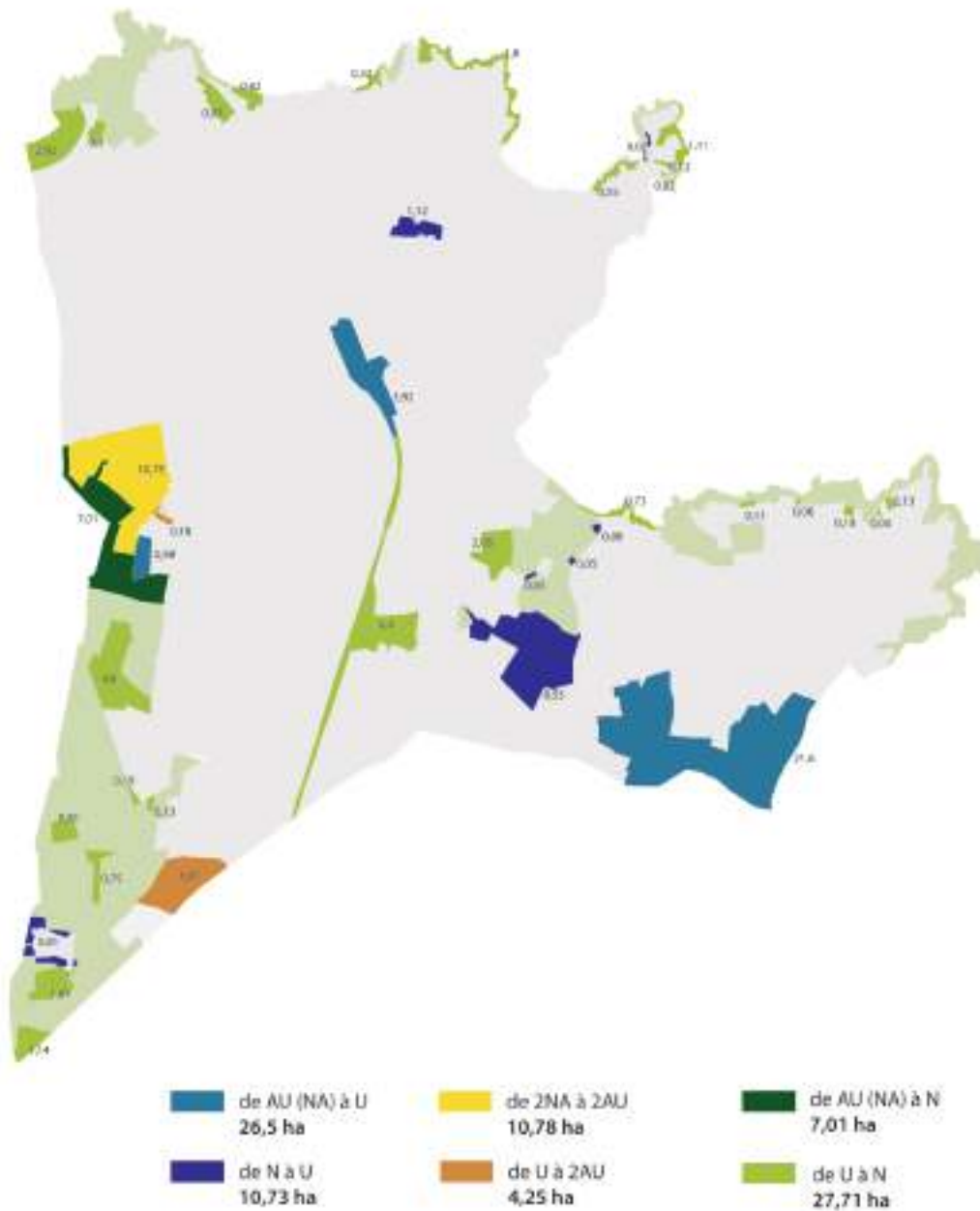
- Une importante consommation d'espace ces dernières années (57 ha entre 2001 et 2017) liée principalement à la réalisation de grands lotissements en extension urbaine. Au total, le rythme de la consommation d'espace est estimé à 3,35 ha/an sur la période 2001/2017.
- Une ouverture à l'urbanisation dans le cadre du POS qui concerne le dernier grand espace ouvert non-bâti (18,7 ha à la Ville Mauny) qui dépasse l'enveloppe autorisée par le SCOT (11ha).

#### **Traduction dans la délimitation des zones**

- Le secteur de la Ville Mauny (2NA dans le POS) est réduit dans le cadre de la création de la zone 2AU Ville Mauny et les surfaces restantes sont restituées aux zones naturelles (N et Np), à l'exception de deux parcelles desservies par les réseaux et intégrées directement à la zone urbaine. Il est également à noter que la délimitation de la zone 2AU intègre une parcelle située pour partie en zone U dans le POS afin d'intégrer une possibilité d'accès et de desserte depuis la rue de la Ville Mauny au périmètre de projet. Ainsi, la zone à urbaniser s'étend sur une superficie totale de 11,08 ha.
- La zone à urbaniser 2AU Lande Bazin à vocation économique d'environ 4 ha est créée en continuité de la zone d'activité existante (Cf. section précédente).
- Au total, les secteurs en extension urbaine des zones 2AU créés correspondent à une enveloppe d'environ 15 ha, soit une consommation d'espace annuelle d'environ 1,5 ha dans une perspective 2020/2030, plus de deux fois inférieure aux tendances constatées sur les décennies précédentes.
- En dehors de la stratégie de renouvellement urbain établie (densification douce liée à un assouplissement des règles adaptées aux tissus urbains, «activation» des sites de projet,...), l'urbanisation potentielle des terrains non-bâti concerne quelques terrains libres, parfois cultivés, enclavés dans l'espace urbain et faisant déjà partie de la zone urbaine dans le cadre du POS (Champ Picou, Vicomté, Plateau de la Mettrie...)

Les passages de N à U s'inscrivent dans une cohérence globale de délimitation des zones naturelles et urbaines en comparaison avec le zonage du POS, avec une restitution aux zones N dans le cadre du PLU d'environ 27 ha classés U dans le POS. (cf. ci-après FOCUS Modification du zonage entre POS et PLU).

## FOCUS 2 / Modification du zonage entre POS et PLU



### Passage de AU (NA) à U : 26,5 ha

- Le secteur 1NAE1b des terrains de l'ancienne gare, dénommé « site Newquay » qui fait l'objet d'un projet d'environ 600 logements sur cette friche urbaine d'environ 3,9 ha située en plein cœur de l'espace urbanisé. Il est à noter que l'EBC figurant au POS sur ce site est maintenu dans le cadre du PLU, conçu comme espace vert de proximité au sein de l'OAP Centre.
- Le secteur 1NAE3 d'environ 21 ha qui est aujourd'hui urbanisé au travers des différents lotissements situés de part et d'autre de la rue de la Mettrie, ou en cours d'urbanisation avec le projet des Jardins du Moulin.

- Des terrains en continuité du hameau de la Ville Mauny (2 parcelles). Ces terrains desservis par les réseaux font par ailleurs l'objet d'une servitude au document graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme avec l'identification d'alignements boisés à préserver.

#### **Passage de N à U : 10,73 ha**

- Le jardin des Tourelles est considéré comme un espace vert public de proximité à vocation essentiellement urbaine. L'EBC localisé au droit du parc est maintenu entre le POS et le PLU.
- Le parc de Port Breton est quant à lui maintenu en grande partie en zone Naturelle en raison de sa superficie importante et de son rôle paysager primordial, constituant une respiration et une ouverture sur le littoral depuis l'espace urbain. Néanmoins, les espaces liés au fonctionnement du centre équestre et des tennis au sein du parc de Port Breton intègrent la zone U et le secteur « tourisme et loisirs » sur le plan des Fonctions urbaines. Il s'agit notamment de permettre un réaménagement du site et son évolution pour maintenir cette activité à fort rayonnement touristique et sportive.
- Deux parcelles bâties bordant le Parc de Port Breton.
- Des adaptations pour mieux correspondre aux usages existants autour de la déchetterie dont les abords aménagés sont intégrés à la zone U tandis que les grandes emprises végétalisées basculent vers la zone N.

#### **Passage de 2NA à 2AU : 10,78 ha**

- Environ 10,7 ha de l'ancienne zone à urbaniser 2NA de la Ville Mauny (18,7 ha dans le POS), destinée à accueillir un écoquartier.

#### **Passage de U à 2AU : 4,25 ha**

- Environ 1800m<sup>2</sup> d'une parcelle dans la continuité de la zone 2AU Ville Mauny, afin d'être intégrés au périmètre opérationnel du projet et de prémunir leur éventuelle urbanisation qui grèverait une possibilité de réaliser un accès au site.
- La zone 2AU Lande Bazin à vocation économique, anciennement urbanisable (zone UA activités) mais sur laquelle l'urbanisation doit faire l'objet d'un projet d'ensemble et non aux « coups par coups » afin de répondre aux enjeux d'insertion paysagère, de requalification de l'entrée de ville, et de cohérence dans les catégories d'activités qui pourraient s'y implanter.

#### **Passage de AU (NA) à N : 7,01 ha**

- Les parties de l'ancienne zone à urbaniser 2NA Ville Mauny qui sont restituées aux espaces naturels. Elles comportent notamment les secteurs concernés par la présence de zones humides en périphérie du site ainsi qu'une interface d'environ 25 mètres d'épaisseur en lisière avec le bois de Ponthual et la commune de Saint Lunaire. Ces espaces en contact direct avec la zone d'urbanisation future font l'objet d'un zonage Np (Naturelle de proximité). Est également restituée à la zone naturelle, toute la partie Sud de l'ancienne zone 2NA, moins en contact avec le tissu urbain existant, faisant face à la zone d'activités, et présentant un paysage ouvert agricole avec vue sur la lisière du Bois de Ponthual.



### Passage de U à N : 27,1 ha

- L'ensemble des terrains aménagés et parcelles construites au sein du Bois de Ponthual qui relevait d'un « pastillage » de zones U au sein de l'espace naturel. L'aire d'accueil des gens du voyage et les parcelles occupées par de l'habitat sont intégrées à la zone N (possibilité d'extension limitée dans le règlement). Les parcelles dont l'usage est spécifique intègrent le secteur Np (site d'entraînement canin, terrains du Bois d'Amour).
- La voie verte et ses abords, identifiés comme axe majeur de continuité naturelle au sein de l'espace urbain, associés avec les terrains entourant le cimetière occupés par des zones humides ou espaces à usages récréatifs.
- Des espaces verts mitoyens au Parc de Port Breton classés U dans le POS et qui présentent des qualités écologiques et paysagères à préserver (mare, pré pâturé en pente,...)
- Les grandes parcelles privées non-bâties contiguës au Parc de Port Breton et présentant un caractère boisé important, participant à la respiration verte du parc au sein du tissu urbain.
- Les espaces non-bâties et boisés littoraux de la Vicomté, des Pointes du Moulinet, de la Malouine et de la Roche Pelée. Ces zones sont des créations nouvelles ou des extensions des zones naturelles du POS et viennent délimiter un espace inconstructible entre les constructions existantes et le littoral.
- Des parcelles non-bâties intercalées entre l'espace naturel de la Roche Pelée et le camping (ancienne carrière).
- Les espaces compris dans la bande des 100m depuis la mer au droit du camping de Port Blanc.

## B2 / Préserver les espaces remarquables et les coupures vertes

### Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental

- Des espaces naturels et des paysages bénéficiant de protection (Site inscrit, Natura 2000) ainsi que des boisements côtiers à préserver.
- Si le SCOT du Pays de Saint Malo n'identifie pas de coupures d'urbanisation au titre de la Loi Littoral sur la commune de Dinard, le diagnostic du PLU met en évidence la présence de «respiration» au sein des espaces urbains, offrant notamment des ouvertures sur la mer (Parc de Port Breton, Port Nican, Roche Pelée...) ou des interfaces naturels avec les espaces urbanisés des autres communes (Bois de Ponthual).

### Traduction dans la délimitation des zones et le règlement écrit

En dehors des secteurs urbanisés U et de la zone 2AU, les autres zones de la commune sont classées en zone naturelle, parfois décomposée en secteurs spécifiques, notamment :

- Le secteur NL, qui correspond aux espaces remarquables au titre de la Loi Littoral. Sa délimitation correspond :
  - aux parties naturelles ou boisées situées dans les périmètres du Site Inscrit, de la ZNIEFF, de la ZSC Natura 2000, et des espaces complémentaires identifiés sur le secteur de la Roche Pelée, milieu ouvert au contact du littoral et dans le prolongement du périmètre Natura 2000 (déjà répertoriés comme espace remarquable lors de l'étude OuestAm de 1996) ;
  - à la partie maritime de Natura 2000.

Ces espaces bénéficient d'une protection stricte.

- Les secteurs Np, qui correspondent aux espaces naturels de proximité, comprenant notamment :
  - le Parc de Port Breton, hors équipements sportifs et de loisirs (centre équestre, tennis, Manoir) ;
  - la voie verte et ses abords ;
  - l'interface entre la zone à urbaniser de la Ville Mauny et le Bois de Ponthual sur laquelle est recherché un renforcement des interactions ville-campagne (exemple : reconstitution de la trame bocagère et des chemins de promenade, aménagement de jardins vivriers, espaces verts accessibles, apiculture, gestion alternative des eaux) ;
  - les terrains des résidences mobiles de loisirs du Bois d'Amour.
- Par ailleurs sont classés en zone naturelle N :
  - l'ensemble du Bois de Ponthual et des champs limitrophes (Sud de l'ancienne zone à urbaniser de la Ville Mauny) ainsi que les constructions isolées s'y trouvant ;
  - les espaces boisés côtiers des pointes de la Malouine et du Moulinet, hors secteur NL ;
  - les espaces d'ouverture et d'interface sur le littoral autour de la Roche Pelée, de la Thalasso et de la plage de Saint-Enogat.

La grande majorité de ces secteurs font par ailleurs l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé (CF. Chapitre 3).

- Les zones humides recensées figurent au document graphique et sont assorties de règles visant à leur protection dans les dispositions générales du règlement conformément aux prescriptions du SAGE.

### **B3 / Qualifier les interfaces Ville – Nature**

#### **Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental**

- Des accès à la nature à renforcer et des interfaces paysagères entre espaces urbains, naturels ou agricoles de qualité inégale.

#### **Traduction dans la délimitation des zones et le document graphiques**

- Délimitation des espaces naturels mise en cohérence avec l'occupation des sites et création d'un secteur Np (Naturelle de proximité) pour permettre des aménagements et installations légères relevant d'une pratique sociale et urbaine des espaces naturels (Cf. section précédente).
- Les principales lisières entre espaces urbains et naturels font l'objet d'un classement au titre des espaces boisés classés ou d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

#### **Traduction dans les OAP**

- Dans l'OAP Centre : une accessibilité à la voie verte depuis le site Newquay
- Dans l'OAP Ville Mauny : la réalisation de chemins de promenade au travers du futur quartier pour relier les chemins existants du Bois de Ponthual, ainsi que la mise en

valeur de l'espace naturel limitrophe, l'aménagement des accès (signalétique, petites aires de stationnement, mobilier urbain...) et le maintien des circulations pour les engins agricoles en direction de Saint Lunaire. Par ailleurs, une parcelle enclavée est identifiée dans le secteur Picou pour faire l'objet d'un projet d'espace vert de proximité (exemple : jardins vivriers).

## C/ RETROUVER UN ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE PAR LA RÉALISATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

**C1 / Retrouver un solde démographique positif** (Accueillir plus de 1000 nouveaux habitants et produire au moins 1200 logements à l'horizon 2030,)

### Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental

- Une forte baisse démographique au cours de la décennie précédente.
- Une séniorisation de la population et un fort enjeu lié au maintien et à l'accueil de jeunes ménages et de familles.
- Un parc des résidences secondaires très élevé (44% environ).

### FOCUS 3 / du scénario démographique aux objectifs de production de logements

• La commune a perdu plus de 870 habitants en dix ans, ce qui correspond à la perte de la moitié de la croissance démographique constatée entre 1968 et 2007 (+1600 habitants). Le scénario démographique du PADD et les objectifs en termes de production de logements s'appuient sur une volonté retrouver une population équivalente à celle de 2009, puis de continuer à accueillir de nouveaux ménages. Ils ont été définis concomitamment aux travaux d'élaboration du SCOT sur la base d'une estimation des besoins en logements correspondant à :

- la projection à l'horizon 2030 d'une croissance annuelle de la population de 0,39%,
- une taille moyenne d'1,77 personnes par ménages en 2030,
- des besoins en production d'environ 12 logements/an pour répondre aux besoins liés au desserrement, 36 logements/an pour l'accueil de population nouvelle, 49 logements/an liés aux résidences secondaires, auxquels s'ajoutent environ 200 logements pour compenser la baisse des résidences principales des dernières années.

Ainsi un objectif minimum de 100 logements/an est établi (soit 1200 logements sur la période 2018/2030) correspondant à une augmentation d'environ 1000 habitants.

Le DOO du SCOT établit un objectif de production annuelle de logement de 370 logements pour la communauté de communes Côte d'Émeraude. Dinard représente environ un tiers de la population de l'intercommunalité et doit répondre aux enjeux spécifiques liés à la baisse démographique de la dernière décennie et liés à l'importance du parc des résidences secondaires. L'objectif minimum de 100 logements/an du PLU apparaît ainsi cohérent vis à vis des objectifs du SCOT et s'appuie, au-delà de la projection démographique sur :

- le regain de l'activité de construction des dernières années. En effet l'activité de construction entre 2007 et 2017 était évaluée à environ 70 logements commencés par an, dans un contexte de crise du secteur de la construction
- des capacités foncières présentes sur la commune identifiées dans le cadre des OAP (cf. ci-après).

### **Traduction dans la délimitation des zones, les plans thématiques et le règlement écrit**

- La grande majorité de la zone U au travers des secteurs de Mixité des Fonctions et de centralités permet la réalisation de logement et les règles de constructions sont favorables à la réalisation de nouveaux projets en renouvellement urbain (Cf. sections suivantes : activer les sites de projet, adapter l'intensification urbaine à la morphologie des quartiers)
- La délimitation de la zone 2AU ville Mauny permet de compléter l'offre en renouvellement pour répondre aux objectifs de production de logements.

### **Traduction dans les OAP**

- Dans l'OAP Centre : les sites de projets identifiés doivent permettre la réalisation d'environ 860 logements
- Dans l'OAP Ville Mauny : les sites de projets identifiés doivent permettre la réalisation d'environ 320 logements
- Au total, le gisement potentiel des sites de projets faisant l'objet d'une OAP correspond à 1 180 logements, soit la quasi-totalité de l'objectif minimal à l'horizon 2030. Néanmoins, la temporalité des projets est incertaine et un glissement est à prévoir au-delà de l'horizon 2030 sur les sites de projets.

Pour répondre aux objectifs fixés, la commune peut ainsi s'appuyer sur :

- l'urbanisation diffuse en recomposition urbaine, au travers d'un règlement favorable à la densification du tissu urbain existant, modulé en fonction des caractéristiques des quartiers ;
- certains projets en cours et « coups partis » dont les logements seront livrés à court-moyen terme (Jardins du Moulin : 130 logements ; de part et d'autre de rue de la Ville-Es-Meniers : plus de 40 logements).

## **C2 / Diversifier et adapter l'offre de logement aux besoins**

### **Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental**

- 18,5% de logements sociaux, mais un développement de l'offre abordable (locative sociale ou accession à la propriété) qui nécessite d'être maintenu pour répondre aux besoins des ménages, notamment les jeunes et les familles.

### **Traduction dans le règlement**

- Une servitude de mixité sociale s'applique à l'ensemble des opérations de 10 logements et plus, modulée en fonction des secteurs :



- dans la grande majorité des secteurs, la servitude doit concerner au moins 10% des logements créés ;
- dans les secteurs comportant des sites de projets avérés (Ville Mauny, Picou, Newquay) ce pourcentage est porté à 30% des logements créés. Cette servitude majorée s'applique également aux secteurs Val Porée et Orillois sur lesquels des projets sont en cours et des potentiels de mutation/reconfiguration à moyen ou long termes sont identifiés.
- Cette servitude de mixité sociale intègre d'une part les logements locatifs financés à l'aide d'un prêt de l'état, mais également les dispositifs d'accès abordable à la propriété (par exemple les actions qui seraient menées en partenariat avec l'office foncier solidaire du Pays de Saint-Malo) ainsi que les hébergements à vocation sociale pour lesquels l'attribution est soumise à plafond de ressources. Les principes de mixité de l'habitat regroupent ainsi un ensemble de dispositifs favorables à la diversité des populations et publics recherchés (famille, seniors, jeunes travailleurs,...).

### Traduction dans les OAP

- Sur l'ensemble des sites de projets il est recherché la réalisation de typologies denses et individualisées (individuel groupé, maisons de ville, formats intermédiaires,...) répondant aux besoins et attentes des jeunes actifs et des familles.
- Dans l'OAP Centre, les sites des serres et des ateliers municipaux, dont le foncier est communal, ont vocation à permettre le développement d'une offre abordable, tant en locatif social qu'en accession à la propriété. Par ailleurs, un programme destiné aux seniors est prévu sur le site Newquay.

## FOCUS 4 / La production de logements et l'articulation avec le SCOT et le PLH

La question de l'articulation entre le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de commune de la Côte d'Emeraude 2014-2020, le SCOT du Pays de Saint-Malo (approuvé le 8 décembre 2017) et le PLU de Dinard (entrée en vigueur prévisionnelle début 2019) s'avère complexe compte-tenu des temporalités des documents et de la cohérence des objectifs définis.

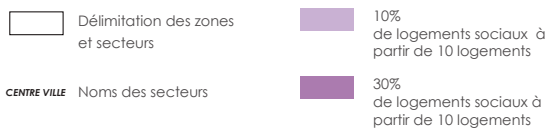
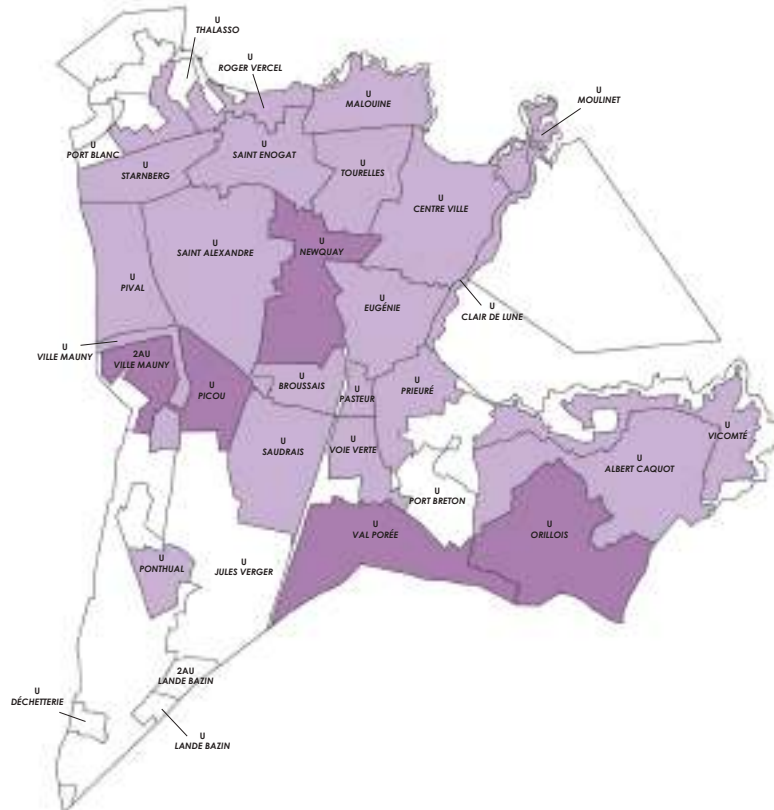
- Dans le PLH :
  - le scénario démographique 2014-2020 est très ambitieux au regard des développements constatés ces dernières années (+0,89% de croissance annuelle moyenne) avec un décalage important vis-à-vis des objectifs du SCOT. Il correspond à un objectif de production de logements pour Dinard de 1 140 logements entre 2014 et 2020, soit une moyenne annuelle de 190 logements (soit plus du triple comparé à la moyenne de 68,5 logements commencés par an sur Dinard entre 2007 et 2014).
  - Il fixe pour Dinard un objectif de 274 logements sociaux à réaliser (soit 24% de l'objectif total) à l'horizon 2020. Dans l'hypothèse du maintien de ce ratio, dans le cadre du futur PLH post-2020, et rapporté aux objectifs annuels pour la période 2018/2030 du PLU (100 logements par an), 24 logements à vocation sociale seraient à produire annuellement sur la commune.
  - Il propose d'assurer une production continue au travers d'une servitude de mixité

sociale comprenant une production sociale à hauteur de 30% pour tout programme de 5 logements et plus. Il propose deux modalités possibles pour la mise en application de la servitude au sein des documents d'urbanisme communaux : une servitude globale s'appliquant à chaque permis au sein de la zone urbaine ou une servitude s'appliquant aux opérations d'ensemble (ZAC, zone AU, etc...).

- Dans le SCOT :

Le Document d'Orientations et d'Objectifs prévoit pour les communes de polarités (dont Dinard) les dispositions suivantes : « La production de logements comprend, à l'échelle de la commune, une proportion d'au moins 20 % de logements à coût abordable. Elle comprend également une part de logements à coût abordable, au sein de chaque surface à urbaniser de plus de 10 logements »

- Dans le PLU :



Le taux de 30% de production abordable, intégrant locatif social et dispositifs d'accession à la propriété, s'applique aux secteurs comportant des sites de projets et des opérations d'ensemble (Newquay, Ville Mauny, Picou,...) mais il a également été souhaité d'appliquer une servitude de mixité sociale à l'ensemble des zones urbaines de mixité des fonctions ou de centralité avec un ratio pondéré minimal de 10%. La mise en œuvre de la servitude cumule ainsi les deux possibilités proposées aux choix par le PLH.

En revanche, il est proposé d'appliquer la servitude à partir du seuil de 10 logements comme proposé dans le SCOT (et non à partir de 5 logements dans le PLH), notamment pour une meilleure application et mise en œuvre de la servitude. Suite aux réunions thématiques de concertation menées avec les architectes locaux, les promoteurs et les bailleurs sociaux, le seuil de 5 logements s'avère pénalisant pour la réalisation de petits projets en recomposition urbaine, notamment au regard des problématiques de gestion des parties communes ou de la réalisation d'entrées séparées entre logements « libres » et logements à vocation sociale.

Les champs, ratios et localisations de la servitude de mixité permettent ainsi d'assurer une part minimum de 20% de logements à couts abordable au sein de la production nouvelle conformément aux dispositions du SCOT. En partant d'un objectif de 1200 logements nouveaux, 240 logements à cout abordable sont à réaliser sur la durée du PLU. L'ensemble des secteurs où des opérations d'aménagement qui sont ciblées par le PLU (OAP ou capacité de densification et de mutation dans le diagnostic) est assujetti à une servitude de mixité de l'habitat de 30% du volume produit et les sites des serres et des ateliers sont un foncier communal sur lequel la collectivité entend développer des opérations avec une part de logements abordables conséquente et supérieure au 30% de la servitude établie sur le secteur. Par ailleurs des opérations sont actuellement en cours ou en discussion avec les partenaires bailleurs. Trois projets portant sur des cessions de terrains appartenant à la commune à un bailleur social vont permettre la création de 44 logements de type T3/T4 avec un panachage d'appartements ou de maisons individuelles en duplex.

## A/ INTENSIFIER L'ESPACE URBAIN EN VALORISANT L'IDENTITÉ URBAINE DE DINARD

### A1/ Adopter une vision extensive et évolutive du patrimoine

#### Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental

- Des démarches de protection qui évoluent avec la transformation de la ZPPAUP en Site Patrimonial Remarquable.
- Une diversité des architectures et des formes urbaines qui font la richesse du paysage urbain, avec un dialogue entre bâti ancien et éléments contemporains (extensions, parements,...)
- Des ensembles résidentiels de la seconde moitié du XXème siècle ou collectif récent moins insérés dans leur environnement bâti (sur-hauteur, pignon aveugle,...).

#### Traduction dans le règlement écrit

- Si les règles de volumétrie et d'implantation sont généralement adaptées pour favoriser une « densification douce » et permettre l'émergence des projets et l'évolution du tissu bâti, de nombreuses dispositions visent à assurer une insertion harmonieuse des constructions dans la trame bâtie existante afin de préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères de Dinard :

1/ Au travers du Plan des hauteurs et de la définition des secteurs considérés comme Espace Patrimonial Proche du Rivage (EPPR) qui intègrent les secteurs compris dans la délimitation actuelle de la ZPPAUP auxquels s'ajoutent ceux qui sont concernés par la délimitation des Espaces Proches du Rivage (SCOT). Les hauteurs maximales autorisées y sont calculées à partir des hauteurs de façade des constructions alentours. La règle est à la fois une interprétation de « l'extension limitée de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage » et une réponse à l'objectif d'adapter les constructions aux tissus urbains (Cf. A3).

Ce principe d'adaptation à l'existant s'applique également dans les secteurs hors EPPR où une hauteur maximale de façade est définie, avec un dépassement possible du seuil autorisé :

« Lorsqu'une construction existante sur l'unité foncière ou la parcelle contiguë dépasse la hauteur de façade maximale, les constructions projetées pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser, à condition de favoriser une accroche au bâtiment contigu ».

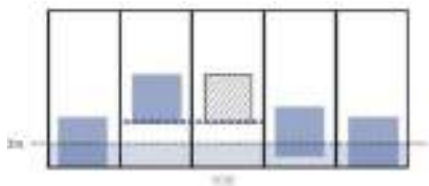
Le Plan des hauteurs limite par ailleurs les hauteurs sur le secteur Broussais (7m), situé au cœur de l'espace urbain mais pour lequel il est souhaité de préserver les volumétries caractéristiques du lotissement ancien de type « cité jardin ».

2/ Au travers des dispositions alternatives à la règle générale au sein de l'article sur l'implantation des constructions, avec des possibilités d'implantations dérogatoires lorsque une construction existante sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes dispose d'un ordonnancement qui diffère de la règle générale.

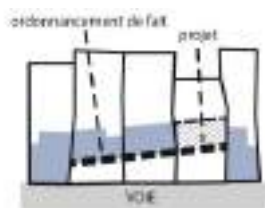
Ainsi, dans les tissus urbains centraux, où les constructions doivent s'implanter dans



une bande de 3 mètres à compter de l'alignement, en cas d'une construction voisine implantée avec un retrait plus important, une disposition alternative permet un retrait inférieur ou égal à celui de la construction existante sur la parcelle contiguë.



De même, lorsque les constructions voisines sont implantées avec un ordonnancement particulier, le projet devra s'insérer de manière à ne pas rompre avec l'harmonie de l'ensemble.



Dans les secteurs où un retrait est imposé (tissus urbains périphériques et aérés), les extensions des constructions existantes pourront s'implanter dans la continuité du volume principal quelle que soit son implantation.



• Si l'implantation d'une construction existante diffère de la règle générale, les extensions peuvent s'implanter dans la continuité du volume principal.

Aussi, l'implantation des annexes est encadrée afin de préserver l'unité des paysages urbains, avec un accolement obligatoire à la construction principale.

