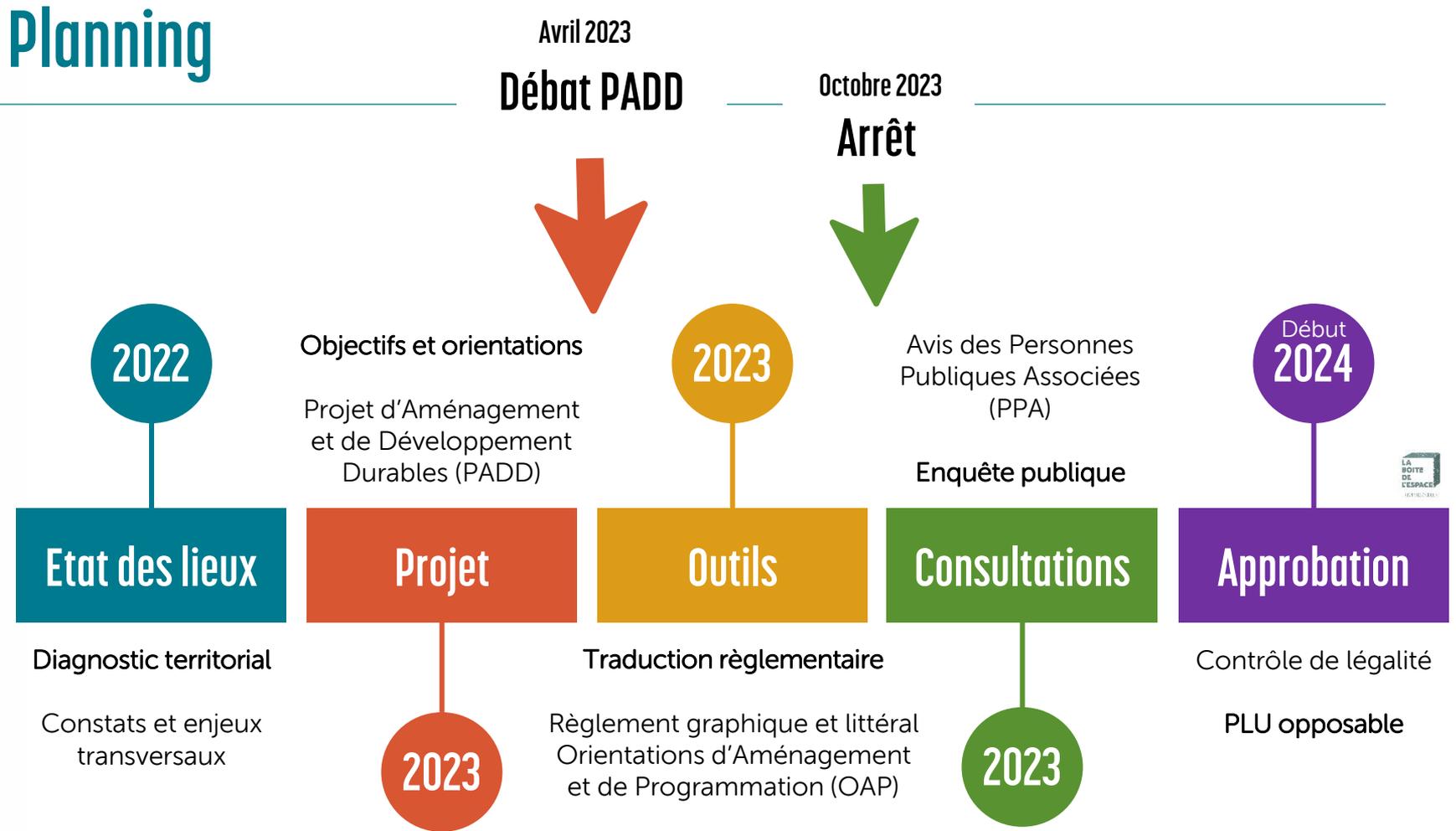


Réunion publique
Présentation du PADD
3 mai 2023

Révision du PLU Ville de DINARD

Planning



1

UN DIAGNOSTIC ET UN ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

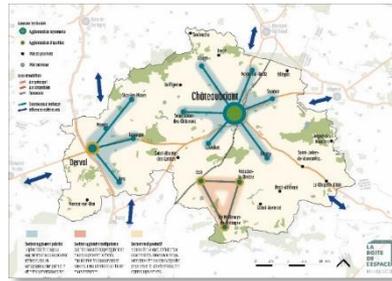
Se poser les bonnes questions, partager les enjeux



2

UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Un projet urbain et un projet de territoire



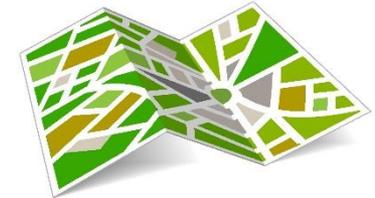
3

LES OUTILS DU PLU

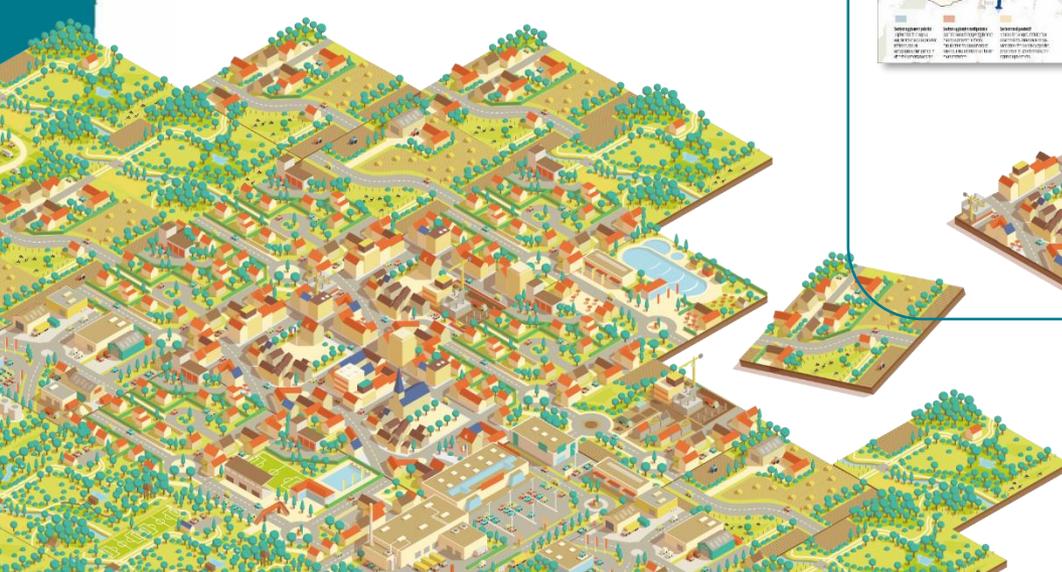
OAP (orientation d'aménagement et de programmation)



