

## M6.A : DINAN – Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh

Catégorie : Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

### Pièce(s) du PLUiH :

Plan de zonage

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Evaluation Environnementale

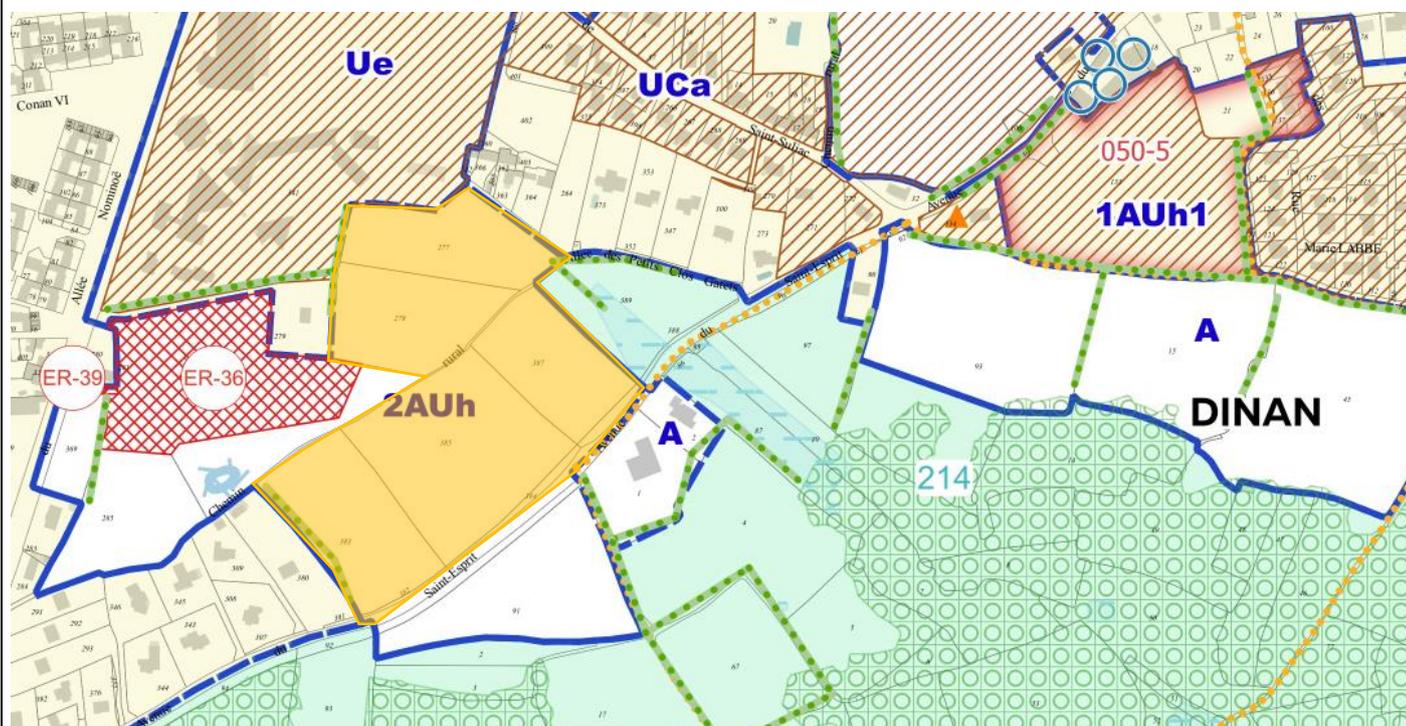
### Exposé de l'objet de la modification :