**3/** Au travers des dispositions de l'article U4 « QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE » qui rappellent les exigences d'insertion architecturale et paysagère des projets dans l'environnement bâti existant ainsi que le renvoi vers les prescriptions du SPR. Des dispositions spécifiques y sont établies afin d'assurer la qualité des projets y compris en dehors du périmètre du SPR, en lien avec l'accompagnement architectural des projets par l'architecte-conseil de la commune. Elles concernent :

- le traitement des façades, des rez-de-chaussée et soubassements, des toitures ainsi que des saillies et débords pour lesquels il est demandé une harmonie avec les constructions voisines, à la fois en terme de composition architecturale et de qualité des matériaux et revêtements, sans exclure les interventions contemporaines, le « dialogue » entre les architectures d'aujourd'hui et d'hier.
- les travaux sur les constructions existantes (extension, réhabilitation, ravalement...) pour lesquels le respect des caractéristiques et qualités architecturales initiales sera recherché.
- les clôtures avec un principe d'insertion dans le paysage de la rue et de cohérence avec les constructions voisines (Cf ci-après C1/ Qualifier le paysage de la rue)

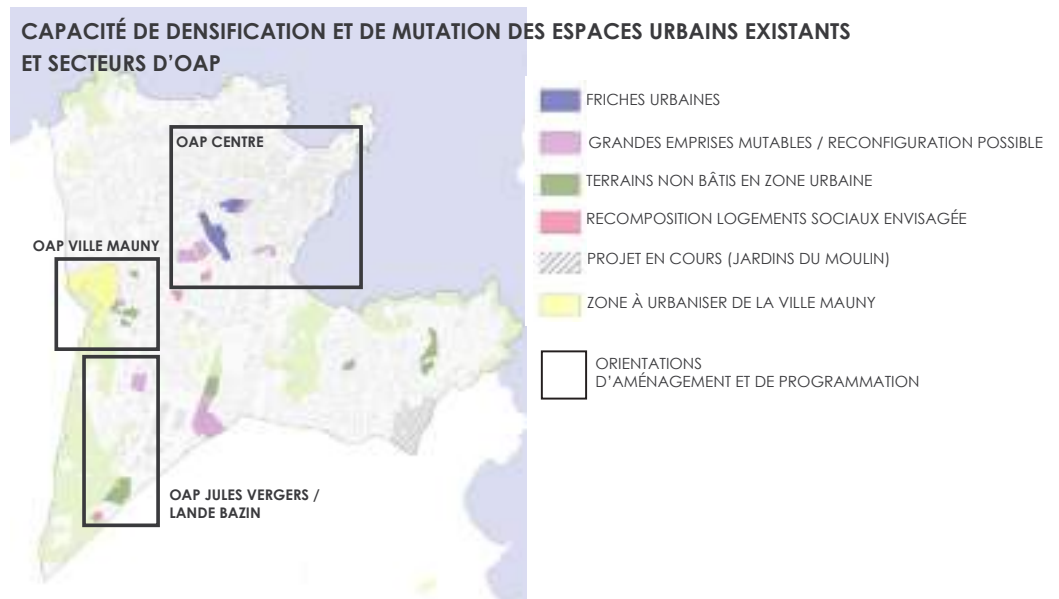
## A2/ Activer les sites de projet

### Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental

- Des capacités pour le renouvellement de la ville sur elle-même au travers de friches et d'espaces mutables dans le centre urbain.
- Des vides et espaces potentiellement mutables pour des projets résidentiels ou d'activités.

### Traduction dans les OAP

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent la majorité des sites identifiés dans le diagnostic au titre des capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants



- L'OAP Centre regroupe le terrain Veil, le site Newquay, les serres et les ateliers municipaux avec une programmation totale d'environ 860 logements (objectif moyen à atteindre).

Pour mémoire, un permis de construire est en cours sur le site Newquay, antérieur à l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme. L'OAP en reprend les grandes lignes pour donner une lisibilité au projet d'ensemble du centre urbain.

Sur les sites du collège Sainte Marie et de la Villa Eugénie, la programmation reste encore à définir et aucun objectif de production de logements n'est établi, notamment pour permettre des projets d'équipements ou de développement économique en centre-ville.

- L'OAP Ville Mauny intègre les espaces non-bâti interstitiels de Champ Picou (2 ha), avec la programmation d'une vingtaine de logements.
- L'OAP Jules Verger / Lande Bazin prévoit la relocalisation des ateliers municipaux sur le site rue des Frères Boussac et l'extension de la zone d'activités à la Lande Bazin.
- Les autres sites potentiels identifiés dans le diagnostic (tome A) ne font pas l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

-aux abords de la voie verte (2,5 ha), un projet est en cours d'élaboration avec une concertation entre les porteurs de projet et la collectivité autour de deux projets résidentiels comportant une part importante de logements abordables ;

-sur le terrain enclavé rue du Plateau de la Mettrie (0,5 ha), un emplacement réservé permettant l'accès au terrain figure au document graphique ainsi que l'identification des lisières boisées à préserver entourant les parcelles ;

-sur les terrains non-bâti de la Vicomté (2,5 ha, déjà urbanisables dans le cadre du POS de 2001), il n'a pas été souhaité d'établir des orientations particulières suite aux réunions de concertation avec la population. En revanche, des linéaires de haies boisées existantes sont à préserver et figurent au document graphique.

- sur le tissu d'activité de la Ville-Es-Passants, identifié comme mutable à long terme (4ha) , aucun site de projets n'est défini. Néanmoins, le règlement permet une mutation vers un tissu mixte comportant de l'habitat (secteur de mixité de la fonction) avec une Servitude de Mixité Sociale renforcée (30%).

- Le renouvellement urbain s'appuie ainsi sur les sites identifiés au sein de l'OAP Centre urbain (7 ha) et Ville Mauny (Champ Picou, 2 ha) ainsi que les autres capacités de densification recensées dans le diagnostic (Tome A) et listées ci-dessus, qui totalisent une superficie de 9,5 ha. 18,5 ha sont donc potentiellement mobilisables en renouvellement urbain, soit une enveloppe potentielle supérieure aux surfaces prévues dans la zone à urbaniser de la Ville Mauny (11 ha), en compatibilité avec les orientations du SCOT pour les communes membres d'un pôle structurant. Par ailleurs, depuis l'approbation du SCOT, les permis de construire et d'aménager délivrés représentent un total prévisionnel de 100 logements qui peut être ajouté au volume construit en renouvellement urbain.

L'ouverture à l'urbanisation des 11 ha d'extension urbaine est prévue à moyen-long terme. Si ce foncier devait être mobilisé en partie ou totalité, une modification du PLU sera nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation, ce qui sera l'occasion d'appréhender les surfaces qui auront été réalisées en renouvellement urbain

- S'agissant des densités, les opérations d'ensemble ou logements en densification ponctuelle "à la parcelle" (PC délivrés depuis l'approbation du SCOT) ainsi que les sites de projets identifiés dans le PLU, présentent des densités moyennes allant de 47 à 150 logements/ha. Au sein de ce volume, les sites de projets faisant l'objet de l'OAP Centre Urbain totalisent 860 logements sur 7 ha, soit une moyenne de 122 logements/ha. La programmation retenue dans l'OAP sur la zone 2AU de la Ville Mauny (300 logements sur 11 ha) permet une densité de 27 logements/ha supérieure au minimum de 15 logements/ha fixé à l'objectif 5 du DOO du SCOT. Au total, sur les seuls sites d'OAP du PLU (renouvellement et extension) la densité moyenne est donc de 64 logements/ha, auxquels s'ajoute l'évolution dans le "diffus" possible en renouvellement.

### Traduction dans le document graphique

- En complément des intentions figurant dans les OAP, des dispositions réglementaires figurent sur certains sites de projets au travers :

-d'emplacements réservés au droit du terrain Veil (reprise de l'emplacement réservé figurant au POS pour équipements publics, voies, parking et espaces verts ; arrêt de la CAA de Nantes du 2 mai 2014), du site des Frères Boussac (relocalisation des ateliers municipaux), de la Ville Mauny (dans le prolongement des emplacements réservés figurant au POS pour l'élargissement des voies et la desserte des terrains).

-d'alignement d'arbres, haies bocagères et lisières à conserver ou à créer au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, sur le site de la Lande Bazin (2AU).

### Traduction dans le règlement

- Il est rappelé au sein des dispositions générales que les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires.
- Les principaux sites de projets compris dans l'OAP Centre sont situés dans le secteur U Newquay pour lequel les règles relatives aux gabarits et volumes constructibles autorisés sont favorables à la réalisation des projets :
  - sur le Plan d'Implantation, le secteur est compris dans les tissus urbains centraux où l'implantation est possible à l'alignement des espaces publics et sur les limites séparatives ;
  - sur le Plan des hauteurs, ce secteur bénéficie d'une hauteur maximale de façade de 15 mètres, supérieure aux autres secteurs de la zone U ;
  - sur le Plan des espaces verts, qui encadre « en miroir » l'emprise au sol autorisée, le secteur dispose du même ratio que les tissus des faubourgs proches du centre-ville.

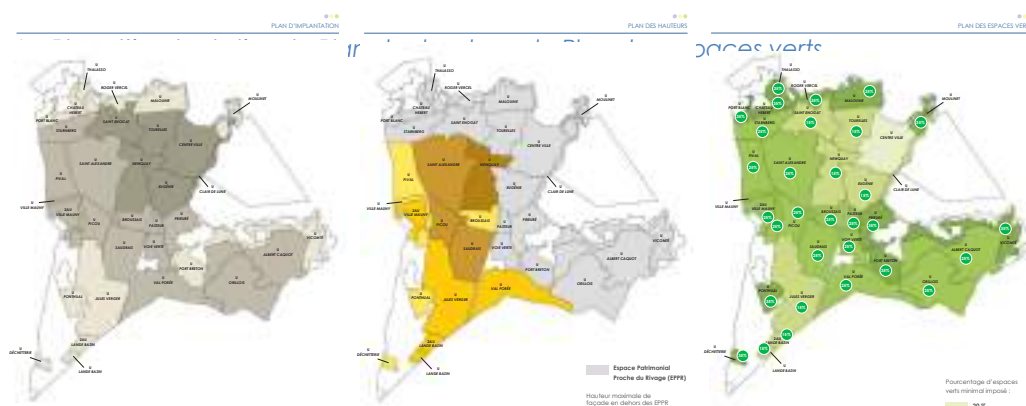
### A3/ Adapter l'intensification urbaine à la morphologie des quartiers

#### Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental

- Une diversité des formes urbaines et une variété de hauteur dans la grande majorité des quartiers, notamment dans l'épaisseur des faubourgs et au droit des entrées de ville.
- Des possibilités en « densification douce » (extension surélévation).

### Traduction dans le règlement

- Les morphologies urbaines possibles s'apprécient au regard de la combinaison des règles relatives à l'implantation et à la hauteur regroupées dans l'article U3, auxquelles s'ajoutent les règles relatives aux espaces verts et espaces libres et dans une moindre mesure celles relatives au stationnement.

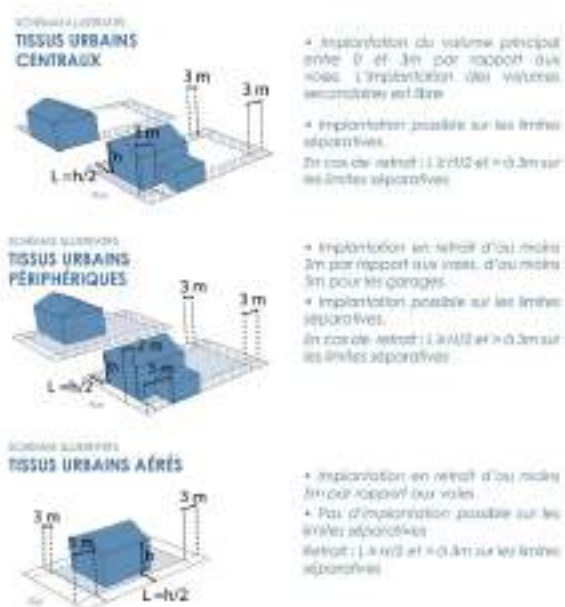


L'addition des trois plans thématiques ci-dessus laisse entrevoir une déclinaison de l'espace urbain au travers d'un gradient du centre vers la périphérie, avec des constructibilités :

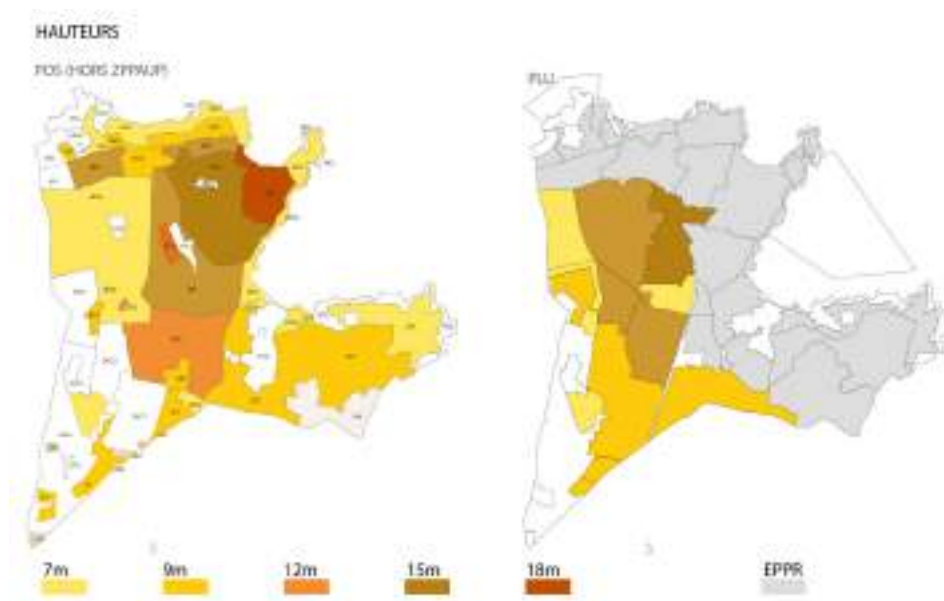
- plus élevées dans le centre et ses faubourgs, permettant une diversité des typologies construites et une structuration de la trame bâtie,
- intermédiaires et favorables à une certaine densification dans les secteurs périphériques,
- atténuées à proximité du rivage et des espaces naturels.



- S'agissant des règles d'implantation, trois secteurs sont définis :
  - les tissus urbains centraux, sur lesquels est recherché un ordonnancement du bâti par rapport à la rue (implantation entre l'alignement et 3m) et où il est possible de s'implanter en limite séparative,
  - les tissus urbains périphériques, sur lesquels l'implantation en limite séparative reste possible mais un retrait d'au moins 2 mètres est exigé par rapport aux voies et espaces publics. En comparaison avec les règles du POS où il était généralement imposé un recul de 5 mètres, ce recul minimum de 2 mètres permet de conserver un espace libre en front de rue (frontage) dans le respect des implantations individuelles caractéristiques des lotissements, tout en permettant les éventuels projets d'extension des constructions pavillonnaires.
  - les tissus urbains aérés, regroupant les tissus urbains de bords de mer, les quartiers périphériques à proximité du Bois de Ponthual ainsi que la zone d'activités. Un recul de 5 mètres minimum est exigé vis-à-vis des voies et emprises publiques et l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée.



- S'agissant des règles de hauteurs, en dehors des EPPR (cf. ci-dessus A1), un gradient de hauteur s'applique du centre vers la périphérie avec :
  - des hauteurs plus importantes (15m) sur le secteur Newquay qui dispose de nombreux sites de projet et se trouve en continuité du centre-ville ;
  - puis une hauteur maximale de 12 m (équivalent à R+3) sur l'épaisseur des faubourgs et des entrées de ville comportant une mixité des typologies bâties (maisons individuelles, maisons de ville, petits et grands collectifs) ;
  - puis une hauteur de 9m sur les tissus résidentiels d'entrées de ville et de mutation à long terme des tissus d'activités (U Val Porée) qui pourront évoluer vers des formats intermédiaires (exemple : logements superposés). Cette hauteur s'applique également aux zones d'activités ainsi qu'à la zone 2AU de la Ville Mauny ;
  - enfin, des hauteurs atténuées de 7m sur les secteurs pour lesquels une évolution de la trame bâtie pavillonnaire n'est pas souhaitée (Broussais, Ponthual, Pival..).



La comparaison des règles de hauteur entre POS et PLU, dans les secteurs hors EPPR (Cf. ci-avant A1) montre une augmentation des hauteurs possibles dans les faubourgs denses au travers de la délimitation du secteur Newquay. Il en va de même pour le secteur Saint Alexandre où la trame majoritairement pavillonnaire est ponctuée d'ensembles collectifs en R+2 et R+3.

En revanche, les hauteurs sont atténuées dans le secteur Broussais (Cf. ci-avant A1) et au droit de l'entrée de ville dans le secteur Val Porée.

- S'agissant des règles d'emprises au sol, le PLU ne fixe aucune règle spécifique à l'exception des règles d'extension limitée des bâtiments existants à usage d'habitation au sein des espaces naturels et des secteurs d'activités (possibilité d'extension limitée à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

En revanche, l'emprise au sol est définie « en miroir » par la règle sur les espaces verts, avec un pourcentage dédié aux surfaces éco-aménagées (espaces verts, revêtements perméables, toiture végétalisée,...) à respecter et comportant une part incompressible d'espace en pleine terre (non- bâtie). La définition des ratios appliqués selon les secteurs conjugue ainsi les notions d'emprise bâtie et d'empreinte environnementale (cf. ci-après B1) avec un gradient centre-périphérie et des obligations renforcées en termes d'espaces verts pour les secteurs à proximité du rivage et des espaces naturels.

## **B/ STRUCTURER L'ESPACE URBAIN AUTOUR DE LA NATURE ET DE LA LECTURE DU PAYSAGE**

### **B1 / Mettre en œuvre une trame verte et paysagère au sein de l'espace urbain**

#### **Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental**

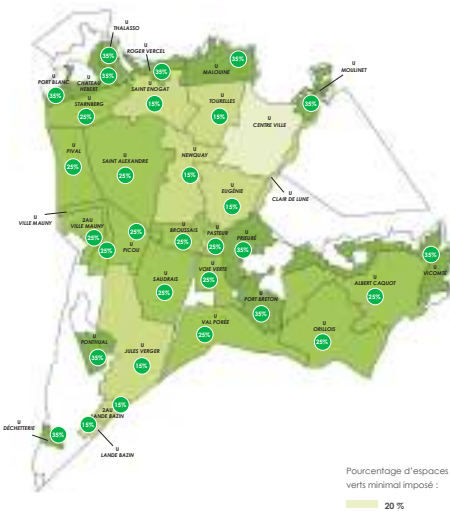
- Une trame verte urbaine organisée autour d'espaces verts ouverts (Parc de Port Breton, voie verte,...), de continuités paysagères sur les espaces publics et de la trame des jardins.
- Des boisements, alignements et haies bocagères relictuelles à préserver.

### Traduction dans le règlement et le document graphique

- Au-delà de la délimitation des espaces naturels, la prise en compte de la trame verte et paysagère s'apprécie au regard du Plan des espaces verts d'une part, d'autre part, de la délimitation des espaces boisés classés (EBC) et de l'identification de continuité de nature à préserver ou à créer au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Le Plan des espaces verts définit un pourcentage de surfaces éco-aménagées à réaliser sur l'unité foncière, dont une part incompressible en pleine terre, décliné au sein des secteurs au regard de l'occupation actuelle des sols en cohérence avec l'objectif de préserver la trame verte des jardins privés, tout en conservant des possibilités de densification douce du tissu bâti. Si la part de pleine terre est atténuée dans les tissus urbains centraux et non-imposée dans le secteur Centre-ville, les dispositifs complémentaires proposés visent à renforcer le couvert végétal des espaces urbains denses au travers d'autres dispositifs (toitures ou façades végétalisées, espaces verts sur dalle, plantation d'arbres de haute tige...) et à limiter l'imperméabilisation des sols (récupération des eaux de toiture, revêtements perméables des cheminements et stationnements...). Les ratios exigés dans les secteurs de zone d'activités Jules Verger et Lande Bazin s'inscrivent dans la continuité des dispositions de la ZAC Ville es Passant, y compris dans les dispositions relatives au traitement paysager des espaces extérieurs et des abords des constructions.

Le Plan des espaces verts du règlement

extrait du diagnostic



• Si la délimitation de certains Espaces Boisés Classés préexistants dans le POS a été parfois réduite pour mieux correspondre à l'occupation actuelle des sols (surfaces construites ou aménagées, stationnements...), le PLU complète les EBC du POS par un classement de nombreux boisements localisés dans des secteurs stratégiques pour l'articulation ville / nature et la mise en valeur des paysages : les espaces boisés côtiers, les abords du Parc de Port Breton et de la voie verte, les espaces boisés d'interface (Pival, Roche Pelée...).

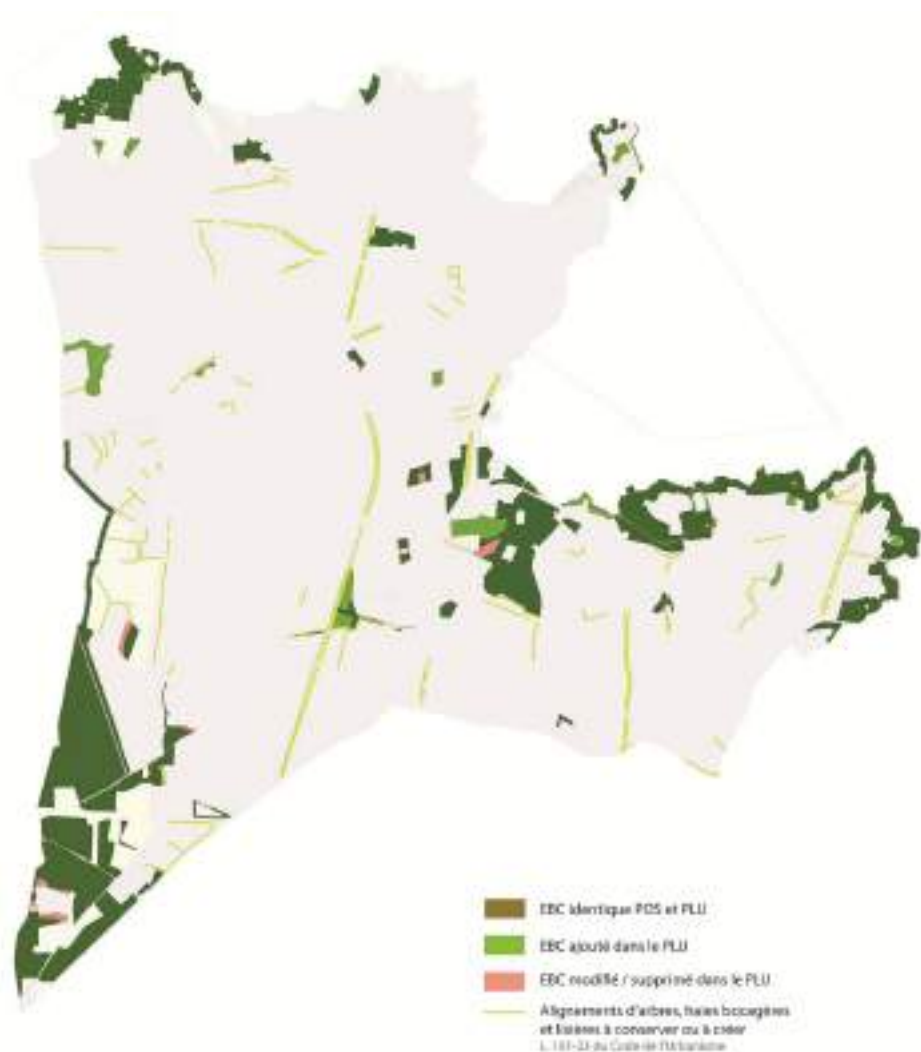
• La mise en œuvre et la préservation de la trame verte au sein des espaces urbains s'appuie également sur l'identification de continuités de nature à préserver ou à créer au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme dans leur diversité :



- les haies boisées relictuelles issues de l'ancien maillage bocager, notamment présentes dans les secteurs Ville Mauny et Vicomté,
- les haies arbustives des accotements des anciens chemins ruraux (rue de la Ville Mauny et de la Mettrie)
- les principaux alignements d'arbres présents sur les espaces publics, notamment sur les percées historiques de l'urbanisation balnéaire des faubourgs et de la Vicomté.
- des alignements bordant la voie verte,
- des continuités à créer et renforcer sur le secteur d'urbanisation de la Lande Bazin afin de renforcer la qualité paysagère et organiser des porosités naturelles dans l'aménagement du site.

L'objectif de maintien des continuités est assorti d'une obligation de recul des constructions de 5 mètres de part et d'autre des axes reportés au document graphique pour permettre le développement de la végétation. Ce recul est porté entre 15 et 25 mètres autour de la voie verte, identifiée dans le PADD comme axe majeur d'entrée de la nature en ville.

*Evolution des espaces boisés classés entre POS et PLU et continuités de nature à préserver (L. 151-23)*



*Note : La délimitation des espaces boisés classés est par ailleurs détaillée dans les chapitres suivants relatifs à l'évaluation environnementale.*



## Traduction dans les OAP

• Au-delà des continuités reportées au document graphique, les OAP identifient des continuités de nature complémentaires à préserver et à créer, au travers de localisations de principe dans une logique de compatibilité et non de stricte localisation des axes à végétaliser. Sont ainsi indiqués :

- les alignements d'arbres urbains ou bocagers qui seraient à poursuivre ou à reconstituer,
- les continuités végétales à mettre en œuvre dans les projets, à la fois pour organiser des porosités naturelles traversant les sites ou pour assurer des interfaces qualitatives entre espaces construits et espaces publics.

Les OAP Ville Mauny et Jules Verger/Lande Bazin positionnées à l'interface entre espaces urbains et espaces naturels entendent ainsi reconstituer des continuités vertes écologiques et paysagères, entre éléments existants (bois de Ponthual, voie verte, alignements et boisements en ville...).

Sont aussi reportés au sein des OAP les espaces verts de proximité à créer dans les sites de projets du centre urbain.

Le développement de ce maillage vert accompagne généralement l'armature des espaces publics à requalifier, ainsi que les voies et cheminements à créer afin d'associer le végétal à l'aménagement urbain et à la trame des déplacements doux.

## B2/ Ménager le socle naturel, les vues et le trait de côte

### Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental

- Un relief offrant des perspectives et des vues lointaines au sein de l'espace urbain
- Un trait de côte alternant séquences urbaines et naturelles

### Traduction dans le règlement et le document graphique

• Le zonage reflète l'alternance des séquences paysagères du littoral avec des zones Urbaines au droit des promenade du Clair de Lune et de la plage de l'Ecluse d'une part et d'autre part, des zones Naturelles au droit des pointes de la Vicomté, du Moulinet, de la Malouine et de la Roche Pelée y compris dans leur « épaisseur » au droit des ouvertures et des talwegs (Port Breton, Port Nican). A ce titre l'espace vert public faisant l'interface entre l'avenue de la Libération et les tennis est maintenu en zone naturelle dans le cadre du PLU afin de préserver la vue sur la baie du Prieuré depuis l'entrée de ville.

- La volonté de ménager les points de vues s'inscrit par ailleurs :
  - au travers des règles de hauteur et de la délimitation de l'Espace Patrimonial Proche du Rivage au sein duquel les volumétries possibles s'harmonisent avec les hauteurs des constructions existantes en prenant en compte l'adaptation des constructions à la pente. La limite maximale de 16 mètres de hauteur dans les EPPR ne s'applique pas dans le secteur U Clair de Lune afin de préserver les caractéristiques particulières des constructions situées entre les voies et la promenade de bords de mer ;
  - au travers du traitement des clôtures (article U4) avec l'obligation de ne pas obstruer les vues préexistantes vers la mer depuis les espaces publics.

### Traduction dans les OAP

- L'OAP Centre indique les ouvertures et vues sur le littoral à préserver le long des voies en surplomb de la promenade du Clair de Lune.

## C/ AMÉLIORER LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS ET DÉVELOPPER DE NOUVEAUX USAGES

---

### C1/ Qualifier le paysage de la rue

#### Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental

- Des profils des rues reflétant l'histoire de l'urbanisation de la commune et des enjeux de requalification en lien avec l'apaisement de la circulation et la végétalisation de l'espace urbain.
- Un enjeu d'insertion des constructions et de qualité des interfaces entre espaces publics et privés

#### Traduction dans le règlement

- Les règles traitant de la qualité des interfaces entre l'espace public et les constructions sont majoritairement regroupées dans l'article U4 et visent à :
  - animer les rez-de-chaussée en limitant les linéaires aveugles et à assurer une harmonie de traitement en cas de soubassement ;
  - assurer l'harmonie du paysage urbain et l'insertion des constructions nouvelles, ainsi qu'en cas de travaux d'extension ou réhabilitation ;
  - garantir une cohérence dans le traitement des clôtures au sein d'une même rue en favorisant la réalisation de clôtures ajourées ou végétales et en limitant la hauteur des panneaux pleins. En revanche les murs en pierre (3 mètres maximum) sont autorisés lorsqu'ils s'insèrent dans le paysage de la rue afin de respecter l'identité des venelles et ruelles des tissus anciens du centre ville ou des anciens hameaux ;
  - veiller à l'intégration des éléments techniques (boîtes aux lettres, coffrets,...) à la construction ou la clôture ;
  - retrouver progressivement une harmonie dans le traitement des clôtures du secteur Jules Verger en reportant dans le règlement du PLU les prescriptions du cahier des charges de la ZAC Ville Es Passant qui n'ont pas toujours été appliquées.
- L'article U5 (Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions) et l'article U6 (Stationnements) comprennent également des dispositions visant à améliorer les interfaces entre espaces publics et privés avec :
  - l'obligation de végétaliser les « frontages », compris comme l'éventuel retrait entre les constructions et la rue ;
  - la possibilité de traiter les pieds d'immeuble sous forme de placette ou parvis ouverts sur l'espace public (comptabilisé comme un espace collectif ou partagé dans le calcul des surfaces d'espace vert imposées ; Cf. section suivante) ;

- la volonté de réduire la présence visuelle des stationnements depuis l'espace public en limitant le stationnement en surface (à partir de 20 places exigées), en favorisant une implantation des stationnements aérien à l'arrière des constructions et en imposant la réalisation des rampes d'accès au parking souterrain dans le volume de la construction.

Par ailleurs, des marges de recul autour des boulevards circulaires du centre urbain et des entrées de ville figurent au document graphique et participe au maintien d'interfaces libres et végétalisées sur ces axes structurants.

#### **Traduction dans les OAP**

- Les OAP déclinent à titre indicatif les typologies des voies à mettre en valeur (tracé ancien, caractère champêtre), favorables à la constitution d'itinéraires apaisés (ruelles et venelles), ou à requalifier à terme, notamment les grands axes d'entrées de ville Jules Verger et Féart.
- L'OAP Jules Verger / Lande Bazin complète le règlement écrit avec l'identification des interfaces à qualifier par un traitement végétal ou harmonieux des clôtures au sein de la zone d'activités.