Règlement graphique et littéral



Annexes



Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables Feuille de route et pièce « politique » du PLU

Constats et invariants

Des scénarii aux choix et priorités pour la commune

3 grands axes et un programme à horizon 2035

Les constats



Une place dans un contexte supra-communal



SCoT 2017
Dinard/Pleurtuit/La Richardais = Pôle
Structurant

- Enjeux
- > Assumer son rôle de polarité au sein du territoire intercommunal
 - > Prendre en compte les projets des communes voisines

Illustration 1 : Armature territoriale du pays de Saint-Malo

Eau et ressources



Un territoire dépendant pour ses besoins en eaux
potable
Une fluctuation saisonnière des eaux usées

Enjeux

- > Maintenir les efforts visant à réduire les pollutions d'origine diverses : gestion des eaux usées et pluviales...
- > Et contribuer à l'amélioration de la qualité des eaux : protection des éléments naturels...
- > Prendre en compte les capacités d'approvisionnement en eau potable du territoire : déficits en période d'étiage, sensibilité des ouvrages aux pollutions, ressources en eau à mobiliser pour les besoins futurs...
- > Limiter l'imperméabilisation des sols

Des habitants

Dynamique de population

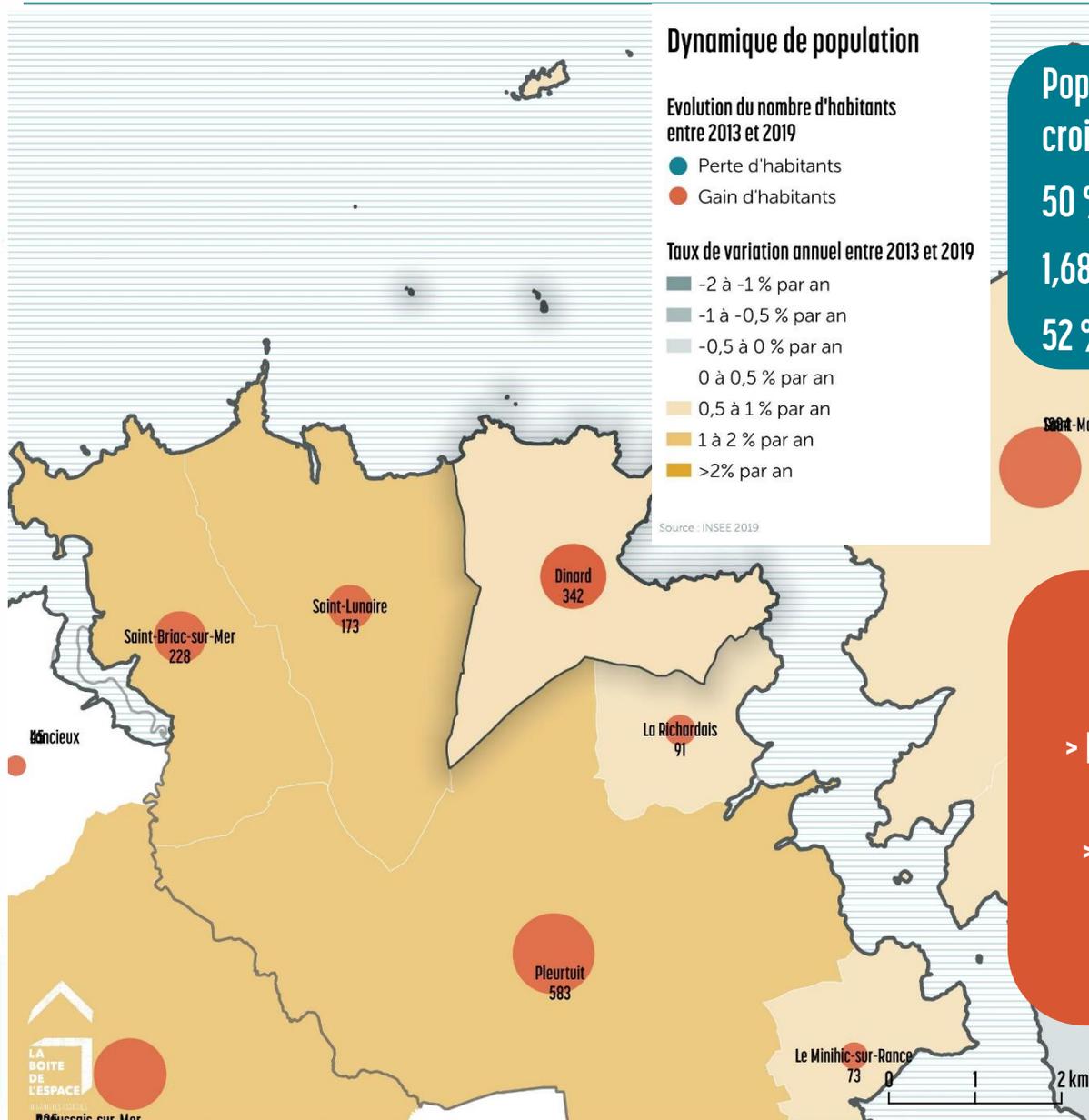
Evolution du nombre d'habitants
entre 2013 et 2019