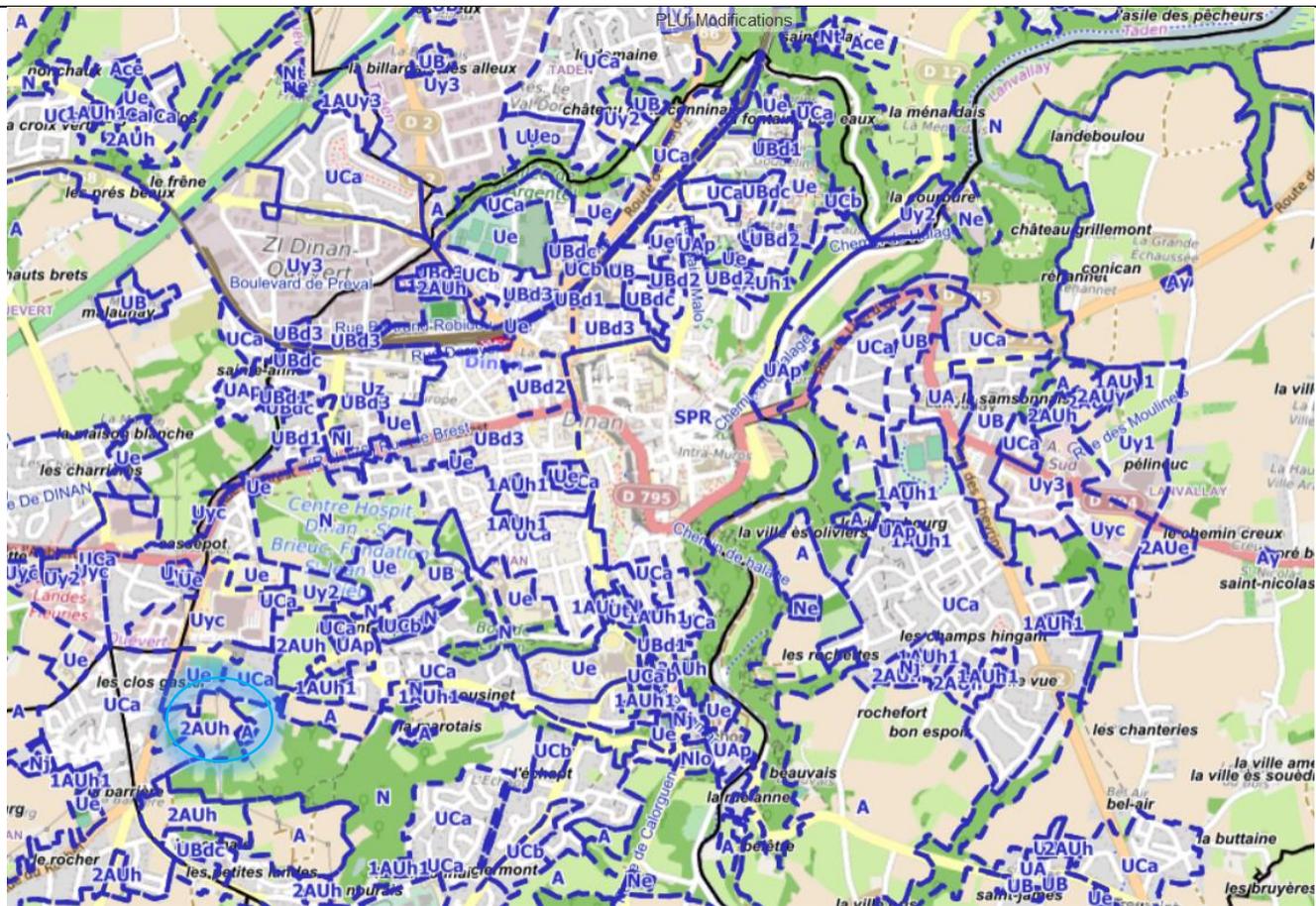
Dinan Agglomération et la commune de Dinan souhaitent ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUh située sur la commune de Dinan. L'exposé de cet objet de modification présente le projet et ses justifications.

La présente notice constitue une **demande de dérogation à l'article L. 142-4 du Code de l'Urbanisme** qui dicte le principe de constructibilité limitée en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). L'article L142-5 du même code précise que l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat est nécessaire, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

L'objectif de cette modification est le passage d'une zone 2AUh en 1AUh d'environ 3.7 ha pour un projet urbain à vocation habitat.