#### **Traduction dans le document graphique (emplacements réservés)**

- La grande majorité des emplacements réservés reportés au document graphique a pour but de réaménager la voirie (élargissement, aménagement des carrefours...) pour assurer un partage de la voie entre les modes de déplacements (sécurité et confort des modes doux) et permettre le renouvellement des réseaux techniques (Cf. Axe 3), mais aussi pour assurer les alignements de la voirie et un traitement qualitatif des aménagements.

## **C2/ Aménager les espaces stratégiques de reconquête urbaine pour de nouveaux usages**

### **Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental**

- Des espaces publics structurants pour l'attractivité résidentielle et touristique à mettre en valeur
- Un tissu associatif dynamique et un enjeu de développement des espaces propices au lien social

#### **Traduction dans le règlement**

- L'article U5 intègre dans le calcul des surfaces des espaces verts, la réalisation d'espaces collectifs ou partagés au sein des projets afin de favoriser leur développement. Les aménagements tels que les aires de jeux, les cours et terrasses partagées, les services mutualisés (exemple : buanderie collective) sont encouragés dans le cadre du PLU. S'ils ne représentent pas une surface « éco- aménagée », les ratios imposés ne doivent pas nuire à leur développement.
- Les opérations d'ensemble de plus d'1ha doivent comprendre un espace vert d'au moins 1000m<sup>2</sup> d'un seul tenant afin de favoriser la réalisation d'espace vert de proximité dans les projets.

### **Traduction dans les OAP**

- Les OAP identifient des localisations préférentielles pour l'aménagement d'espaces verts de proximité au sein des sites de projets ainsi que sur un terrain enclavé du secteur Picou autour duquel une réflexion sur l'aménagement de jardins vivriers est en cours.
- L'OAP Centre comporte des orientations relatives aux espaces publics et à la valorisation des fronts de mer, notamment par le renforcement de l'accessibilité et le développement de lieux d'animations (cafés, événements, installations sportives et ludiques...)

## **PADD / AXE 3 : UN ÉCOSYSTÈME URBAIN DURABLE**

### **A/ METTRE EN OEUVRE UN SCHÉMA DE DÉPLACEMENT POUR TOUTES LES MOBILITÉS**

---

#### **A1/ Réorganiser les stationnements et les circulations**

##### **Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental**

- Enjeux du schéma de circulation et du partage de la voirie, notamment lors des périodes d'affluences.
- Des stationnements en ouvrage à optimiser et une insertion paysagère des stationnements en surface à poursuivre, notamment en centre-ville.

##### **Traduction dans le règlement**

- Les règles relatives aux normes de stationnements sont regroupées dans l'article 6 du règlement. Elles sont issues de la recherche d'un équilibre entre :
  - le taux de motorisation actuel des ménages qu'il s'agit de ne pas encourager par un nombre de place minimum trop élevé (pour mémoire, 53,4% des ménages possèdent une voiture, 23,7% en ont au moins deux, 22,9% n'en ont pas ; 68% des ménages ont un emplacement réservé au stationnement).
  - La stratégie de libération des espaces publics pour d'autres usages que le stationnement en surface, soit la nécessité d'imposer la réalisation de stationnement à la parcelle.

S'agissant des projets résidentiels, les règles du PLU imposent ainsi la réalisation d'une place par logement et au-delà d'une place par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Par ailleurs, les règles témoignent de la volonté de ne pas grever la faisabilité de certains projets par des normes minimales trop élevées (logements sur petites parcelles, transformation des locaux commerciaux, restaurants et cinéma du centre urbain). A ce titre, aucune norme n'est fixée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- Afin d'encourager la mixité des fonctions et le développement des mobilités partagées, les règles offrent une possibilité de mutualisation et de foisonnement du nombre de



places requises en cas de programme mixte ou de mise à disposition de véhicules en autopartage projets (dans la poursuite de l'objectif A3 de la présente section du PADD).

- Les règles de l'article U6 anticipent également l'essor des véhicules électriques en imposant de prévoir des attentes pour l'installation ultérieure de bornes de recharges au sein des projets (dans la poursuite de l'objectif A3 de la présente section du PADD).

### Traduction dans les OAP

- L'OAP Centre reporte l'aménagement d'un parc de stationnement souterrain ouvert au public sur le site Newquay en lien avec le renforcement de l'offre en ouvrage pour libérer progressivement l'espace public de centre-ville.

Elle intègre par ailleurs au site Veil, l'aire de stationnement publique en surface existante attenante afin de concevoir un projet d'ensemble permettant de réorganiser les stationnements (exemple : réalisation d'un socle à rez-de-chaussée...) et une mutualisation éventuelle de ces stationnements avec ceux liés au besoin du projet.

Extrait du diagnostic



Extrait du PADD



Les objectifs du PADD visent d'une part à réduire le stationnement en surface au profit d'un meilleur partage de la voirie (marchabilité, vélos,...), d'autre part à améliorer la qualité des paysages urbains, notamment en front de mer.

Par ailleurs, la commune est confrontée à de fortes affluences en période estivale ou lors d'événements (exemple : feux d'artifice...). Si la mutualisation des stationnements existants ne représente pas un enjeu fort au quotidien sur la commune, elle est déclinée au travers de la stratégie suivante pour répondre aux périodes de forte affluence.

La stratégie établie comporte les points suivants :

- la réalisation d'aire de stationnements en amont de l'hyper centre au sein des sites de projet (Veil et Newquay), en articulant les besoins liés aux projets privés et l'ouverture d'une partie des stationnements souterrain au public,
- l'amélioration du jalonnement des parkings souterrains existants sous-utilisés en parallèle d'une diminution des stationnements en surface,
- l'utilisation de nouveaux espaces de stationnements « événementiels », par exemple au sud du cimetière principal,

- des réflexions sur l'utilisation des stationnements de la zone d'activités des communes voisines les jours de fermeture des magasins, en lien avec la mise en service d'une navette et la constitution d'un pôle multimodal par la communauté de communes.

- l'augmentation des points de recharge des véhicules électriques et hybrides en complément des trois points existants (Halle du marché, COSEC, Port Breton)

## **A2/ Aménager un réseau vert pour les modes doux**

### **Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental**

- Des itinéraires cyclables en cours d'aménagement pour pallier aux discontinuités
- De nombreux cheminements piétons mais des points à améliorer (trottoirs étroits, empiètement des stationnements, carrefour à sécuriser...)

### **Traduction dans les OAP**

- L'OAP Centre propose un renforcement des cheminements doux (piétons ou cycles) :
  - au droit des sites de projet Newquay et Veil par un prolongement de l'axe de la voie verte jusqu'au centre-ville,
  - sur les axes structurants pour l'accès au front de mer (Yves Verney) ainsi qu'un renforcement de l'accessibilité de ces derniers (exemple : réalisation d'un ascenseur pour accéder à la promenade du Clair de Lune),
  - par la requalification progressive des rues du centre-ville, la mise en réseau des ruelles et venelles existantes et la réalisation de placettes et parvis afin de sécuriser les intersections et les traversées piétonnes.
- L'OAP Ville Mauny prescrit la réalisation d'axes doux permettant la desserte du nouveau quartier et sa traversée en direction des cheminements du Bois de Ponthual.
- L'OAP Jules Verger / Lande Bazin affirme la volonté de requalifier l'axe Jules Verger en intégrant les modes doux et la restructuration des carrefours d'entrée de ville pour permettre des traversées piétonnes.

### **Traduction dans le règlement**

- L'article U6 fixe des normes de stationnement pour les cycles au sein des projets résidentiels, de bureaux, artisanat et industrie. Les aires de stationnements doivent être aménagées au sein de la construction ou à l'extérieur à condition d'être couverte. Il n'est pas fixé de normes minimales pour les commerces pour ne pas grever le développement du commerce de proximité dans le centre-urbain.

### **Traduction dans le document graphique**

- L'ensemble des emplacements réservés (à l'exception des n°1 et 8) vise à requalifier la voirie (élargissement, aménagement des intersections, prolongement d'une impasse...) afin d'améliorer le confort des circulations douces, la sécurité routière et « la marchabilité » de l'espace urbain.

## **A3/ Renforcer la diversité des services en mobilité**

(Cf. A1/ de la présente section du PADD)

## B/ DIMINUER LES PRESSIONS SUR LES MILIEUX NATURELS ET LITTORAUX

### B1/ Garantir la qualité des eaux restituées aux milieux

#### Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental

- Un enjeu de qualité des eaux (baignade, pêche à pieds...) et donc de précaution dans l'aménagement urbain pour limiter le ruissellement des eaux de surface et l'imperméabilisation des sols.
- Des travaux en cours pour développer les réseaux séparatifs.

#### Traduction dans le règlement

- L'article U5 entend limiter l'imperméabilisation des sols en fixant un minimum d'espace vert à réaliser en pleine terre et en intégrant dans le calcul des espaces verts imposés à la parcelle :
  - l'emploi de revêtements perméables (pour les circulations et stationnements notamment),
  - les toitures et dalles végétalisées,
  - les surfaces utiles à la récupération des eaux de toiture.

Les pourcentages d'espaces verts imposés sont par ailleurs renforcés sur les franges littorales ou naturelles (Cf. Axe 2 – B1).

- L'article U6 renforce les dispositions de l'article U5 en interdisant l'aménagement des places privées de stationnements en surface par des revêtements imperméables (exemple : enrobés).
- L'article U8 impose :
  - le raccordement au système d'assainissement collectif public,
  - de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales,
  - une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les opérations d'ensemble et terrains de plus de 1000m<sup>2</sup> assortie de limite au débit.

L'ensemble de ces dispositions a été élaboré en concordance avec les objectifs du schéma directeur des eaux pluviales de la commune en cours de réalisation.

### B2/ La lutte contre l'érosion et l'entretien du trait de côte

#### Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental

- Un trait de côte pouvant être fragilisé par sa localisation urbaine et la fréquentation des sites.
- Des aménagements existants utilisant le végétal pour lutter contre l'érosion.

#### Traduction dans le règlement et le zonage

- A l'exception des séquences urbaines du centre-ville, de la promenade du Clair de Lune et de Saint Enogat, l'ensemble du trait de côte est classé en zone naturelle.

- Si cet objectif du PADD ne comporte pas de déclinaison réglementaire directe, le classement en espace naturel et les dispositions renforcées du plan des espaces verts au droit des secteurs littoraux favorisent le renforcement du couvert végétal donc de la stabilisation des sols.

## **C/ PARTICIPER A LA LUTTE ET À L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

---

### **C1/ Amorcer la transition énergétique**

#### **Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental**

- Un parc de logements anciens et économes
- Un potentiel de développement des énergies renouvelables, solaire notamment.

#### **Traduction dans le règlement**

- Une tolérance de 30 cm à la règle d'implantation est autorisée pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes (article U3.1).
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable sont autorisés sous condition d'insertion urbaine et paysagère (article U4). Aussi, il est précisé dans l'article U3.2 (hauteur) que les dispositifs en toiture de production d'énergie renouvelable n'entrent pas dans le calcul de la hauteur maximale des constructions.

### **C2/ Construire un cycle performant et durable pour les biens et les matières**

#### **Principales conclusions du diagnostic territorial et environnemental**

- Une gestion des déchets intégrés dans un système intercommunal.

#### **Traduction dans le règlement**

- Les projets doivent prévoir un espace de stockage, une mutualisation des points de collecte dans le cas des opérations d'ensemble, qui devra être enterré ou semis enterré pour les opérations de plus de 30 logements.







CHAPITRE 2

# ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS ET PROGRAMMES

Les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte sont les suivants :

- Documents avec lesquels le PLU doit être compatible :
  - le Schéma de cohérence territorial (SCOT) du Pays de Saint-Malo approuvé le 8 décembre 2017,
  - le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2020 adopté le 21 janvier 2015 par la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude,
  - les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.
- Documents que le PLU doit prendre en compte :
  - Le Pays de Saint Malo ne dispose pas de Plan climat-air-énergie territorial (PCET). Aussi, c'est le PCET de la région Bretagne qui est pris en compte.

Lorsqu'un SCOT couvre le territoire communal, ce sont les seuls documents que le PLU doit prendre en compte et avec lesquels il doit être compatible sachant que le SCOT joue le rôle de document intégrateur de toutes les politiques publiques (logement, protection de l'eau et du paysage, gestion du risque inondation ...). Les auteurs du PLU de Dinard ont néanmoins souhaité intégrer directement les préconisations du SAGE Rance Frémur Baie de Beussais approuvé le 9 décembre 2013 – qui a donné lieu à un porté à connaissance de la structure porteuse du SAGE adressé à la ville de Dinard - et celles du Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Loire-Bretagne 2016-2021.

## LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE PLH CONCERNANT LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT

Le SCOT du Pays de Saint Malo a été approuvé le 8 décembre 2017. Le PLU doit être compatible avec ses orientations et en particulier avec les orientations et objectifs de son Document d'objectifs et d'orientations (DOO). En outre, le PLU doit être compatible avec les objectifs du PLH, tandis que le PLH doit être compatible avec le SCOT.

Le PLH 2014-2020 approuvé le 21 janvier 2015 ne peut pas être compatible avec le SCOT qui vient d'être approuvé, il existe un vrai décalage entre ces deux documents, et cela génère une difficulté pour le PLU qui doit être compatible avec ces deux documents. Les auteurs du PLU de DINARD ont choisi de se baser sur le SCOT plus récent et dont les objectifs et orientations sont plus cohérents avec le diagnostic établi.

Dans un souci de lisibilité et d'approche synthétique, les conditions de la prise en compte de ces orientations et objectifs dans le PLU sont présentées par thématique.

Le tableau suivant met en évidence les modalités relatives à la programmation du logement par le PLU et les objectifs de modération de la consommation d'espace.

Thème	PLH 2014-2020 de la Côte d'Emeraude	SCOT révisé (2014-2030) et approuvé le 8 décembre 2017	Constat Ville de Dinard	Projet Ville de Dinard 2018-2030
<b>Hypothèse d'évolution de la population</b>	+ 0.89% de variation annuelle	une hypothèse de population de plus de 200 000 habitants en 2030 à l'échelle du Pays de Saint-Malo	9390 habitants en 2013 -1200 habitants entre 2008 et 2013	+ 80 habitants par an (soit + 1000 habitants en 2030)
<b>Logements</b>	1140 logements neufs soit +190 par an	+370 logements/an pour la communauté de communes Côte d'Emeraude	+ 70 logements neufs par an entre 2009 et 2014	+ 100 logements neufs par an pour rattraper le déficit de la période 2009-2014  Des logements abordables et adaptés



Thème	PLH 2014-2020 de la Côte d'Emeraude	SCOT révisé (2014-2030) et approuvé le 8 décembre 2017	Constat Ville de Dinard	Projet Ville de Dinard 2018-2030
<b>Diversité des logements</b>	<p>Développer l'offre d'habitat à destination des personnes en grande précarité</p> <p>Diversifier l'offre d'habitat à destination des gens du voyage</p>	<p>Favoriser une offre locative suffisante</p> <p>Diversité des tailles de logement</p> <p>Production de logements individuels groupés, intermédiaires et collectifs</p> <p>Production de logement pour les jeunes travailleurs, apprentis, saisonniers et étudiants</p> <p>Prévoir espaces nécessaires à l'accueil des gens du voyage</p>		<p>Poursuivre la production de logements abordables</p> <p>Pour toute opération de plus de 10 logements :</p> <p>30% dans les secteurs de projet couverts par une OAP</p> <p>10% dans les autres secteurs des zones urbaines de mixité fonctionnelle et de centralité</p>
<b>Logements sociaux</b>	<p>24% soit 274 logements nouveaux pour toute opération de plus de 5 logements</p> <p>Poursuivre la diversification de l'offre sociale</p>	<p>Au moins 20% dans les opérations de plus de 10 logements</p>	<p>16.5% en 2012 puis 18.5% en 2015</p>	<p>Pour toute opération de plus de 10 logements :</p> <p>30% dans les secteurs de projet couverts par une OAP</p> <p>10% dans les autres secteurs des zones urbaines de mixité fonctionnelle et de centralité</p>

Thème	PLH 2014-2020 de la Côte d'Emeraude	SCOT révisé (2014-2030) et approuvé le 8 décembre 2017	Constat Ville de Dinard	Projet Ville de Dinard 2018-2030
<b>Objectifs de consommation foncière</b>	30 ha	11 ha pour l'habitat et les équipements  4 ha pour le développement économique	entre 2001 et 2013  36,8 ha pour l'habitat et 11,64 ha pour l'activité	11 ha pour l'habitat et les équipements, classés en 2AU  4 ha pour le développement économique, classés en 2AU
<b>Objectifs de densité</b>	40 à 70 logements par ha	Densité moyenne de 42 logements par ha pour l'ensemble de la production de logements, renouvellement et extension urbaine confondus  Densité minimale de 15 logements à l'hectare par opération pour les surfaces de + 2500 m <sup>2</sup> en extension urbaine et en renouvellement urbain à vocation résidentielle et mixte	Un potentiel de renouvellement urbain nettement plus important que celui des extensions compte tenu de l'étréouesse du territoire	La zone 2AU de la Ville Mauny : 27 logements par ha  Ensemble des sites OAP (renouvellement et extension) : 64 logements/ha  73% des logements à réaliser dans la zone de centralité (voir OAP centre)

Le SCOT approuvé le 8 décembre 2017 confirme le rôle structurant de Dinard à l'échelle du Pays de Saint Malo. Il fixe un objectif démographique et des surfaces maximales de consommation d'espaces naturels et agricoles associées de 11 ha pour la période 2014-2030.

**Les orientations du PLU tendent vers un objectif de production de logements plus important mais recherchent la maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels avec une réduction de plus de la moitié du rythme annuel de consommation foncière en extension, plafonnée à 11 ha, et une densité minimale de 27 logements par hectare pour la zone 2AU en extension. 860 sur 1180 logements potentiels à réaliser dans les sites de projet sont situés dans l'OAP centre, soit 73% de la programmation.**

**Il affiche des objectifs minimum de production de logements sociaux pour les opérations de plus de 10 logements afin de maintenir une production continue dans les opérations de cette taille,** suite aux réunions thématiques de concertation menées avec les architectes locaux, les promoteurs et les bailleurs sociaux. En effet, le seuil de 5 logements prévu par le PLH s'avère pénalisant pour la réalisation de petits projets en recomposition urbaine, notamment au regard des problématiques de gestion des parties communes ou de la réalisation d'entrées séparées entre logements « libres » et logements à vocation sociale.

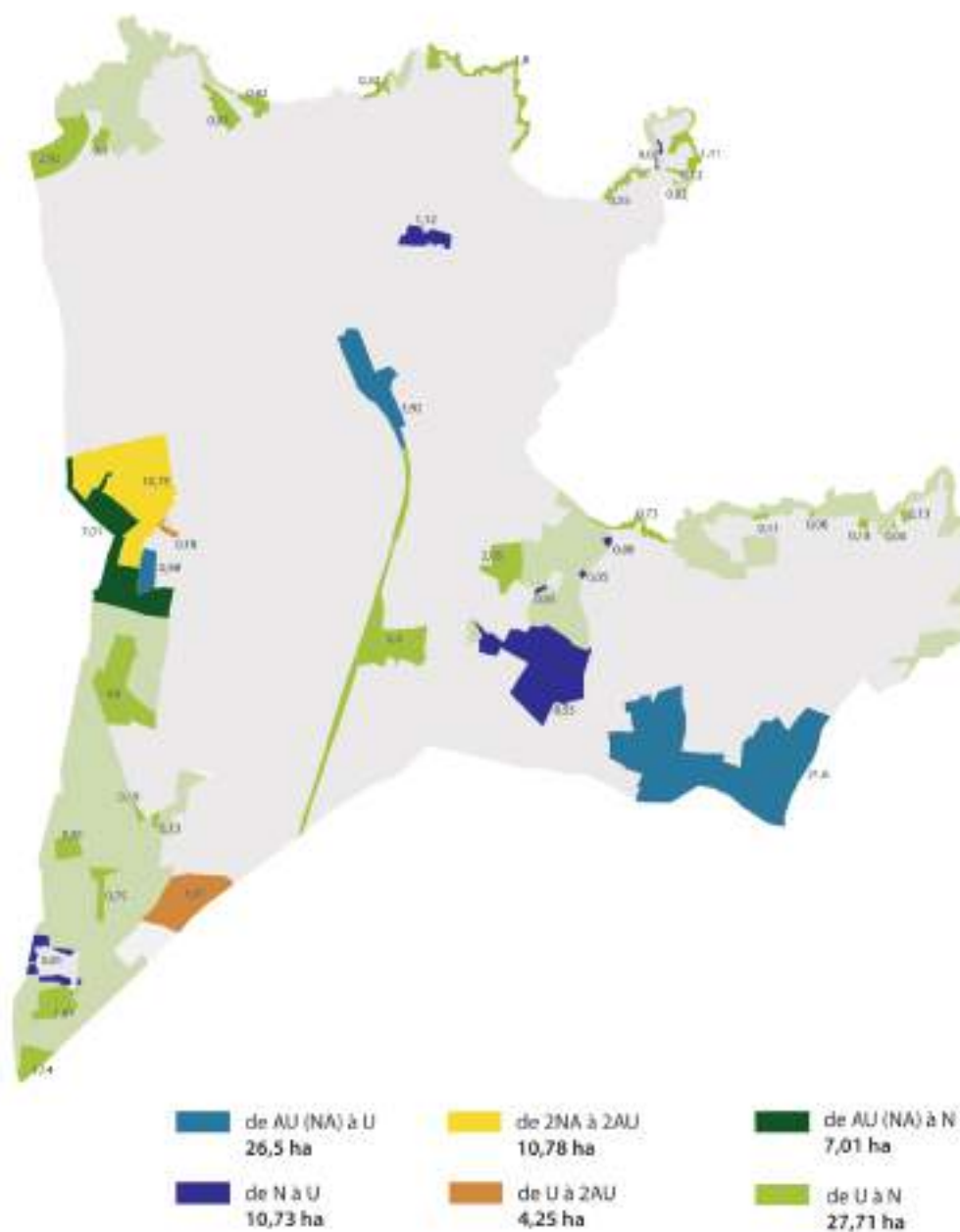
**En ce sens, le PLU est compatible avec les orientations du SCOT approuvé de 2017 et du PLH relatives au logement. De plus, il a posé des objectifs chiffrés qui renforcent l'application des objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels tels qu'affichés par le SCOT approuvé.**

## LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT CONCERNANT LES AUTRES THÉMATIQUES DU DOO

### La maîtrise de la consommation du foncier

Au global, le PLU restitue en zone N des surfaces en lisière d'agglomération : le long du littoral et sur le secteur du Bois de Ponthual.

Le bilan de la consommation foncière en extension est développé ci-après :



Thèmes	SCOT révisé (2014-2030) et approuvé le 8 décembre 2017	Constat Ville de Dinard	Projet Ville de Dinard 2018-2030
<b>Equipements</b>	<p>Projet d'hôpital dans le secteur de Dinard, d'extension de lycée, d'infrastructures et équipements nécessaires à la sécurité et aux activités liées à la mer</p> <p>(pas d'objectif de consommation foncière en extension)</p>	<p>1.52 ha consommés pour le renforcement du COSEC et du CRESCO</p> <p>Une offre diversifiée : scolaires et de formation, sports, culturels, évènementiels</p>	<p>Des projets de confortation et de diversification des équipements dans l'agglomération</p>
<b>Déplacements mobilités</b>	<p>Optimiser le stationnement</p> <p>Développer le réseau de transports collectifs et les déplacements doux de proximité</p>	<p>Enjeu majeur en lien avec la structure et les fonctions urbaines de Dinard : forte présence de la voiture en centre-ville (1600 places de stationnement)</p>	<p>Développer le maillage des continuités douces</p> <p>Prévoir une capacité de stationnement supplémentaire en périphérie de l'hypercentre et pour l'accès aux plages</p> <p>Mettre en place un schéma directeur de toutes les mobilités (liens multimodaux)</p>



Thèmes	SCOT révisé (2014-2030) et approuvé le 8 décembre 2017	Constat Ville de Dinard	Projet Ville de Dinard 2018-2030
<b>Développement économique</b>	<p>Disposer de zones d'activités de proximité</p> <p>Conforter l'attractivité commerciale du centre-ville</p> <p>4 ha maximum en extension</p>	<p>11.64 ha de consommation foncière</p> <p>Pôle attractif générateur d'emplois : 4970 emplois en 2012 dont 3800 travailleurs venant d'autres communes</p> <p>Indicateur de concentration d'emplois : 163</p> <p>Secteurs d'activité diversifiés : 50% des emplois dans le commerce, les services et les transports, 30% dans l'administration, 16% dans l'industrie, 4% dans la construction</p> <p>Grands établissements structurants</p> <p>Un foncier économique limité</p> <p>Un taux de fonction touristique élevé : 471%</p> <p>92.7% des lits touristiques en offre non marchande</p> <p>Une offre commerciale globale en croissance</p> <p>Le centre-ville et des pôles de proximité</p>	<p>Uniquement 4 ha d'extension urbaine dans le prolongement de l'agglomération à la Lande Bazin, en lien avec CAP Emeraude située sur l'autre façade de la RD 167.</p> <p>Des projets structurants : requalification, intensification de la ZA de la Ville es Passants, Port Breton : valorisation du manoir et accompagnement par des hébergements hôteliers...</p> <p>Mise en place de la servitude de protection des linéaires commerciaux en zone de centralité</p>

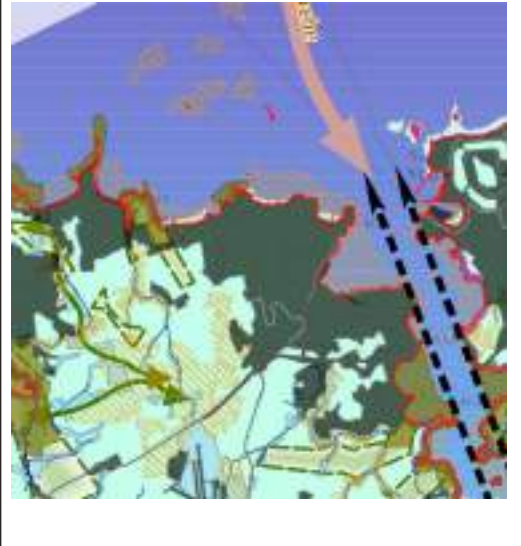

Thèmes	SCOT révisé (2014-2030) et approuvé le 8 décembre 2017	Constat Ville de Dinard	Projet Ville de Dinard 2018-2030
<b>Agriculture</b>	Espaces agricoles à protéger en raison de la pression urbaine littorale	Absence de siège d'exploitation, mais valorisation du foncier par l'agriculture en particulier en limite Ouest de la ville : Ville Mauny et Lande Bazin	<p>Limiter la consommation foncière : réduction de 19ha des zones U et NA du POS, objectif maximum de 15 ha dans la durée du PLU soit 1.5 ha/an contre 3.35 ha/an pour la période 2001/2017</p> <p>Gestion des franges urbaines et des liens avec l'espace naturel (y compris à usage agricole) par des continuités paysagères et douces)</p>

Le SCOT fixe des surfaces maximales de consommation d'espaces naturels et agricoles à 4 ha pour Dinard, pour les activités économiques dans un site à vocation mixte pour la période 2014-2030. Le site dénommé «Ville-Es-Passants» dans le SCOT est appelé «Lande Bazin» dans le cadre du PLU de Dinard.

**Le PLU met en place la zone à urbaniser 2AU Lande Bazin créée en extension de la zone d'activité existante et du secteur U Lande Bazin. Cette zone de 4,3 ha (comprenant notamment 8 350 m<sup>2</sup> de parcelles déjà urbanisées et 1,8 ha de foncier communal non-urbanisé) répond à la nécessité de retrouver des disponibilités foncières pour les activités,** notamment industrielles et artisanales, dans la continuité des zones d'activités existantes sur la commune et face aux récents développements à vocation commerciale sur la commune de Pleurtuit (Leroy Merlin et Cap Émeraude). Son ouverture à l'urbanisation nécessitera soit une modification, soit une révision du PLU et permet une maîtrise de son aménagement.

**En ce sens, le PLU traduit et accompagne les orientations du SCOT approuvé de 2017. De plus, il a posé des objectifs chiffrés qui renforcent l'application des objectifs de modération de la consommation d'espace agricoles et naturels tels qu'affichés par le SCOT approuvé pour le développement économique.**

## Le thème du patrimoine environnemental et paysager

L'armature des continuités écologiques prévues par le SCOT approuvé en 2017:	L'armature des continuités écologiques de Dinard
	

**Les principaux ensembles structurants de la trame verte et bleue dinardaise** (réservoirs de biodiversité et réservoirs complémentaires) sont constitués par la frange côtière et le Bois de Ponthual et ont été identifiés dans l'armature du SCOT approuvé en 2017. Ils bénéficient d'un zonage protecteur NL, N et EBC dans le PLU, qui a notamment été étendu par rapport au POS sur le secteur de Port Blanc.

Par ailleurs, l'armature de la trame verte et bleue de la ville a mis en évidence des éléments s'inscrivant en continuité de l'armature principale du SCOT autour de la Roche Pelée et du Bois de Ponthual qui bénéficient également d'une protection de type NL, N, EBC ou loi « paysage ».

Le parc emblématique de Port Breton, l'ambiance végétalisée de la Vicomté, la voie verte et le maillage de la Ville par les parcs urbains viennent compléter cette armature.

Mais, les deux extensions urbaines prévues entre l'agglomération et le Bois de Ponthual, classées 2AU, génèrent une artificialisation des sols. De même, l'intensification de la Ville augmente la fragmentation des éléments de nature présents dans la Ville.

Cependant, les OAP prévoient des dispositions pour assurer une transition douce entre le tissu urbain et l'espace naturel, en vue de conserver des perméabilités et continuités de nature dans les futures opérations d'aménagement (voir plus loin incidences notables et mesures de réduction des OAP et du règlement).

De plus, le règlement du PLU prévoit également une surface minimum dédiée aux espaces verts avec une part incompressible d'espace en pleine terre sur l'ensemble de l'agglomération et ses extensions.

**Des mesures sont donc prévues dans le PLU en vue de préserver la trame verte et bleue définie à l'échelle du SCOT, et d'atténuer les effets de l'artificialisation des sols liée aux extensions urbaines en gérant notamment les franges urbaines à travers la protection de la végétation (EBC et loi « paysage »).**

**Les outils du PLU visent également à préserver les continuités écologiques représentées par ces ensembles de nature en ville au travers des dispositions prévues dans les OAP via la qualification des interfaces Ville-Nature.**

**Les évolutions des espaces boisés classés confortent également cette trame avec des boisements protégés supplémentaires par rapport au POS.**

**Concernant la prise en compte des richesses paysagères et patrimoniales de la Ville,** celle-ci appartient à l'unité paysagère de l'estuaire de la Rance, telle que définie par le SCOT. Le diagnostic du PLU a affiné l'identification des enjeux paysagers avec l'ambition de valoriser l'identité urbaine de la Ville.

**Les dispositions justifiées par la prise en compte de la loi « littoral » viennent conforter la protection des paysages reconnus de Dinard :** espaces naturels remarquables littoraux, espaces boisés classés, trame végétale protégée, accessibilité et mise en valeur des paysages urbains, cohérence avec la servitude de protection SPR (ZPPAUP), espaces proche du rivage, maîtrise de l'étalement urbain....