- Perte d'habitants
- Gain d'habitants

Taux de variation annuel entre 2013 et 2019

- -2 à -1 % par an
- -1 à -0,5 % par an
- -0,5 à 0 % par an
- 0 à 0,5 % par an
- 0,5 à 1 % par an
- 1 à 2 % par an
- >2% par an

Source : INSEE 2019



Population : 10 181 (+0,6%/an) - En croissance depuis 2013

50 % des habitants ont plus de 60 ans

1,68 personne en moyenne par ménage

52 % de ménages d'une personne

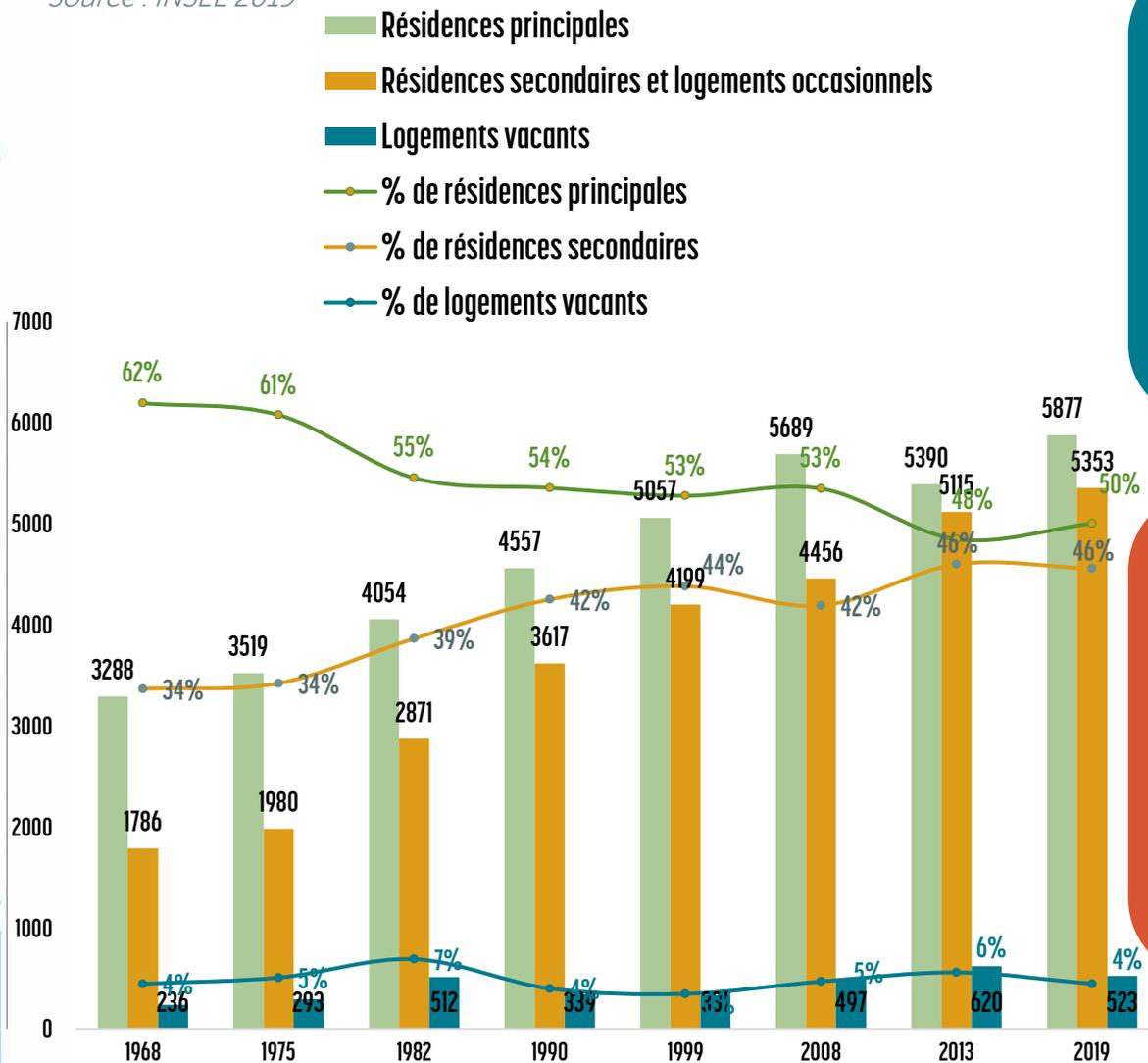
Enjeux

- > Favoriser un accueil de population à l'année
- > Permettre l'installation de jeunes ménages

Une dynamique Habitat

Evolution du parc de logements depuis 1968

Source : INSEE 2019



50 % de résidences principales malgré une augmentation constante des résidences secondaires