Hypothèse de changement de zonage du PLUiH (en jaune sur la carte) :





Plan Local d'Urbanisme intercommunal (2020) et localisation du secteur de projet

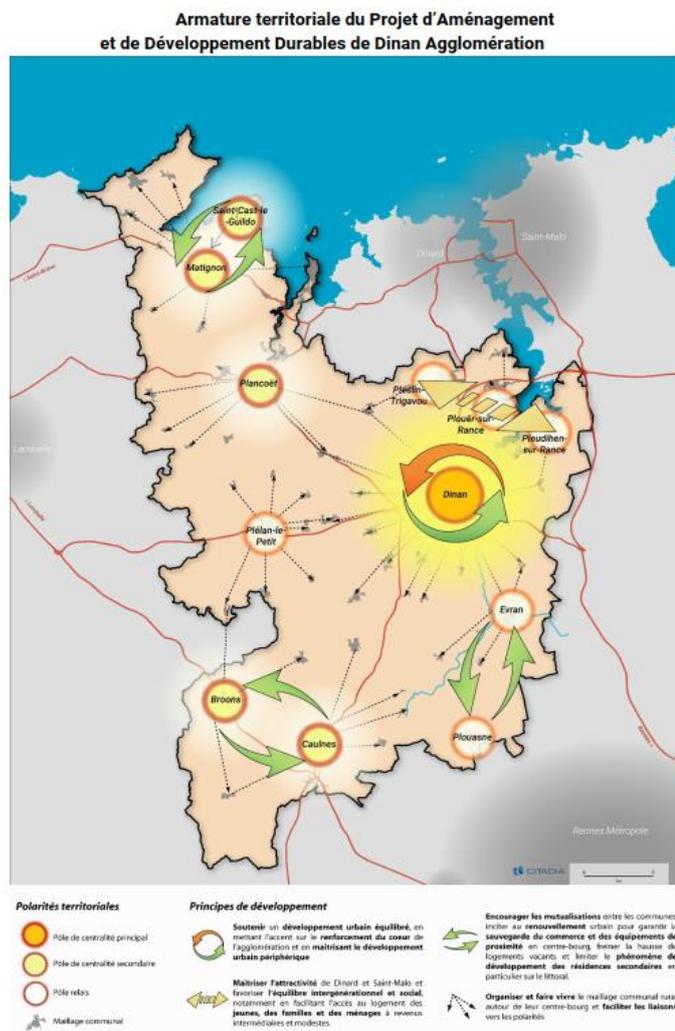
Le PLUiH définit le règlement applicable aux parcelles du bourg au regard des morphologies urbaines observées avec les sous-zonage suivants :

- Site patrimonial remarquable de 88,73 ha.
- UAP : zone urbaine centrale et patrimoniale de 22,02 ha.
- UB : zone urbaine de faubourgs de 8,86 ha.
- UBd1 : zone urbaine de Dinan de 79,14 ha.
- UBd2 : zone urbaine de Dinan de 14,23 ha.
- UBd3 : zone urbaine de Dinan de 46,61 ha.
- UBdc : zone urbaine de Dinan de 24,63 ha.
- UCa : zone urbaine pavillonnaire dense de 194,38 ha.
- UCb : zone urbaine pavillonnaire peu dense de 16,68 ha.
- Ue : zone à vocation équipement de 84,4 ha.
- Ut : zone urbaine pour des équipements touristiques de 1,12 ha.
- Uy2 : zone urbaine à vocation économique (activité artisanale et petites industries) de 8,18 ha.
- Uy3 : zone urbaine à vocation économique (zone d'activité située au sein de la zone agglomérée de Dinan où des services aux entreprises pourront être développés) de 49,53 ha.
- Uyc : zone urbaine à vocation commerciale de 15,69 ha.
- Uz : zone urbaine concernée par une procédure de ZAC de 16,32 ha.

