

B. Morphologie urbaine de l'agglomération

1. La desserte par les voies publiques et privées

a. Voie fluviale

Entre Dinan et Lanvallay, au cœur de la vallée de La Rance, le Canal d'Ille-et-Rance est marqué par le port fluvial. Plus au sud, deux écluses ponctuent l'itinéraire fluvial, l'une au niveau des Rochettes, et l'autre à proximité du hameau de Tressaint.

L'activité du port est aujourd'hui dédiée à la plaisance; en permettant le mouillage et en proposant des excursions touristiques.

b. Voie ferroviaire

Depuis mars 2021, à la suite de travaux d'entretien et de mise aux normes, Dinan retrouve une ligne ferroviaire de «Dol-de-Bretagne à Dinan» qui relie les deux villes en 21 min. En semaine elle offre aussi deux trajets journaliers Dinan-Rennes.

En desservant le gare de Dinan, construite en 1931 par GR Lefort et inscrite MH en 1995, la voie de chemin et son emprise foncière séquentent une partie du territoire; du nord au nord-ouest. Trois passages à niveau sont relevés rue Gambetta, rue Capt Hesry et rue de l'Abbattoir. Situé à la pointe nord du territoire communal, le Viaduc de la Fontaine-des-Eaux, pont en poutre à treillis multiple construit en 1879, est notable; il traverse la vallée de la Fontaine-des-Eaux-Minérales.



Fig. 155 : Viaduc de la Fontaine-des-Eaux (Dinan-Taden)

c. Réseaux routiers primaires

Le secteur d'étude est desservi par la RN 176; 2 x 2 voie de Pontorson à Jugon-les-Lacs en passant par Dol-de-Bretagne. Il est accessible depuis trois échangeurs; au nord et à l'ouest sur le territoire de Taden et au sud sur le territoire de Quévert.

Liées par la RD795 qui franchit La Rance par le viaduc, pont en arc en plein cintre érigé en 1852, Dinan et Lanvallay sont traversées par la RD 794, de Combourg à Plancoët, et la RD 795, de Miniac-Morvan à l'échangeur de Quévert.

d. Voies routières secondaires et tertiaires

Au sud, Dinan rejoint Saint-Méen-le-Grand, par la RD 793 puis la RD766, et Montauban-de-Bretagne par la RD 12. Depuis Lanvallay, la RD2 permet de gagner Evran.

Lanvallay est structurée autour du carrefour de l'avenue de la Boule d'Or et de la rue de Rennes. La rue du Vieux Bourg et sa continuité, l'avenue du Grand Clos, desservent la partie ouest de l'agglomération; en parallèle de la Rance, sur la ligne de crête. Au-delà l'agglomération est ramifiée par un réseau de voies secondaires desservant des quartiers pavillonnaires. La rue du Viaduc, la rue du Lion d'Or et la rue de la Madeleine conduisent vers Dinan en offrant des panoramas monumentaux.

Autour de la cité médiévale, le centre-ville de Dinan bénéficie d'un riche réseau viaire composé de voies longitudinales et pénétrantes, comme la rue de Brest, la rue Saint-Malo, la rue Beaumanoir et la rue



Fig. 156 : Viaduc de Dinan et Vieux Pont (Dinan-Lanvallay)

Chateaubriand. Les quartiers de la gare, des Buttes et de l'Engoulvent sont structurés par un carroyage régulier de courtes rues qui leur confère une grande qualité urbaine et une dimension citadine.

e. Les chemins pédestres et cyclables

L'ensemble du tissu est irrigué par des chemins pédestres, parfois cyclables. Certains restent à créer ou à conforter pour permettre leur débouché. À noter que Dinan et Léhon profitent de belles venelles et d'escaliers qui sillonnent entre les îlots; donnant à voir l'intimité des parties bâties.



Fig. 157 : Chemin du Monte-en-Va (Lanvallay)

Enjeux :

Les vecteurs de découverte du patrimoine.

Le patrimoine lié au développement du rail.

L'accentuation des modes de déplacements alternatifs à l'automobile, ou plus globalement, l'encouragement à des pratiques multimodales.

Le maillage des cheminements doux.

La valorisation des venelles (et escaliers).

L'intégration des espaces (ou points) d'échanges multimodaux.

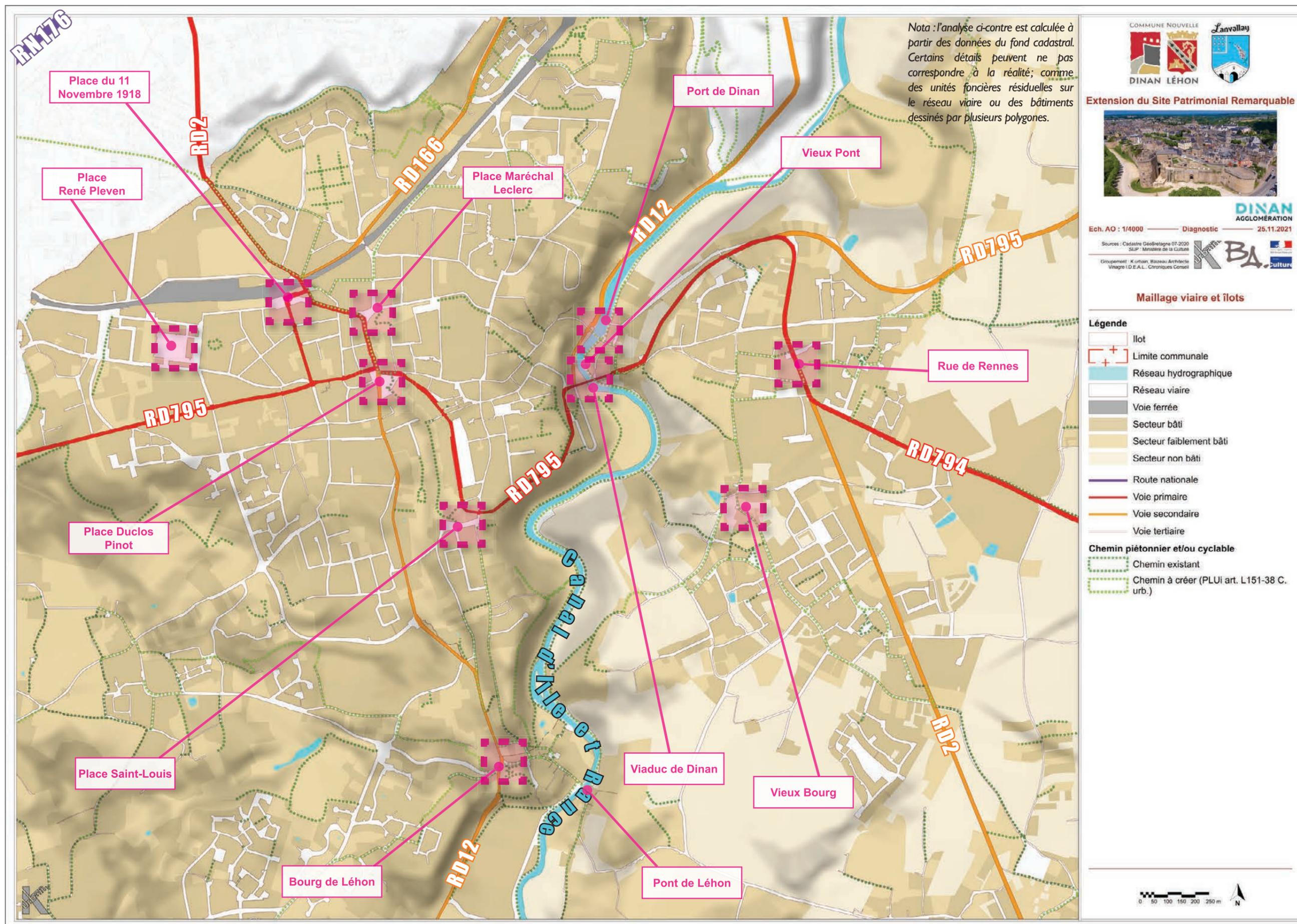


Fig. 158 : Maillage viare et ilots

2. Les aires de stationnement

L'offre de stationnement est large autour des lieux d'intérêt pour leur attrait paysager et patrimonial (ville close, Port de Dinan, Léhon et centre de Lanvally). Une série de parkings de dimensions variées offrent plus de 2 480 places à environ 5 à 10 minutes de marche de ces lieux repérés sur le plan en page suivante (Cf. isochrone d'après geoportail.gouv.fr). Au nord-ouest de Dinan, certains de ces parkings sont particulièrement bien intégrés en cœur d'îlots; masqué par de hauts murs et les parties bâties (cf. ill. ci-contre).