Les dispositions complémentaires affichées au sein des OAP, en particulier concernant les sites de projet en extension visent leur intégration paysagère dans un environnement plus large, en insistant sur les modalités de gestion des franges des projets, les typologies bâties attendues et l'articulation des continuités douces. Les dispositions réglementaires en matière de hauteur en particulier visent à préserver la silhouette urbaine et les entrées (objectif 26 du DOO) de la Ville.

**Des mesures sont donc prévues dans le PLU en vue de faciliter l'intégration des projets urbains sur le plan paysager, en particulier via les OAP.**



## LA COMPATIBILITE AVEC LE PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS DE L'AERODROME DE DINARD-PLEURTUIT-SAINT-MALO

La Commune de Dinard est couverte par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aéroport de Dinard-Pleurtuit-Saint-Malo rendu disponible par arrêté préfectoral du 22 octobre 2010.

La Commune de Dinard est concernée à sa limite Ouest par la zone de bruit D : faible.

Le développement de l'habitat et des projets d'hébergement et d'équipements est prévu en dehors des zones de bruit du PEB, y compris pour les zones d'extension situées à l'ouest de la Ville (cercles rouges sur la carte). **Le projet de développement de la Commune de Dinard est compatible avec le PEB de l'aéroport de Pleurthuit Dinard.**



Les valeurs de l'indice  $L_{den45}$  déterminant la limite extérieure des zones de bruit figurant au plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Dinard-Pleurtuit-Saint-Malo sont les suivantes :

- $L_{den}$  70 pour la zone de bruit A (zone de bruit très fort)
- $L_{den}$  62 pour la zone de bruit B (zone de bruit fort)
- $L_{den}$  55 pour la zone de bruit C (zone de bruit modéré)
- $L_{den}$  50 pour la zone de bruit D (zone de bruit faible)

Source : Etat initial de l'environnement du SCoT

## LA COMPATIBILITE AVEC LE SAGE

Il a été approuvé le 9 décembre 2013. Plusieurs mesures ont un lien avec les documents d'urbanisme comme le précise le « porter à connaissance » adressé à la Commune par la CLE du SAGE le 27 Février 2016.

Dispositions du SAGE Rance Frémur baie de Beaussais	Enjeux et besoins pour Dinard (cf diagnostic et EIE)	Traduction dans le PLU
<b>Améliorer la gestion des eaux usées</b>		
<p>Disposition 27 : la commune compétente en matière d'assainissement réalise:</p> <p>-Un diagnostic de l'état des ouvrages de collecte et de transport des eaux usées, préalablement à toute ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser ;</p> <p>-Un schéma d'assainissement collectif des eaux usées comportant un diagnostic et la fixation d'objectifs d'amélioration et de réhabilitation des réseaux et des branchements défectueux (eaux usées sur eaux pluviales, eaux pluviales sur eaux usées) ainsi que, s'il y a lieu, un plan d'actions comprenant un projet de programme pluriannuel de travaux d'amélioration du réseau et la mise en place d'équipements de surveillance du réseau de collecte (sonde de détection de trop plein, enregistrement du temps de fonctionnement des pompes) afin de connaître les points de surverse du système d'assainissement.</p> <p>Ce schéma est réalisé, en lien avec les profils de baignade.</p>	<p>La majeure partie du territoire communal est desservie par l'assainissement collectif</p> <p>La station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour traiter les effluents y compris en période estivale (50 000 eH).</p> <p>Toutefois, des dysfonctionnements sont constatés et dans le cadre des études relatives au schéma d'assainissement en eaux usées en cours (mars 2018).</p>	<p>Le schéma directeur d'assainissement en eaux usées a défini le programme d'action suivant (mars 2018) :</p> <p>Action n°1 - Mise à jour des données patrimoniales</p> <p>Action n°2 - Renforcement de la métrologie permanente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 2A - sur réseau</li> <li>· 2B - sur la station d'épuration</li> </ul> <p>Action n°3 - Suppression des introductions d'eau de mer (PR Ecluse et PR Thalasso)</p> <p>Action n°4 - Lutte contre les apports parasites de nappe - Contrôle ITV des réseaux pour définition du programme de réhabilitation et travaux urgents</p> <p>Action n°5 - Lutte contre les apports parasites de pluie - recherche des intrusions pluviales sur le secteur gravitaire STEP</p> <p>Action n°6 - Suppression des rejets non conformes (bassin de collecte de Port Nican et Port Blanc)</p> <p>Action n°7 - Réhabilitation prioritaire des réseaux - rue Gouyon Matignon (DN 300)</p> <p>Action n°8 - Mise en séparatif des réseaux - Etude de faisabilité pour le raccordement du Bd Féart</p> <p>Action n° 9 - Respect de l'objectif de déversement mensuelle</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 9A - Travaux de limitation des déversements sur le bassin de collecte de St Enogat / Thalasso / Port Blanc (totalité du programme)</li> <li>· 9B - Etude de faisabilité et travaux de limitation des déversements sur le bassin de collecte de Quai de la Perle / Prieuré (bassin tampon de Port Nican)</li> <li>· 9C - Etude de faisabilité pour la limitation des déversements sur le bassin de collecte de l'Ecluse</li> </ul> <p>Action n°10 - Renforcement du suivi de performance STEP (performance du traitement tertiaire en temps de pluie en absence d'incidence des chlorures).</p>
<b>Favoriser la gestion des eaux pluviales</b>		
<p>Orientation de gestion n° 12: permettre les techniques alternatives de rétention des eaux pluviales, schéma directeur d'assainissement pluvial recommandé fortement</p>	<p>Traiter progressivement la modernisation du réseau d'assainissement unitaire Mettre en place les alternatives au « tout tuyau »</p>	<p>Un schéma directeur d'assainissement en eaux pluviales est en cours.</p>

Dispositions du SAGE Rance Frémur baie de Beaussais	Enjeux et besoins pour Dinard (cf diagnostic et EIE)	Traduction dans le PLU
<b>Gérer les usages liés à la plaisance</b>		
<p>Améliorer les pratiques de carénage</p> <p>Article 4 du règlement : interdire les rejets en milieu hydrauliques superficiels pour les nouveaux dispositifs d'assainissement non collectif</p>	<p>Quelle offre de service sur les zones de mouillage ?</p>	<p>La modernisation des installations portuaires est permise à travers le règlement Nmp dans un objectif de réduction des nuisances et sous réserve de ne pas entraîner l'affectation irréversible du site.</p>
<p>Article 5 : interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées</p>	<p>NB : les chantiers navals sont dans la zone artisanale, sans contact direct avec le littoral et desservis par l'assainissement collectif</p> <p>Toutefois, la ville dispose d'une zone de mouillage et d'un port avec un ponton Quai de la Perle.</p>	
<b>Zones humides</b>		
<p>Disposition n°17 : Inventorier les zones humides, actualiser les inventaires dans les zones U et AU</p>	<p>Vérifier l'existence de zones humides dans les espaces de projet vides interstitiels en zone urbaine</p>	<p>Dans le cadre de la démarche « éviter-réduire-compenser », des investigations complémentaires aux inventaires existants ont été menées sur les secteurs de projet susceptibles de contenir des zones humides. Elles ont permis de définir les outils de protection adaptés via une trame et un règlement protecteur particuliers.</p>
<p>Disposition n°19 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme</p> <p>Cf. REGLEMENT Article n°3 : Interdire la destruction des zones humides</p> <p>Disposition n°20 : Fixer une gestion adaptée des peupleraies et des boisements d'épicéa de Sitka en zones humides et au bord des cours d'eau</p>	<p>L'inventaire des zones humides, en dehors des secteurs de projet, a été effectué et validé par la CLE</p>	<p>Les zones humides inventoriées sont identifiées sur le règlement graphique et assorties d'une règle protectrice.</p>

Dispositions du SAGE Rance Frémur baie de Beaussais	Enjeux et besoins pour Dinard (cf diagnostic et EIE)	Traduction dans le PLU
<b>Cours d'eau</b>		
Dispositions 1 et 2 : inventories et protéger les cours d'eau	L'inventaire des cours d'eau a été effectué et validé par la CLE  Mettre en place les outils de protection adaptés	Les quelques rares cours d'eau inventoriés sont identifiés sur le règlement graphique et assortis d'une règle protectrice.
<b>Dispositifs anti-érosifs</b>		
Dispositions 17 et 19 : inventories le maillage bocager qui a un rôle antiérosif	L'inventaire du maillage bocager a été effectué dans les secteurs de projet et dans les espaces agricoles et naturels  Mettre en place les outils de protection adaptés	Les haies inventoriées sont identifiées sur le règlement graphique et assorties d'une règle protectrice.



## LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PRGI (PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION) LOIRE BRETAGNE 2016-2021

Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Loire-Bretagne. Les dispositions s'y rapportant sont codifiées dans le code de l'environnement, aux articles L. 566-1 et suivants, et R. 566-1 et suivants. Le PGRI est élaboré par le préfet coordonnateur de bassin et couvre une période de six ans.

Thème	Précisions	Déclinaisons dans le projet de PLU
<b>Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines</b>		
<b>Disposition 1-1 :</b>  <b>Préservation des zones inondables non urbanisées</b>	<p>Préserver les zones inondables, qui ne sont pas urbanisées, de toute urbanisation nouvelle.</p> <p>Par exception au 1er alinéa, dans ces zones, seuls peuvent être admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les nouvelles constructions, installations, nouveaux aménagements directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;</li> <li>• les nouvelles constructions, installations, les nouveaux aménagements directement liés aux loisirs ou à la pratique de sports de plein air ;</li> <li>• les extensions mesurées des constructions existantes, dans des limites strictes</li> </ul> <p>Risque submersion marine localisé d'après carte d'aléa (situation topographique au niveau marin centennal) sur la partie basse de l'Avenue de Verney au pied du Casino, de Port Breton et au droit des cales d'accès aux mouillages de la Baie du Prieuré</p> <p>Des débordements ponctuels du réseau « eaux pluviales »</p> <p>Très peu d'enjeu pour la sécurité des personnes car vocation de loisirs</p>	<p>La commune de DINARD n'est pas concernée par le risque inondation.</p> <p>Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou littoraux (submersion).</p> <p>Le PLU limite la construction dans la seule zone à risque sur le point bas de Port Breton afin de ne pas exposer de populations nouvelles et de maintenir une zone d'expansion pour les crues.</p>
<b>Disposition 1-2 :</b>  <b>Préservation de zones d'expansion des crues et des submersions marines</b>	<p>Ne pas créer de nouvelle digue, nouveau remblai, dans les zones inondables.</p> <p>Très peu d'enjeu pour la sécurité des personnes car vocation de loisirs</p>	<p>Par ailleurs, il prévoit des dispositions en vue d'améliorer le réseau des eaux pluviales afin d'atténuer l'effet de saturation du réseau.</p>

<b>Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque</b>		
<b>Disposition 2-1 :</b>  <b>Zones potentiellement dangereuses</b>	Interdire l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements dans les zones inondables où la sécurité des personnes ne pourrait être assurée.	Aucune population résidente n'est concernée directement par le risque inondation
<b>Disposition 2-2 :</b>  <b>Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation</b>	indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté du territoire (ex : population en ZI actuellement, population en ZI attendue à l'horizon du projet porté par le document de planification).	
<b>Disposition 2-3 :</b>  <b>Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation</b>	Ces explications sont apportées dans le rapport de présentation prévu aux articles R122-2 et R123-2 du code de l'urbanisme, afin de justifier des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable	
<b>Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable</b>		
<b>Disposition 3-7 :</b>  <b>Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important</b>	étudier la possibilité de repositionner hors de la zone inondable les enjeux générant des risques importants.	Il n'y a pas d'enjeu
<b>Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation</b>		
		Le rapport de présentation fait état des connaissances sur le risque inondation et les événements associés.
<b>Objectif n° 6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale</b>		
		La commune dispose d'un dossier d'information sur les risques majeurs (DICRIM ) accessible sur son site internet

## LA PRISE EN COMPTE DU PCET (PLAN ENERGIE CLIMAT TERRITORIAL) BRETAGNE ADOPTE LE 25 AOUT 2014

Plusieurs mesures ont un lien avec les documents d'urbanisme :

<p><b>Objectif n°5) Promouvoir la mobilité durable</b></p> <p>Actions en faveur d'une <b>mobilité dé-carbonée</b> : poursuivre le développement des transports collectifs interurbains ; promouvoir le covoiturage, l'usage du vélo et la mobilité solidaire et citoyenne.</p> <p><b>Objectif n°6) Contribuer à améliorer l'efficacité énergétique dans l'habitat</b></p> <p>Contribuer à la rénovation du parc public et privé ; améliorer la prévention de la précarité énergétique ; associer mobilité et habitat</p> <p><b>Objectif n°7) Valoriser les énergies renouvelables tout en protégeant les ressources naturelles</b></p> <p>Développer la captation du méthane, dans une double perspective de production d'énergie, de diminution des émissions et de valeur ajoutée locale ; Poursuivre le soutien de la forêt et du bocage ; Étudier la captation du CO2, en lien avec la biodiversité gérée par le Département dans les espaces naturels départementaux.</p> <p><b>Objectif n°8) Sensibiliser les collégiens aux problématiques énergie climat</b></p> <p><b>Objectif n°9) Soutenir localement les initiatives concourant à la maîtrise ou l'autonomie énergétique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager et valoriser le Conseil en Énergie partagée ;</li> </ul> <p>Valoriser les émissions évitées et les économies d'énergie ou la production d'énergie renouvelable, réalisées dans les projets soutenus par les contrats départementaux de territoire ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir les économies d'énergie et la réduction des émissions non énergétiques dans les exploitations agricoles ;</li> <li>- Mobiliser les établissements d'accueil pour personnes âgées et les adultes handicapés sur la question des économies d'énergie.</li> </ul> <p><b>Objectif n°10) Préparer le territoire aux effets du changement climatique, en privilégiant les mesures «sans regret»</b></p> <p>Préparer sur le long terme le territoire aux conséquences de l'élévation du niveau de la mer en Baie du Mont Saint Michel.</p>	<p>Le projet urbain et les outils réglementaires limitent les extensions urbaines, préservent les paysages et la nature en ville et limitent les constructions dans les zones à risques.</p> <p>Ces dispositifs permettent de modérer l'augmentation du phénomène d'îlot de chaleur urbain et les risques pour la population engendrés par une hausse des températures.</p> <p>Par ailleurs, les orientations et les dispositifs réglementaires en faveur des modes de transport alternatifs à la voiture devraient limiter les pollutions de l'air.</p> <p>Le PADD affirme une volonté de promouvoir une exploitation durable des ressources en limitant les besoins en énergie et les émissions de gaz à effets de serre.</p> <p>Il a ainsi pour objectifs:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réduction des besoins en énergie primaire</li> <li>- Le développement des ressources locales de production d'énergie renouvelable et le développement des réseaux d'énergies</li> </ul>
--	---



CHAPITRE 3

# LA COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI LITTORAL



## LES ÉLÉMENTS DE CADRAGE

L'état initial de l'environnement du SCOT révisé a actualisé les conditions d'application de la loi « littoral » à l'échelle du Pays de Saint Malo et confirme les éléments suivants :

**Les espaces naturels remarquables littoraux (ENRL)** sont représentés par les sites NATURA 2000, les sites classés, les parties naturelles des sites inscrits, les ZNIEFF de type 1 en dehors des parties urbanisées.

**Dinard constitue une agglomération continue depuis le littoral, et ne comprend donc pas de coupure d'urbanisation. Son développement urbain doit être réalisé en continuité de l'agglomération.** Mais, si le SCOT du Pays de Saint Malo n'identifie pas de coupures d'urbanisation au titre de la Loi Littoral sur la commune de Dinard, le diagnostic du PLU met en évidence la présence de « respiration » au sein des espaces urbains, offrant notamment des ouvertures sur la mer (Parc de Port Breton, Port Nican, Roche Pelée...) ou des interfaces naturels avec les espaces urbanisés des autres communes (Bois de Ponthual).

**Les espaces proches du rivage** sont identifiés à partir de la prise en compte combinée de trois données : la distance séparant le secteur en cause du rivage, la visibilité entre ce secteur et la mer et le caractère urbanisé ou non de la zone séparant le secteur en cause du rivage. Un document d'urbanisme peut également prendre en compte la topographie, le relief et la présence d'infrastructures majeures en plus des trois critères précédents.

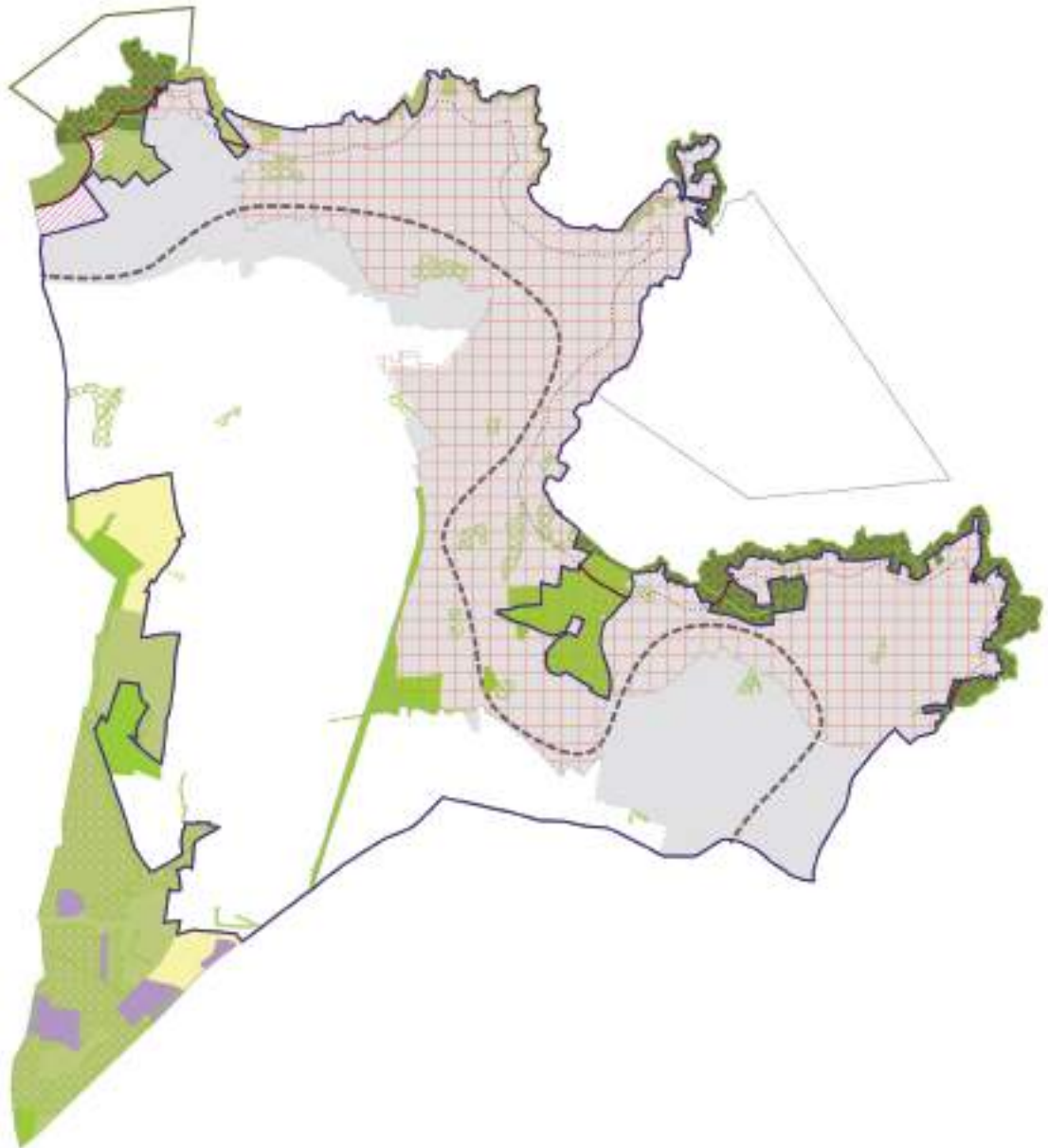
### **Dans la bande des 100 m le long du littoral,**

Au sein des espaces urbanisés, la constructibilité est permise dans la bande des 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage, sous réserve des autres règles en vigueur.

En dehors des espaces urbanisés, la constructibilité dans la bande des 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage, peut être autorisée pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

**Concernant la capacité d'accueil**, on se reportera aux éléments relatifs à la synthèse des enjeux environnementaux qui mettent en évidence les thèmes et milieux susceptibles d'être touchés de manière notable par le plan. Ainsi, les pressions positives et les facteurs limitants sont identifiés et pris en compte dans l'élaboration du projet de PLU.

# LES MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE ET DE TRADUCTION POUR LA COMMUNE DE DINARD



## LEGENDE

 ENRL (zone N4)	 Agglomération	 Espace Proche du Rivage (SCOT)	 Bande des 100m dans l'agglomération
 Espaces bobés classés (EBC)	 Extension projetée en continuité de l'agglomération	 Site Patrimonial Remarquable	 Bande des 100m hors agglomération
 Zone Np	 Constructions isolées	 Secteurs en Espace Patrimonial Proche du Rivage (EPPR du PLU)	
 Zone N	 Camping		

## ESPACES NATURELS REMARQUABLES LITTORAUX ET COUPURES VERTES

Ils sont représentés par le site NATURA 2000, à l'appui en particulier des espaces identifiés dans l'étude Ouest aménagement de 1996 dont le développement est repris ci-après, permettant de préciser la richesse tant du point de vue des paysages que du patrimoine naturel de la bande côtière. Ces éléments ont permis de conforter la protection du trait de côte dans le POS aujourd'hui caduque.

### EXTRAITS

#### 1. STRUCTURE DU LITTORAL DINARDAIS

*Située au débouché de l'estuaire de la Rance dans la baie de Saint Malo, en rive Ouest, la commune de Dinard repose sur un socle de roches granitiques et de gneiss métamorphisés, parcourus par de multiples failles et fractures de toutes tailles, dont les plus grandes impriment à la côte sa morphologie actuelle.*

*Dans l'ensemble, c'est une côte à falaises qui surplombent la mer d'une trentaine de mètres.*

*Des anses de Connes plus ou moins arrondies alternent avec des pointes de tailles inégales.*

*L'anse du Prieuré à la Conne d'un trapèze ouvert au Nord-Est. Cette orientation demeure inexplicquée. Les falaises qui la limitent laissent apparaître des filons de dolérite, de quartz, des embréchites, des lits de biotite, des enclaves schisteuses dans la granulite gneissique, le tout présentant de nombreuses fractures qui attestent de la complexité du métamorphisme dans ce secteur de côte.*

*A partir de la pointe du Moulinet, l'orientation générale devient Nord-Sud, les falaises portant toujours les traces du métamorphisme. L'originalité des pointes de La Malouine et de La Roche Pelée réside en la présence de grottes à l'emplacement des filons de dolérite érodés. La pointe de La Roche Pelée montre de surcroît de très beaux exemples de marmites de géants, de taffonis, de blocs émoussés, d'encoches de sapement, ... toutes formes d'érosion de ce littoral rocheux.*

#### 2. SITES - PAYSAGES - PATRIMOINE

##### 2.1. Le littoral dinardais peut être scindé en quatre unités paysagères :

- *En limite Est, le secteur de La Vicomté marque l'entrée de La Rance. Ourlé par des falaises boisées, il masque une urbanisation ancienne peu dense qui reste discrète et confère à cette portion de côte un aspect naturel. Ce boisement linéaire se prolonge d'ailleurs en amont dans la ria de La Rance.*
- *La baie du Prieuré, par sa taille, constitue une entité remarquable dissociée du reste de la côte, bien que ses deux flancs contrastent nettement : au Sud, on retrouve l'ourlet boisé précédemment décrit, au-dessus duquel apparaissent malheureusement les immeubles du parc de La Ronceray, qui dénaturent l'unité du site : au Nord, commence la zone urbanisée de Dinard, densément construite.*
- *Ce paysage de ville balnéaire se prolonge sur les pointes de La Malouine, du Moulinet et tout au long de la plage de Saint Enogat. L'urbanisation continue n'est interrompue que par le jardin public de Port Riou, situé à l'Ouest de la pointe du Moulinet.*
- *En limite Ouest de la commune, à hauteur de la pointe de La Roche Pelée, le paysage est dominé de longue date par la propriété de Notre Dame du Roc et son vaste parc boisé. A l'Est, côté Saint Enogat, s'est édifiée récemment la thalassothérapie de Dinard, qui achève l'urbanisation autour de la plage de Saint Enogat ; tandis qu'à l'Ouest, on trouve une enclave non bâtie, curieusement occupée de très longue date par un parcelle agricole. Avant d'aboutir à la limite communale, la côte est bordée par une propriété privée, puis par le camping municipal de Port Blanc, installé sur une ancienne zone dunaire, et consolidé côté plage par un enrochement.*

Cette partie de la commune présente donc un aspect faiblement urbanisé et hétéroclite, avec un mélange d'agriculture, de bâti ancien et d'architecture moderne.

**2.2. Les paysages naturels paraissent ainsi très faiblement représentés sur la commune, dont la côte très découpée ménage par contre de splendides points de vue sur la baie de Saint Malo.**

Outre leur découverte possible tout au long du sentier côtier, on peut signaler quelques points de vues fixes accessibles en voiture :

- le jardin de Port Riou ;
- les pointes de La Malouine et du Moulinet ;
- dans le secteur de La Vicomté : le jardin public devant la Maison Saint François (une des plus belles vues d'ensemble de la cité d'Alet, des Grand et Petit Bé, de Cézembre), la pointe de La Jument (entrée de La Rance).

**2.3. La commune comporte deux zones inscrites au titre de la loi de 1930 sur la protection de sites :**

- l'île de Harbour (arrêté du 27 septembre 1934) ;
- le littoral depuis la pointe du Moulinet jusqu'à la limite Est de la commune : site pluri communal de l'estuaire de La Rance (arrêté du 17 janvier 1967).

Ce site encadre la baie du Prieuré en incluant au Nord la " Promenade au clair de lune", jardin public riche en espèces horticoles exotiques, et au Sud les falaises boisées du quartier de La Vicomté.

**2.4. La DRAC (Service Régional de l'Archéologie) nous a signalé trois zones de vestiges archéologiques littoraux sur la commune :**

- sous La Ronceray : gisement gallo-romain ;
- à la pointe de La Vicomté : gisement et villa gallo-romaine ;
- au manoir de La Vicomté : habitat fortifié médiéval à moderne.

### **3. MILIEUX NATURELS**

#### **3.1. Milieux terrestres**

a) L'ancienneté de la station balnéaire et sa renommée, ajoutées à la proximité de Rennes, ont eu de longue date pour corollaire une forte pression humaine, qui s'est traduite par une urbanisation presque totale de son littoral.

Les milieux naturels, c'est-à-dire peu ou pas modifiés par l'homme, sont donc réduits : à titre d'exemple, les dunes de la plage de l'Ecluse ou de celle du Port Blanc, encore bien visibles au début du siècle, ont aujourd'hui disparu (le dernier enrochement, à l'Ouest de la plage de Port Blanc, n'a que quelques mois. ...).

b) Le principal ensemble est le linéaire boisé qui débute au Sud de la baie du Prieuré, et se prolonge jusqu'en limite communale avec La Richardais, vers le barrage. Selon les endroits, sa largeur varie de quelques mètres à une trentaine. Il «déborde» souvent dans les propriétés riveraines.



C'est un boisement à dominante de feuillus : Hêtres et Chênes pédonculés, Châtaigniers, Noisetiers, au sein duquel ont été introduits (comme un peu partout sur la côte au 19<sup>ème</sup> siècle) les résineux : Pin maritime, Pin sylvestre, Sapin pectiné, Cyprès.

Bien que moins abondants, ces résineux dominent le paysage par leur haute taille. Les feuillus couvrent le plus souvent les pentes sous la forme d'un taillis, comme par exemple à hauteur du jardin public, face à la Maison Saint François. Seul le bois louchant la pointe de La Jument (côté Nord -Ouest) comporte de grands arbres de futaie.

La présence du Hêtre, essence de zones froides et humides, est intéressante à signaler en ce bord de mer, où l'on trouve plus normalement (par exemple en Rance) un liseré littoral à Ormes : l'orientation de la côte à cet endroit (face au Nord et face à l'Est) explique un microclimat frais propice au Hêtre. En face, sur la côte de Saint Malo, c'est le Chêne vert (introduit) qui couvre les pentes exposées Sud-Ouest, des Rosais et de la pointe du Coudray.

Un sous-bois tapissé de Lierre, Iris fétide, de Fougères, Pervenche,... maintient la fine couche d'humus du sommet de falaise. On trouve également du Petit Houx, de l'Ajonc, de l'Ombilic, du Centranthe, ... accrochés aux falaises.

L'avifaune locale n'a pas fait l'objet d'inventaires précis : on peut noter cependant la présence des pics (vert, commun et cendré, plus rare), et de passereaux : accenteur, merle, rouge-gorge, mésange charbonnière, troglodyte, sittelle, pinson, ... espèces courantes mais qui animent le sous-bois.

Cet ensemble boisé se caractérise donc par un double intérêt écologique et paysager, tout à la fois par l'ambiance boisée d'un cheminement piéton long de plusieurs kilomètres et par les nombreux points de vue qui s'offrent aux détours des falaises.

- c) Les autres fenêtres non bâties sur le linéaire côtier sont soit banalisées, soit artificialisées.

On mentionnera toutefois un certain intérêt botanique sur le jardin public de Port Riou : à côté de touffes d'Herbe de la Pampa, de haies taillées d'Escalonia et de Chênes verts, la pelouse qui occupe le centre de l'espace est en fait une lande littorale de haut de falaise, à Ajonc et Bruyères, maintenue à ras par de fréquentes tontes. On y trouve Ajonc nain (*Ulex galii*), Bruyère cendrée (*Erica cinerea*), Bruyère ciliée (*Erica ciliaris*), Violette (*Viola canina*), Polygale (*Polygala vulgaris*), Orchis mâle (*Orchis mascula*), Thym (*Thymus sp.*)...

Cette lande relictuelle de quelques dizaines de mètres carrés mérite d'être signalée.

## 3.2. Milieux marins

### 3.2.1. Variété des milieux

Le site géographique particulier de Dinard bordé par l'estuaire de La Rance à l'Est, et ouvert sur le large au Nord, permet de trouver une gamme de faciès littoraux très variés combinant des variations de mode (c'est-à-dire d'exposition aux vents, vagues, courants) : calme dans la baie du Prieuré, agité sur les plages de l'Ecluse et Saint Enogat, ainsi qu'en bord de Rance, franchement battu à l'extrémité des pointements rocheux (Moulinet, Malouine, Roche Pelée).

Autour des îlots maritimes (Harbour, Haumet, ...), on retrouve des zones d'hydrodynamisme variable, où le jeu des courants de la rade préside à l'établissement des bancs de sable (banc de Harbour, banc des Pourceaux) : vastes «dunes» hydrauliques (sous-marines) qui émergent à marée basse et bordent le profond chenal de Saint Malo, qui correspond au lit submergé de La Rance.