La commune de Dinan possède 18 zones AU (à urbaniser) de 41,78 ha, classées en zone 1AUh (9,38 ha), 1AUh2 (2,21 ha) et 2AUh (30,19 ha) lors de l'élaboration du PLUiH. L'équilibre entre les zones 1AUh et 2AUh doit répondre aux besoins en logements de deux Programmes Locaux de l'Habitat (1<sup>er</sup> PLH 2020-2026, 2<sup>nd</sup> PLH 2026-2032). **A l'heure actuelle, les zones 1AUh représentent seulement 25% des zones AUh, le projet de modification n°3 vient rééquilibrer cette répartition par une ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh permettant d'atteindre 30% de zones AUh ouverte à l'urbanisation.**

## I. Un projet qui traduit le PADD

Le PADD de Dinan Agglomération a défini un objectif ambitieux de modération de la consommation de l'espace estimé à 450 ha entre 2018 et 2032, soit 32 ha/an. Pour rappel, entre 2003 et 2012, 786 ha d'espaces naturels ou agricoles ont été artificialisés sur le territoire à vocation résidentielle, soit 79 ha/an.



### Chiffres clés du diagnostic foncier :

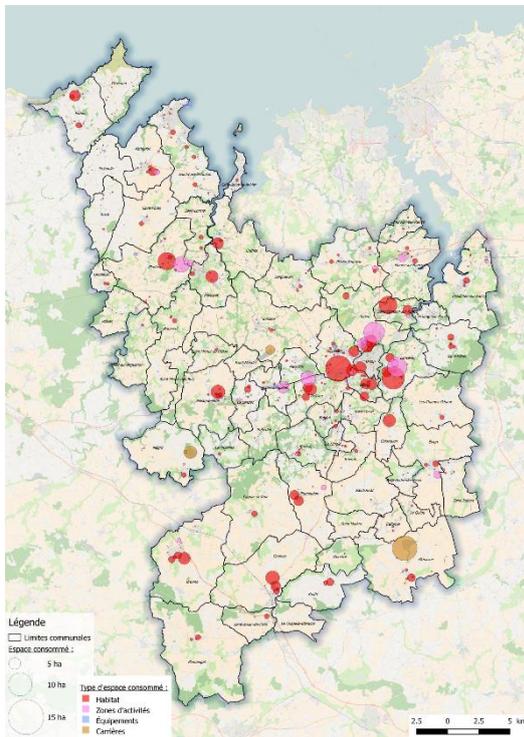
Le Secteur de Dinan a consommé 155.6 ha à vocation Habitat entre 2003 et 2012.

	<b>Consommation d'espace 2003/2012 (en ha)</b>							
	<b>Littoral</b>	<b>Rance</b>	<b>Plancoët</b>	<b>Plélan</b>	<b>Broons/Caulnes</b>	<b>Evran/Plouasne</b>	<b>Dinan</b>	<b>Guinefort</b>
<b>Habitat</b>	119,3	64,7	90,3	44,5	69,5	42,8	155,6	55,8
<b>Equipements</b>	9,5	1,4	4,15	3,1	1,9	0,4	3,4	0,2
<b>Activité</b>	6,5	16,4	17,3	4,3	10,2	4,3	57,6	2,45
<b>Toute vocation</b>	<b>135,3</b>	<b>82,5</b>	<b>111,8</b>	<b>51,9</b>	<b>81,7</b>	<b>47,5</b>	<b>216,6</b>	<b>58,5</b>
<b>TOTAL Dinan Agglomération</b>	<b>785,72</b>							

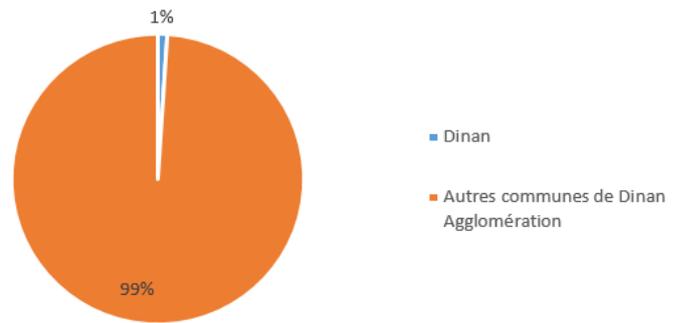
Diagnostic foncier (Rapport de Présentation du PLUIH)

La commune de Dinan a consommé 5.76 ha entre 2003 et 2012. Cette consommation foncière est uniquement due aux domaines de l'habitat.