Réf. au	Désignation	Nbr.	Observations
1	Square Henri Dunant (Dinan)	50	En cœur d'îlot
2	Rue Michel Geistdoerfer (Dinan)	74	En cœur d'îlot
3	Rue Thiers (Dinan)	90	Au pied du rempart ouest
4	Place Duclos (Dinan)	430	Au pied du rempart ouest - Sous-terrain et aérien
5	Place du Marchix (Dinan)	16	
6	Place du Champ Clos (Dinan)	104	Dans l'intramuros - Place du marché
7	Place Dugesclin (Dinan)	158	Dans l'intramuros
8	Parking du Duc Jean IV (Dinan)	40	A proximité immédiate de la Porte Saint-Louis
9	Place Saint-Sauveur (Dinan)	25	Dans l'intramuros
10	Parking du Centre Historique, rue Victor Basch (Dinan)	300	Dans l'intramuros - Sous-terrain et aérien
11	Rue du Port (Dinan)	75	
12	Rue du Port (Dinan)	20	Parking camping-cars
13	Rue du Four (Lanvally)	12	Parking privé à côté du Club Kayak
14	Rue Saint-Malo (Dinan)	35	Au pied de la Porte Saint-Malo
15	Rue Jean Boucher (Dinan)	94	Au pied du rempart nord
16	Rue Paul Sebillot (Dinan)	41	
17	Place du 11 Novembre (Dinan)	22	
18	Boulevard Flaud (Dinan)	30	
19	Rue du Quai (Dinan)	72	Stationnement longitudinal
20	Quai du Tallard (Lanvally)	20	Maison de la Rance
21	Quai du Tallard (Lanvally)	40	Maison de la Rance
22	Rue des Acacias (Lanvally)	15	
23	Rue Julien Malo Bouesnard (Lanvally)	12	
24	Rue du terrain de Sports (Lanvally)	54	
25	Salle Omnisport (Lanvally)	50	
26	Rue du terrain de Sports (Lanvally)	32	
27	Rue de Rennes (Lanvally)	25	
28	Rue du 19 mars 1962 (Lanvally)	14	A Proximité de la Mairie
29	Rue du 19 mars 1962 (Lanvally)	32	EPHAD Lanvally
30	Avenue de la Boule d'Or	10	
31	Place de l'église (Lanvally)	25	
32	Rue Charles de Gaulle (Lanvally)	11	Parking de la Samsonnais - Aire de covoiturage
33	Ecluse du Canal (Lanvally)	10	Le long du Canal d'Ille et Rance
34	Place d'Abstatt (Dinan - Léhon)	45	Piscine des Pommiers
35	Quai du Val de Rance (Dinan - Léhon)	20	Au bord de La Rance
36	Rue du Moulin au Dus (Dinan - Léhon)	10	
37	Impasse de la Brancherie (Dinan - Léhon)	55	Dont 36 places pour camping-cars - Tennis Club Léhon
38	Parking Jean Monnet, rue Schoelcher (Dinan)	233	
39	Rue Bertrand Robidou (Dinan)	80	
	TOTAL	2481	

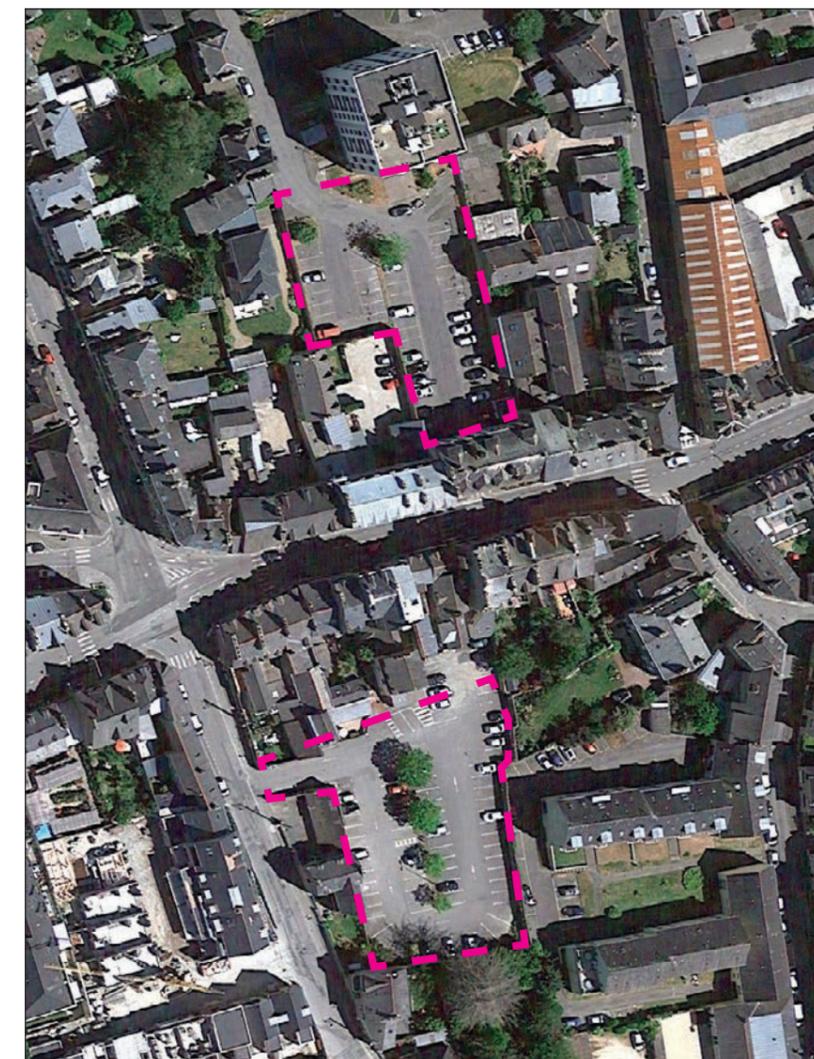


Fig. 159 : Parkings intégrés en cœurs d'îlots (src. Google Earth Pro)

À noter la mise à disposition de deux aires de stationnement pour camping-cars au pied du Viaduc de Dinan et à Léhon ; qui regroupent près d'une soixantaine d'emplacements.

Enjeux :

L'affirmation de la proximité des aires de stationnement aux lieux d'attractivité patrimoniale.

La valorisation des itinéraires entre stationnements et lieux emblématiques.

L'impact visuel des automobiles en stationnement dans les secteurs anciens.

L'intégration des bornes de rechargement des véhicules électriques.