La baie du Prieuré, la plus abritée, est constituée d'un substratum de tourbes anciennes, puis de tanguie (analogue à celle de la baie du Mont-Saint-Michel), recouverte d'une épaisseur variable de sédiment fin sablo-vaseux.

La baie de l'Ecluse possède principalement un sable fin, tandis que la plage de Saint Enogat - Port Riou présente une structure très composite alliant cailloutis, sables graveleux et fins.

### **2.2.2. Données biologiques**

#### **Substrats rocheux**

Les secteurs les plus riches, qui ont fait l'objet d'investigations scientifiques, concernent la façade Nord de la commune : pointes de La Roche Pelée, de La Malouine, du Moulinet. Ils sont décrits comme suit : "On peut observer une gamme intéressante de peuplements, qui tout en s'inscrivant dans les étagements classiques du médio-littoral armoricain présentent une infinie variété de nuances en fonction notamment, des conditions d'exposition". (Guide Naturaliste des Côtes de France, p. 152)

Toutes les ceintures d'algues des niveaux hauts et moyens sont représentées, notamment toutes les fucales (*Pelvetia*, *Fucus spiralis*, *vesiculosus* et *serratus*) ; les bas niveaux sont particulièrement riches en algues rouges (*Chondrus*, *Gigartina*, *Phyllophora*, *Callophyllis*, *Calliblepharis*, ...). Les nombreuses cuvettes renferment les cortèges d'algues encroûtantes : *Corallina*, *Lithothamnium*, *Lithophyllum*.

A cette richesse algologique correspond une très grande diversité faunistique : plus de quatre-vingt espèces ont été inventoriées dans ce secteur. Il s'agit d'espèces collées aux rochers, vivant dans les fissures, sous le tapis algal, ou à l'abri des blocs caillouteux (le plus vaste de ces champs de blocs se trouvant à l'Est de la pointe de La Roche Pelée).

#### **Fonds meubles**

Trois zones ont fait l'objet d'inventaires : la baie du Prieuré, celle de l'Ecluse et celle de Saint Enogat.

L'attention des scientifiques a été portée sur ces secteurs en raison de la présence d'herbiers de *Zostères*.

Cette espèce appartient au groupe de quatre phanérogames (c'est-à-dire plantes à fleurs, et non algues) strictement marines qui peuplent les côtes françaises. Seules deux espèces sont présentes jusqu'en Atlantique et en Manche : *Zostera marina* et *Zostera noltii* (= *Zostera nana*). Toutes ces espèces ont vu leur domaine se rétrécir au cours des dernières décennies, ce qui a valu leur inscription au Livre Rouge des espèces menacées.

Outre l'intérêt spécifique des *Zostères*, la présence d'un herbier revêt une importance capitale au sein de l'écosystème littoral. Présent sur les fonds sablo vaseux, depuis le niveau de mi-marée jusqu'à 2 ou 3 mètres de profondeur, un herbier de *Zostères* est à l'origine de liens étroits entre l'environnement, la plante elle-même et les associations floreo-faunistiques qui s'y développent : «il sert d'habitat et de lieu de ponte à diverses espèces, il offre des potentialités nutritives et modifie son environnement proche, notamment le substrat et la composition du milieu aquatique.» (DENIS)

La contribution de ces prairies sous-marines et de la micro-faune qui leur est associée, ainsi que leur rôle d'abri pour les espèces consommables par l'homme, sont connus de longue date.

Ils ont été vérifiés à Dinard par les résultats de prélèvements quantitatifs sur l'Anse du Prieuré (réalisés lors de stages du Département Halieuthique de l'ENSAR) destinés à comparer la richesse de trois habitats : l'herbier, les vasières voisines, le chenal (de la vedette Dinard - Saint Malo).

L'herbier abrite d'autre part quelques espèces de poissons strictement liées à cet habitat : les *Syngnathes* et l'*Epinoc*he. Parmi les *Syngnathes*, le plus rare n'a pas été capturé lors de ces prélèvements, bien qu'il soit bien développé en baie de Saint-Malo : il s'agit de l'*Hippocampe* à nez court (*Hippocampus hippocampus*) qui se trouve ici en limite extrême Nord de son aire de répartition.

On signalera enfin l'importance des bancs de sable de Harbour et des Pourceaux pour une espèce particulière : le Lançon, et comme zones de frayères pour les poissons plats

#### **Îlots marins**

Les îlots marins de Harbour (îlot non construit) et des Haumets ont été observés par les ornithologues de la SEPNE lors de la campagne européenne de 1987 de dénombrement des oiseaux marins nicheurs de Bretagne : ces deux îlots abritent des couples d'Huitrier pie, Grand Cormoran, Goéland marin et Goéland argenté, ce qui leur confère un intérêt certain à l'échelle de la Baie de Saint Malo.

## **4. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS**

Les ensembles d'intérêt majeur (paysager et/ou écologique) du littoral dinardais sont les suivants :

**A -** L'ourlet boisé encadrant les falaises du quartier de La Vicomté, incluant les jardins publics de Saint François, et de la Pointe de La Jument :

- Intérêt écologique et paysager terrestre, nombreux : attraits paysagers internes, ainsi que points de vue sur la baie de Saint-Malo. Sites archéologiques.

**B -** L'ensemble des zones marines exondables rocheuses et sablonneuses :

- à hauteur de l'Anse du Prieuré :

- de la Pointe du Moulinet à la Pointe de La Roche Pelée, incluant les plages de l'Ecluse, Port Riou, Saint Enogat.

- Ensemble de falaises émergées d'intérêt géologique et paysager.
- Ensemble de communautés algales et faunistiques de rochers littoraux très diversifiées.
- Zones d'herbiers de Zostères, espèces menacées et communautés de grand intérêt écologique, notamment halieutique. A l'échelle de la baie de Saint-Malo, la plupart des herbiers se situent devant Dinard (seule autre localisation : au Sud du Grand Bê).

**C -** Entité marine composée des îlots du Haumet et de Harbour, ainsi que les dunes hydrauliques qui leur sont associées : banc de Harbour et banc des Pourceaux :

- Communautés de rochers exondables.
- Nidification d'oiseaux marins.
- Zones de ressources halieutiques.

Le Jardin de Port Riou ainsi que l'Ouest de Notre Dame du Roc doivent être plutôt considérés comme des coupures d'urbanisation, d'intérêt paysager en tant qu'ouvertures (points de vue) sur la mer : le jardin de Port Riou représentant de surcroît une curiosité écologique avec sa lande littorale relictuelle tondue à ras comme un gazon.

- Ainsi les espaces naturels remarquables sont classés en NL, où toute nouvelle construction est proscrite.

**Ces espaces bénéficient d'une protection stricte et d'un classement en Espace boisé classé pour les parties effectivement occupées par la végétation arborescente.**

- **Le secteur Np**, qui correspond aux espaces naturels de proximité, vient compléter l'armature verte en valorisant des « coupures vertes », comprenant notamment :
  - le Parc de Port Breton, hors équipements sportifs et de loisirs (centre équestre, tennis, Manoir) ;
  - la voie verte et ses abords ;
  - l'interface entre la zone à urbaniser de la Ville Mauny et le Bois de Ponthual sur laquelle est recherché un renforcement des interactions ville-campagne (exemple : reconstitution de la trame bocagère et des chemins de promenade, aménagement de jardins vivriers, espaces verts accessibles, apiculture, gestion alternative des eaux).
- Par ailleurs sont classés en **zone naturelle N** :
  - l'ensemble du Bois de Ponthual et des champs limitrophes (Sud de l'ancienne zone à urbaniser de la Ville Mauny) ainsi que les constructions isolées s'y trouvant ;
  - les espaces boisés côtiers des pointes de la Malouine et du Moulinet, hors secteur NL ;
  - les espaces d'ouverture et d'interface sur le littoral autour de la Roche Pelée, de la Thalasso et de la plage de Saint-Enogat.

La grande majorité de ces secteurs font par ailleurs l'objet d'un **classement en Espace Boisé Classé** (Cf. Chapitre 3). Les surfaces protégées en EBC au PLU sont supérieures à celles prévues par le POS. Les surfaces ajoutées portent notamment sur la mise en cohérence de l'occupation du sol et de la protection en particulier dans l'Espace Proche du Rivage. De même, les parties déclassées portent également sur une actualisation de l'occupation du sol. Les évolutions détaillées sont présentées plus loin.

## **L'ACCÈS AU RIVAGE**

Le PLU ne remet pas en cause les accès existants. A travers les OAP et le règlement écrit et graphique, il renforce les liaisons douces et améliore la gestion des stationnements, tout en limitant la pression de la fréquentation liée à la circulation automobile sur le rivage.

## **LA GESTION DES ACTIVITÉS DE CAMPING**

Il existe un camping en activité à Dinard : le camping municipal de Port Blanc qui est doté d'un zonage spécifique U sur la partie urbanisée en continuité de l'agglomération et Np sur la profondeur de la bande des 100m.

La délimitation d'une zone Np Port Blanc au droit des terrains du camping correspond à la bande des 100m vis-à-vis du littoral. N'y sont autorisés que les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau ainsi que les terrains de camping (secteurs d'ores et déjà occupée en partie par le camping existant).



## L'URBANISATION EN CONTINUITÉ

De par sa configuration, Dinard dispose d'une faible marge de manœuvre en termes d'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant. Ces extensions doivent s'inscrire, de plus, dans un objectif de maîtrise de la consommation de foncier agricole et naturel notamment par la mise en place de zones 2AU.

Les possibilités d'extension de la Ville sont développées et justifiées dans le présent tome B du rapport de présentation « Explication/Evaluation : **CHAPITRE 1 - EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS** » et rappelées ici :

- La délimitation de la zone 2AU Ville Mauny permet de compléter l'offre en renouvellement pour répondre à l'objectif de production de logements, sur une surface totale de 11 ha environ, en continuité de l'agglomération. Son périmètre a été réduit par rapport à la délimitation de la zone 2NA du POS pour s'ajuster aux besoins et en vue de la préservation d'une zone humide. L'OAP associée vise à la réalisation d'un éco-quartier, à conforter les liaisons avec la Ville et à gérer l'interface Ville Nature avec le Bois de Ponthual.

Cette extension permet de créer un secteur voué à la mise en œuvre d'une offre en logements diversifiée avec un objectif de 30% de logements locatifs sociaux sur ce site de projet.

- la zone à urbaniser 2AU Lande Bazin à vocation d'activité est créée en extension de la zone d'activité existante et du secteur U Lande Bazin mais en continuité de l'agglomération de DINARD et de l'urbanisation existante. Cette zone de 4,3 ha (comprenant notamment 8 350 m<sup>2</sup> de parcelles déjà urbanisées et 1,8 ha de foncier communal non-urbanisé) répond à la nécessité de retrouver des disponibilités foncières pour les activités, notamment industrielles et artisanales, dans la continuité des zones d'activités existantes sur la commune et face aux récents développements à vocation commerciale sur la commune de Pleurtuit (Leroy Merlin et Cap Émeraude). Elle s'inscrit dans l'enveloppe autorisée par le SCOT pour les extensions à vocation économique pour la commune de Dinard (4 ha) que le site dénommé dans le DOO «La Ville es Passants».



Cette extension «à long terme» permet de créer un secteur d'aménagement d'ensemble répondant à la volonté de requalifier l'axe Jules Verger afin d'affirmer son rôle d'entrée de ville en développant un tissu économique davantage orienté vers le tertiaire et les services aux entreprises dans sa partie nord (face au tissu résidentiel) et de permettre une relocalisation des activités artisanales, actuellement peu qualitatives, au sein d'un projet d'ensemble permettant de garantir une meilleure insertion paysagère de ces activités. La création de cette zone à urbaniser est ainsi corrélée à une stratégie de renouvellement de la ville sur elle-même et de requalification paysagère de l'entrée de ville.

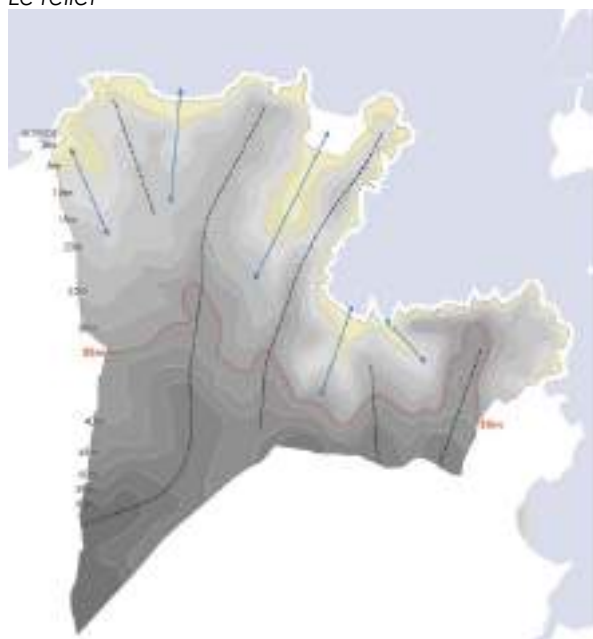
Le secteur de la Lande Bazin fait partie intégrante de l'agglomération de Dinard ou, en tous les cas, se situe en continuité directe avec cette agglomération - dont il n'est séparé que par la RD 603 qui, en tant que route ne peut pas être considérée comme une coupure naturelle d'urbanisation, la présence du rond-point accentuant encore la liaison avec l'agglomération de Dinard. Ce carrefour giratoire à quatre branches a été positionné il y a plusieurs années au droit de ce secteur (travaux effectués par le Département) et qu'une fonction de ces branches est de permettre l'accès à cette future zone

Il convient de rappeler que la zone d'activités de CAP EMERAUDE (ou ZAC du Tertre Esnault) située sur la commune de Pleurtuit, à l'Est, a été jugée comme s'inscrivant en continuité d'urbanisation avec l'agglomération de Dinard, les deux sites ne peuvent raisonnablement pas être distingués. (Cf photo). La légalité du zonage du PLU relatif à la ZAC du Tertre Esnault a en effet été confirmée dans le cadre d'un contentieux initié sur le PLU de Pleurtuit.

## L'ESPACE PROCHE DU RIVAGE

### La délimitation de l'espace proche du rivage à l'échelle de Dinard

*Le relief*



Les espaces proches du rivage de Dinard se caractérisent par une urbanisation continue sur l'essentiel du trait de côte, limitant ainsi la co-visibilité et les vues sur la mer. Le paysage urbain balnéaire du bord de mer constitue un paysage emblématique et remarquable, constituant un ensemble cohérent identifié dans le périmètre de la ZPPAUP en cours de transformation en SPR. Cependant la topographie permet de définir plus finement l'espace proche du rivage qui s'appuie sur les talwegs les plus importants : de Port Blanc, en passant par la place de l'Ecluse et Port Breton et sur les lignes de crêtes marquantes parallèles au trait de côte le long de l'Estuaire de la Rance.

### La maîtrise de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage :

L'espace proche du rivage se superpose grandement à des parties urbanisées de la Ville, et à une partie des quartiers situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) (ex ZPPAUP). En outre, les évolutions prévues par le PLU sur les Espaces Proches du Rivage, qui s'inscrivent dans une logique visant à « **INTENSIFIER L'ESPACE URBAIN EN VALORISANT L'IDENTITÉ URBAINE DE DINARD** », sont traduites de la manière suivante dans le règlement écrit.

- les règles de volumétrie et d'implantation sont généralement adaptées pour favoriser une « densification douce » afin de préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères de Dinard :

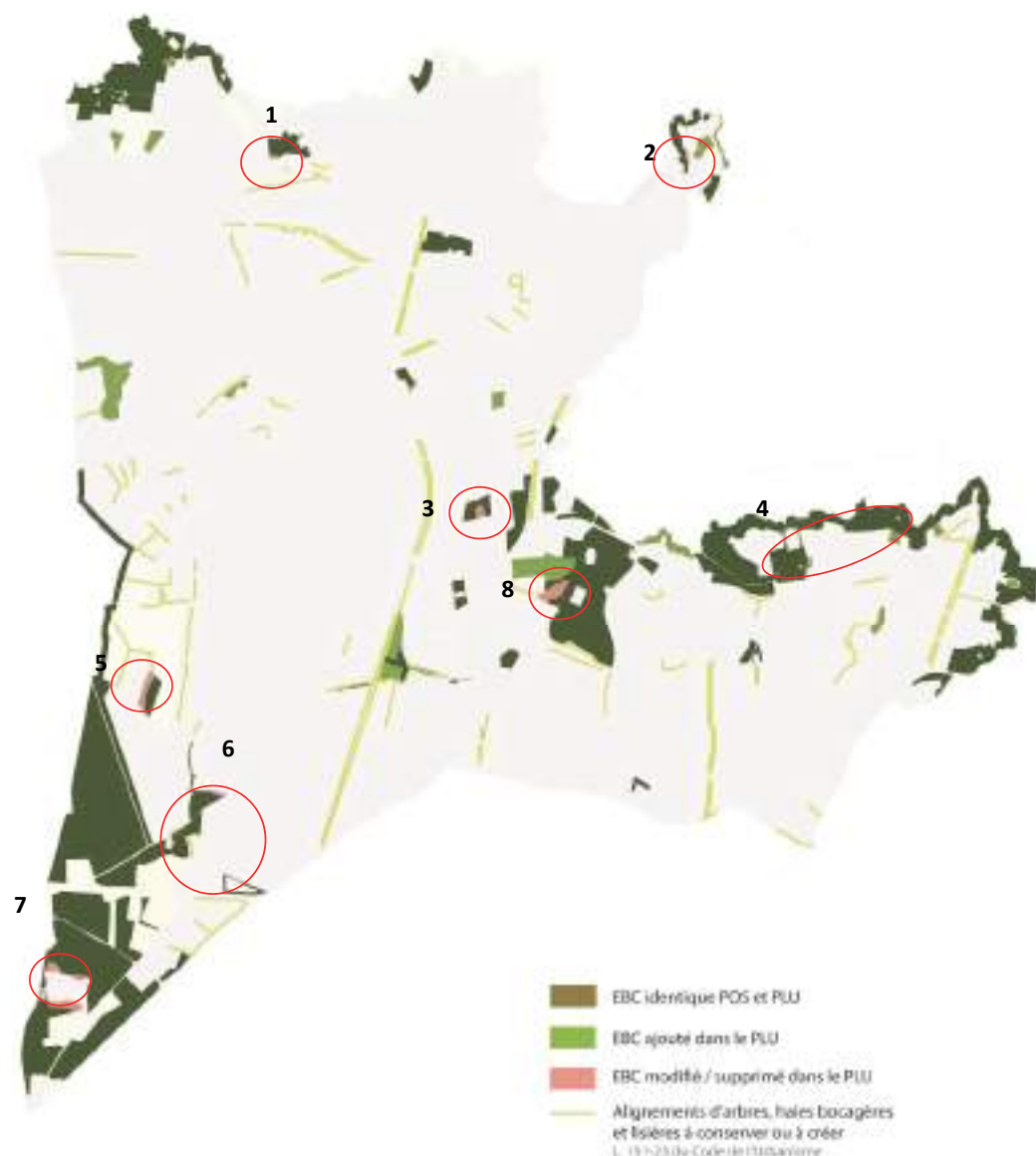
- Au travers du **Plan des hauteurs** et de la définition des secteurs considérés comme Espace Patrimonial Proche du Rivage (EPPR) qui intègrent les secteurs compris dans la délimitation actuelle de la ZPPAUP auxquels s'ajoutent ceux qui sont concernés par la délimitation des Espaces Proches du Rivage (SCOT). Les hauteurs maximales autorisées y sont calculées à partir des hauteurs de façade des constructions situées sur la même rue, avec une marge de tolérance d'1 mètre. La règle est à la fois une interprétation de « l'extension limitée de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage » et une réponse à l'objectif d'adapter les constructions aux tissus urbains (Cf. A3).

- **de L'emprise au sol**, qui est définie « en miroir » par la règle sur les espaces verts, avec un pourcentage dédié aux surfaces éco-aménagées (espaces verts, revêtements perméables, toiture végétalisée,...) à respecter et comportant une part incompressible d'espace en pleine terre (non-bâtie). La définition des ratios appliqués selon les secteurs conjugue ainsi les notions d'emprise bâtie et d'empreinte environnementale (cf. ci-après B1) avec un gradient centre-périphérie et des obligations renforcées en termes d'espaces verts pour les secteurs à proximité du rivage et des espaces naturels.

**En conséquence, le PLU organise l'évolution du tissu urbain dans l'espace proche du rivage de manière cohérente et maîtrisée en vue de préserver les paysages urbains, l'accessibilité au littoral et de permettre un développement équilibré en lien avec le renforcement des équipements et du rôle structurant de la Ville à l'échelle du Pays de Saint Malo.**



## L'EVOLUTION DES ESPACES BOISÉS CLASSES SIGNIFICATIFS









La surface boisée de la Ville est peu étendue. Et, en dehors du bois de Ponthual, elle est constituée de petites entités dont les plus significatives sont celles de la côte à la Vicomté et du parc de Port Breton. Le morcellement des autres entités boisées dans le tissu urbain fragilise d'autant ces îlots de nature. La préservation durable de ces entités est assurée via leur classement en Espace Boisé Classé.

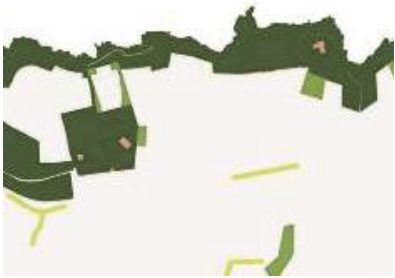







Deux catégories d'EBC sont retenues :

- Les EBC significatifs au titre de la loi « littoral », inscrits dans le paysage littoral emblématique, soit les 3 entités citées ci-avant ainsi que les autres situées dans l'espace proche du rivage.
- Les autres EBC qui constituent des relais de biodiversité en ville, mais qui n'appartiennent pas aux paysages littoraux.

Le tableau ci-après présente les réductions de la protection des Espaces Boisés Classés dont les EBC significatifs :



n° du site superficie concernée occupation du sol	Extrait du zonage	Situation
<p><b>1</b></p> <p>430 m2</p> <p>Abords d'une ancienne carrière</p> <p><u>Non significatif</u></p>		
<p><b>2</b></p> <p>336 m2</p> <p>400 m2</p> <p>Constructions existantes</p> <p><u>Significatif</u></p>		
<p><b>3</b></p> <p>1200 m2</p> <p>Parking existant</p> <p><u>Non significatif</u></p>		

<p><b>4</b></p> <p>1500 m2</p> <p>Constructions existantes</p> <p><u>Significatif</u></p>		
<p><b>5</b></p> <p>3200 m2</p> <p>Camping existant</p> <p><u>Non significatif</u></p>		
<p><b>6</b></p> <p>4100 m2</p> <p>Abords de l'ancienne décharge</p> <p><u>Significatif</u></p>		
<p><b>7</b></p> <p>550 m2</p> <p>Permettre l'extension des constructions existantes</p> <p><u>Non significatif</u></p>		

<p><b>8</b></p> <p>5500 m<sup>2</sup></p> <p>Continuer d'accueillir les installations festives</p> <p><u>Significatif</u></p>		
---	---	--

## OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ÉTABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE, NATIONAL ET ENJEUX LOCAUX

La superficie supprimée totalise 1.9 ha. Ces suppressions sont motivées par l'occupation du sol en place qui correspond à des constructions et leurs abords, des accès et aires de stationnement.. **Ces suppressions ne sont pas susceptibles d'engendrer des incidences notables sur l'environnement : milieux naturels et paysages, compte tenu de leur faible emprise et de leur localisation.** De plus, le PLU prévoit la création de 7.8 ha d'espaces boisés supplémentaires





**CHAPITRE 4**

**DESCRIPTION ET ÉVALUATION  
DES INCIDENCES NOTABLES DU  
PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**



# OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE, NATIONAL ET ENJEUX LOCAUX

Composantes environnementales	Sous-composantes	Echelle		
		Internationale / Communautaire	Nationale / Régionale	Locale
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET NATUREL	Sols et sous-sols		<p>Limiter et maîtriser la consommation d'espace</p>	<p>Fort pression sur le foncier Besoin de pérenniser les surfaces naturelles et agricoles</p>
	RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITE	<p>Natura 2000 : Site d'Intérêt Communautaire (SIC) et Zone de Protection Spéciale (ZPS)</p>	<p>Protection, mise en valeur, restauration et gestion des espaces et des ressources naturelles Respect des milieux naturels et des équilibres biologiques Prise en compte des : - Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1</p>	<p>Préservation du littoral Conservation de la trame verte Prise en compte et maintien des composantes majeures de la Trame Verte et Bleue : trait de côte et Bois de Ponthual Prise en compte de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau. Mise en œuvre des schémas directeurs eaux usées et eaux pluviales en cours (mars 2018)</p>
	RESSOURCE EN EAU		<p>Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides Prise en compte de l'existence d'une Protection contre les pollutions Amélioration de la collecte des eaux usées et pluviales</p>	
	CADRE DE VIE PAYSAGE PATRIMOINE		<p>Maîtrise de l'étalement urbain Protection des espaces agricoles et des paysages sous influence urbaine</p> <p>Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables</p>	<p>Maintien et renforcement de l'identité de la Ville Conservation des paysages bocagers et des principales entités boisées Protection et valorisation des sites archéologiques recensés Transformation en cours de la ZPPAUP en SPR</p>
ENVIRONNEMENT HUMAIN	RISQUES	Risques naturels	Sismicité : aléa sismique modéré	Inondation : (aléa maîtrisable par la conservation des terrains naturels) Retrait-gonflement d'argile : aléa faible
	ENERGIE ET POLLUTIONS	Risques Energies renouvelables	Entreprise classée SEVESO Usage rationnel et économe en énergie Production d'énergie à partir de sources renouvelables	Proximité de la zone d'activité de la Ville es Passants Favoriser le développement des énergies renouvelables dans un contexte urbain dense et avec de forts enjeux patrimoniaux et paysagers
	NUISANCES	Déplacement Bruit	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques Réduction des émissions des gaz à effet de serre PEB de l'aérodrome Pleurtuit Dinard Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation du bruit	Gérer l'offre de stationnements Favoriser le développement de transports doux Ne pas exposer d'avantage de population aux nuisances y compris le long des voies classées bruyantes

rouge pour des enjeux forts,  
orange pour des enjeux modérés,  
vert pour des enjeux d'importance plus modeste

## SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LE PLAN

Le tableau présenté ci-après reprend les éléments majeurs identifiés dans l'état initial de l'environnement et les pondère en fonction du niveau de sensibilité qui les caractérise à l'échelle de Dinard. Ce niveau de sensibilité traduit également la « capacité d'accueil » de la ville.

- Le classement s'effectue selon le **niveau d'enjeu** des différents éléments, traduit par un code couleur : **rouge pour des enjeux forts**, **orange pour des enjeux modérés**, **vert pour des enjeux d'importance plus modeste** (ce qui ne signifie pas qu'ils ne soient pas importants).
- Ce classement est complété par le potentiel effet des orientations d'aménagement lié à ces enjeux :
  - o positif « + » (car ils constituent des points d'appui pour l'amélioration des effets du projet : exemple de la préservation des milieux naturels sur la santé, les paysages)
  - o ou négatif « - » (effets qu'il faudra donc veiller à minimiser dans la conception du projet).