51% logements de 4 pièces ou plus

Une dynamique de construction récente très importante

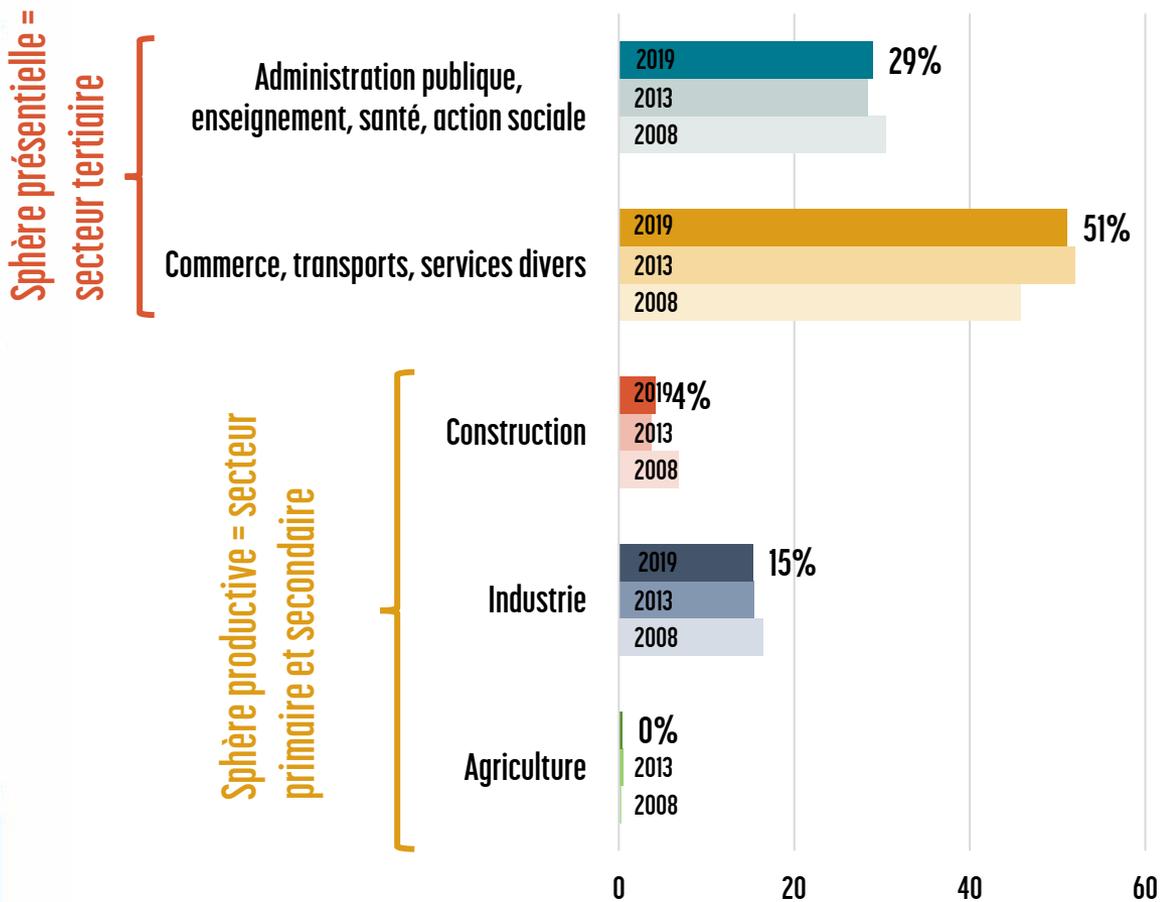
Enjeux

- > Adapter le parc de logement pour faciliter un parcours résidentiel des ménages
- > Augmenter la part de résidence principale pour favoriser une vie à l'année

Economie / emploi

Évolution de la structure de l'emploi : 2008, 2013, 2019

Source : INSEE 2019

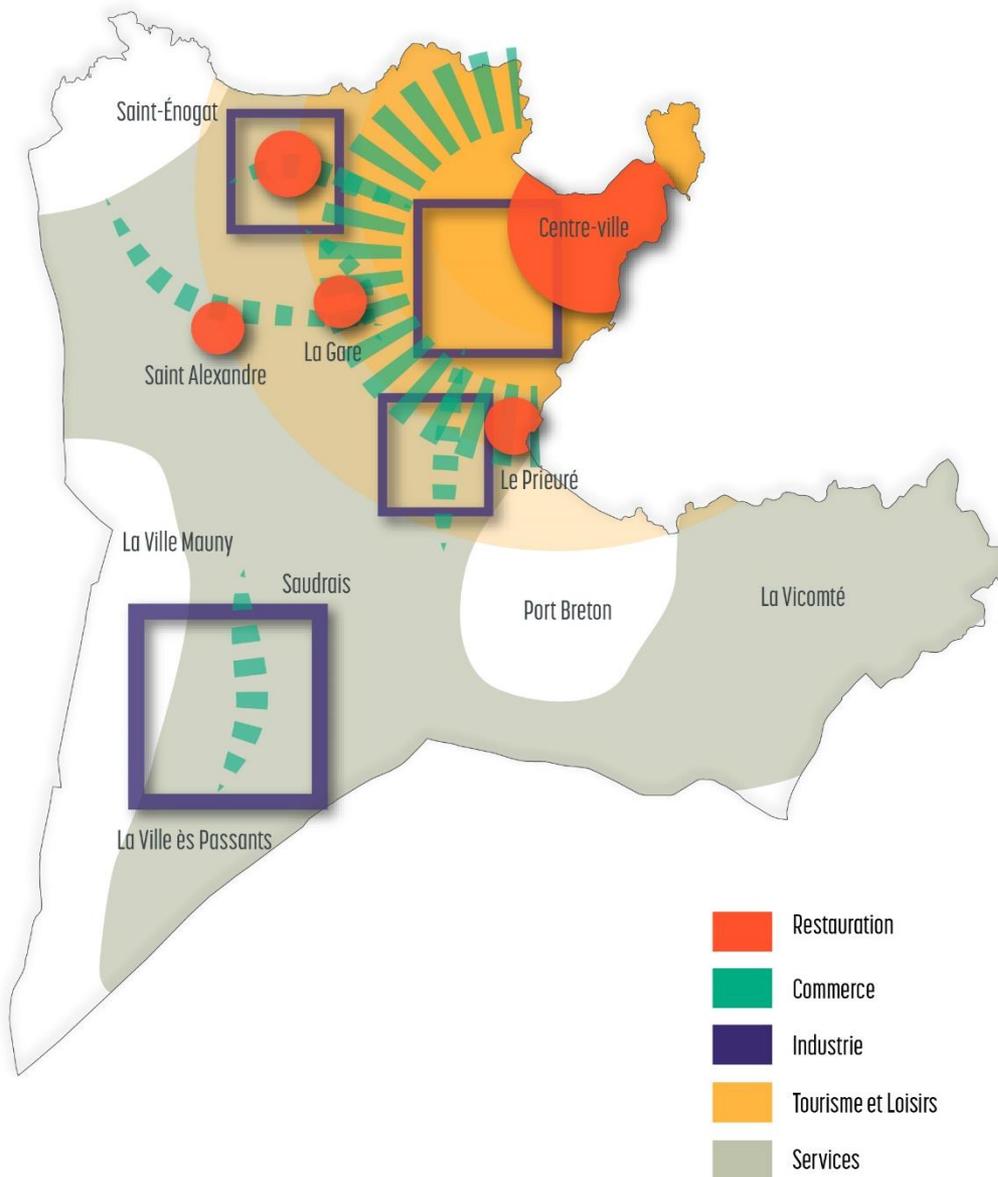


Un nombre d'emplois stable = 5091
Une forte concentration d'emplois =
1,66
Une sphère présenteielle importante
Des flux entrants quotidiens