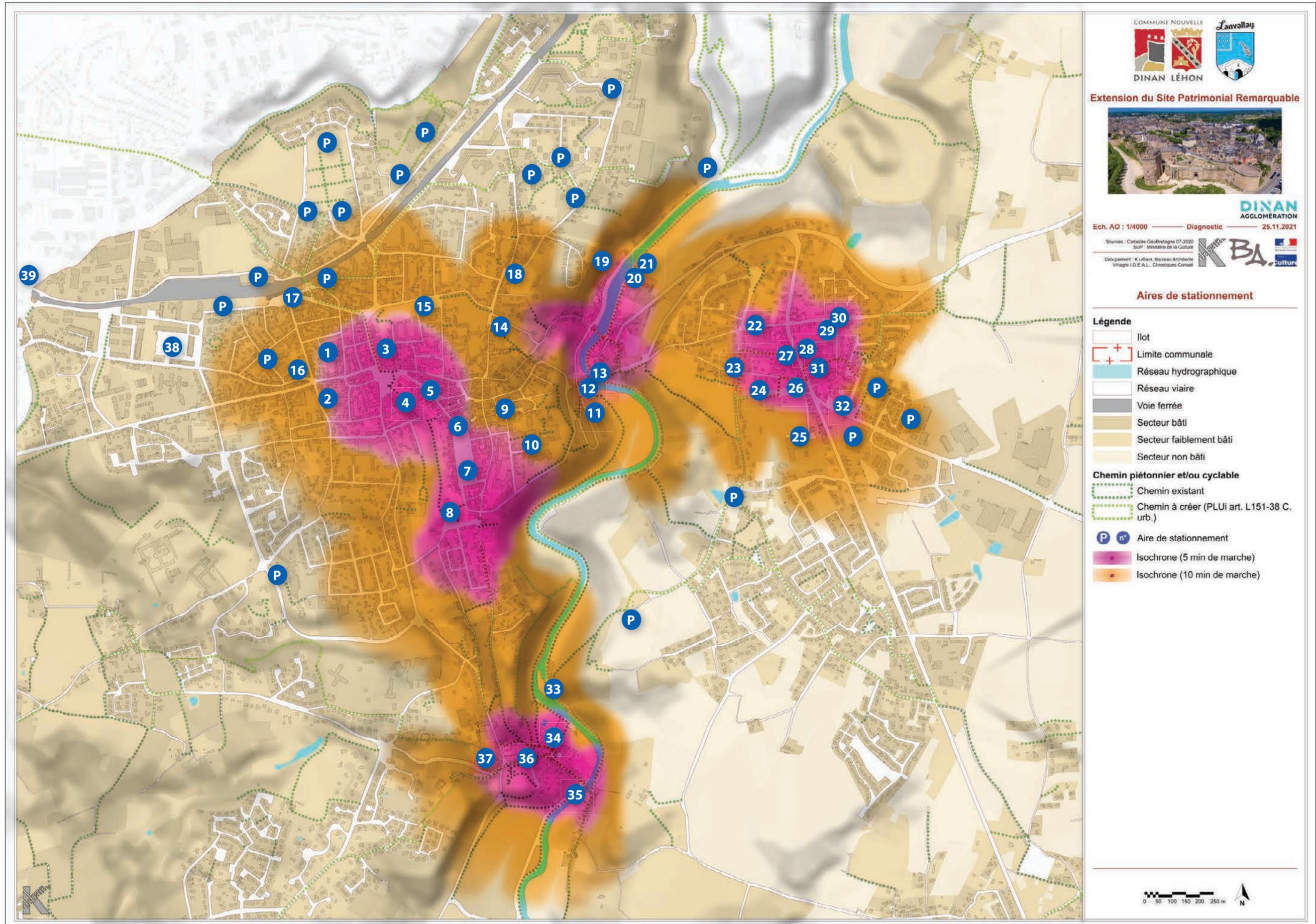


Fig. 160 : Aires de stationnement

3. Les typologies de quartiers

Les typologies de quartiers sont reconnues à partir du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Dinan Agglomération approuvé le 27 janvier 2020. Les zones urbaines y sont délimitées selon les caractéristiques qui les composent et les particularisent. Le plan ci-contre propose une nomenclature simplifiée des nombreux indices les désignant.

Le cœur de ville de Dinan, témoin particulier de l'histoire médiévale, est délimité par le Site Patrimonial Remarquable en vigueur au centre de l'agglomération.

En complément dans la servitude patrimoniale, des zones urbaines dites patrimoniales (UAp) sont reconnues aux endroits du Port de Dinan, au bourg de Léhon, à l'extrémité du faubourg de la rue de Saint-Malo, au vieux bourg de Lanvallay et à la Marotais.

Des faubourgs (UB) sont distingués autour du centre de Lanvallay, autour de la rue de Jeanne Jugan à Dinan et à l'endroit de la fondation Saint-Jean-de-Dieu.

L'habitat pavillonnaire est englobé dans des zones dédiées (UCa). À noter, sur le territoire de Dinan, que certains quartiers sont distingués par des zones UBd propres à cette commune; compte tenu de leur morphologie singulière (P.m. quartiers de ville).

Les secteurs d'équipements sont aussi délimités en zones dédiées (Ue), comme les plots d'habitats collectifs à Dinan (UBdc).

Enjeux :

La qualité des franges du PSMV en vigueur.

Le rôle des typologies de quartiers dans la lecture paysagère de la ville.

La continuité des implantations, des hauteurs et des emprises au sol de fait des constructions.

L'aspect extérieur des projets et leur intégration.

L'articulation des règles du PLU et du futur document de gestion du patrimoine (PVAP/PSMV).

La prise en compte des zones urbaines patrimoniales.

Commune	TYPEZONE	LIBELONG	LIBELLE	SURFACE	
Dinan	N	N : Zone naturelle générale	N	180,78 ha	
Lanvallay				284,98 ha	
Lanvallay		Nr : Zone naturelle liée aux espaces remarquables	Nr	0,00 ha	
Dinan		Nj : Zone naturelle liée à des espaces de nature en ville à préserver		Nj	0,30 ha
Lanvallay				0,75 ha	
Lanvallay		Nlo : Zone naturelle liée à des espaces de loisirs	Nlo	0,62 ha	
Dinan		Nlo : Zone naturelle liée à des espaces de loisirs	Nlo	1,50 ha	
Dinan		Ne : Zone naturelle liée à la présence d'équipements		Ne	0,58 ha
Lanvallay					10,19 ha
Dinan		A	A : Zone agricole générale	A	99,42 ha
Lanvallay	933,03 ha				
Lanvallay	Ay : Zone agricole liée aux activités isolées		Ay	1,31 ha	
Dinan	U	Site patrimonial remarquable	SPR	88,73 ha	
Dinan		UAp : Zone urbaine centrale à valeur patrimoniale	UAp	11,23 ha	
Lanvallay				7,45 ha	
Lanvallay		UA : Zone urbaine centrale	UA	21,49 ha	
Dinan		UB : Zone urbaine de faubourgs	UB	7,51 ha	
Lanvallay				39,66 ha	
Dinan		U	UBdc : Zones urbaines de Dinan liée à la présence de collectifs	UBdc	24,63 ha
Dinan	UBd : Zones urbaines de Dinan		UBd1	134,03 ha	
Dinan	UCa : Zone urbaine pavillonnaire		UCa	163,66 ha	
Lanvallay				122,18 ha	
Dinan	Uz : Zone urbaine concernée par une procédure de ZAC		Uz	16,32 ha	
Dinan	Ut : Zone urbaine à vocation d'hébergement touristique		Ut	1,13 ha	
Dinan	U	Ue : Zone urbaine à vocation d'équipements	Ue	84,39 ha	
Lanvallay				0,75 ha	
Dinan		Uy : Zone urbaine à vocation d'activités	Uy2	14,05 ha	
Lanvallay				30,58 ha	
Dinan		Uyc : Zone urbaine à vocation commerciale	Uyc	10,69 ha	
Lanvallay	7,57 ha				
Dinan	AUc	1AUh1 : Zone à urbaniser à vocation d'habitat	1AUh1	9,37 ha	
Lanvallay				8,77 ha	
Dinan	AUs	2AUh : Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat	2AUh	30,17 ha	
Lanvallay				6,59 ha	
Lanvallay		2AUe : Zone à urbaniser à long terme à vocation d'équipements	2AUe	3,38 ha	
Lanvallay		2AUy : Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités	2AUy	4,52 ha	
Total				2 362,29 ha	

Fig. 161 : Tableau des zones du PLUi de Dinan Agglomération sur les territoires de Dinan et de Lanvallay

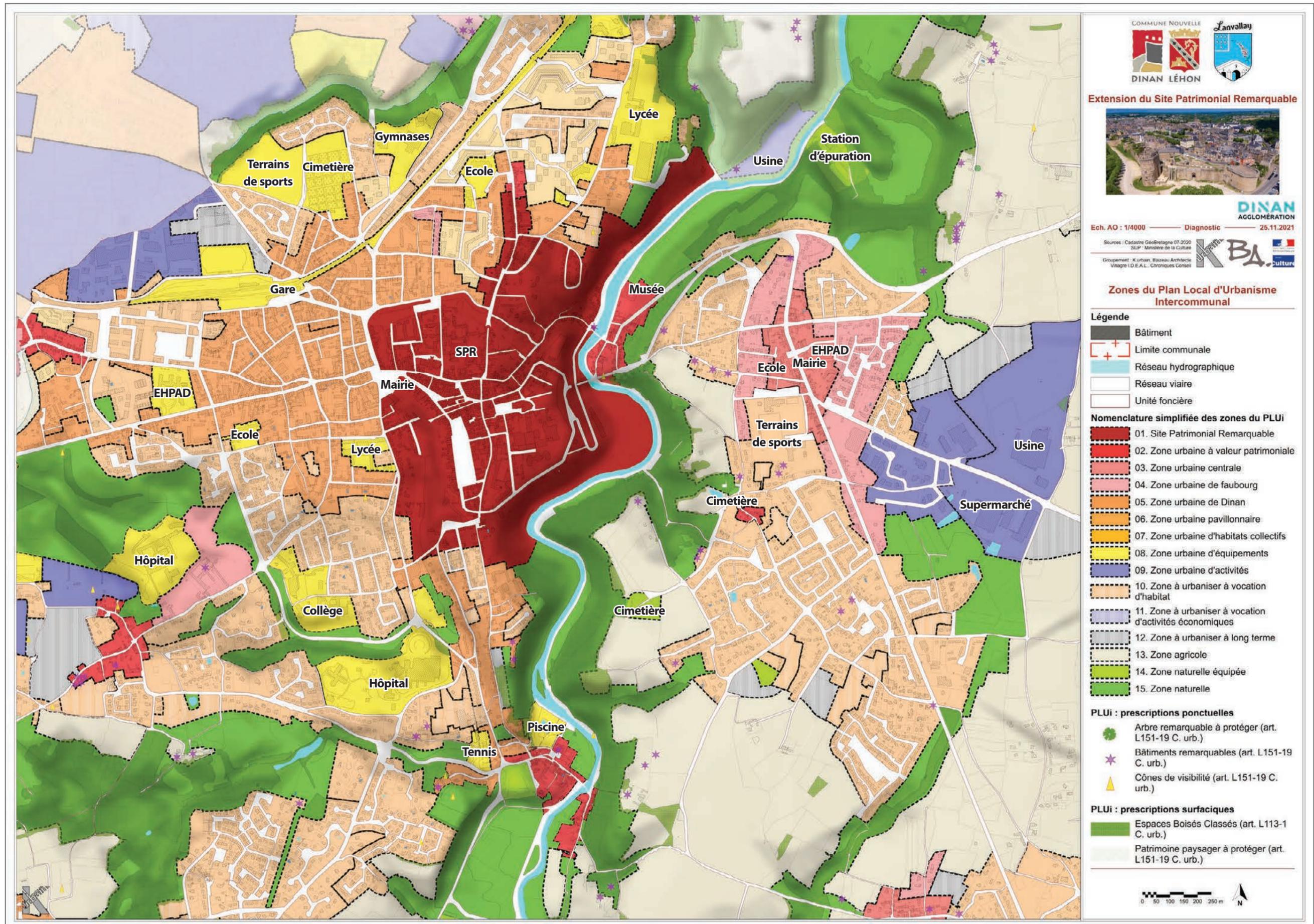


Fig. 162 : Nomenclature simplifiée des zones du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Dinan Agglomération

4. Les surfaces moyennes des unités foncières

Les unités foncières servent ici de référence et d'unité de mesure pour la présente analyse. Il s'agit de propriétés uniques pouvant regrouper plusieurs parcelles cadastrales.