Thème	Synthèse des enjeux environnementaux mis en évidence dans l'état initial	Niveau de sensibilité et enjeu
<b>Climatologie</b>	Le climat est tempéré, de type océanique, avec une vulnérabilité possible en lien avec le changement climatique et l'augmentation des phénomènes extrêmes.	- Tempête, submersion
<b>Topographie</b>	La Ville s'appuie sur un plateau très légèrement vallonné, orienté vers la mer. Son trait de côte est cependant entrecoupé par des talwegs qui correspondent à des fractures. Ces talwegs constituent les exutoires naturels des eaux pluviales vers la mer.	+
<b>Géologie/ Hydrogéologie</b>	Le substrat du trait de côte est composé de gneiss. Il est soumis à l'érosion marine.  Une majeure partie du trait de côte urbanisé est toutefois délimitée par des soutènements artificiels qui limitent les effets de l'érosion dès lors qu'ils sont entretenus.	- Entretien du trait de cote
<b>Zones humides</b>	Les zones humides inventoriées sont celles qui ont fait l'objet d'une validation de la CLE du SAGE Rance Frémur Baie de Beausais, celles identifiées dans les études d'impact (Moulin de la Roche et secteur de la Mauny).  De plus, dans le cadre de la démarche « éviter, réduire, compenser », des investigations complémentaires ont été menées sur les secteurs de projet susceptibles de contenir des zones humides.  Elles sont situées dans la moitié Sud de la Ville et en particulier de part et d'autre du Bois de Ponthual et le long de la voie verte.	+
<b>Hydrographie</b>	Dinard se situe à l'entrée de l'estuaire de la Rance et en aval du barrage hydroélectrique.  Il n'y a pas de cours d'eau sur la Ville. Toutefois, des petits ruisseaux occupent les talwegs littoraux. Celui situé en amont de la plage de l'Ecluse a été busé. Ces talwegs qui servent d'exutoire pluvial ont donc un rôle dans la gestion du réseau.	- Gestion des eaux pluviales

<b>Hydrologie / Inondations</b>	<p>Les bassins versants hydrauliques de la Ville sont tous orientés vers le littoral.</p> <p>La densité et l'ancienneté du réseau, la proportion de réseau unitaire favorisent des débordements récurrents dans la Ville et les relargages d'eaux chargées sur la frange littorale.</p>	- Gestion des eaux pluviales
<b>Qualité et usage de l'eau</b>	<p>L'exutoire des réseaux est le littoral où la qualité de l'eau doit rester excellente. Le maintien de la qualité des eaux de baignade et de la qualité des eaux conchylicoles constituent un enjeu majeur pour l'image et l'économie de la ville.</p>	- Voir ci-dessus : gestion des débordements des réseaux EU et EP
<b>Eaux usées</b>	<p>Cf ci-dessus</p> <p>L'amélioration des réseaux eaux usées et eaux pluviales doit être recherchée.</p> <p>La station d'épuration et son exutoire en mer ont été récemment modernisés pour éviter toute pollution.</p>	-
<b>Risques majeurs naturels</b>	<p>Le DDRM de juin 2015 précise que les enjeux portent principalement sur le risque « tempête »</p> <p>La commune peut être ponctuellement concernée par le phénomène de mouvement des sols liés au cycle « sécheresse – réhydratation et retrait – gonflement des sols ».</p> <p>Des zones littorales sont situées au-dessous des niveaux marins centennaux et sont donc soumises au risque submersion marine : plage de l'Ecluse, abords du plan d'eau à Port Breton.</p>	- Aucune construction n'est exposée au risque submersion
<b>Risques majeurs technologiques</b>	<p>Une entreprise SEVESO dans le parc d'activités.</p> <p>Le risque transport de matières dangereuses (TMD) est lié à la RD 168 située en limite sud de la Ville.</p> <p>La Ville « pourrait » être concernée par le risque rupture de barrage de la Rance mais elle est cependant située en aval et sur le littoral.</p> <p>Pollution des sols : l'espace communal est représenté très majoritairement par l'agglomération qui a pu accueillir des activités potentiellement polluantes dont il faudra tenir compte dans les projets de renouvellement urbain.</p>	-
<b>Patrimoine naturel</b>	<p>La Ville est directement concernée par le périmètre de protection Natura 2000 FR5300012 « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard » qui se trouve en limite Nord-Ouest de la Thalasso, par les sites inscrits de l'Estuaire de la Rance et de l'île d'Harbour et par la ZNIEFF de type 2 n°530014724 : « ESTUAIRE DE LA RANCE ».</p> <p>Ces espaces, en dehors des parties déjà urbanisés constituent des espaces naturels remarquables au sens de la loi « littoral ».</p>	+
<b>Incidences NATURA 2000</b>	<p>Le site NATURA 2000 porte sur la frange littorale naturelle de la Ville qui doit être préservée.</p>	+
<b>Continuités écologiques</b>	<p>La trame verte et bleue permet de dégager deux entités « réservoir » : la frange littorale, en particulier la Pointe de la Roche Pelée (incluse dans le site NATURA 2000) et le bois de Ponthual au sud de la Ville.</p> <p>Et, malgré la prépondérance du tissu urbain à l'échelle du territoire, la Ville possède un réseau de parc, de jardins, d'espaces verts publics qui constituent une armature pour maintenir la nature en ville.</p>	+

<b>Paysage</b>	<p>La Ville est un lieu emblématique de la Côte d'Emeraude avec un paysage caractéristique sur lequel repose largement son attractivité touristique. Elle possède une ZPPAUP et un site inscrit.</p> <p>La façade littorale est entièrement urbanisée et constitue donc un espace proche du rivage.</p> <p>La plupart des talwegs constituent des ouvertures vers la mer occupées soit par des parcs ou des espaces publics (stationnement, accès à la plage...).</p>	+
<b>Sites archéologiques</b>	Des sites archéologiques ont été répertoriés et se situent pour partie dans l'espace urbanisé.	+
<b>Monuments historiques, ZPPAUP</b>	La ZPPAUP porte sur la frange littorale de la Ville et englobe en particulier les villas balnéaires qui font l'image de la Ville.	+
<b>Sentiers de randonnée</b>	Le sentier côtier ainsi que la voie verte qui s'appuie sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée génèrent une fréquentation touristique essentielle.	+
<b>Infrastructures Trafic et nuisances sonores</b>	<p>La vocation touristique de la Ville génère un trafic voiture significatif depuis les routes départementales, en particulier en période estivale. Il sature l'espace public et les stationnements dans l'agglomération.</p> <p>Il est le principal vecteur de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores.</p> <p>Arrêté préfectoral du 30 août 2001 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres : RD66-RD114-RD266-RD603-RD786</p>	-
<b>Energie et Gaz à effet de serre</b>	<p>Le parc bâti et les transports sont producteurs de l'essentiel des GES, compte tenu de la configuration de la ville.</p> <p>L'usine hydroélectrique de la Rance est toute proche de la Ville (mais, la consommation électrique du Pays de Saint Malo correspond à 1.7 fois la production de l'usine de la Rance<sup>2</sup>).</p> <p>L'ancienneté du patrimoine bâti suppose des performances énergétiques limitées. L'amélioration du parc bâti doit cependant composer avec la préservation de l'identité et du patrimoine architectural remarquable de la Ville.</p>	<p>+</p> <p>Concilier amélioration de la performance énergétique et protection des caractéristiques patrimoniales</p>
<b>Réseaux aériens</b>	Un poste de transformation est implanté en limite sud de la ville et est associé à un faisceau de lignes électriques THT.	<p>-</p> <p>Ne pas favoriser la proximité des habitations</p>

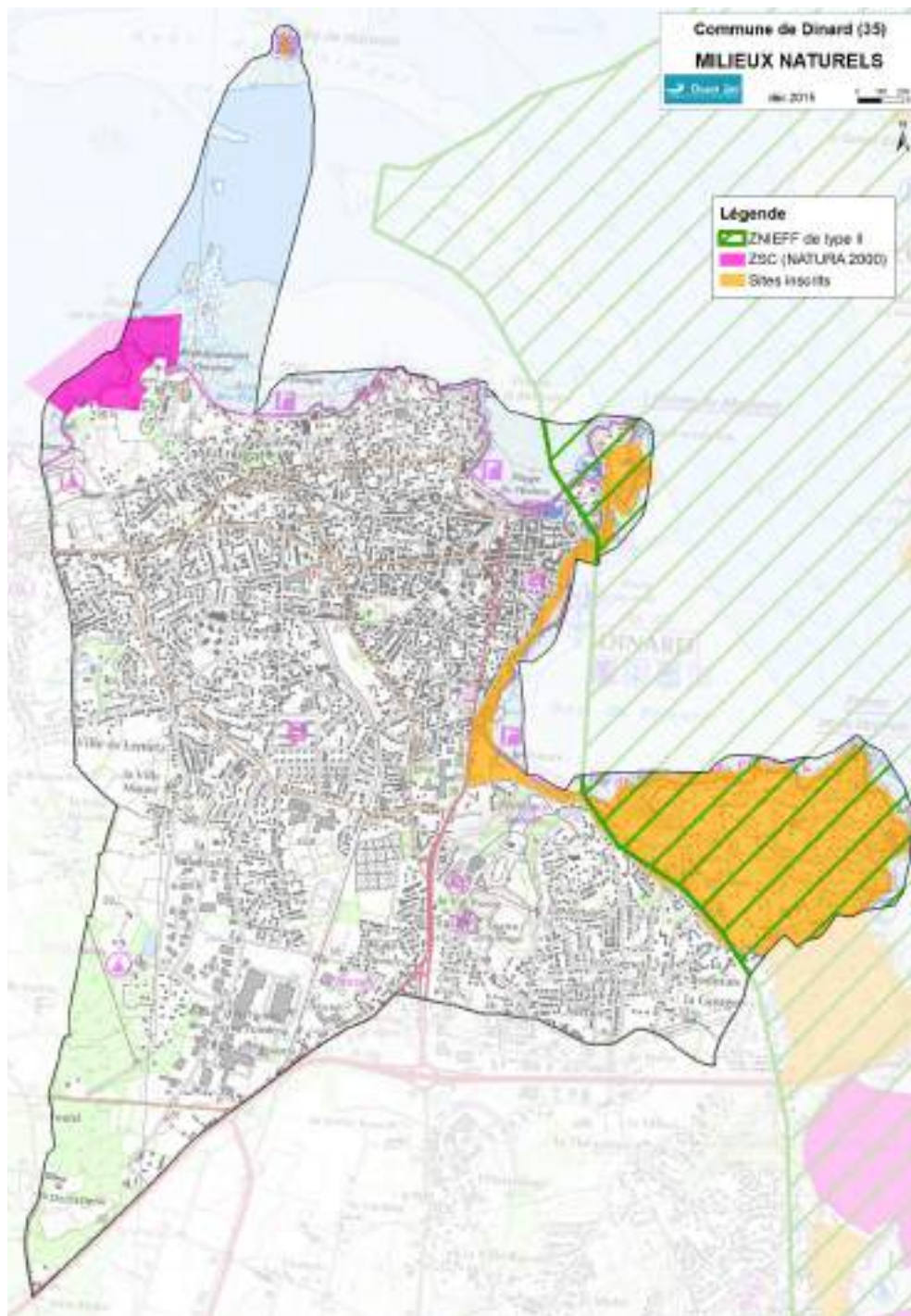


## EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

### Rappel du site Natura 2000 présent à proximité du projet

Un site Natura 2000 est présent autour du projet (cf. carte page suivante) :

- ✓ ZSC « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard » - FR5300012.



**Habitats et espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 concernés, distance au projet**

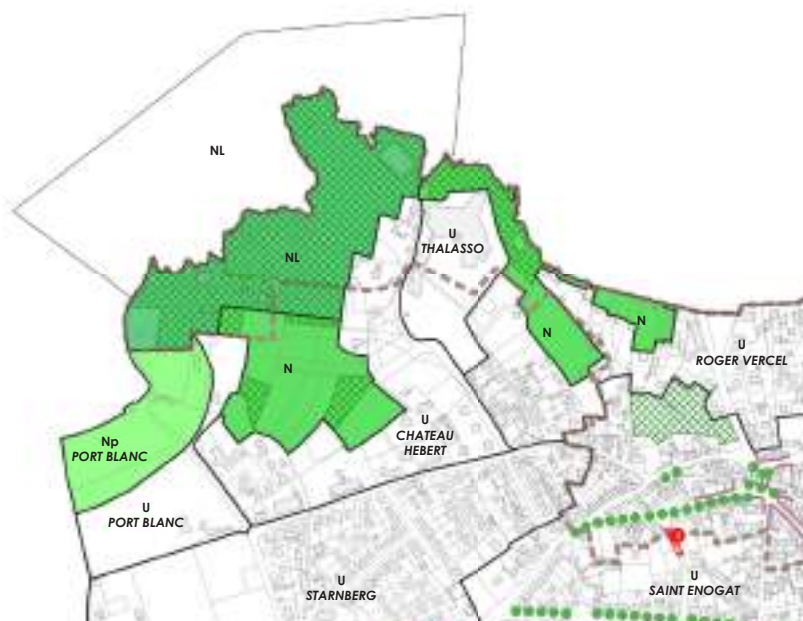
Nom du site	Distance au projet (en km)	Description du site	Intérêt
<b>ZSC</b>			
Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard  FR5300012	0.130	Frange littorale rocheuse comportant de nombreuses îles et îlots, coupée par deux baies sablo-vaseuses : l'Arguenon, prolongé par son estuaire, et la baie de Lancieux bordée de marais maritimes, de polders et de prairies humides alcalines.	<p><b>Habitats visés à l'Annexe II</b> : Bancs de sable à faible couverture permanente deau marine, Estuaires, Replats boueux ou sableux exondés à marée basse, Récifs, Végétation annuelle des laissés de mer, Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques, Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses, Prés-salés atlantiques (<i>Glaucopuccinellietalia maritimae</i>), Dunes mobiles embryonnaires, Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches), Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises), Dépressions humides intradunaires, Landes dsèches européennes, Tourbières basses alcalines, Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à <i>Ilex</i> et parfois à <i>Taxus</i> (<i>Quercion robori-petraeae</i> ou <i>Illici-Fagenion</i>).</p> <p><b>Mammifères visés à l'Annexe II</b> : Petit et Grand Rhinolope, Barbastelle d'Europe, Murin à oreilles échancrées, de Bechstein, Grand Murin, Grand Dauphin, Marsouin commun, Phoque veau-marin.</p> <p><b>Poissons visés à l'Annexe II</b> : Grande Alose, Alose feinte</p> <p><b>Insectes visés à l'Annexe II</b> : <i>Cerambyx cerdo</i></p> <p><b>Plante visée à l'Annexe II</b> : <i>Rumex rupestris</i></p>

Concernant la flore de l'**annexe II de la Directive Habitats**, une seule espèce est visée par cette directive, il s'agit **d'une espèce liée aux milieux rocheux littoraux (*Rumex ripestris*)**.

Pour les espèces de mammifères classées à l'**annexe II de la Directive Habitats**, il s'agit surtout **de chauves-souris**, vraisemblablement liées à la présence de blockaus ou bâtis (hibernation et / ou reproduction) et à leurs habitats de chasse. Les autres mammifères concernés sont strictement marins.

**Une seule espèce d'insecte est susceptible d'être présente sur l'aire d'étude : le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*)** au niveau des arbres sénescents.

Extrait du règlement graphique sur la traduction de la protection de la Pointe de la Roche Pelée  
située dans le site NATURA 2000



Zones :

- Urbaine (U)
- A urbaniser (2AU)
- Naturelle (N)
- Naturelle de proximité (Np)
- Naturelle Littorale (NL)
- Naturelle maritime portuaire (Nmp)

- Limite des zones et secteurs du PLU
- CENTRE VILLE**  
Noms des secteurs
- Limite du Site Patrimonial Remarquable (actuelle ZPPAUP)
- Espaces Boisés Classés (EBC)  
L. 113-1 du Code de l'Urbanisme
- Alignement d'arbres, haies bocagères et lisières à conserver ou à créer  
L. 151-23 du Code de l'Urbanisme



### **Habitats et espèces d'intérêt communautaire présents sur l'aire d'étude**

Sur l'aire d'étude, une seule espèce de coléoptère saproxylophage protégé est potentiellement présente. Des chênes adultes pourraient à terme accueillir le Grand Capricorne mais **aucun n'atteint un âge avancé et aucune cavité potentielle de cette espèce n'a été trouvée.**

**L'espèce d'intérêt communautaire concernée potentiellement présente est le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*).**

Nom français	Nom latin	protection	Protection internationale	Protection nationale
Grand Capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	Annexe II et IV	Cbe II	Art. 2

Cbe : Convention de Berne

### **Incidences potentielles du projet sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire**

Le projet de PLU prévoit la protection stricte du périmètre NATURA 2000 et préserve une zone tampon en zone N entre la partie urbanisée et le site NATURA 2000. Il prévoit également la protection en Espace Boisé Classé de la végétation concernée.

### **Analyse des incidences du projet sur les habitats et la flore d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 concernés**

Les habitats d'intérêt communautaire étant absents, il **n'y aura pas d'impact par le projet.** L'impact sur les habitats du site Natura 2000 proche est donc nul.

### **Analyse du projet sur la faune d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 concernés**

#### ● Chiroptères

Nous ne connaissons pas la localisation des différents gîtes des espèces concernées, mais la préservation de la végétation, pourrait être bénéfique à certaines espèces en chasse, utilisant alors leurs abords à des fins alimentaires ou lors de transits.

**Concernant la Barbastelle d'Europe, le Grand Rhinolophe et le Petit Rhinolophe, le Murin à oreilles échancrées, de Bechstein et le Grand Murin, les incidences du projet sont nulles.**

#### ● Autre faune

Concernant les autres mammifères et l'herpétofaune, la préservation du site et de ses abords n'aura pas d'impact sur les populations du site Natura 2000 à proximité. En effet, ils sont liés au milieu marin (mammifères) et la création d'une éventuelle strate herbacée le long des haies pourraient même leur être favorable (herpétofaune notamment).

**Concernant les insectes, la préservation des arbres mûres induit la conservation des populations potentiellement présentes du Grand Capricorne. Le projet n'aura donc pas d'impact sur ce taxon.**



### **Bilan de l'évaluation des incidences**

L'examen du projet permet de considérer que le risque d'incidence est nul, voir positif pour les différentes espèces de chauves-souris du site Natura 2000 proche. L'impact sur ce site est donc jugé négligeable.

**Pour rappel, les divers aménagements devront prendre en compte l'écologie des espèces concernées, qui pourront à termes leur être favorables.**

#### **Evaluation des incidences notables du PADD**

*Rappel : les axes du PADD et leur déclinaison*

##### **AXE 1 / UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRÉ**

**A/** Conforter Dinard comme pôle structurant et développer les synergies autour des savoir-faire présents sur le territoire

**B/** Fixer une limite urbaine durable dans le temps et préserver les espaces naturels

**C/** Retrouver un équilibre démographique par la réalisation de nouveaux logements

##### **AXE 2 / UN PAYSAGE A VIVRE**

**A/** Intensifier l'espace urbain en valorisant l'identité urbaine de Dinard

**B/** Structurer l'espace urbain autour de la nature et de la lecture du paysage

**C/** Améliorer la qualité des espaces publics et développer de nouveaux usages

##### **AXE 3 / UN METABOLISME URBAIN DURABLE**

**A/** Mettre en œuvre un schéma de déplacement pour toutes les mobilités

**B/** Diminuer les pressions sur les milieux naturels et littoraux

**C/** Participer à la lutte et à l'adaptation au changement climatique

#### **Analyse des incidences prévisibles du PADD :**

Pour mener l'évaluation des incidences du PADD sur l'environnement, chaque orientation (déclinaison en « sous-axe » du PADD) est analysée en fonction de ses incidences positives ou négatives sur chacun des thèmes et leur niveau d'enjeu tels que posés en conclusion de l'état initial.

➤ Rappel du classement du niveau d'enjeu :

	Fort
	Moyen
	Faible ou incidences positives

➤ Pondération du niveau d'enjeux à l'échelle de Dinard :

+	Fort
-	Faible

➤ Le classement selon le **niveau d'incidence** de chaque sous-axe est traduit par un code couleur : **rouge pour des incidences négatives**, **vert pour les incidences positives**.

Les éléments sont présentés ci-après.

Thème	Synthèse des enjeux environnementaux mis en évidence dans l'état initial	Niveau de sensibilité et enjeu	PADD : Axe et sous-axes correspondants	Incidences prévisibles de l'axe ou du sous-axe
Climatologie	Le climat est tempéré, de type océanique, avec une vulnérabilité possible en lien avec le changement climatique et l'augmentation des phénomènes extrêmes.	Tempête, submersion	Axe 1-A1/ Maintenir une gamme d'équipements structurants et de proximité dans tous les domaines	Augmentation des flux de population et d'activités
			Axe 1-C1 / Retrouver un solde démographique positif : accueillir plus de 1000 nouveaux habitants à l'horizon 2030	
			Axe 3-C/ Participer à la lutte et à l'adaptation au changement climatique	C1/ Amorcer la transition énergétique C2/ Construire un cycle performant et durable pour les biens et les matières
Géologie / Hydrogéologie	Le substrat du trait de côte est composé de gneiss. Il est soumis à l'érosion marine.  Une majeure partie du trait de côte urbanisé est toutefois délimitée par des soutènements artificiels qui limitent les effets de l'érosion dès lors qu'ils sont entretenus.	Entretien du trait de cote	Axe 1-A1/ Maintenir une gamme d'équipements structurants et de proximité dans tous les domaines	Augmentation saisonnière de la fréquentation du bord de mer
			Axe 1-C1 / Retrouver un solde démographique positif : accueillir plus de 1000 nouveaux habitants à l'horizon 2030	
			Axe 1-B3 / Qualifier les interfaces Ville - Nature	Limiter l'urbanisation à proximité du rivage Veiller à une gestion précautionneuse des sites naturels et littoraux
			Axe 2- C/ Améliorer la qualité des espaces publics et développer de nouveaux usages	Valoriser les relations ville/mer autour d'espaces publics fédérateurs

<b>Zones humides</b>	<p>Les zones humides inventoriées sont celles qui ont fait l'objet d'une validation de la CLE du SAGE Rance Frémur Baie de Beausseis, celles identifiées dans les études d'impact (Moulin de la Roche et secteur de la Mauny).</p> <p>De plus, dans le cadre de la démarche « éviter, réduire, compenser », des investigations complémentaires ont été menées sur les secteurs de projet susceptibles de contenir des zones humides</p> <p>Elles sont situées dans la moitié Sud de la Ville et en particulier de part et d'autre du Bois de Ponthual et le long de la coulée verte.</p>	+	<b>Axe 1-B1 / Modérer la consommation d'espace</b>	<p>Limitier les extensions urbaines et l'artificialisation des sols</p>
	<b>Axe 1-B3 / Qualifier les interfaces Ville – Nature</b>		<p>Qualifier les franges « terrestres » de la ville en permettant une appropriation des espaces naturels : Bois de Ponthual, terrains de la Ville Mauny et abords de la voie verte : conserver des usages compatibles avec la sensibilité des zones humides</p>	
	<b>Axe 3-B1/ Garantir la qualité des eaux restituées aux milieux.</b>		<p>Améliorer la gestion des eaux usées et des eaux pluviales</p> <p>Maitriser le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.</p>	
<b>Hydrographie</b>	<p>Dinard se situe à l'entrée de l'estuaire de la Rance et en aval du barrage hydroélectrique.</p> <p>Il n'y a pas de cours d'eau sur la Ville. Toutefois, des petits ruisseaux occupent les talwegs littoraux. Celui situé en amont de la plage de l'Ecluse a été busé. Ces talwegs qui servent d'exutoire pluvial ont donc un rôle dans la gestion du réseau.</p>	— Gestion des eaux pluviales	<b>Axe 1-A1/ Maintenir une gamme d'équipements structurants et de proximité dans tous les domaines</b>	<p>Imperméabilisation supplémentaire</p>

<b>Hydrologie Inondations</b> /	Les bassins versants hydrauliques de la Ville sont tous orientés vers le littoral.  La densité et l'ancienneté du réseau, la proportion de réseau unitaire favorisent des débordements récurrents dans la Ville et les relargages d'eaux chargées sur la frange littorale.	— Gestion des eaux pluviales	<b>Axe 1-A1/ Maintenir une gamme d'équipements structurants et de proximité dans tous les domaines</b>	Imperméabilisation supplémentaire  Prendre en compte le risque submersion dans la partie basse de Port Breton
			<b>Axe 1-B1 / Modérer la consommation d'espace</b>	limiter les extensions urbaines et l'artificialisation des sols
			<b>Axe 1-B3 / Qualifier les interfaces Ville - Nature</b>	Principe de densification douce  limiter l'urbanisation à proximité du rivage  Veiller à une gestion précautionneuse des sites naturels et littoraux
			<b>Axe 3-B1/ Garantir la qualité des eaux restituées aux milieux.</b>	Améliorer la gestion des eaux usées et des eaux pluviales  Maitriser le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.
<b>Qualité et usage de l'eau</b>	L'exutoire des réseaux est le littoral où la qualité de l'eau doit rester excellente. Le maintien de la qualité des eaux de baignade et de la qualité des eaux conchylicoles constituent un enjeu majeur pour l'image et l'économie de la ville.	— Voir ci-dessus : gestion des débordements des réseaux EU et EP	<b>Axe 1-A1/ Maintenir une gamme d'équipements structurants et de proximité dans tous les domaines</b>	
			<b>Axe 1-B3 / Qualifier les interfaces Ville – Nature</b>	limiter l'urbanisation à proximité du rivage  Veiller à une gestion précautionneuse des sites naturels et littoraux  Qualifier les franges « terrestres » de la ville notamment par la reconstitution de la trame bocagère
			<b>Axe 2-A2/ Activer les sites de projet</b>	Imperméabilisation supplémentaire
			<b>Axe 3-B1/ Garantir la qualité des eaux restituées aux milieux</b>	Améliorer la gestion des eaux usées et des eaux pluviales  Maitriser le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.



<p><b>Risques majeurs technologiques</b></p>	<p>Une entreprise SEVESO dans le parc d'activités</p> <p>Le risque transport de matières dangereuses (TMD) est lié à la RD 168 située en limite sud de la Ville.</p> <p>La Ville « pourrait » être concernée par le risque rupture de barrage de la Rance mais elle est cependant située en aval et sur le littoral.</p> <p>Pollution des sols : l'espace communal est représenté très majoritairement par l'agglomération qui a pu accueillir des activités potentiellement polluantes dont il faudra tenir compte dans les projets de renouvellement urbain</p>	-	<p><b>Axe 1-A3 / Développer les activités et l'emploi dans le centre urbain</b></p>	<p>Augmentation des flux de population et d'activités</p> <p>Requalification de la zone d'activité et de ses abords pour une meilleure fonctionnalité</p>
<p><b>Patrimoine naturel</b></p>	<p>La Ville est directement concernée par le périmètre de protection Natura 2000 FR5300012 « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard » qui se trouve en limite Nord-Ouest de la Thalasso, par les sites inscrits de l'Estuaire de la Rance et de l'île d'Harbour et par la ZNIEFF de type 2 n°530014724 : « ESTUAIRE DE LA</p>	+	<p><b>Axe 1-A1/ Maintenir une gamme d'équipements structurants et de proximité dans tous les domaines</b></p> <p><b>Axe 1-A2 / Conforter le dynamisme touristique et l'offre en hébergement</b></p>	<p>Augmentation saisonnière de la fréquentation du bord de mer notamment pour les équipements de bord de mer (piscines, activités nautiques, port)</p>
			<p><b>Axe 1-B1 / Modérer la consommation d'espace</b></p>	<p>15 ha en extension</p>
			<p><b>Axe 1-B2 / Préserver les espaces remarquables et les coupures vertes</b></p>	<p>Maîtrise des extensions bâties ou urbaines sur les espaces naturels remarquables.</p> <p>Restitution de 18 ha de zone 2NA</p>

	<p>RANCE ».</p> <p>Ces espaces, en dehors des parties déjà urbanisées constituent des espaces naturels remarquables au sens de la loi « littoral ».</p>		<p><b>Axe 3-B/ Diminuer les pressions sur les milieux naturels et littoraux</b></p>	<p>aux espaces naturels</p> <p>Protéger les espaces naturels remarquables du littoral : NATURA 2000, espace naturel sensible du département, zone naturelle du site inscrit.</p> <p>Protéger les îlots boisés significatifs du bord de mer en EBC</p> <p>Veiller à une gestion précautionneuse des sites naturels et littoraux</p>
<p><b>Incidences NATURA 2000</b></p>	<p>Le site NATURA 2000 porte sur la frange littorale naturelle de la Ville qui doit être préservée.</p>	+	<p><b>Axe 1-A2 / Conforter le dynamisme touristique et l'offre en hébergement</b></p>	<p>Augmentation saisonnière de la fréquentation du bord de mer</p> <p>Emprises aux abords du site NATURA 2000 et de la frange côtière plus largement</p>
			<p><b>Axe 1-B1 / Modérer la consommation d'espace</b></p> <p><b>Axe 1-B2 / Préserver les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation</b></p> <p><b>Axe 1-B3 / Qualifier les interfaces Ville - Nature</b></p>	<p>Maîtrise des extensions bâties ou urbaines en application de la loi « littorale » sur les espaces naturels remarquables.</p> <p>Protéger les espaces naturels remarquables du littoral : NATURA 2000</p>
<p><b>Continuités écologiques</b></p>	<p>La trame verte et bleue permet de dégager deux entités « réservoir » : la frange littorale, en particulier la Pointe de la Roche Pelée (incluse dans le site NATURA 2000) et le bois de Ponthual au sud de la Ville.</p> <p>Et, malgré la prépondérance du tissu urbain à l'échelle du territoire, la Ville possède un réseau de parc, de jardins, d'espaces verts publics qui constituent une armature pour maintenir la nature en ville.</p>	+	<p><b>Axe 1-A2 / Conforter le dynamisme touristique et l'offre en hébergement</b></p>	<p>Augmentation saisonnière de la fréquentation du bord de mer</p>
			<p><b>Axe 1-B1 / Diminuer la consommation d'espace</b></p> <p><b>Axe 1-B2 / Préserver les espaces remarquables et les coupures vertes</b></p>	<p>15 ha en extension</p> <p>Maitrise des extensions bâties ou urbaines sur les espaces naturels remarquables.</p> <p>Restitution de 18 ha de zone 2NA aux espaces naturels</p> <p>Protéger les espaces naturels remarquables du littoral : NATURA 2000</p>
			<p><b>Axe 2-B/ Structurer l'espace urbain autour de la nature et de la lecture du paysage</b></p>	<p>Axe 2-B1 / Mettre en oeuvre une trame verte et paysagère au sein de l'espace urbain</p> <p>Axe 2-B2 / Ménager le socle naturel, les vues et le trait de côte</p>

<b>Paysage</b>	<p>La Ville est un lieu emblématique de la Côte d'Emeraude avec un paysage caractéristique sur lequel repose largement son attractivité touristique. Elle possède une ZPPAUP et un site inscrit.</p> <p>La façade littorale est entièrement urbanisée et constitue donc un espace proche du rivage.</p> <p>La plupart des talwegs constituent des ouvertures vers la mer occupées soit par des parcs ou des espaces publics (stationnement, accès à la plage...).</p>	+	<p><b>Axe 1-A/ Conforter Dinard comme pôle structurant et développer les synergies autour des savoir-faire présents sur le territoire</b></p>	<p>Evolution du paysage de bord de mer</p> <p>Étirement de l'agglomération le long de la RD 168 (Lande Bazin)</p> <p>Evolution du paysage urbain : requalification du quartier de la gare, des entrées de ville (axe Jules Verger- lande Bazin, RD 603), amélioration de la qualité urbaine de la zone d'activités</p>
			<p><b>Axe 1-B1 / Modérer la consommation d'espace</b></p> <p><b>Axe 1-B2 / Préserver les espaces remarquables et les coupures vertes</b></p> <p><b>Axe 1-B3 / Qualifier les interfaces Ville – Nature</b></p>	<p>Protection de la zone naturelle du site inscrit</p> <p>Maîtrise des extensions bâties ou urbaines</p> <p>Coupe d'urbanisation entre Dinard et Saint Lunaire, à l'appui du bois de Ponthual</p> <p>Le Parc de Port-Breton et ses abords, constituent une respiration dans le tissu urbain</p>
			<p><b>Axe 1-C2 / Diversifier et adapter l'offre de logement aux besoins</b></p>	<p>Evolution du paysage urbain</p>
			<p><b>Axe 2-A/ Intensifier l'espace urbain en valorisant l'identité urbaine de Dinard</b></p> <p><b>Axe 2-A1/ Adopter une vision extensive et évolutive du patrimoine</b></p>	<p>Transformation de la ZPPAUP en SPR</p> <p>Intégrer le petit patrimoine et les ensembles bâtis remarquables</p> <p>Pérenniser l'innovation et la qualité architecturale</p>
			<p><b>Axe 2- C/ Améliorer la qualité des espaces publics et développer de nouveaux usages</b></p>	<p>Axe2-C1 / Qualifier le paysage de la rue</p> <p>Axe2-C2 / Aménager les espaces stratégiques de reconquête urbaine pour de nouveaux usages</p>
<b>Sites archéologiques</b>	<p>Des sites archéologiques ont été répertoriés et sont pour partie urbanisés, mais situés dans le périmètre de la ZPPAUP.</p>	+	<p><b>Axe 1-A/ Conforter Dinard comme pôle structurant et développer les synergies autour des savoir-faire présents sur le territoire</b></p>	<p>Mise en valeur de la ville, de ses paysages</p>

<b>Monuments historiques, ZPPAUP</b>	La ZPPAUP porte sur la frange littorale de la Ville et englobe en particulier les villas balnéaires qui font l'image de la Ville.	+	<b>Axe 1-A/ Conforter Dinard comme pôle structurant et développer les synergies autour des savoir-faire présents sur le territoire</b>	Mise en valeur de la ville, de ses paysages
<b>Sentiers de randonnée</b>	Le sentier côtier ainsi que la voie verte qui s'appuie sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée génèrent une fréquentation touristique essentielle.	+	<b>Axe 1-A/ Conforter Dinard comme pôle structurant et développer les synergies autour des savoir-faire présents sur le territoire</b>	Augmentation de la fréquentation du bord de mer
			<b>Axe 1-A / Retrouver un équilibre démographique par la réalisation de nouveaux logements</b>	Rendre accessible la ville, et ses paysages
			<b>Axe 1-B1 / Diminuer la consommation d'espace</b>	Maîtrise des extensions bâties ou urbaines : pérennisation, développement des itinéraires doux
			<b>Axe 3-A/ Mettre en œuvre un schéma de déplacement pour toutes les mobilités</b>	Aménager des itinéraires cyclables structurants et confortables Conforter les déplacements piétons dans les nouveaux aménagements



<b>Infrastructures Trafic</b>	<p>La vocation touristique de la Ville génère un trafic voiture significatif depuis les routes départementales, en particulier en période estivale. Il sature l'espace public et les stationnements dans l'agglomération.</p> <p>Il est le principal vecteur de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores.</p> <p>Arrêté préfectoral du 30 août 2001 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres : RD66-RD114-RD266-RD603-RD786</p>	—	<p><b>Axe 1-A/ Conforter Dinard comme pôle structurant et développer les synergies autour des savoir-faire présents sur le territoire</b></p>	<p><b>Augmentation des besoins en déplacement</b></p> <p>Le renforcement des fonctions du pôle facilitent la mise en place de modes de déplacement alternatifs à la voiture</p> <p>Maintien de pôles commerciaux de proximité au sein de la ville</p>
			<p><b>Axe 3-A1/ Réorganiser les stationnements et les circulations</b></p> <p><b>Axe 3-A3/ Renforcer la diversité des services en mobilité</b></p>	<p>Repenser l'offre en stationnement dans l'hyper-centre</p> <p>Améliorer l'offre en stationnement en amont de l'hyper-centre</p> <p>Organiser les entrées de ville et les circulations</p> <p>Développer l'offre en transport en commun</p> <p>Proposer de nouveaux services en mobilité,</p>

<b>Energie et Gaz à effet de serre</b>	<p>Le parc bâti et les transports sont producteurs de l'essentiel des GES, compte tenu de la configuration de la ville.</p> <p>L'usine hydroélectrique de la Rance est toute proche de la Ville (mais, la consommation électrique du Pays de Saint Malo correspond à 1.7 fois la production de l'usine de la Rance<sup>3</sup>).</p> <p>L'ancienneté du patrimoine bâti suppose des performances énergétiques limitées.</p> <p>L'amélioration du parc bâti doit cependant composer avec la préservation de l'identité et du patrimoine architectural remarquable de la Ville.</p>	<p style="text-align: center;">+</p> <p>Concilier amélioration de la performance énergétique et protection des caractéristiques patrimoniales</p>	<b>Axe 1-A/ Conforter Dinard comme pôle structurant et développer les synergies autour des savoir-faire présents sur le territoire</b>	<p>Modernisation, amélioration du parc d'équipements</p> <p>Amélioration des conditions d'accessibilité au centre urbain</p>
			<b>Axe 3-C/ Participer à la lutte et à l'adaptation au changement climatique</b>	<p>C1/ Amorcer la transition énergétique</p> <p>C2/ Construire un cycle performant et durable pour les biens et les matières</p>

Santé	Qualité des eaux de baignade	+	<b>Axe 3-B/ Diminuer les pressions sur les milieux naturels et littoraux</b>	B1/ Garantir la qualité des eaux restituées aux milieux.
	Pollution de l'air	-	<b>Axe 3-C/ Participer à la lutte et à l'adaptation au changement climatique</b>	C2/ Construire un cycle performant et durable pour les biens et les matières
	Gestion des déchets	-		C2/ Construire un cycle performant et durable pour les biens et les matières
	Pollution des sols	+		
	Nuisances sonores	+	<b>Axe 3 -A/ Mettre en œuvre un schéma de déplacement pour toutes les mobilités</b>	L'ensemble des sous axes de l'axe 3
	Offre de santé	+	<b>Axe 1 -A/ Conforter Dinard comme pôle structurant et développer les synergies autour des savoir-faire présents sur le territoire</b>  <b>Axe 3 -A/ Mettre en œuvre un schéma de déplacement pour toutes les mobilités</b>	La ville pôle (offre de santé et de services à la population) La ville sportive et culturelle  A2/ Aménager un réseau vert pour les modes doux

## Conclusions sur les incidences prévisibles du PADD sur l'environnement

La synthèse des incidences notables prévisibles sur l'environnement a pour objectif de relever les principales incidences du projet au regard des différentes « composantes environnementales ». Cette synthèse s'élabore en croisant les données du PADD (cf. ci-avant) et les enjeux mis en avant par la synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement.