Entre 2003 et 2012, la ville de Dinan a utilisé 1% de la consommation foncière à vocation habitat de Dinan Agglomération. Par ailleurs, aucune consommation foncière n'a été effectuée pour la construction d'équipements ou de zones d'activités.



Part de l'espace consommé entre 2003 et 2012 pour l'habitat à Dinan



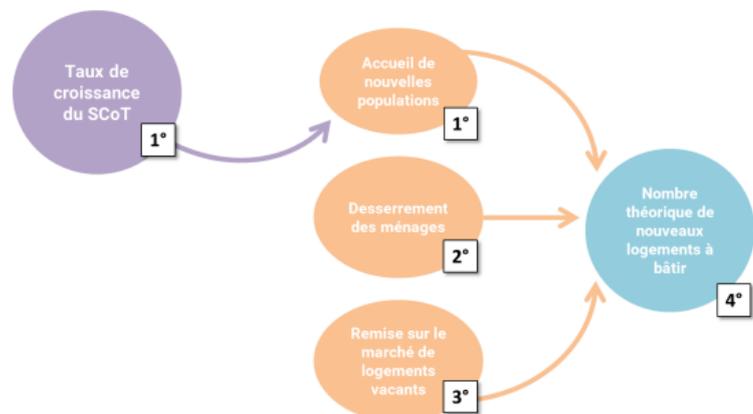
Consommation foncière de Dinan Agglomération 2002-2013

## 1. Calcul du besoin foncier du secteur de Dinan

L'objectif de modération de la consommation foncière a été traduit par secteur. La commune Dinan est considérée par Dinan Agglomération comme le pôle de centralité principal pour toute la communauté d'agglomération. Ce secteur regroupe autour de Dinan 64 communes.

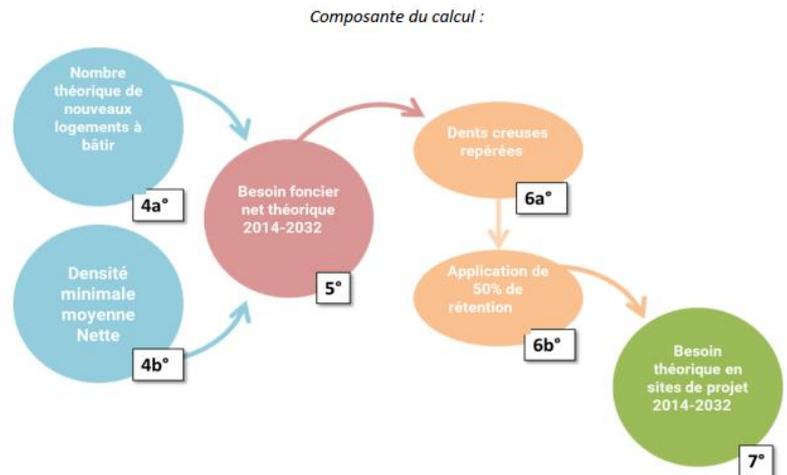
Le zonage du PLUiH de Dinan Agglomération répond à une méthodologie de calcul définie dans le SCoT du Pays de Dinan en 12 points :

Composante du calcul :



Pour le secteur de Dinan, le nombre théorique de nouveaux logements à bâtir est de **3245**.

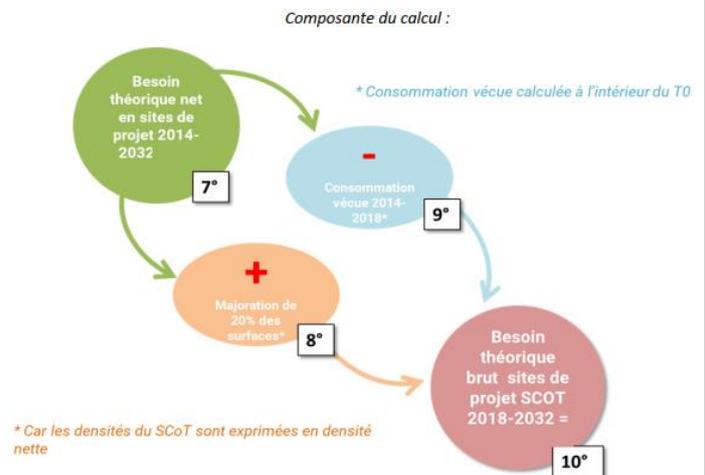
Pour le secteur de Dinan, le besoin théorique net en hectares en site de projet 2014-2032 est de **108 ha**.