Enjeux

- > Continuer d'accueillir de nouvelles entreprises et permettre le développement de celles en place
- > Favoriser le maintien d'une sphère productive forte en privilégiant les emplois liés à l'industrie et la construction

Typologies d'activités économiques



Une dispersion de toutes les activités sur le territoire
Une concentration dans le centre-ville
Un nombre d'établissements important

Enjeux

- > Prioriser des typologies d'activités selon leur emplacement (centre-bourg, zone d'activité...)
- > Permettre l'évolution des activités existantes
- > Optimiser le foncier notamment par la densification de la zone d'activité

Architecture et patrimoine



AVAP arrêtée - Périmètre élargi

Une diversité de typologies architecturales et de bâtiments protégés traduisant de la richesse de la commune

Enjeux

> Préserver les caractéristiques patrimoniales de la commune notamment par la prise en compte de l'AVAP

Constats et enjeux

Un SCoT : rôle de pôle

10 181 habitants
+ 0,6%

50% ont + 60ans
52% de ménages d'1
personne

5877 rés. principales
5353 rés. secondaires
523 logements vacants

+ 5000 emplois
Concentration d'emplois : 1,66



Du patrimoine et des
paysages, du végétal

Une logique commerciale
et touristique

Un bon niveau
d'équipements

L'enjeu de la
ressource : l'eau

Les invariants

ASSUMER SON RÔLE DE « VILLE PÔLE »

Orienter l'accueil de population vers une vie à l'année

Diversifier le parc de logements en le rendant plus accessible aux jeunes ménages

Maintenir un rythme de construction pour répondre à l'attractivité en maîtrisant les futures opérations et leur localisation

Prendre en compte le SCoT et les responsabilités de la ville de Dinard

Maintenir la diversité des activités en place et un bon niveau d'équipements/services

Maintenir un cadre de vie de qualité et prendre en compte les enjeux liés aux risques et au développement durable

Permettre le renouvellement de la ville sur elle-même en considérant les patrimoines et identités

Les variants

Potentiel foncier



Economies et espaces



Futurs projets urbains

Legend

Rezeux

- Canalis
- Furet-galet
- PFC (avant 1990)

Programme renouvellement

- Année 1
- Année 2
- Année 3
- Année 4

FUITES sur

- Canalis existants
- Canalis HT
- Réseaux semi-enterrés
- Réseaux sur bus
- Pompe D1
- Pompe D2

Zone situationnelle

- Zone situationnelle

Secteurs

- Bas service
- Haut service D
- Haut service UGPM



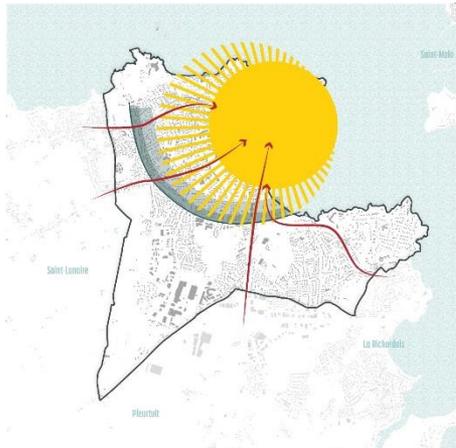
Ressources

Un travail de départ sur 3 scénarios

« LA VILLE RAYONNANTE »

S'appuyer sur l'image de Dinard actuelle et ses atouts (patrimoine, tourisme, littoral, attractive et équipée)

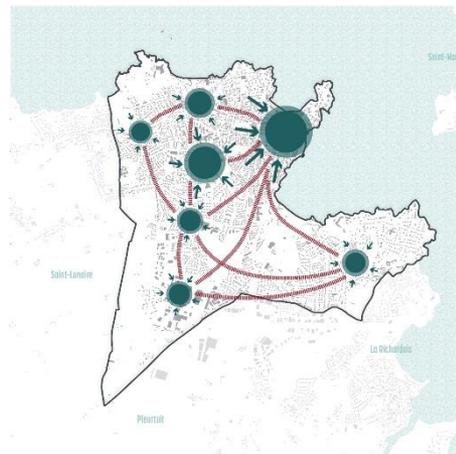
>> Une seule centralité renforcée



« DES QUARTIERS ACCUEILLANTS »

S'appuyer sur la vie des quartiers, retrouver une échelle plus locale de fonctionnement

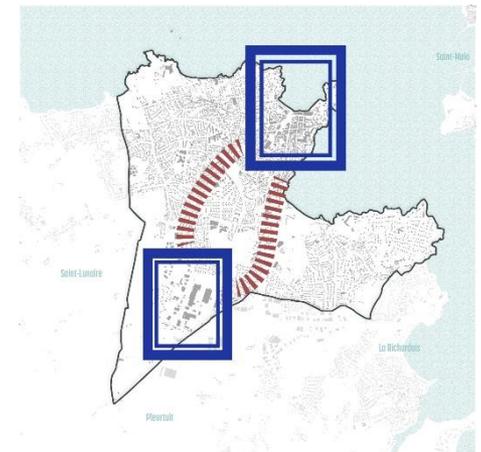
>> Renforcement des centralités historiques et des quartiers



« LA VILLE ACTIVE »

Une polarisation de la commune autour de ses secteurs d'activités

>> Deux polarités majeures, complémentaires



Le PADD



Réorganiser pour prioriser

AXE 1 : Un socle patrimonial, support d'un cadre de vie de qualité

Littoral // Environnement // Milieux // TVB // Patrimoine
// Risques naturels

AXE 2 : Une ville équilibrée et dynamique à l'année

Population // Logement // Mutation douce // Architecture // Eau //
Espace // Capacités d'accueil

AXE 3 : Un pôle fonctionnel et attractif

Centralités // Quartiers // Equipements // Services // Economies
// Mobilités // Risques technologiques et nuisances