Le territoire communal de Dinan est composé de 7 439 parcelles regroupées en 5 412 unités foncières.

Celui de Lanvally compte 5 534 parcelles regroupées en 3 101 unités foncières.

⇒ Répartition des unités foncières de Dinan et de Lanvally confondues :

Parmi les 8 513 unités foncières étudiées :

- 40 % sont des propriétés de moins de 450 m²,
- 28 % sont des propriétés comprises entre 450 et 900 m²,
- 11 % sont des propriétés comprises entre 900 et 1 500 m²,
- 22 % sont des propriétés de plus de 1 500 m².

Même si quelques quartiers pavillonnaires construits à la fin du XX et au début du XXI^e siècle cherchent à optimiser la ressource foncière, la répartition des surfaces moyennes des unités foncières sur l'ensemble des agglomérations distingue instantanément les secteurs anciens des plus récents.

Il apparaît ainsi différentes organisations majeures du parcellaire, qui résultent notamment de découpages cadastraux successifs, selon les modes constructifs et les besoins d'occupation et d'usage en fonction des époques.

Au cœur du centre-ville de Dinan, la ville close présente une juxtaposition de parcelles en lanière étroites sur rue et profonde ; typique d'une trame médiévale. Pour bon nombre elles viennent s'appuyer sur le rempart.

Les faubourgs anciens sont aussi composés par un maillage resserré de parcelles plus longues que larges, comme le quartier de l'Engoulvent, la rue de Saint-Malo ou le bourg de Léhon.

Les quartiers d'habitat pavillonnaire comme les quartiers de la gare, des buttes et Beaumanoir empruntent aussi ce schéma, bien qu'ils soient organisés autour d'un carroyage formant îlots et servant la desserte d'un maximum de propriétés individuelles.

Les lotissements pavillonnaires plus récents sont caractérisés par une forme parcellaire plus large (rectangulaire ou trapézoïdale).



Fig. 163 : Rue de Saint-Malo à Dinan (src. Google Earth Pro)



Fig. 164 : Rue des Croix à Lanvally (src. Google Earth Pro)

Le tissu urbain est aussi ponctué de plus vastes propriétés accueillant des équipements culturels, culturels, sociaux, sportifs et de loisirs.

Par ailleurs, l'étude des superficies parcellaires indique que la majorité de ces propriétés correspondent aux besoins théoriques en surface totale couverte des établissements commerciaux des milieux urbains : ces superficies conviennent donc à l'accueil éventuel desdites activités en centre-ville. Certaines normes indicatives sont rappelées ci-dessous à titre d'information.

Désignation	Besoin théorique (surface de plancher)
- Boulangerie-Pâtisserie	260 m ²
- Pâtisserie – Confiserie	130 m ²
- Charcuterie	70 à 180 m ²
- Boucherie	70 à 130 m ²
- Boucherie – Charcuterie	70 à 150 m ²
- Coiffure Hommes	30 à 60 m ²
- Coiffure Femmes	50 à 70 m ²
- Coiffure mixte	80 à 100 m ²
- Blanchisserie – Teinturerie	80 m ²

Nota : Ces surfaces ne tiennent pas compte des nécessités liées à la distanciation physique entre les personnes imposée lors de la pandémie de 2020. Elles restent des surfaces théoriques utiles pour la bonne tenue de l'exercice ; hors autres stratégies de commercialisation des produits.

Enjeux :

La préservation des maillages parcellaires typiques des différents modes d'aménagement et caractérisant la singularité de certains quartiers.

Le lien entre les dimensions du parcellaire et les volumétries des constructions.

Le rôle des jardins dans l'organisation et dans la trame végétale du territoire pour le maintien d'une certaine biodiversité.

La densification des parties agglomérées.

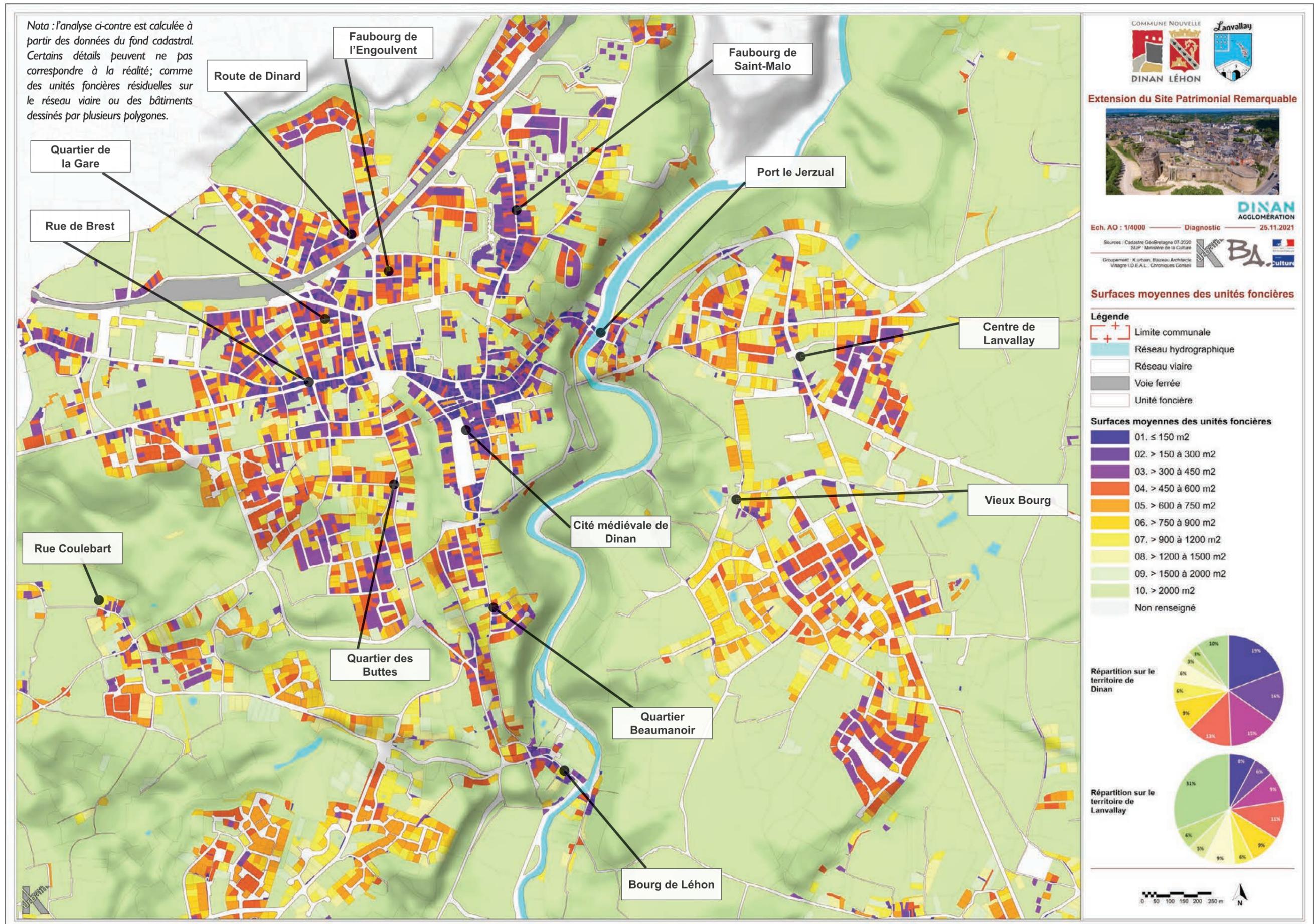


Fig. 165 : Surfaces moyennes des unités foncières

5. Les implantations des constructions

a. Le bâti

Associée à leurs gabarits, l'implantation des constructions, par rapport aux alignements ou aux limites séparatives entre les espaces privés et publics, est une des composantes principales de la scénographie urbaine et donc de l'ambiance ressentie dans chacun des lieux.