### Sols / sous-sols

La mise en œuvre du PADD entraîne la consommation théorique d'environ 4 hectares pour l'urbanisation à des fins d'activités. Toutefois, 19ha seront restitués à la zone naturelle par rapport aux zonages du POS. Par ailleurs, le PADD recherche une réappropriation des espaces naturels et agricoles en vue de la pérennisation de leurs usages.

**Les pertes pour l'espace agricole et naturel sont donc limitées.**

### Milieux naturels et biodiversité

Le PADD n'envisage **pas d'atteintes particulières aux milieux et à la biodiversité**. Le site Natura 2000 sera maintenu dans son état actuel.

**Le PADD affiche une volonté de gérer l'interface ville-nature et de renforcer la trame verte au sein de la ville, favorisant ainsi un contexte favorable à la biodiversité.**

### Cycle de l'eau

La préservation de la qualité de l'eau constitue un enjeu majeur du fait de la situation littorale de la ville : **les incidences sont directes et proportionnelles en termes d'imperméabilisation des milieux et de volumes de ruissellement à traiter. Elles sont donc aggravantes d'autant que le réseau comporte une proportion en unitaire qui génère des pollutions dans le milieu.**

La ville dispose d'une station d'épuration dont la capacité de 52 000 « équivalent-habitants » est suffisante pour absorber les perspectives de développement prévues par le PADD de 700 habitants supplémentaires.

La ville mène un programme de rénovation de ses réseaux unitaires afin de résoudre les problèmes de surverse dans le milieu des eaux non traitées. Par ailleurs, elle élabore un schéma directeur d'assainissement en eaux usées en vue de préciser son programme de réhabilitation, restructuration et de renforcement des réseaux séparatif et de priorisation concernant la mise en séparatif des réseaux unitaires. Ce schéma tient particulièrement compte de l'intensification urbaine prévue par le PLU.

### Risques naturels

Le risque d'inondation-submersion constitue le principal risque naturel à l'échelle communale aux abords de sites touristiques : la plage de l'Ecluse et Port Breton. Le PADD prend en compte ce risque en favorisant la requalification des abords et en confortant leur rôle d'espaces publics, verts ou de récréation avec des aménagements compatibles avec le niveau de risque connu, en vue de préserver les biens publics et privés : **les incidences du projet sont donc nulles au regard des risques naturels dans la mesure où aucune population nouvelle n'est exposée sur les deux secteurs identifiés.**



### **Paysages et patrimoine**

Le PADD pose le principe d'un paysage à vivre qui met en valeur l'identité urbaine de Dinard tout en permettant de nouveaux usages. La ZPPAUP est en cours de transformation en AVAP, afin de préciser les modes de gestion du patrimoine architectural et paysager. Un développement spontané (au « coup par coup », sans vision d'ensemble) aurait nécessairement des impacts négatifs directs sur le paysage de la ville (insuffisance de connexion entre les projets et la ville, absence de gestion de la transition ville nature...). Le PADD donne des orientations concernant l'extension urbaine prévue le long de la RD 168 à la Lande Bazin.

En outre, le territoire de Dinard est soumis aux dispositions de la loi « littoral » qui encadre l'évolution du tissu urbain dans la perspective de préserver les paysages littoraux : espace naturel remarquable, bande des 100 m, coupure d'urbanisation, espace proche du rivage.

**Le PADD recherche un renforcement de la qualité des paysages urbains et naturels de Dinard.**

### **Qualité de l'air, énergie et déchets**

L'augmentation de population génèrerait corrélativement :

- une augmentation des déplacements, génératrice de gaz à effet de serre ;
- une augmentation des besoins en énergie : chauffage, électricité... ;
- une augmentation du volume global des déchets (indépendamment de la politique de tri).

Le PADD définit des orientations en termes de mobilité, de continuités douces, de stationnement et de traitement du paysage urbain destinées à favoriser les alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle dans la ville.

L'intensification du tissu urbain s'inscrit dans une démarche de « métabolisme urbain durable » visant une approche globale de maîtrise des besoins en ressources naturelles et non renouvelables.

Ces incidences ne peuvent toutefois pas être considérées comme « spécifiques » au projet communal, étant donné que cette population supplémentaire engendrerait quasiment le même niveau d'incidences, qu'elle habite sur la ville de Dinard ou non. Ces types d'incidences relèvent clairement d'une logique supra-communale.

**Le PADD recherche une limitation des besoins en ressources naturelles et non renouvelables.**

### **Risques technologiques et environnement sonore**

Le PADD prend en compte l'existence d'activités susceptibles de générer des risques technologiques (Groupe Rouiller) ou des atteintes particulières à l'environnement sonore communal à travers la gestion de la zone d'activités.

Le schéma de déplacement pour toutes les mobilités est destiné à compenser l'augmentation de l'attractivité de la ville et à limiter l'impact de la voiture et des nuisances sonores associées dans la ville.

### **Risques sur la santé**

Les modes de vie urbains favorisent la sédentarisation des populations et sont susceptibles d'avoir des effets néfastes sur la santé.

Le PADD prévoit des dispositions favorables à la marche à pied et à l'utilisation du vélo. Par ailleurs les orientations affichées concernant le traitement des espaces extérieurs publics et collectifs sont favorables à la biodiversité et au lien social.

L'offre en équipements sportifs et de loisirs fait partie intégrante du PADD, ainsi que l'offre de santé à travers la volonté de développer l'hôpital.

**Les orientations du PADD mettent en œuvre des orientations favorables à la santé.**

### **Incidences spécifiques sur les sites Natura 2000 et NATURA 2000 en mer**

La ville de Dinard est concernée par le réseau européen des sites Natura 2000 via la pointe de la Roche Pelée. Le PADD ne prévoit pas d'emprise aménagée sur le site Natura 2000. Il est proposé de renvoyer à la section traitant des « Incidences spécifiques sur Natura 2000 » du projet retenu<sup>1</sup> pour l'évaluation des incidences du PLU sur le site NATURA 2000.

---

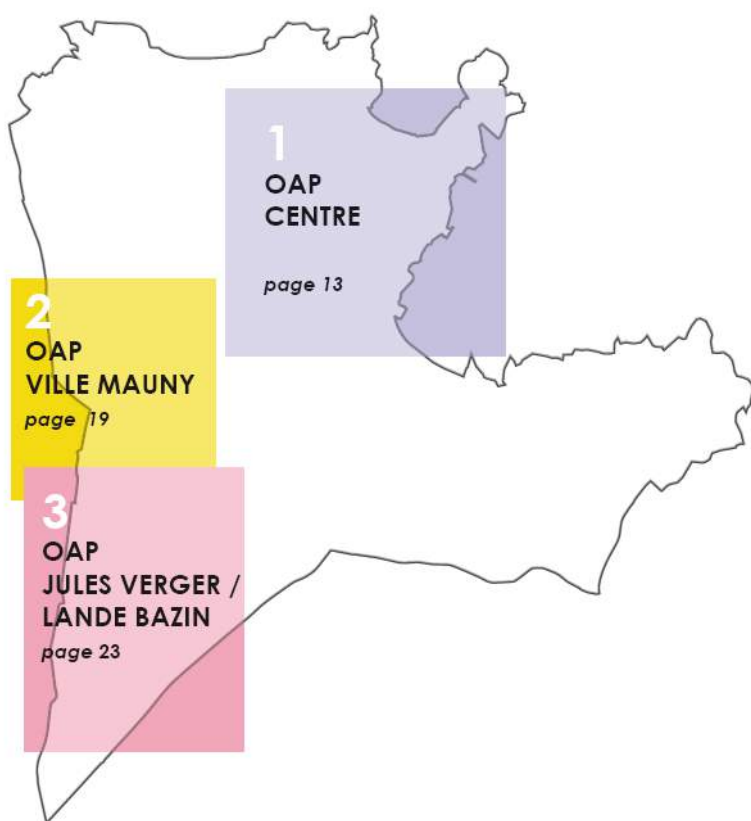
<sup>1</sup> Cf. chapitre correspondant

## EVALUATION DES INCIDENCES NOTABLES DES OAP

Les OAP s'inscrivent dans une dynamique globale, dépassant les périmètres circonscrits des sites de projet pour s'intégrer dans des secteurs élargis, assurant :

- **une cohérence dans la programmation urbaine**, en termes d'équipements et de services, d'espaces collectifs structurants et de proximité, de typologies bâties recherchées ;
- **une continuité du maillage pour les modes doux**, une rationalisation des accès et des espaces circulés, une requalification des espaces publics adaptée à la hiérarchie viaire et aux caractéristiques des voies ;
- **une continuité de la trame verte urbaine**, permettant des transitions paysagères qualitatives, le développement de la biodiversité en ville et de nouveaux usages pour la population au contact avec la nature.

Les OAP concernent les secteurs suivants :



L'élaboration du PLU a été menée de manière itérative et les OAP prévoient donc des dispositions visant à conforter la prise en compte de l'environnement dans une approche globale. Elles constituent des mesures d'accompagnement aux effets négatifs prévisibles du PADD. Toutefois, les OAP peuvent générer des incidences négatives prévisibles sur l'environnement. Elles sont qualifiées de résiduelles dans la mesure où le PADD s'est inscrit en amont dans une logique d'évitement.

Thème	Niveau de sensibilité et enjeu	Incidences prévisibles de l'axe ou du sous-axe du PADD	Mesures de réduction prévues par les OAP	Incidences négatives résiduelles des OAP et mesures de réductions complémentaires
<b>Climatologie</b>	– Tempête, submersion	<b>Augmentation des flux de population et d'activités</b>	Réorganisation de sens de circulation des grands axes, rabattement vers les aires de stationnement et mise en place d'un maillage des circulations douces au sein des OAP, destinés à améliorer la fluidité des déplacements et à réduire la place de la voiture	.
<b>Géologie / Hydrogéologie</b>	– Entretien du trait de cote	<b>Augmentation saisonnière de la fréquentation du bord de mer</b>		
<b>Zones humides</b>	+	Dans le cadre de la démarche « éviter, réduire, compenser », des investigations complémentaires ont été menées sur les secteurs de projet susceptibles de contenir des zones humides (voir rapport annexe) qui n'ont pas déjà fait l'objet de telles investigations (ex de l'étude d'impact du projet de ZAC de la Ville Mauny).  Aucune zone humide n'est affectée par les projets prévus dans les OAP.		Voir plus loin le détail sur la prise en compte des zones humides dans les secteurs de projet
<b>Hydrographie</b>	– Gestion des eaux pluviales	<b>Imperméabilisation supplémentaire</b>  <b>Prendre en compte le risque submersion dans la partie basse de Port Breton</b>	Le traitement qualitatif des espaces publics, continuités douces et stationnements d'accès au littoral (OAP Centre) sera une opportunité pour requalifier les réseaux eaux usées et eaux pluviales à leurs abords, en lien avec les conclusions du schéma directeur d'assainissement eaux usées.	Voir le schéma directeur d'assainissement des eaux usées qui a identifié la stratégie d'intervention sur le réseau et notamment les points noirs à résorber dans le temps, en particulier dans les secteurs de projets en renouvellement urbain
<b>Hydrologie / Inondations</b>	– Gestion des eaux pluviales			
<b>Qualité et usage de l'eau</b>	– Voir ci-dessus : gestion des débordements des réseaux EU et EP			
<b>Eaux usées</b>				



Thème	Niveau de sensibilité et enjeu	Incidences prévisibles de l'axe ou du sous-axe du PADD	Mesures de réduction prévues par les OAP	Incidences négatives résiduelles des OAP et mesures de réductions complémentaires
Risques majeurs naturels	Aucune construction existante n'est exposée au risque submersion	<p>Augmentation saisonnière de la fréquentation du bord de mer</p> <p>Prise en compte du risque submersion notamment dans la partie basse de Port Breton</p>		
Risques majeurs technologiques		<p>Site de renouvellement urbain sur ancien site industriel</p> <p>Imbrication d'un site SEVESO dans le tissu urbain</p>	<p>L'OAP Centre-ville élargi porte sur plusieurs sites en friche dont la remobilisation peut entraîner celle de pollutions enfouies dans le sol, en lien avec l'activité antérieurement exercée.</p> <p>L'OAP Jules Verger/ Lande Bazin prévoit la gestion des transitions paysagères entre la zone d'activité et les zones d'habitat et les espaces publics.</p>	<p>La dépollution de la friche industrielle devra être effectuée préalablement à sa requalification</p> <p>Maintenir la fonctionnalité et l'accessibilité au site SEVESO en lien avec ses propres servitudes.</p>
			<p>Maîtrise du développement de l'habitat le long de la RD 168</p> <p>Développement de secteurs d'habitat sur les axes primaires de la ville : boulevard Jules Verger</p>	<p>Des mesures constructives d'isolation phonique des logements sont à prévoir pour les opérations prévues le long du boulevard Jules Verger</p>

Thème	Niveau de sensibilité et enjeu	Incidences prévisibles de l'axe ou du sous-axe du PADD	Mesures de réduction prévues par les OAP	Incidences négatives résiduelles des OAP et mesures de réductions complémentaires
Patrimoine naturel	+	Augmentation saisonnière de la fréquentation du bord de mer notamment pour les équipements de bord de mer (piscines, activités nautiques, port)	Amélioration de l'interface paysagère entre le littoral et le front de mer et renforcement des continuités douces vers les plages.	Permettre une opération résidentielle en continuité du centre de Recherche
Incidences NATURA 2000	+	15 ha en extension urbaine en limite du Bois de Ponthual	Gestion des continuités de nature et paysagement : le secteur de Ponthual est stratégique de ce point de vue de par sa situation et est pris en compte dans l'OAP Ville Mauny	Permettre le développement des installations du centre de thalassothérapie : uniquement en retrait du littoral (espace de continuité écologique)
Continuités écologiques	+	Emprises aux abords du site NATURA 2000 et de la frange côtière plus largement	Organisation de la fréquentation aux abords de la Roche Pelée : mise en place d'un cheminement limitrophe du site NATURA 2000 (voir incidences sur NATURA 2000)	Extension de l'urbanisation à la Ville Mauny et extension de l'urbanisation à la Lande Bazin  Mesures de réduction :  Liaisons douces à créer dans le bois de Ponthual, en limite du site NATURA 2000 , requalification de la liaison côtière « promenade clair de lune », aux abords du cimetière (pourtour de la zone humide).  Les mesures de réduction complémentaires visent à favoriser une transition douce Ville-nature à travers à minima les dispositions suivantes :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• les modalités de traitement des franges du tissu urbain (sous forme de plantations),</li> <li>• des continuités douces (matériaux perméables, faciles d'entretien, plantations,...),</li> <li>• des espaces verts adaptés au sein des opérations d'aménagement de façon à faciliter la perméabilité du tissu urbain pour la nature</li> </ul>

Thème	Niveau de sensibilité et enjeu	Incidences prévisibles de l'axe ou du sous-axe du PADD	Mesures de réduction prévues par les OAP	Incidences négatives résiduelles des OAP et mesures de réductions complémentaires
Paysage	+	Evolution du paysage de bord de mer	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre pour « mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».	
Sites archéologiques	+	Etirement de l'agglomération le long de la RD 168 (Lande Bazin)		
Monuments historiques, ZPPAUP	+			
Sentiers de randonnée	+	Augmentation de la fréquentation du bord de mer	Réalisation de voies apaisées, amélioration de la sécurité des continuités douces  Requalification de l'entrée de ville : carrefour RD 106 boulevard Jules Verger  Requalification des grands axes interquartiers et accompagnement sur les stationnements (accessibilité, nouvelle offre en souterrain pour limiter l'entrée des véhicules dans l'hyper centre	
Infrastructures Trafic	-	Augmentation des besoins en déplacement	Prolongement de la voie verte	

Thème	Niveau de sensibilité et enjeu	Incidences prévisibles de l'axe ou du sous-axe du PADD	Mesures de réduction prévues par les OAP	Incidences négatives résiduelles des OAP et mesures de réductions complémentaires
Energie et Gaz à effet de serre	+			
	Concilier amélioration de la performance énergétique et protection des caractéristiques patrimoniales		<p>Mise en place du schéma directeur pour toutes les mobilités au sein des OAP, destiné à améliorer la fluidité des déplacements et à réduire la place de la voiture</p> <p>Accessibilité à des espaces verts de proximité, préservation de la trame végétale existante et constitution d'espaces verts supplémentaires : puits de carbone existants et nouveaux</p>	<p>Pour mémoire : respect des normes en vigueur relatives à la performance énergétique des bâtiments (code de la construction et de l'habitat)</p> <p>Anticiper au moment de la conception des opérations d'aménagement les dispositions visant à limiter leurs impacts et leurs besoins en ce qui concerne les besoins en matériaux pour les voiries, les réseaux, l'éclairage public, les déplacements...</p>
Santé	Qualité des eaux de baignade	Gestion des effluents	Limitier l'imperméabilisation	Voir règlement
	Pollution de l'air	Gestion du trafic routier dans l'agglomération	Accompagnements en termes de mobilités douces, d'offre de stationnement en rabattement	
	Gestion des déchets			Voir règlement
	Pollution des sols	Site de renouvellement urbain sur ancien site industriel		Mettre en place les dispositions visant à dépolluer les sols en compatibilité avec leurs usages futurs
	Nuisances sonores	Gestion du trafic routier dans l'agglomération	Accompagnements en termes de mobilités douces, d'offre de stationnement en rabattement	



## ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DES SECTEURS DE PROJET

### Méthodologie

L'analyse effectuée ci-après considère les potentialités naturalistes de chaque zone à enjeux en termes d'aménagement. Elle est réalisée à l'appui d'une sortie de terrain, menée par un écologue et d'inventaires zones humides menées par un pédologue (le 13 octobre 2016).

La méthodologie utilisée consiste en une évaluation des incidences notables prévisibles pour chaque site. Il ne s'agit en aucun cas de l'étude d'impact de chaque projet d'aménagement : de ce fait, la présentation reste synthétique. L'objectif est de **déterminer le niveau de sensibilité, ainsi que les éventuelles mesures d'accompagnement** (qui pourront être reprises en tout ou partie dans le cadre du Règlement ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Cette analyse se traduit par un système de notation. Cinq indicateurs (entrées thématiques) sont retenus : surface de la zone considérée, habitats, espèces, zones humides, fonctionnalité écologique (en lien avec la trame verte et bleue). Le niveau de notation de chaque indicateur est déterminé par le tableau ci-dessous.

	0	1	2
Surface	Inférieur à 4 ha	Entre 4 et 6 ha	Supérieur à 6 ha
Habitats	Habitat semi-naturel à anthropique	Habitat naturel	Habitat d'espèces patrimoniales/rares ou protégées
Espèces	Faible diversité	Diversité d'espèces non protégées	Espèces rares ou protégées réglementairement
Zones humides	Absence d'indice	Indices localisés	Indices de présence avérée
TVB	Emprise en dehors de la trame écologique	Emprise sur réservoir ou corridor ordinaire	Emprise sur réservoir ou corridor structurant remarquable

Pour chaque zone, chaque indicateur se voit attribuer une note entre 0 et 2, ce qui permet de donner à chaque site une note comprise entre 0 et 10.

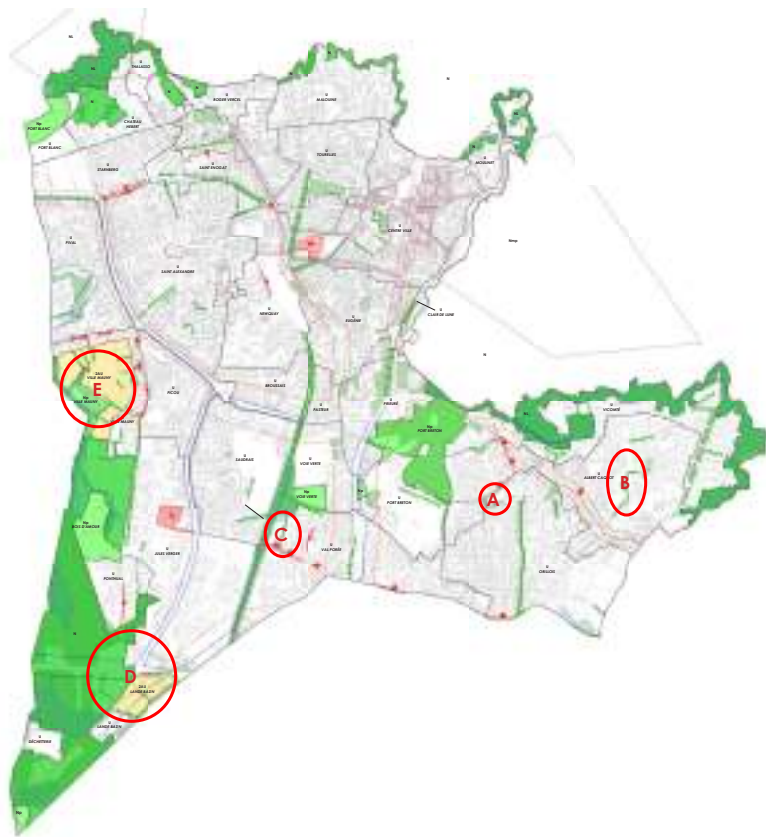
Sans prétendre à une rigueur scientifique imparable (sur un plan rationnel, on ne peut en effet pas « additionner » une surface et la présence ou non d'espèces protégées, par exemple), **la note finale (addition des notes des différents indicateurs) constitue un parti-pris pédagogique qui reflète le niveau de sensibilité des zones considérées**. Cette note est pertinente, dans la mesure où elle permet de **conduire les choix de la commune** (en termes de choix entre plusieurs sites, ou encore de préconisations à intégrer dans le cadre de l'aménagement d'un site particulier). Enfin, il paraît nécessaire de souligner que cette note ne saurait se substituer aux préconisations formulées pour chaque zone.



Légende des indicateurs de sensibilité milieux naturels et biodiversité et niveaux de notation des incidences écologiques :

	Faible				Modérée				Forte		
Indicateur	0				1				2		
Notation	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10







NB : la ligne « indicateur » se rapporte aux 5 indicateurs mentionnés précédemment, la ligne « notation » renvoie à la note globale obtenue par un seul et même site (en additionnant les notes des différents indicateurs).

### Analyse des incidences et mesures d'intégration des secteurs de projet






Numéro	Description milieux naturels, faune et flore	Périmètres / enjeux Habitats et espèces d'intérêt (Communautaire et/ou protégés)	Inventaire et enjeux Zones Humides	Enjeux fonctionnalité écologique et rôle dans la TVB	Illustration	Carte des sensibilités écologiques	Note de sensibilité écologique de l'état de l'état initial	Préconisations écologiques et orientations d'aménagements	
<b>Zone A</b>	<p>Parcelle agricole enclavée dans la trame bâtie. Parcelle cultivée en Mûrs.</p> <p>Une haie pluri-strates dense périphérique remplit le rôle de réservoir écologique local pour une biocénose commune.</p>	<p><b>Zonage hors périmètres</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le pourtour du site est occupé par une belle haie arborescente pluri-strate épaisse. Cette haie est bien structurée et diversifiée : Chêne, Orme, Frêne, Prunellier, etc.</li> <li>Un petit linéaire de chênes, haie à l'Est du site, est favorable aux insectes saproxyliques d'intérêt notable tel que le Lucane Céri-volant.</li> </ul>	<p><b>Enjeu zones humides :</b> Nul</p>	<p><b>Enjeu corridors : Faible à nul</b></p> <p>Site enclavé dans une matrice urbaine dense (lotissement). Seule une haie périphérique dense remplit le rôle de réservoir local.</p>			Surface	<p>Préserver la haie pluri-strates périphérique qui remplit le rôle de réservoir écologique pour la biocénose commune local.</p>	
							Habitats		0
							Espèces		1
							Zones Humides		0
							Carte TVB		0
							<b>Note finale</b>		<b>2</b>



Numéro	Description milieux naturels, faune et flore	Périmètres / enjeux Habitats et espèces d'intérêt (Communautaire et/ou protégés)	Inventaire et enjeux Zones Humides	Enjeux fonctionnalité écologique et rôle dans la TVB	Illustration	Carte des sensibilités écologiques	Note de sensibilité écologique de l'état initial	Préconisations écologiques et orientations d'aménagements
<b>Zone B</b>	Parcelles agricoles encavées dans la trame urbaine. Parcelles cultivées en Maïs. Une haie pluri-strates, localement ajourée, située au centre du site, elle offre une zone refuge pour une biocénose commune.	<p><b>Zonage hors périmètres</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Site proche du trait de côte sa seule composante naturelle se limite en une haie pluri-strate structurante, composée principalement de Prunellier, Chêne, Orme.</li> </ul>	<p><b>Enjeu humides : Nul</b></p>	<p><b>Enjeu Modérée</b></p> <p>Site enclavé au sein de la matrice urbaine mais jouant le rôle de corridor relais entre la façade littorale et le bocage agricole de l'intérieur des terres.</p>	 		Surface 0	Préserver et renforcer la haie pluri-strates au centre du site, permettant une continuité écologique forte principalement dans l'axe Nord-Sud.
							Habitats 1	
							Espèces 0	
							Zones Humides 0	
							Carte TVB 1	
							Note finale 2	
<b>Zone C</b>	Parcelles agricoles situées dans la trame urbaine, proche d'une grande zone d'activité, le site est adossé et attaché à l'ouest à une voie verte boisée (ancienne voie ferrée). Parcelles cultivées en Maïs. Une haie pluri-strates est située à l'Est et au Nord du site, elle offre une zone refuge pour une biocénose commune.	<p><b>Zonage hors périmètres</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le site est cerclé de vieilles haies, une seule se situe à l'intérieur, cette dernière d'au moins trois strates éparse est composé de Robinier, Frêne, Orme, Chêne.</li> </ul>	<p><b>Enjeu humides : En limite nord du site</b></p>	<p><b>Enjeu Modérée</b></p> <p>Bien qu'en pleine trame urbaine, se site est écologiquement désenclavé par deux continuités écologiques, dont une remarquable. Cette dernière, une voie verte boisée, est attachée au site sur tout son flanc ouest.</p>	 		Surface 0	Protéger la zone humide et l'intégrer dans la continuité verte en lien avec la voie verte Préserver et renforcer la haie pluri-strates du site. S'écarter et préserver les lisières des haies périphériques.
							Habitats 1	
							Espèces 0	
							Zones Humides 0	
							Carte TVB 1	
							Note finale 2	