Réorganiser pour prioriser

AXE 1 : Un socle patrimonial, support d'un cadre de vie de qualité

- 1.a // Préserver un patrimoine naturel remarquable et les composantes de la trame verte et bleue
- 1.b // Valoriser les paysages urbains et littoraux, en affirmant le caractère identitaire de la ville
- 1.c // Valoriser un patrimoine bâti propre à la commune de Dinard
- 1.d // Prendre en compte les aléas et les risques liés au contexte littoral et naturel

AXE 2 : Une ville équilibrée et dynamique à l'année

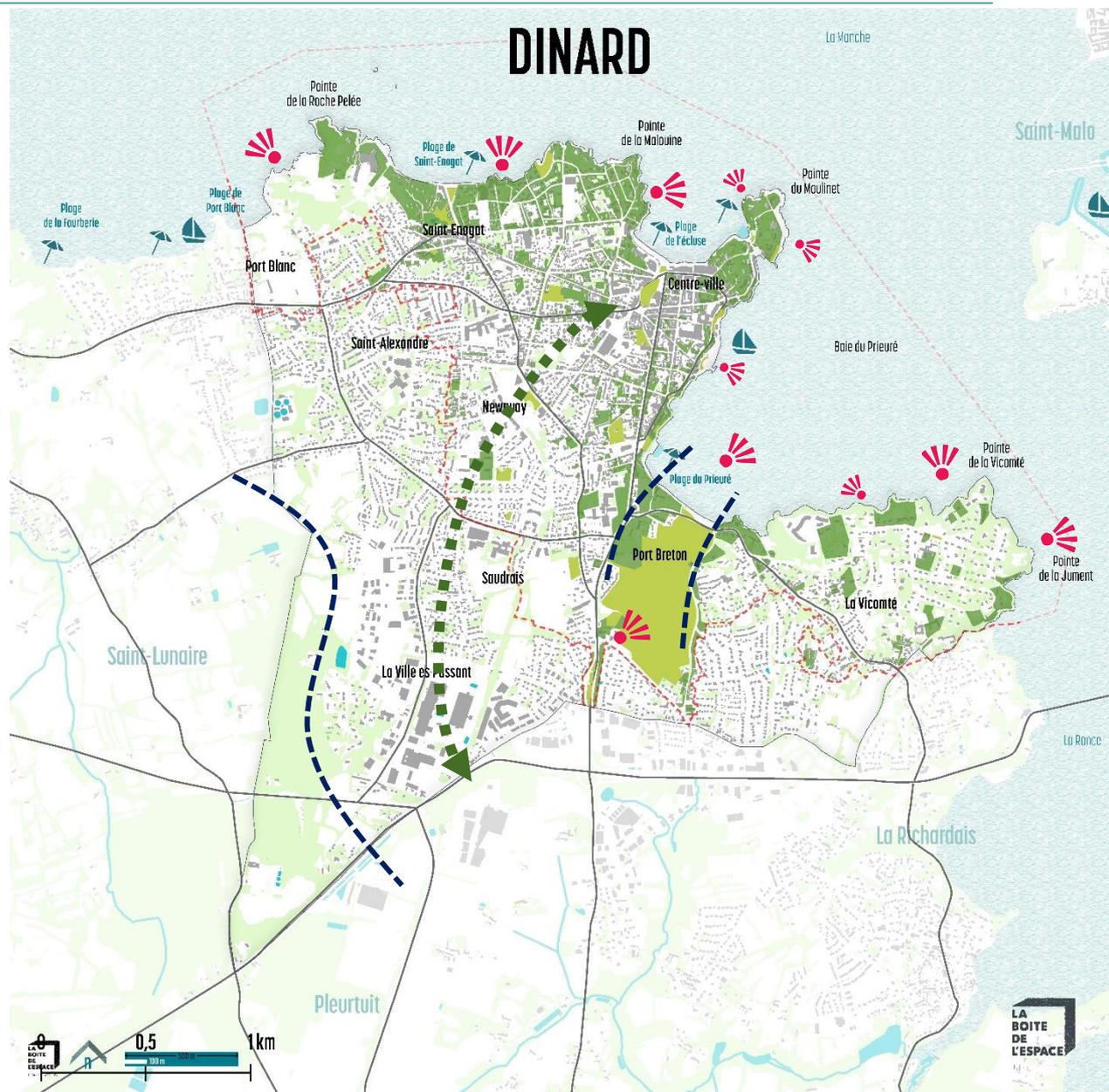
- 2.a // Permettre l'accueil de nouvelles populations et renforcer la vie à l'année
- 2.b // Renforcer l'offre de logements adaptés et abordables pour favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle au sein des quartiers de Dinard
- 2.c // Encadrer la transformation des espaces et une mutation douce du cadre urbain
- 2.d // Continuer à développer la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain
- 2.e // Adapter le développement de la ville à ses capacités d'accueil à court comme à long terme

AXE 3 : Un pôle fonctionnel et attractif

- 3.a // Assurer une organisation de la ville autour de plusieurs centralités complémentaires
- 3.b // Asseoir la logique de proximité en connectant des cœurs de quartiers et en renforçant leur lisibilité
- 3.c // Hiérarchiser les axes et les modes de déplacements et renforcer la place des mobilités douces
- 3.d // Améliorer le fonctionnement de la cité et l'accès aux équipements et services
- 3.e // Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances

Axe 1 : UN SOCLE SUPPORT D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE

-  Coupure d'urbanisation et/ou ouverture paysagère
-  Axes de mobilités douces et d'appui de nature en ville
-  Jardins et espaces de l'AVAP
-  Composantes de la trame verte et espaces naturels remarquables
-  Périmètre de l'AVAP
-  Séquence paysagère



Axe 2 : UNE VILLE ÉQUILBRÉE ET DYNAMIQUE À L'ANNÉE

Assumer le rôle de pôle et maintenir une prospective démographique réaliste et maîtrisée

 Taux de croissance annuel moyen **1%**

Accueillir des ménages vivants localement à l'année pour un objectif de 12 000 habitants en 2035