Finalement, pour le secteur de Dinan, le besoin théorique en hectares en site de projet SCoT 2018-2032 est de **118 ha**. Ce besoin foncier a été traduit dans le document graphique par le biais d'un travail collectif au sein du secteur. Le besoin a ainsi été réparti entre les communes selon cinq critères égaux :

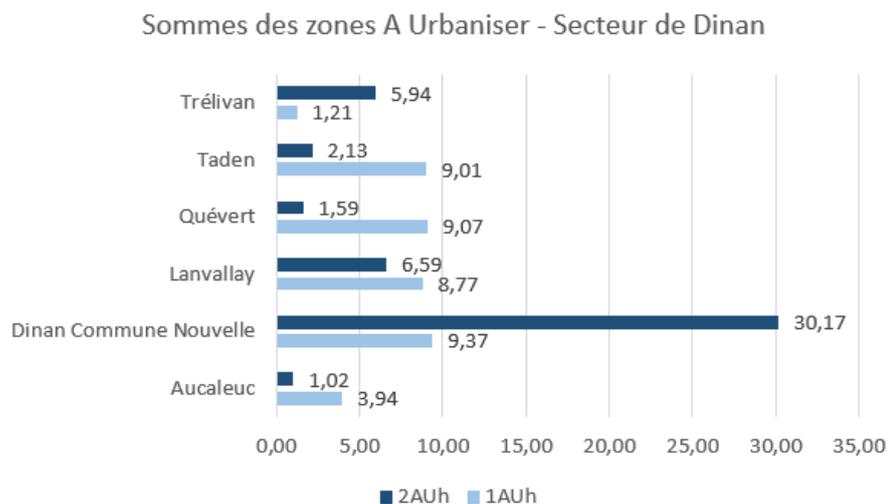
- **La population communale** (INSEE 2013)
- **Nombre de commerces de proximité** (Base Permanente des Equipements - INSEE 2013)
- **Nombre d'équipements et services de proximité** (Base Permanente des Equipements - INSEE 2013)
- **Nombre de logement par an (2005-2015)** (SITADEL)
- **Concertation politique**

Cette clé de répartition a permis de garantir la primauté aux polarités de l'armature territoriale, prendre en compte le poids démographique et les dynamiques de construction observés et permis des ajustements entre communes ainsi que la traduction de choix politiques en matière de développement.



## 2. Traduction du PADD dans le zonage

Ainsi, le PLUiH présente **74.63 ha** de zones A Urbaniser « Habitat », pour le secteur de Dinan, réparties de cette manière :

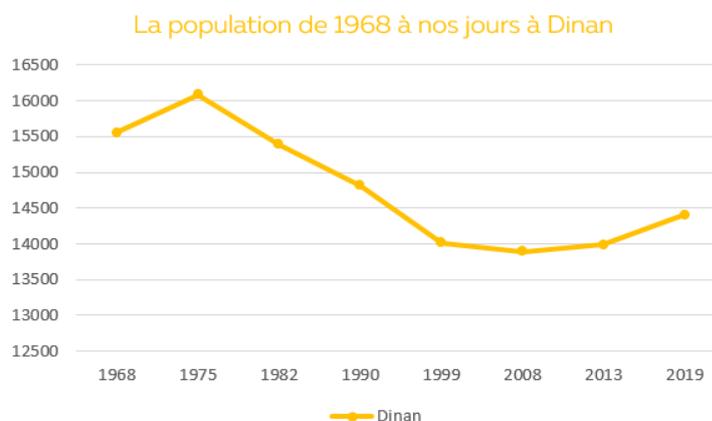


En ce qui concerne la commune de Dinan, 30.17 ha se situent en zone 2AUh alors que 9.37 ha sont actuellement en zone 1AUh.