Si les implantations des constructions peuvent apparaître comme très variées, il existe en réalité trois systèmes distincts et prédominants. Ces systèmes ont été induits à travers l'histoire par différentes contraintes appliquées successivement (économie des sols, proximité de la voie, alignement imposé, réglementations d'urbanisme, normes, disponibilités des matériaux, doctrines, aménagements systématiques ou standardisation de l'habitat, etc.).

Le premier système, caractéristique des quartiers anciens resserrés, repose sur une implantation à l'alignement des voies publiques ou privées, avec parfois des adaptations mineures pour un retrait jusqu'à environ 3 mètres de la voie (P.ex. avant cour). En limites latérales, les constructions s'implantent les unes contre les autres. Cette combinaison a pour avantage de façonner les rues par des fronts bâtis continus. De temps à autre et parfois pour bénéficier d'une meilleure exposition solaire des façades, des murs hauts viennent marquer l'alignement. À travers le relevé illustré ci-contre, la cité médiévale, les bourgs anciens et faubourgs se distinguent clairement par l'alignement du bâti qui la compose ; le traitement est homogène et l'implantation à l'alignement des voies et/ou des emprises publiques est la norme. Les espaces publics sont ainsi façonnés et proportionnés par les fronts bâtis. S'ils peuvent contenir le dessin d'une place, considérant les rues, ils affirment les perspectives paysagères.

À l'inverse, le second système produit un tissu urbain plus lâche et crée des espaces extérieurs souvent délaissés. Il repose généralement sur une implantation à 5 mètres de l'alignement et à 3 mètres des limites séparatives (à noter qu'entre deux propriétés voisines, d'après l'article 678 du Code civil, 1,90 m de retrait est

suffisant pour la création d'une ouverture ou d'une baie offrant la vue).

Pour l'habitat individuel récent, selon leurs dimensions, les marges d'implantation sont conséquentes par rapport aux alignements et aux limites séparatives. Elles contribuent alors plus fortement à la consommation du foncier. Elles multiplient les espaces extérieurs sur les propriétés, en créant des avant-cours ou jardins, puis des jardins d'agrément en arrière des constructions, ainsi que, dans de nombreux cas, des délaissés en pignon.

Enfin, les équipements et les grands ensembles commerciaux s'implantent généralement différemment ; l'éloignement de l'alignement est recherché pour laisser place aux aires de stationnement et aux espaces de giration ou de livraison.



Fig. 168 : Alignement marqué par le bâti - Rue Anne à Léhon

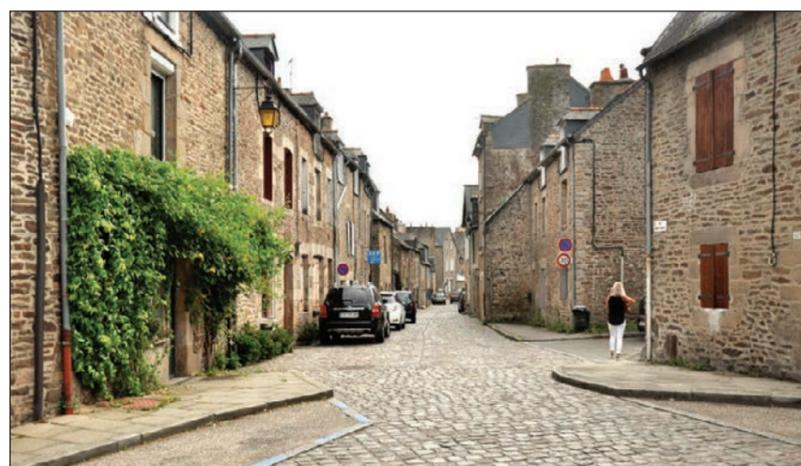


Fig. 169 : Bâti à l'alignement - Rue Saint-Malo à Dinan

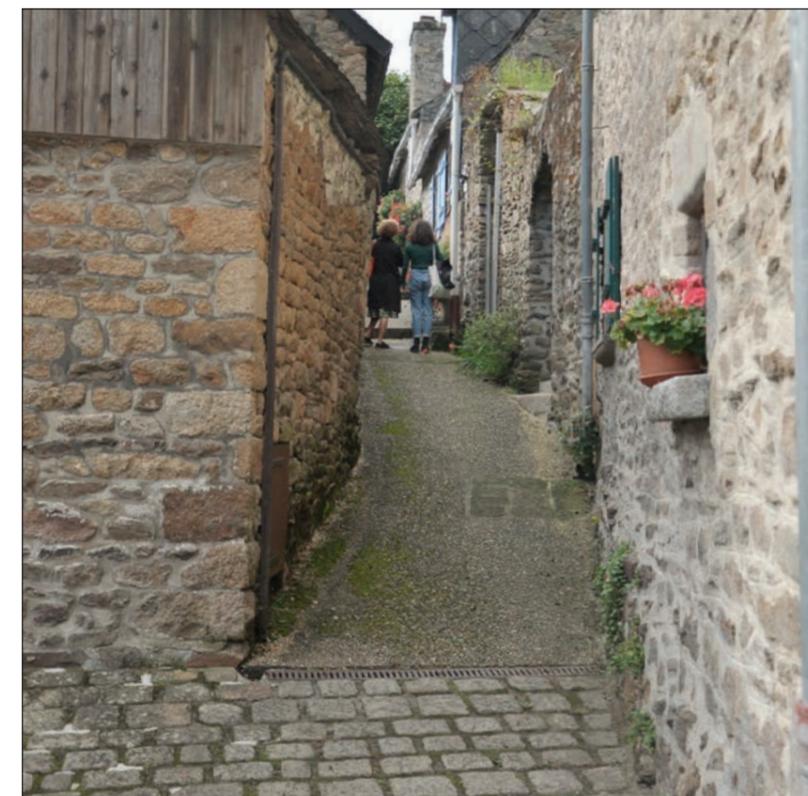


Fig. 166 : Implantation à l'alignement formant venelle dans le bourg de Léhon



Fig. 167 : Pieds de mur à l'alignement végétalisés - Rue du l'Abbaye à Lanvallay

Enjeux :

La préservation de la morphologie urbaine constitutive de la qualité urbaine de la ville.

La continuité des front bâtis de qualité par l'implantations à l'alignement sur rue et en limites séparatives.

La proportion des espaces non bâtis et particulièrement du maillage viaire.