 Population en 2035 **12 000 hab.**

Organiser la production de logements et maîtriser l'intensification des tissus urbanisés

 Production à horizon 2035 **+1 500 log.**

Diversifier l'offre d'habitat en renforçant la mixité sociale et intergénérationnelle

 Production de logements abordables **+ 600**

90%

Plus de 90% des futurs logements seront construits au sein du tissu aggloméré

43 log/ha

La densité moyenne à l'échelle communale

12ha

La consommation maximale d'espace autorisée dans le PLU à horizon 2035

Axe 3 : UN POLE FONCTIONNEL ET ATTRACTIF

Carte de synthèse du PADD

Axe 1 // le socle

-  Milieux naturels, support de la TVB
-  Cours d'eau, plans d'eau, zones humides
-  Haie, boisements arbres
-  Périmètre de l'AVAP

Axe 2 // l'équilibre

-  Centralité historique, commerciale et touristique
-  Centralité économique, industrielle et artisanale
-  Centralité du quotidien, à conforter
-  Coeur de quartier à affirmer

Axe 3 // l'attractivité

-  Axes structurants à hiérarchiser
-  Axes stratégiques à affirmer
-  Carrefour à organiser et/ou à intensifier



Synthèse

PADD : Synthèse et orientations

Les grandes orientations

AXE 1 // Un socle patrimonial, support d'un cadre de vie de qualité

- 1.a // Préserver un patrimoine naturel remarquable et les composantes de la trame verte et bleue
- 1.b // Valoriser les paysages urbains et littoraux, en affirmant le caractère identitaire de la ville
- 1.c // Valoriser un patrimoine bâti propre à la commune de Dinard
- 1.d // Prendre en compte les aléas et les risques liés au contexte naturel et littoral

AXE 2 // Une ville équilibrée et dynamique à l'année

- 2.a // Permettre l'accueil d'une nouvelle population et renforcer la vie à l'année
- 2.b // Renforcer l'offre de logements adaptés et abordables pour favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle au sein des quartiers de Dinard
- 2.c // Encadrer la transformation des espaces et une mutation douce du cadre urbain
- 2.d // Continuer à développer la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain
- 2.e // Adapter le développement de la ville à ses capacités d'accueil à court comme à long terme

AXE 3 // Un pôle fonctionnel et attractif

- 3.a // Assurer une organisation de la ville autour de plusieurs centralités complémentaires
- 3.b // Asseoir la logique de proximité en connectant des cœurs de quartiers et en renforçant leur lisibilité
- 3.c // Hiérarchiser les axes et les modes de déplacements en renforçant la place des mobilités douces
- 3.d // Améliorer le fonctionnement de la cité et l'accès aux équipements et services
- 3.e // Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances

Résumé des priorités du PADD

La cartographie de synthèse présente les grandes orientations traduites dans le PADD. Cette logique s'appuie sur une armature locale et décline les priorités par secteur ou quartier de la ville.

-  Une centralité identitaire et historique, qui représente Dinard et son image, commune habitée et visitée.
-  Un quartier économique à densifier, à spécialiser pour renforcer la place de l'emploi aux portes de la ville.
-  Un espace en mutation, pour le quotidien, doté d'équipements récents et regroupant des services et autres activités tertiaires. C'est ce dernier quartier qui absorbera la majeure partie de l'intensification des tissus pour permettre de préserver le reste de la ville entre écrin paysager et patrimoine architectural et bâti.



Chiffres clés

Assumer le rôle de pôle et maintenir une prospective démographique réaliste et maîtrisée



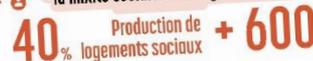
Accueillir des ménages vivants localement à l'année pour un objectif de 12 000 habitants en 2035



Organiser la production de logements et maîtriser l'intensification des tissus urbanisés



Diversifier l'offre d'habitat en renforçant la mixité sociale et intergénérationnelle



12 ha

C'est la consommation maximale d'espace autorisée dans le PLU à l'horizon 2035

8 ha

seront dédiés à la vocation principale d'habitat et d'équipements

+ 4 ha

seront dédiés à la vocation économique

Réalisation : la trame de l'espace / avril 2023

Le programme spatial



Une analyse du tissu urbain

D'une analyse exhaustive...