Numéro	Description milieux naturels, faune et flore	Périmètres / enjeux Habitats et espèces d'Intérêt (Communautaire et/ou protégés)	Inventaire et enjeux Zones Humides	Enjeux fonctionnalité écologique et rôle dans la TVB	Illustration	Carte des sensibilités écologiques	Note de sensibilité écologique de l'état initial	Préconisations écologiques et orientations d'aménagements	
<b>Zone D</b>	<p>Parcelles agricoles bocagères cultivées en Maïs situées au croisement de la trame urbaine et forestière. Ce site est à la fois adossé aux massifs forestiers ainsi qu'à la zone industrielle</p> <p>Les haies de pourours font structurellement parties des réservoirs forestiers Sud-Ouest de la commune.</p>	<p><b>Zonage hors périmètres</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le site très bocager (présence de petit parcellaire) est caractérisé par de vieilles haies, principalement de Châtaignier et de chêne.</li> <li>La parcelle en prairie permanente (située au sud-Ouest) abrite un chêne à port libre favorable aux insectes saproxyliques protégés et d'intérêts communautaires que sont le Grand capricorne et le Lucane Cerf-volant.</li> </ul>	<p><b>Enjeu humides :</b></p> <p>Nul</p> <p><b>zones</b></p>	<p><b>Enjeu Modérée</b></p> <p>réservoirs forestiers Sud-Ouest de la commune</p> <p>Enjeu fonctionnalité limitée pour ce site enclavé, mais le rôle joué dans la trame naturelle de Dinard se situe plus sur une fonction de réservoir nodal.</p>			Surface	<p>S'écarter et préserver les haies périphériques, véritable lisières forestières.</p> <p>Préserver et renforcer les haies pluri-strates du site, ainsi que les rares arbres isolés.</p>	
							Habitats		1
							Espèces		1
							Zones Humides		0
							Carte TVB		1
							Note finale		4
<b>Zone E</b>	<p>Parcelles agricoles majoritaires, avec des cultures, des friches, et des prairies.</p> <p>Jardins à proximité et au cœur du périmètre</p> <p>Quatre boisements sont présents : boisements de feuillus, présentant plusieurs espèces (Chêne, Châtaignier...).</p> <p>Connexions bocagères existantes, dégradées...</p>	<p>Aucun milieu d'intérêt patrimonial n'a été recensé</p> <p>Trois d'entre elles jouent un rôle hydrologique, puisque localisées à proximité du réseau hydrographique. (ruisseau ou fossé).</p>	<p><b>Enjeu</b></p> <p>Le Bois de Pontihual et le vallon du ruisseau de Crévelin (1 km à l'Ouest de la ZAC) : sources de biodiversité.</p> <p>Deux cours d'eau en périphérie du site</p> <p>Le Nord et l'Est de la ZAC présentent une perméabilité écologique faible, avec une urbanisation développée.</p>		Surface	<p>Protéger les zones humides et les intégrer dans la continuité verte du Bois de Pontihual : réduire le périmètre du secteur de projet</p> <p>Mettre une zone tampon de 10 m de recul par rapport aux cours d'eau</p>			
					Habitats		1		
					Espèces		1		
					Zones Humides		2		
					Carte TVB		1		
					Note finale		6		

Zone E / source : étude d'impact de la ZAC du Bois de Pontihual et identification de la trame verte et bleue de la Ville Mauny

## Conclusion

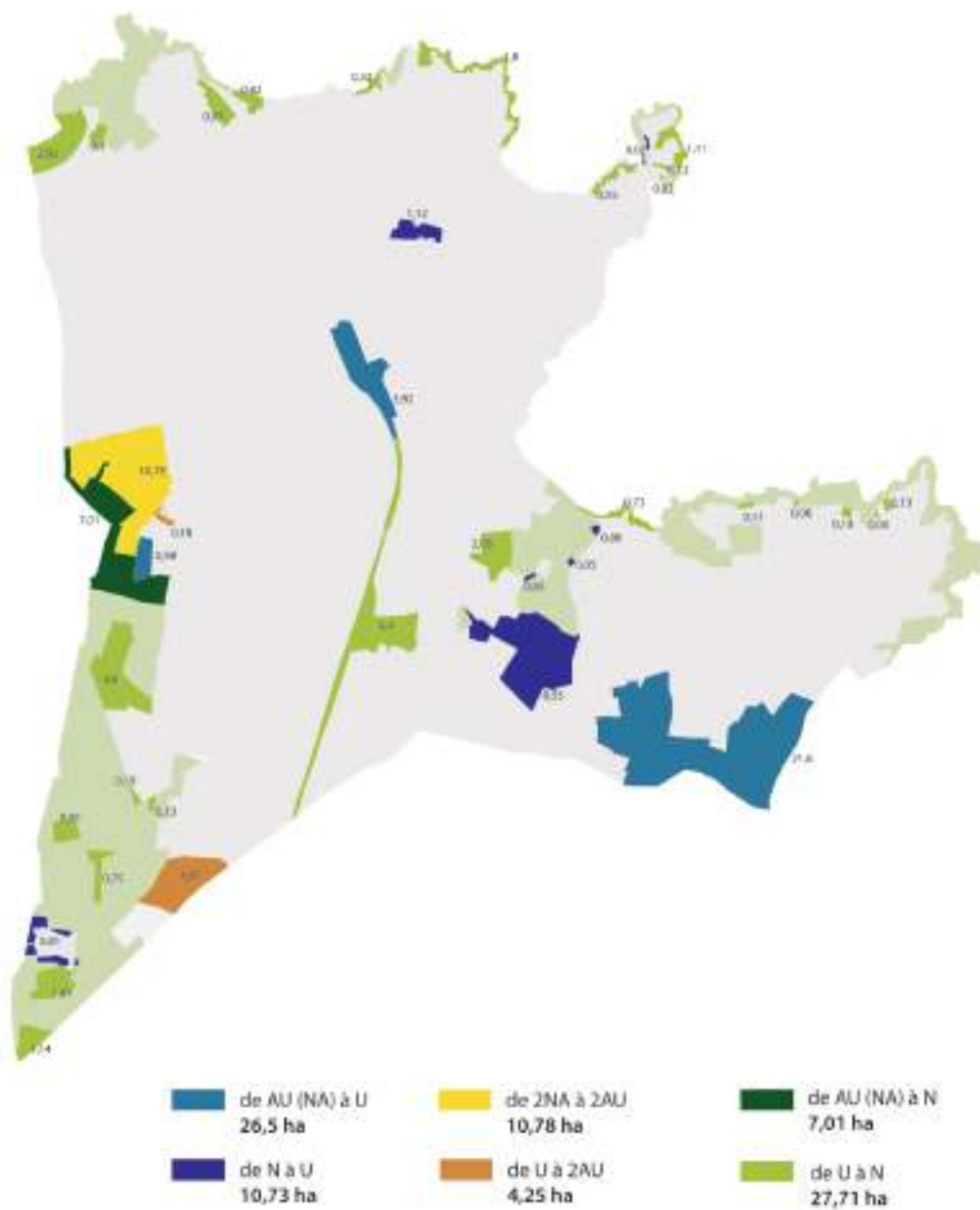
Avec une note de **2 à 4** sur 10, on peut considérer que les zones n°A à D présentent une sensibilité écologique « **faible à modérée** ». Ce niveau de sensibilité ne doit pas cacher des disparités importantes à l'échelle des sites, d'où l'intérêt de la « Carte des sensibilités ». Ces éléments ont permis d'ajuster les périmètres des zones U et AU retenues dans le projet de PLU, en particulier pour la zone D. En outre, le zonage reprend également les suggestions de protection de la végétation.

Avec une note de **6**, la zone de la Ville Mauny présente une sensibilité forte en raison de la présence de zones humides, certes dégradées ; **en conséquence, le périmètre du secteur de projet a été adapté et réduit par rapport à l'emprise initiale prévue dans le POS. Ainsi, la continuité de trame verte et bleue avec le secteur du Bois de Ponthual est confortée.**

De fait, l'analyse des sensibilités écologiques des secteurs de projet a permis de dégager les enjeux majeurs qui s'y présentent. A ce titre, on peut relever que les périmètres ont exclu les secteurs les plus sensibles. Enfin, une des valeurs ajoutées de cette analyse, élaborée sur la base de prospections naturalistes, est de proposer des **préconisations ciblées**.

Cette analyse permet de conclure que les incidences notables prévisibles sont faibles à modérées en cas d'urbanisation. Les préconisations formulées, notamment retranscrites dans le zonage (en particulier pour la protection des haies), permettront de produire des incidences d'autant plus faibles.

# EVALUATION DES INCIDENCES NOTABLES DU REGLEMENT



Thème	Niveau de sensibilité et enjeu	Incidences prévisibles de l'axe ou du sous-axe du PADD	Mesures de réduction prévues par le règlement
Climatologie	— Tempête, submersion	Augmentation des flux de population et d'activités	L'extension de la zone N (non constructible) est prévue sur la partie non bâtie littorale, renforçant ainsi la maîtrise de l'exposition de nouvelles populations au risque tempête et submersion.
Géologie / Hydrogéologie	— Entretien du trait de cote	Augmentation saisonnière de la fréquentation du bord de mer	
Zones humides	+	Dans le cadre de la démarche « éviter, réduire, compenser », des investigations complémentaires ont été menées sur les secteurs de projet susceptibles de contenir des zones humides (voir rapport annexe).	Le règlement a identifié les zones humides et prévu une règle écrite de protection stricte.
Hydrographie	— Gestion des eaux pluviales	Imperméabilisation supplémentaire	Un pourcentage d'espaces verts minimal est imposé par quartier avec un coefficient de pleine terre ainsi que la préservation de la végétation existante (EBC et alignements d'arbres, haies bocagères et lisières à conserver ou à créer)  Une obligation de raccordement au réseau collectif « eaux usées » de toutes les opérations d'aménagement est prévue.  Des prescriptions sont affichées pour les opérations. Les projets devront prévoir un rejet des eaux pluviales, géré à la parcelle ou à l'opération, dont le débit sera limité à 3 litres par seconde et par hectare. Le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.
Hydrologie / Inondations	— Gestion des eaux pluviales	Prendre en compte le risque submersion dans la partie basse de Port Breton	
Qualité et usage de l'eau	— Voir ci-dessus : gestion des débordements des réseaux EU et EP		
Eaux usées			

Note : L'extension de l'urbanisation va entraîner une augmentation des besoins en termes de distribution de l'eau potable à travers l'accroissement de la population recherché pour atteindre les 11 000 habitants à l'année pour revenir à un niveau semblable à l'année 2009 (avec 10 724 habitants).

Selon Eau du Pays de Saint Malo, l'accroissement prévu de la demande en eau potable peut être assuré par les équipements existants, surtout qu'il inscrit ses missions dans cadre du SCoT et que le PLU doit être compatible avec ce dernier.



<b>Risques majeurs naturels</b>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>Aucune construction existante n'est exposée au risque submersion</p>	<p style="color: red;">Augmentation saisonnière de la fréquentation du bord de mer</p> <p style="color: red;">Prise en compte du risque submersion notamment dans la partie basse de Port Breton</p>	<p>L'extension de la zone N (non constructible) est prévue sur la partie non bâtie littorale, renforçant ainsi la maîtrise de l'exposition de nouvelles populations au risque tempête et submersion.</p>
<b>Risques majeurs technologiques</b>	<p style="text-align: center;">—</p>		<p>Des secteurs d'activités dédiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux commerces et activités de service,</li> <li>- aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,</li> <li>- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul> </li> <li>• Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements,</li> <li>- les logements relevant du parc locatif social dans le secteur U Lande Bazin, sur les unités foncières occupées par cette même catégorie de logement à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.</li> </ul> </li> <li>• Les extensions, réhabilitations et annexes des logements existants sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 30m<sup>2</sup>. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.</li> </ul>

<p><b>Patrimoine naturel</b></p>	<p style="text-align: center;">+</p>	<p>Augmentation saisonnière de la fréquentation du bord de mer notamment pour les équipements de bord de mer (piscines, activités nautiques, port)</p> <p>15 ha en extension</p> <p>Emprises aux abords du site NATURA 2000 et de la frange côtière plus largement</p>	<p>Extension de la zone N</p> <p>Evolution EBC : ajout d'EBC, absence d'enjeux sur les EBC supprimés</p> <p>Voir incidences N2000 et secteurs stratégiques ci-avant</p> <p>Permettre le développement des installations du centre de thalassothérapie : « Dans le secteur U Thalasso, seules sont autorisées les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du centre de thalassothérapie, y compris dans ses fonctions complémentaires d'hébergement hôtelier et de restauration »</p> <p>La délimitation de la zone N en front de mer maintient un espace de continuité écologique.</p>
<p><b>Incidences NATURA 2000</b></p>	<p style="text-align: center;">+</p>		<p>Le secteur Naturel Littoral (NL), constitué des espaces naturels remarquables du littoral ;</p>
<p><b>Continuités écologiques</b></p>	<p style="text-align: center;">+</p>		<p>Le secteur Naturel de proximité (Np) permettant un aménagement précautionneux des sites naturels dans une logique de renforcement des interactions ville/nature ;</p> <p>Le secteur Naturel maritime portuaires (Nmp), relatif aux installations portuaire et de plaisance (mouillage) : « sont autorisées au surplus des dispositions générales, les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement du port de plaisance ainsi qu'à la gestion de zones de mouillages dès lors que les travaux et équipements réalisés <b>ne sont pas de nature à entraîner l'affectation irréversible du site</b> ».</p> <p>Prise en compte des dispositifs favorables à l'environnement : Un pourcentage d'espaces verts minimal est imposé par quartier avec un coefficient de pleine terre ainsi que la préservation de la végétation existante (EBC et alignements d'arbres, haies bocagères et lisières à conserver ou à créer)</p>

<b>Paysage</b>	+	Evolution du paysage de bord de mer	Extension de la zone N Ajout d'EBC
<b>Sites archéologiques</b>	+	Étirement de l'agglomération le long de la RD 168 (Lande Bazin)	Rappel des dispositions relatives aux vestiges archéologiques ARTICLE U3 Volumétrie et implantation
<b>Monuments historiques, ZPPAUP</b>	+		ARTICLE U4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ARTICLE U5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
<b>Sentiers de randonnée</b>	+	Augmentation de la fréquentation du bord de mer	Des emplacements réservés sont prévus pour créer des liaisons douces, des stationnements et des continuités de voirie
<b>Infrastructures Trafic</b>	-	Augmentation des besoins en déplacement	Place de stationnement pour cycles à prévoir systématiquement
<b>Energie et Gaz à effet de serre</b>	+	Concilier amélioration de la performance énergétique et protection des caractéristiques patrimoniales	Le règlement ne fait pas obstacle à la réalisation d'équipements ou d'installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable

<b>Santé</b>	Qualité des eaux de baignade	Gestion des effluents	<p>Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif public. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire ainsi qu'une convention avec l'exploitant du réseau.</p> <p>NB : voir aussi le schéma directeur d'assainissement « eaux usées » en cours d'élaboration (annexé au PLU)</p>
	Pollution de l'air	Gestion du trafic routier dans l'agglomération	<p>Le règlement ne fait pas obstacle à la réalisation d'équipements ou d'installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable</p> <p>Réduction du recours à la voiture :</p> <p>Des emplacements réservés sont prévus pour créer des liaisons douces, des stationnements et des continuités de voirie</p> <p>Place de stationnement pour cycles à prévoir systématiquement</p>
	Gestion des déchets		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tout projet de construction devra prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte suffisamment dimensionné.</li> <li>• Les opérations d'ensemble en impasse devront prévoir un point de collecte unique en entrée de voie. Pour les opérations de plus de 30 logements, le point de collecte devra être enterré ou semi-enterré.</li> </ul>
	Pollution des sols	Site de renouvellement urbain sur ancien site industriel	Mettre en place les dispositions visant à dépolluer les sols en compatibilité avec leurs usages futurs
	Nuisances sonores	Gestion du trafic routier dans l'agglomération	Rappel Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Dinard-Pleurtuit-Saint-Malo annexé (voir Servitudes) et de l'arrêté préfectoral du 30 août 2001 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.



## ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE PLU : CONCLUSION GENERALE

L'évaluation environnementale du projet de PLU a mis en exergue un certain nombre d'éléments :

De manière transversale, le PLU présente des incidences notables prévisibles positives sur le plan de la consommation d'espace, qui sont complétées par une démarche explicite d'intensification urbaine, maîtrisée en vue de la préservation des qualités paysagères de la Ville.

Complémentairement, les autres incidences notables sont généralement positives (protection de la trame verte et bleue, protection des éléments de paysage et de l'identité communale, accent mis sur les déplacements doux et l'organisation du stationnement...).

L'analyse des incidences notables prévisibles fait ressortir la sensibilité de la Ville concernant ses réseaux eaux usées et eaux pluviales, compte tenu des points noirs générant des inondations et des incidences sur la qualité des eaux littorales. Un schéma directeur d'assainissement pluvial est en cours d'élaboration qui va définir un programme d'intervention pour résorber progressivement ces points noirs.

L'analyse des incidences a fait ressortir des incidences liées aux risques industriels : remobilisation possible de la pollution des sols sur un ancien site industriel en centre ville. En conséquence, la dépollution de la friche industrielle devra être effectuée préalablement à sa requalification. La Ville accueille également une entreprise SEVESO, pour laquelle il est nécessaire de maintenir la fonctionnalité et l'accessibilité en lien avec ses propres servitudes.

Enfin, l'analyse spécifique portant sur Natura 2000 a conclu à l'absence d'incidences notables prévisibles à ce niveau.

Au final, il ressort de l'évaluation environnementale que le projet de PLU ne présente pas d'incidences notables prévisibles sur l'environnement, eu égard aux mesures d'évitement et de réduction des impacts mises en œuvre.

# LA MAÎTRISE DES INCIDENCES SUR L'ESPACE ET LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

## Principes généraux

La Commune de Dinard n'abrite pas de site ou de siège d'exploitation agricole comprenant des bâtiments. Aussi, le PLU ne prévoit pas de zone d'activité agricole.

Il n'en demeure pas moins que la zone N permet la mise en valeur agricole des parcelles concernées. La non-constructibilité de l'espace naturel souligne la logique de gestion économe et pérenne de l'espace : l'objectif est d'éviter le mitage de ces espaces, tant pour préserver leurs fonctions économique et productive que leurs fonctions paysagère ou écologique.

### Le principe majeur qui s'y applique est celui de la constructibilité limitée :

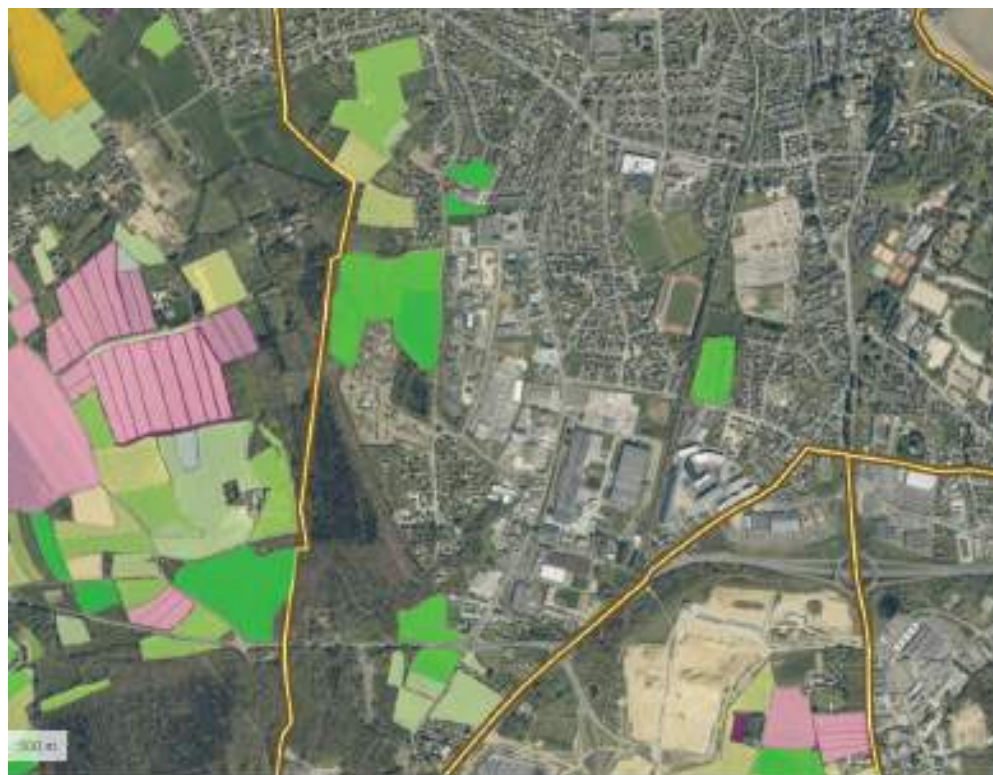
Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites dans tous les cas.

Seule la confortation de l'existant est possible, sous certaines réserves clairement définies dans le Règlement écrit (limitation de l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation existantes, limitation de la hauteur et des conditions d'implantation).

Même si des prélèvements subsistent dans le cadre du présent PLU (à travers l'identification d'une zone d'urbanisation future), on peut considérer que **les efforts mis en œuvre sont particulièrement marqués en matière de gestion économe de l'espace agricole et naturel**, compte tenu de la réduction des possibilités d'extension.

## Diagnostic

*Ilôts exploités (source : Géoportail, recensement parcellaire général 2016)*



Malgré l'étroitesse du territoire et l'emprise de l'urbanisation, la Ville possède un peu moins de 22 ha exploités par l'agriculture soit 2.5% de la superficie communale.

Ces îlots sont désormais enclavés au sein du tissu urbain ou entre le tissu urbain et le Bois de Pontual.

En s'inscrivant en continuité du Bois de Pontual, ces surfaces agricoles constituent néanmoins un espace de respiration important et cohérent entre le littoral et la RD 168, et contribue à la trame verte et bleue dans le sens où elles maintiennent un paysage agricole bocager vivant, malgré la pression de l'urbanisation.

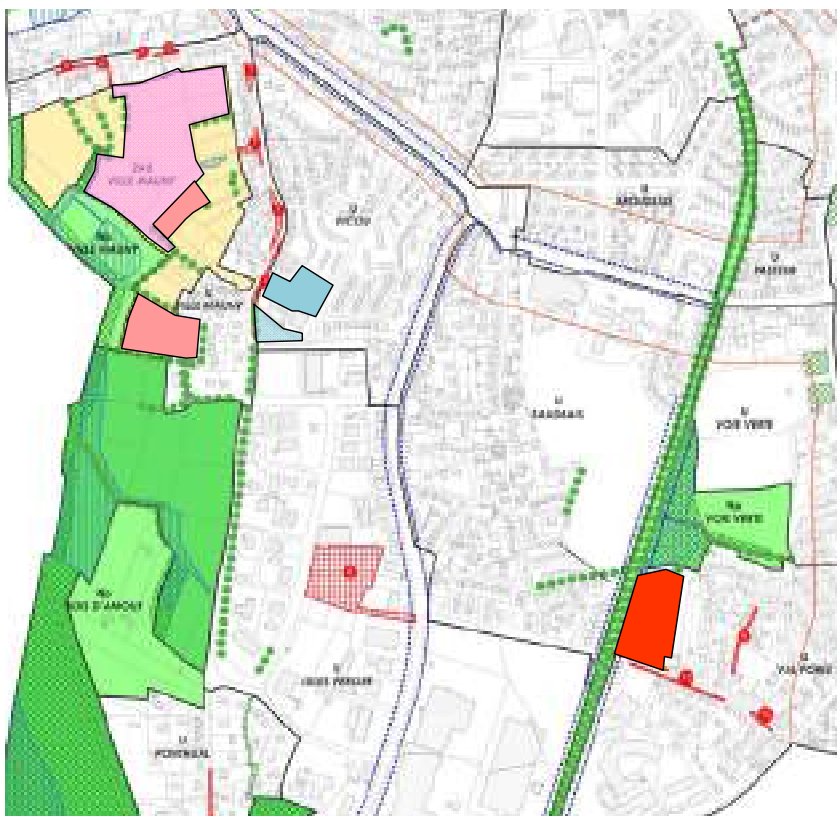
Il est donc important d'offrir une visibilité de long terme pour l'agriculture à Dinard, de maintenir la mise en valeur qualitative de la frange Ouest de l'agglomération.

**Parmi les exploitations deux sont professionnelles** et mettent en valeur les terres exploitées et concernées par le projet de PLU. Celles-ci sont situées à la Ville Mauny, à la Lande Bazin à l'Ouest de Dinard et au Sud du cimetière.

### Bilan de la SAU impactée par le PLU

L'impact direct porte sur les parcelles que le PLU affiche en zone U ou 2AU. Toutefois, on notera que celles-ci ont été réduites par rapport aux zones NA du POS aujourd'hui caduque, permettant ainsi de minimiser l'impact du PLU sur le secteur agricole de la ville.

#### Îlots exploités et zonages du PLU



secteur Lande Bazin



**La Ville Agan : Secteur de la Ville Mauny : SAU concernée de 1.6 ha, classée en 2AU, soit 1.45% de la SAU de l'exploitation.**

Le chef d'exploitation à 50 ans et son épouse est sociétaire de l'exploitation. Ancien pluriactif, le chef d'exploitation envisage une croissance de son activité avec l'objectif de créer un poste salarié. D'un peu moins de 40 ha en 2010, son exploitation s'étend sur 110 ha aujourd'hui.



Le siège de l'exploitation est situé à Saint Lunaire (Ville Agan). En 2016, les 110 ha de l'exploitation sont répartis sur 3 communes : Dinard, Saint Lunaire et Saint Briac en îlots d'exploitation plutôt bien groupés et essentiellement en pleine propriété.

L'orientation principale de l'exploitation est l'élevage bovin sous forme extensive et raisonnée avec une recherche d'autonomie maximale. Le débouché majoritaire de la viande produite est assuré par la vente directe.

La partie mise en valeur sur le territoire de Dinard est utilisée comme culture et pour le fourrage. Les accès aux parcelles sont fonctionnels malgré la proximité du tissu urbain. Un plan d'épandage pour éliminer les boues de la STEP est en place. Aucun bâtiment n'existe ou est en projet sur le site de Dinard.

Le contexte urbain et littoral offre des perspectives favorables à la vente directe de produits de qualité dont tire parti l'exploitation de la Ville Agan. La présence de surfaces agricoles au plus près de Dinard assure des liens de proximité entre l'activité agricole et la Ville, et permet le développement de l'exploitation qui bénéficie d'un contexte économique local favorable.

**Ces parcelles d'une superficie de 1,5 ha au total sont aujourd'hui enclavées dans l'espace urbanisé. L'enjeu agricole y est minime.**

**Propriété de la Ville de Dinard : ces parcelles ne sont plus exploitées.**

**GAEC de la Basse Touche :** Secteur de la Lande Bazin (**SAU concernée de 0.2 ha**, classée en 2AU) et du Sud du cimetière (**SAU concernée de 1.66 ha**, classée en zone U et comprenant une zone humide) **soit 0.62% de la SAU de l'exploitation.**

Il s'agit d'un GAEC exploité par deux frères de 39 et 42 ans qui ont succédé à leurs parents. L'exploitation s'étend sur 300 ha aujourd'hui. Les parcelles situées sur Dinard sont issues de la reprise des terres d'une exploitation du secteur. Elles représentent un îlot non jointif de l'exploitation dont le siège est distant d'un peu moins de 5 km.

Le siège de l'exploitation est situé à Pleurthuit (La Basse Touche).

L'orientation principale de l'exploitation est le lait. L'élevage bovin et la production de céréales constituent les autres productions dominantes.

La partie mise en valeur sur le territoire de Dinard est utilisée pour le maïs et l'herbe. Il n'existe aucun plan d'épandage. Aucun bâtiment n'existe ou est en projet sur le site de Dinard. Le bail de la partie située au Sud du cimetière (soit 1.66 ha) prend fin en 2016, pour permettre un projet immobilier.

**Exploitation individuelle d'élevage de chevaux :** Secteur de la Ville Mauny (**SAU concernée de 4.56 ha**, classée en 2AU), **soit 37% de la SAU de l'exploitation.**

L'exploitation s'étend sur un peu plus de 12 ha aujourd'hui. Le siège de l'exploitation est situé à Belleville à Saint Briac. L'orientation principale de l'exploitation est l'élevage de chevaux.

La partie mise en valeur sur le territoire de Dinard est utilisée comme pâturage. Il n'existe aucun plan d'épandage. Aucun bâtiment n'existe ou est en projet sur le site de Dinard.



### Impacts indirects du projet de PLU

L'activité agricole apparaît aujourd'hui relictuelle à Dinard. Toutefois, elle contribue à la préservation de la trame verte et bleue en prolongement du bois de Ponthual. En outre, au moins une des exploitations entretient des liens de proximité avec le territoire via la vente directe de viande bovine.

La réduction des superficies dédiées à l'urbanisation future par rapport au POS aujourd'hui caduque offre une lisibilité de long terme à l'économie agricole locale soumise à une forte pression foncière.

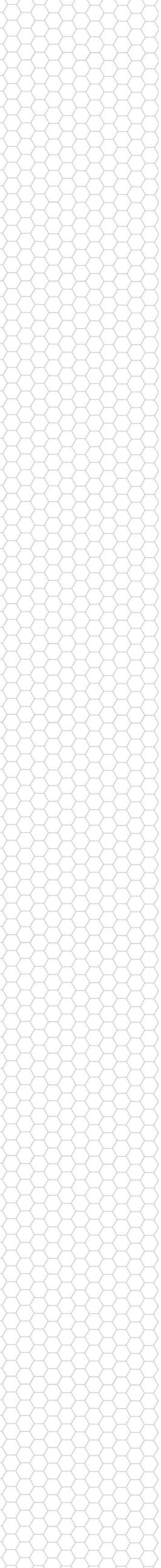
Il n'en demeure pas moins que le développement urbain même circonscrit est susceptible de générer des impacts indirects sur l'agriculture locale en particulier en ce qui concerne l'accès aux parcelles pour les engins agricoles. Il conviendra d'intégrer dans le projet d'aménagement du secteur de la Ville Mauny et à la Lande Bazin les modalités de circulation des engins agricoles aux parcelles qui restent classées en zone N.

### Conclusion

Le projet de PLU prélève 8.16 ha de SAU et réduit notablement la superficie de SAU exploitée sur la commune. Toutefois, ce prélèvement est réduit par rapport à celui initialement prévu dans le POS.

L'incidence des prélèvements à l'échelle des 3 exploitations agricoles est variable : moins de 1.5% de la superficie des exploitations professionnelles et plus du 1/3 d'un élevage de chevaux.

Le maintien de l'activité agricole est nécessaire pour garder des liens de proximité avec les habitants qui sont aussi des consommateurs.



**CHAPITRE 5**

# LES INDICATEURS DE SUIVI

Indicateur	Valeur Etat « zéro »	Source	Objectifs affichés par le PADD	Fréquence de suivi
------------	----------------------	--------	--------------------------------	--------------------

**DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT**

<b>Population</b>	9 846 habitants	INSEE 2014	10 800 habitants en 2030	Selon INSEE
<b>Nombre de logements nouveaux</b>	+70 logements neufs par an	INSEE 2013	100 logements nouveaux par an	3 ans (PLH)
<b>Nombre de logements locatifs sociaux</b>	16.5% en 2012 puis 18.5% en 2015	Commune	Pour toute opération de plus de 10 logements : 30% dans les secteurs de projet des OAP 10% dans les autres secteurs des zones urbaines de mixité fonctionnelle et de centralité	3 ans (PLH)

**DEVELOPPEMENT URBAIN**

<b>Consommation foncière à vocation d'habitat ou mixte</b>	11ha	Permis d'aménager et de construire autorisés	45 logements neufs par an en moyenne dans l'enveloppe urbaine	3 ans(PLH)
<b>Consommation foncière à vocation d'activités</b>	4 ha	Permis d'aménager et de construire autorisés dans la zone AU		3 ans

**ENVIRONNEMENT**

<b>Zones humides</b>	14,85 ha	Inventaire zones humides (SAGE et ZAC)	Protection	9 ans
<b>Espaces Boisés Classés</b>	90 ha	Commune : demande d'autorisation de défrichement	Protection	9 ans
<b>Linéaire préservé, à créer</b>	16 020 ml	Commune : déclaration préalable	Protection	9 ans