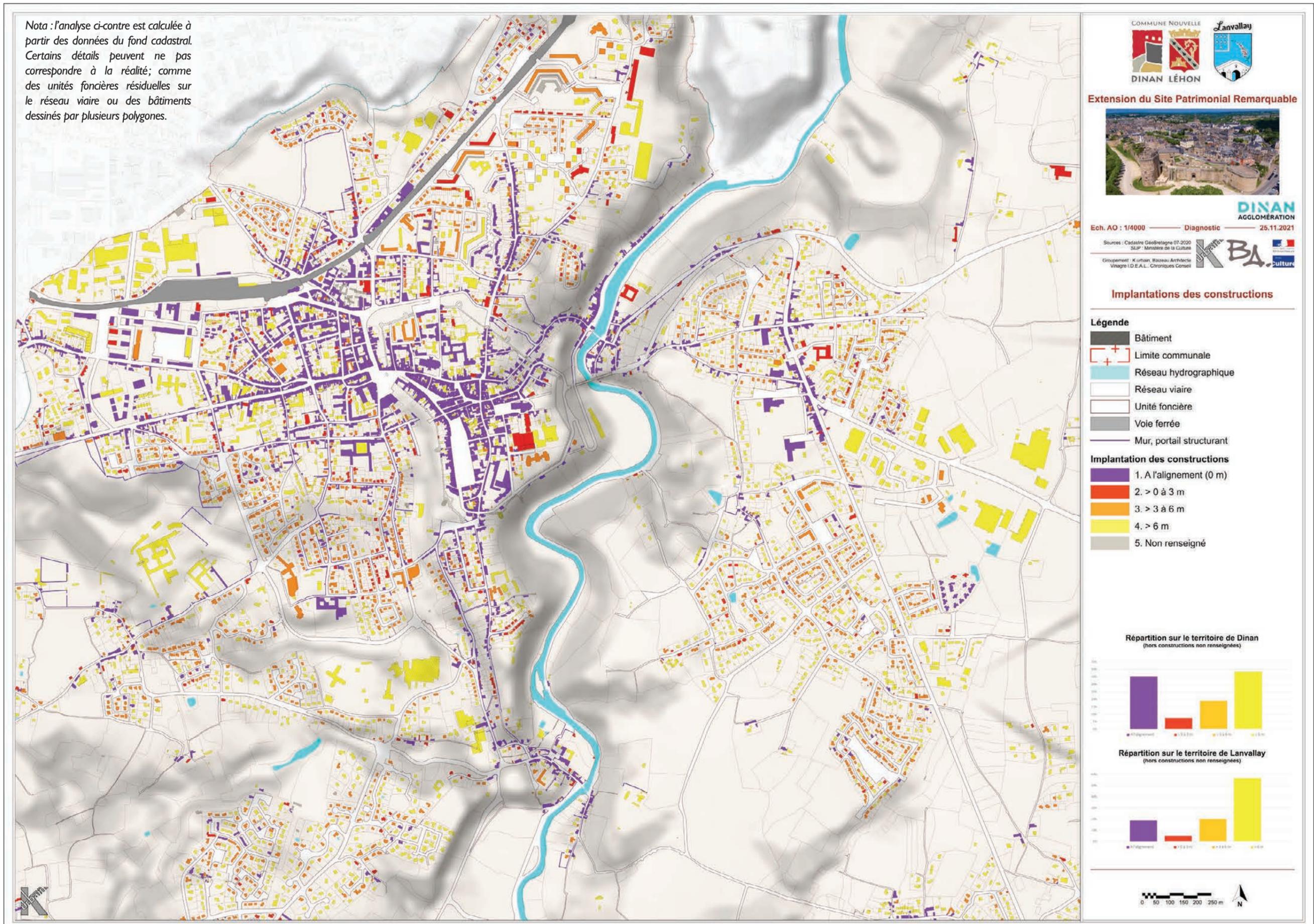


Fig. 170 : Implantations de fait des constructions par rapport à l'alignement

b. Les murs structurants

Les murs de clôture sont très nombreux à Dinan et moins présents à Lanvallay.

Ils façonnent les rues en marquant les perspectives et en jalonnant les cheminements. Ils s'inscrivent dans le prolongement des façades architecturales implantées à l'alignement et ensèrent de belles demeures. Au même titre que les constructions, ils sont des marqueurs du temps, des usages et des modes constructifs, et participent pleinement de la valeur patrimoniale du site.

En premier lieu, ils permettent d'identifier clairement les limites de propriétés, en protégeant les biens et les personnes qui y résident. Ces murs abritent des espaces privatifs extérieurs plus intimes, comme des jardins ou des terrasses.

Pour les plus traditionnels, la hauteur varie généralement de 1,80 à 2,60 m. Dans les quartiers plus récents (mi-XXe), il est aussi relevé des clôtures moins hautes, entre 1,20 et 1,60 m.

Si elles accompagnent et soulignent le plus souvent le style architectural de la construction principale, les clôtures sont principalement mises en œuvre de trois manières : soit par un mur bahut (muret bas surmonté d'une grille), soit par un mur plein en pierre de taille ou en moellon, soit par un muret bas couronné d'une ou plusieurs lyses.

Pour permettre l'écoulement des eaux de pluie en débord du parement, les murs pleins sont couverts d'un chaperon.

Dans le cas des murs bahuts, les murets sont surmontés de grilles ferronnées, dans le prolongement de portails monumentaux, finement ouvragés. Parfois, ces ferronneries soulignent encore les garde-corps appliqués sur les façades des maisons. Certaines intègrent aussi des pièces de fonderie.

Des jeux de pilastres particulièrement soignés encadrent les transitions d'une propriété à l'autre, en harmonisant les différences de traitement et en homogénéisant globalement la perception du front bâti sur rue.

Ces jeux de murs sont remarquables et clairement structurants dans la composition du paysage urbain.



Fig. 171 : Mur monumental rue Porcon de la Barbinais à Dinan



Fig. 172 : Mur bahut rue Jacques Cartier à Dinan



Fig. 173 : Mur bahut rue Aristide Briand à Dinan

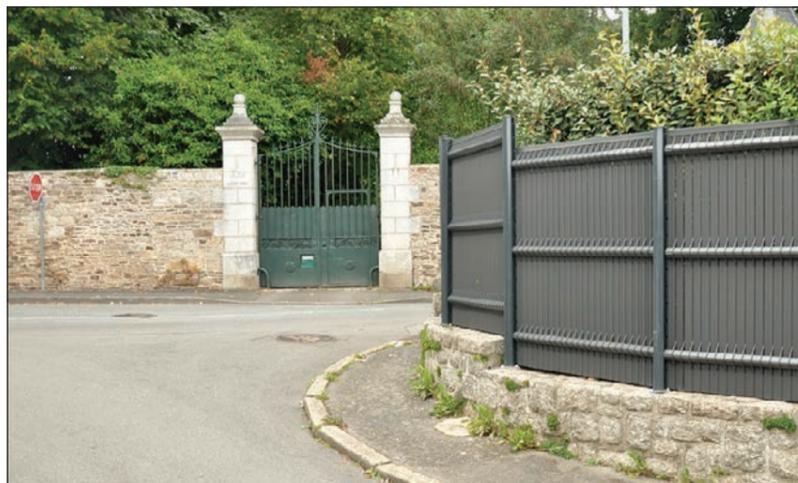


Fig. 176 : Portail monumental et clôture rue Ange Dubreuil à Dinan



Fig. 174 : Haut mur rue Julien Malo Bouesnard à Lanvallay



Fig. 175 : Grille ouvragée rue Châteaubriand à Dinan



Fig. 177 : Mur bahut rue Saint-Malo à Dinan

Enjeux :

La continuité des fronts bâtis à l'alignement sur rue.

La distinction des différents typologies de murs (aspect, hauteur et mises en œuvre).

La sauvegarde des murs anciens.

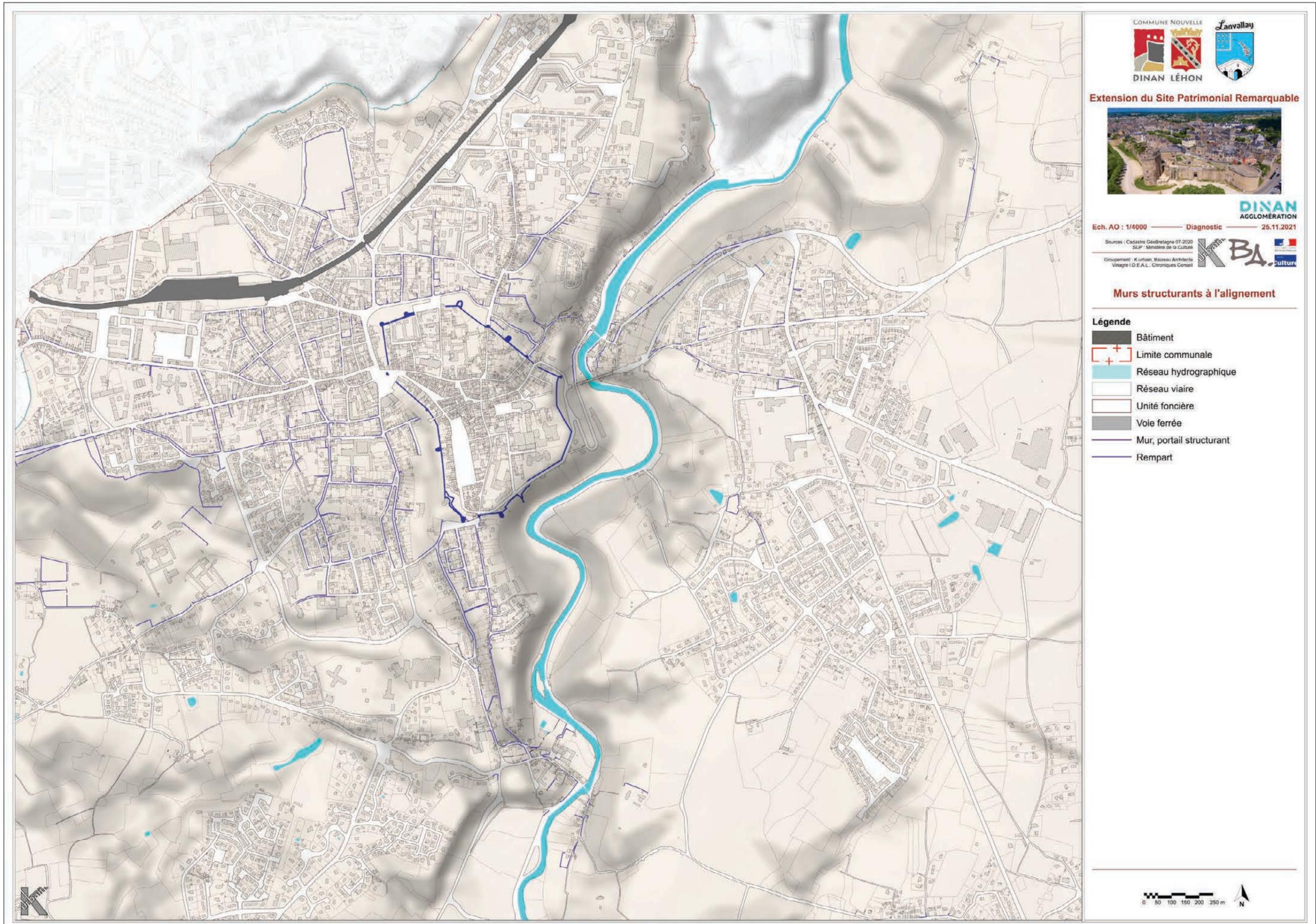


Fig. 178 : Repérage des murs structurants

6. Les emprises au sol de fait des constructions

Les emprises au sol de fait des constructions sont illustrées sur la carte ci-contre pour l'ensemble des deux territoires. Il s'agit du rapport entre la surface bâtie au sol et la surface de l'unité foncière sur laquelle la construction ciblée est implantée. Pour une lecture fine, elles sont hiérarchisées par tranche de 10 %.