Mai 2023
Document
de travail
Mai 2023

Opérations en cours

Gisements fonciers

Parcelle densifiable

Dent creuse

Ensemble densifiable

Secteur à renouveler

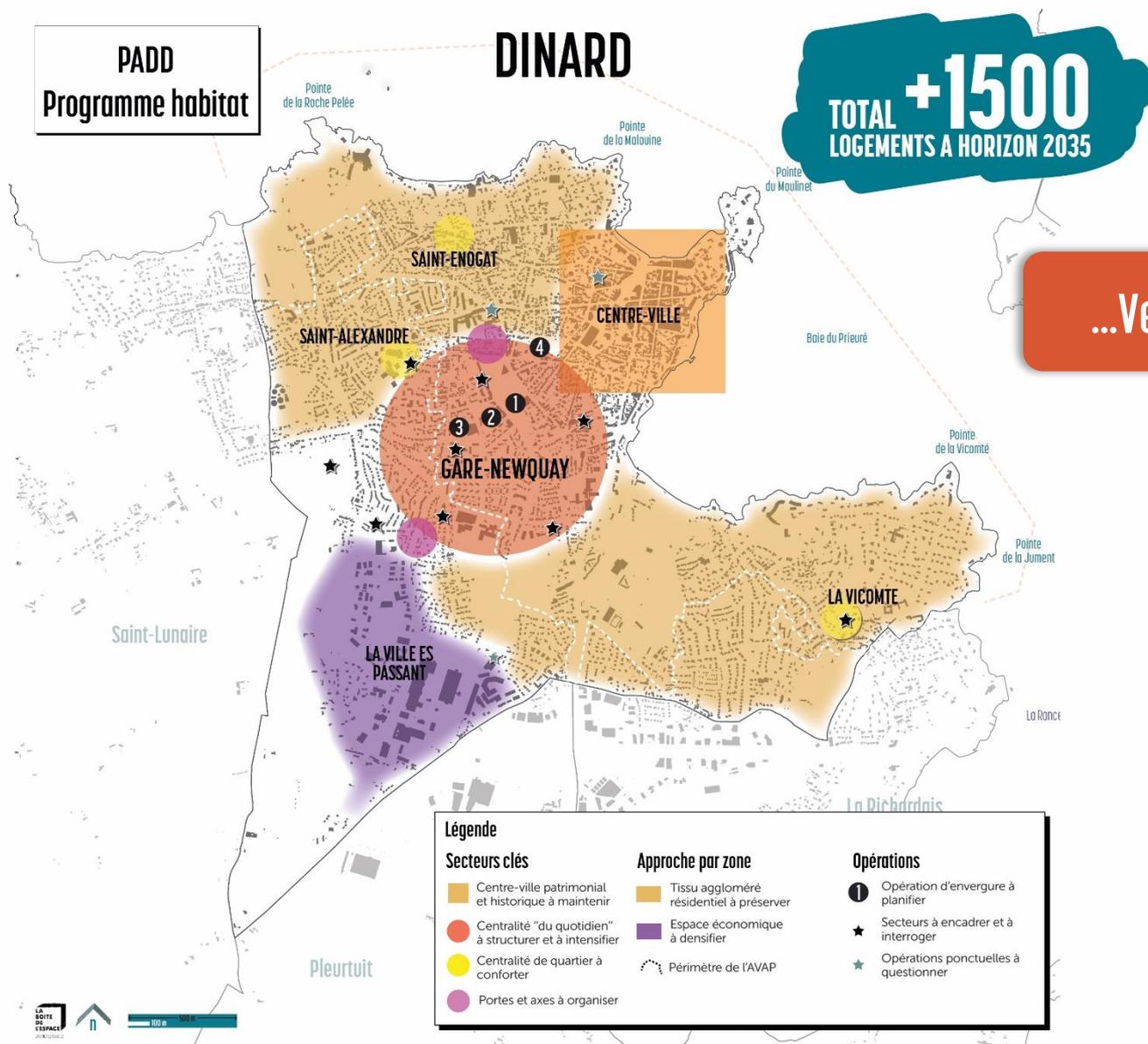
AVAP projet arrêté

EBC

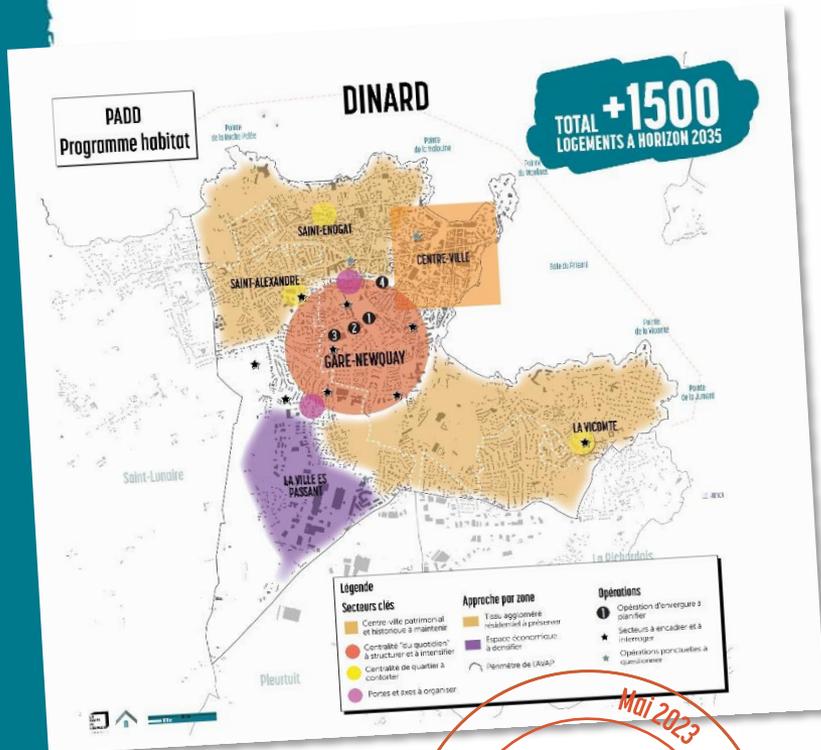
JARDIN PUBLIC

JARDIN PRIVE

Traduction spatiale du programme



Synthèse



Document de travail
Mai 2023

Programme structurant

1000 LOGEMENTS

Un programme maîtrisé et localisé pour absorber une offre nécessaire à la structuration de la ville

- 1 Newquay**
Opération mixte d'environ 200 logements
- 2 Opération la Rance**
Opération sociale d'environ 120 logements

- 3 Services techniques**
Environ 100 logements

- 4 Site Engie**
Site stratégique mixte 200 logements

★ **Autres opérations ponctuelles**
Sites mixtes
Total de 380 logements



Centralités

200 LOGEMENTS

Conforter et/ou affirmer les centralités de quartier par des opérations stratégiques mixtes et de l'habitat diversifié

★ **Conforter Saint-Alexandre**
Encadrer la densification et permettre quelques opérations mixtes



Polariser La Vicomté

Programmer des opérations clés et mixtes avec création de cellules commerciales
Organiser un espace public et affirmer une logique de centralité

★ **Appuyer Saint-Enogat**
Protéger les espaces libres et conserver une ambiance patrimoniale
Autoriser les commerces et la restauration et consolider le parcours marchand

Densification



★ **Encadrer la densification**
S'outiller pour protéger les tissus existants

100 LOGEMENTS

Encadrer la densification pour conserver les ambiances existantes et permettre quelques opérations ponctuelles

★ **Des opérations ponctuelles**
Renouveler des secteurs sans bousculer l'ambiance urbaine environnante

200 LOGEMENTS

Conserver des réserves foncières pour des opérations stratégiques à long terme

★ **Ville Mauny**
Se donner l'opportunité d'un autre type de logement : 150 logements

★ **Champ Picou**
Comblent les dernières dents creuses : 50 logements

Réserves



Merci de votre attention