Sur le territoire Dinan :

- 20 % des unités foncières sont bâties à 60 % et plus.
- 39 % des unités foncières sont bâties de 20 à 60 %.
- 36 % des unités foncières sont bâties à moins de 20 %. Dont 14 % faiblement bâties ; jusqu'à 10 %).
- 6 % ne sont pas bâties.

Sur le territoire de Lanvallay :

- 4 % des unités foncières sont bâties à 60 % et plus.
- 20 % des unités foncières sont bâties de 20 à 60 %.
- 55 % des unités foncières sont bâties à moins de 20 %. Dont 27 % faiblement bâties ; jusqu'à 10 %).
- 21 % ne sont pas bâties.

Le centre de ville de Dinan et ses axes principaux, constitués d'habitat, de commerces et de services, révèlent la plus grande densité de constructions. Il regroupe des emprises allant de 60 jusqu'à 100 %.

Dans la continuité, les faubourgs relaient discrètement cette densité en offrant des emprises jusqu'à 50 % et parfois 100 %.

Le rapport de l'emprise des constructions aux surfaces des parcelles des quartiers pavillonnaires plus récents oscille entre 20 et 40 %, avec une majorité de 20 % et moins.

Enfin, la définition des emprises au sol doit être compatible avec la recherche d'une densification des espaces déjà bâtis et ne doit pas être sous-dimensionnée par rapport aux emprises au sol de fait. Elles pourront ainsi contribuer à la conception de morphologies urbaines inscrites en continuité des espaces d'intérêts.



Fig. 179 : Rue de Brest à Dinan (src. Google Earth Pro)

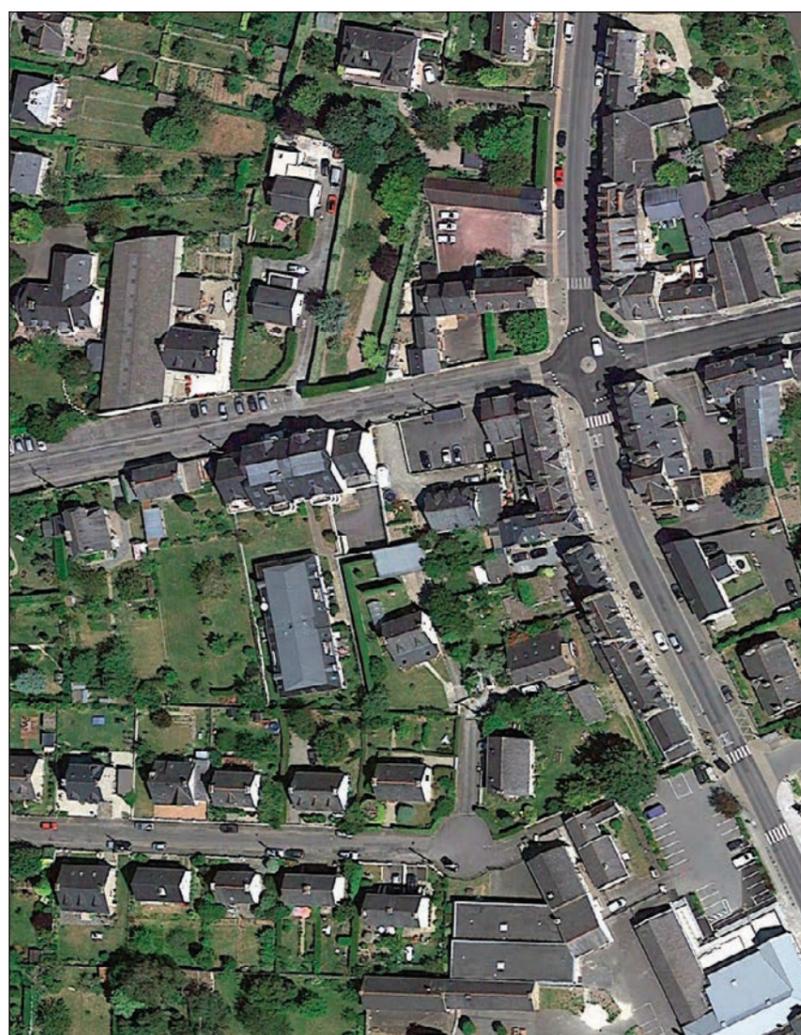


Fig. 180 : Centre de Lanvallay (src. Google Earth Pro)



Fig. 181 : Bourg de Léhon (src. Google Earth Pro)

Enjeux :

Le dimensionnement des emprises au sol autorisées, au regard de l'existant.

L'équilibre des pleins et des vides (secteurs bâtis et non bâtis) dans la composition générale.

Le déploiement des commodités d'usage dans un parcellaire parfois resserré.

Le maintien des demeures composées avec parcs et jardins.

L'amélioration de l'habitat ou son adaptation face aux besoins nouveaux.

La densification ou la mutation des espaces.

L'optimisation du foncier.

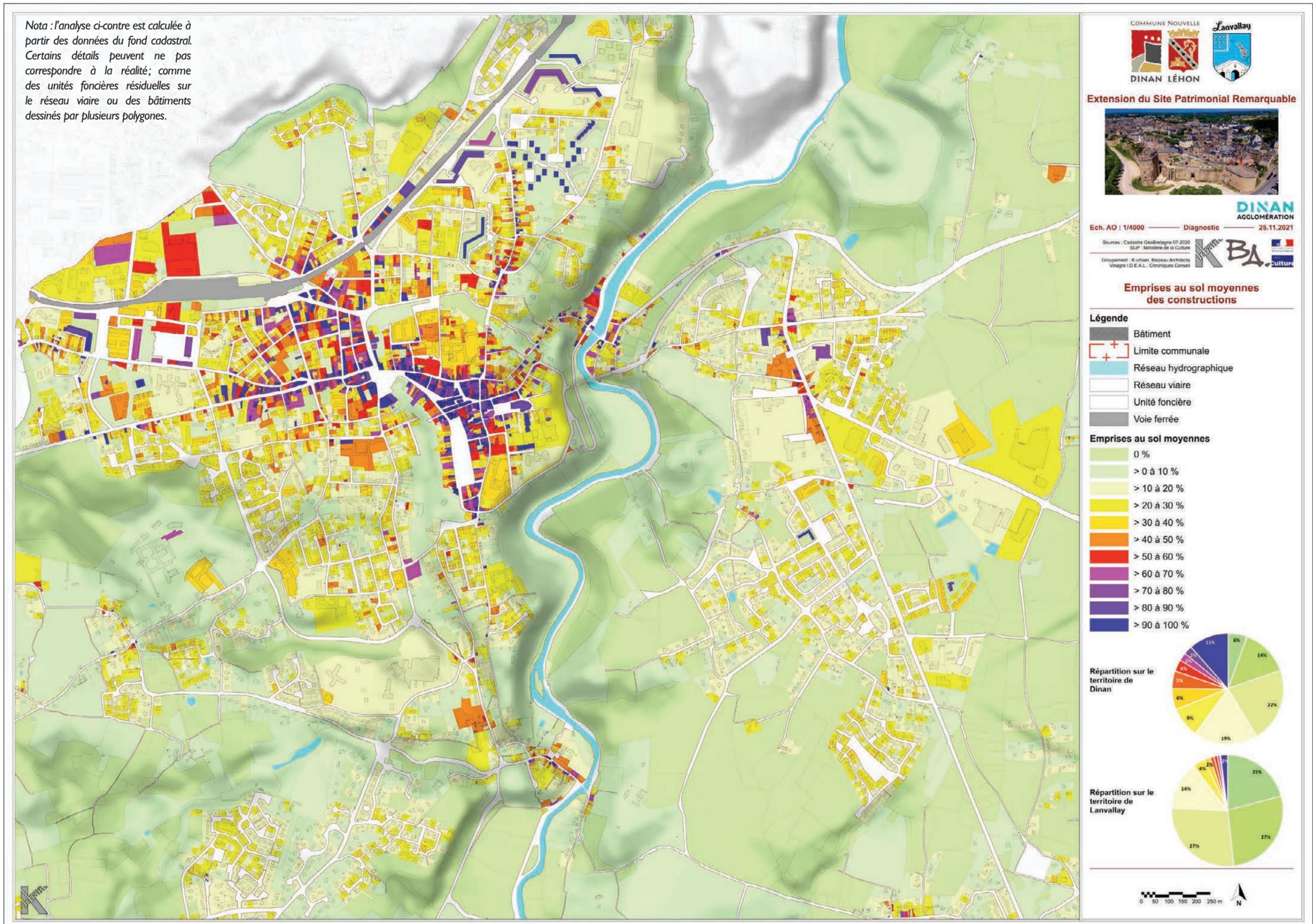


Fig. 182 : Emprises au sol de fait des constructions

7. Les hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont relevées sous sept strates par tranche de 2,5 m, sur l'ensemble des territoires communaux. D'après les différentes élévations constatées, leurs repérages sont projetés sur les plans ci-contre. Elles sont exprimées mètre à partir de la BD Topo de l'IGN :

- ≤ 3,5 m,
- > 3,5 à 6 m,
- > 6 à 8,50 m,
- > 8,50 à 11 m,
- > 11 à 13,50 m,
- > 13,5 à 16 m,
- > 16 m.

Dans le centre-ville de Dinan : les hauteurs des constructions sont observées majoritairement sur 3 à 5 niveaux (rez-de-chaussée + 3 étages + comble).

Dans les faubourgs et le centre de Lanvallay : les hauteurs maximales des constructions sont relevées majoritairement sur 2 à 3 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

Dans les quartiers résidentiels : les maisons s'élèvent sur 2 niveaux, de rez-de-chaussée + comble à rez-de-chaussée + 1 étage.

Pour le dégagement des combles : la hauteur des dératellements peut varier jusqu'à 1,40 m environ.

Pour les quartiers anciens et les faubourgs, il convient de souligner la diversité des jeux de toits par la variation des hauteurs et des formes de couronnements. Ceux-là sont principalement constitués de toitures à deux pentes inclinées à environ 42° et parfois adoucies par un coyau. Des appentis, sous mono pente, lient les volumes entre eux et des émergences constituées de toitures à quatre pentes, plus inclinées et finement proportionnées, viennent ponctuer agréablement l'ensemble. Cette diversité à l'hétérogénéité qualitative est ici une caractéristique fondamentale de la scénographie et du paysage urbain.

Le schéma de principe ci-dessous illustre la hauteur nécessaire suivant le déploiement du nombre de niveaux souhaités pour l'habitat. Les proportions retenues permettent la construction selon les normes Bâtiments Basse Consommation et l'habitabilité des combles, avec un dératellement maximum de 1,20 m. Sur ces profils, il est aussi à remarquer que l'empattement des pignons reste mesuré sur les bâtiments de plus grandes hauteurs.

Enjeux :

La préservation de la silhouette de la ville.

La diversité des jeux de toits dans la scénographie urbaine, vectrice du cadre de vie et du rapport de l'individu à son environnement.

L'insertion des ouvertures en toiture et panneaux solaires (ou photovoltaïques).



Fig. 184 : Jeu de toits à Dinan

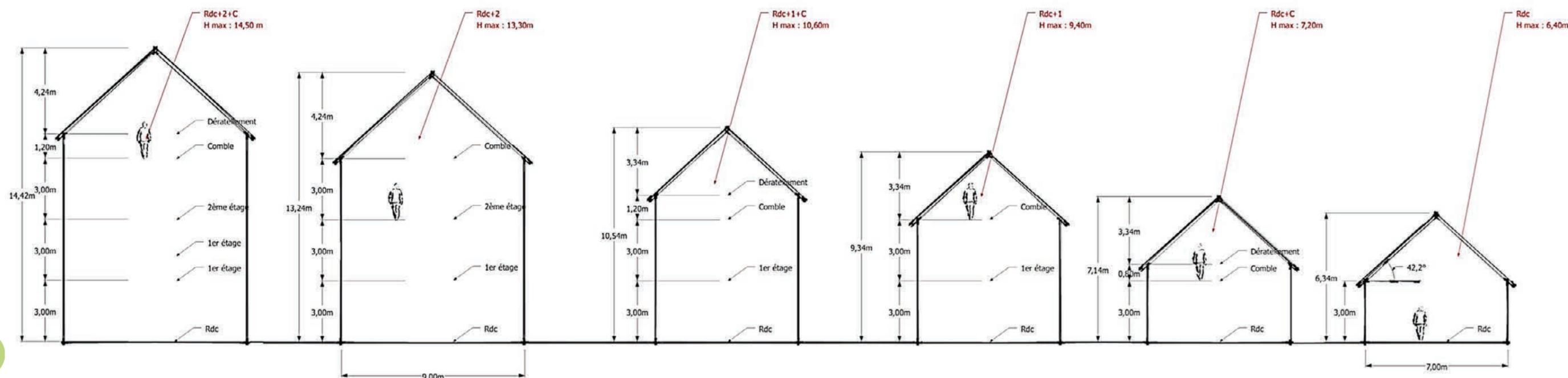


Fig. 183 : Hauteurs des constructions selon le nombre de niveaux déployés - Schéma de principe pour l'habitat

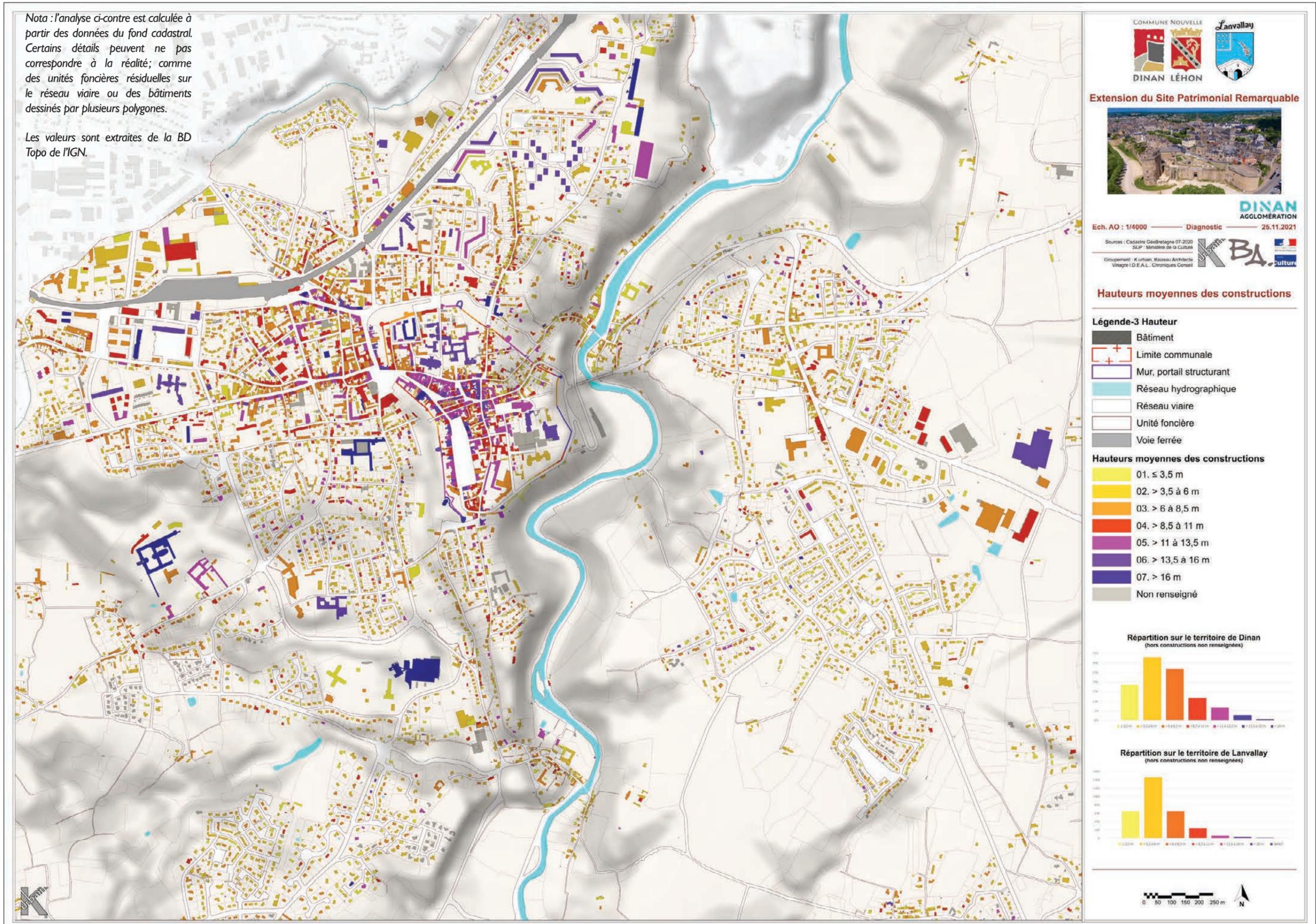


Fig. 185 : Hauteurs de fait des constructions