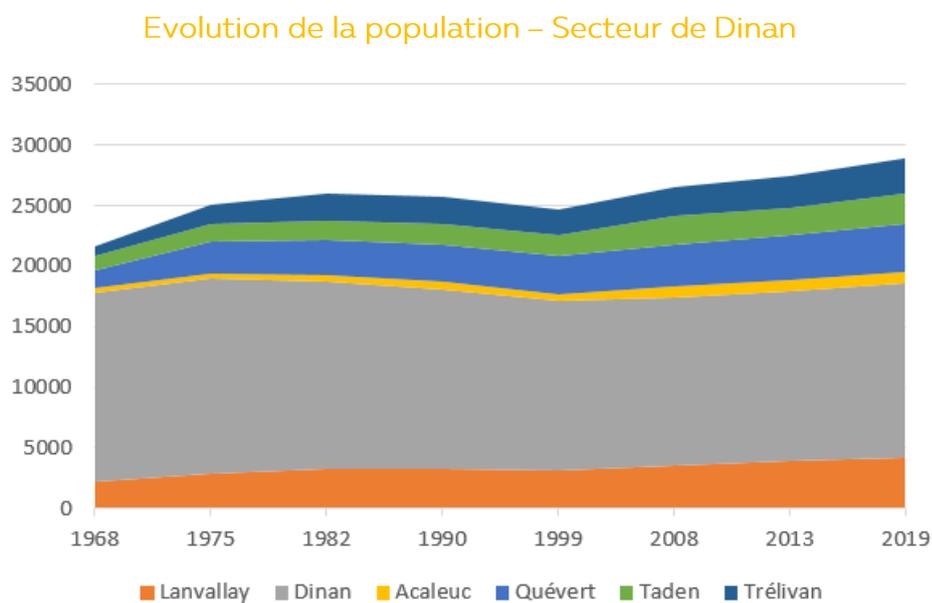
## II. Un projet nécessaire au développement de la commune

### 1. Evolution démographique de la commune

Indicateurs	Dinan	CA Dinan Agglomération
Population en 2019 (habitants)	14407	98 270
Densité de population (habitants au km <sup>2</sup> )	1654,1	105,4



Source : INSEE  
Dinan Agglomération – Service Urbanisme-Foncier



Source : INSEE  
Dinan Agglomération – Service Urbanisme-Foncier

## 2. Rythme de la construction neuve

Au sein du secteur de Dinan, l'objectif de production de logements entre 2018 et 2032 est de 2834 logements. Entre 2020 et 2025, soit 6 ans de PLH, ce secteur aura déjà construit 1 215 nouveaux logements, soit 203 logements en moyenne par an.

	Production globale 2018-2032 (14 ans du PLUi)	Production globale 2020-2025	Moyenne annuelle	Total Logements autorisés SITADEL (AUDIAR)	Ecart à l'objectif de production (Idéal à 50%)
		(6 ans du PLH)	(6 ans du PLH)	2020-2022	2020-2022
Secteur Dinan	2834	1215	203	931	77%
Secteur Guinefort	595	255	43	191	75%
Secteur d'Evran	695	298	50	114	38%
Secteur Haute Rance	978	419	70	186	44%
Secteur Plancoët	1327	569	95	324	57%
Secteur Maritime	536	230	38	413	180%
Secteur Plélan	444	190	32	114	60%
Secteur Rance	1398	599	100	228	38%
<b>Total</b>	<b>8807</b>	<b>3774</b>	629	<b>2501</b>	<b>66%</b>

En ce qui concerne la commune de Dinan, l'objectif du PLH est de 480 logements entre 2020 et 2025. A mi-parcours du PLH, la commune a autorisé seulement 149 logements (hors logements en structure). Par conséquent, la commune de Dinan a rempli seulement 31% de son objectif du PLH, au lieu de 50% théoriquement.

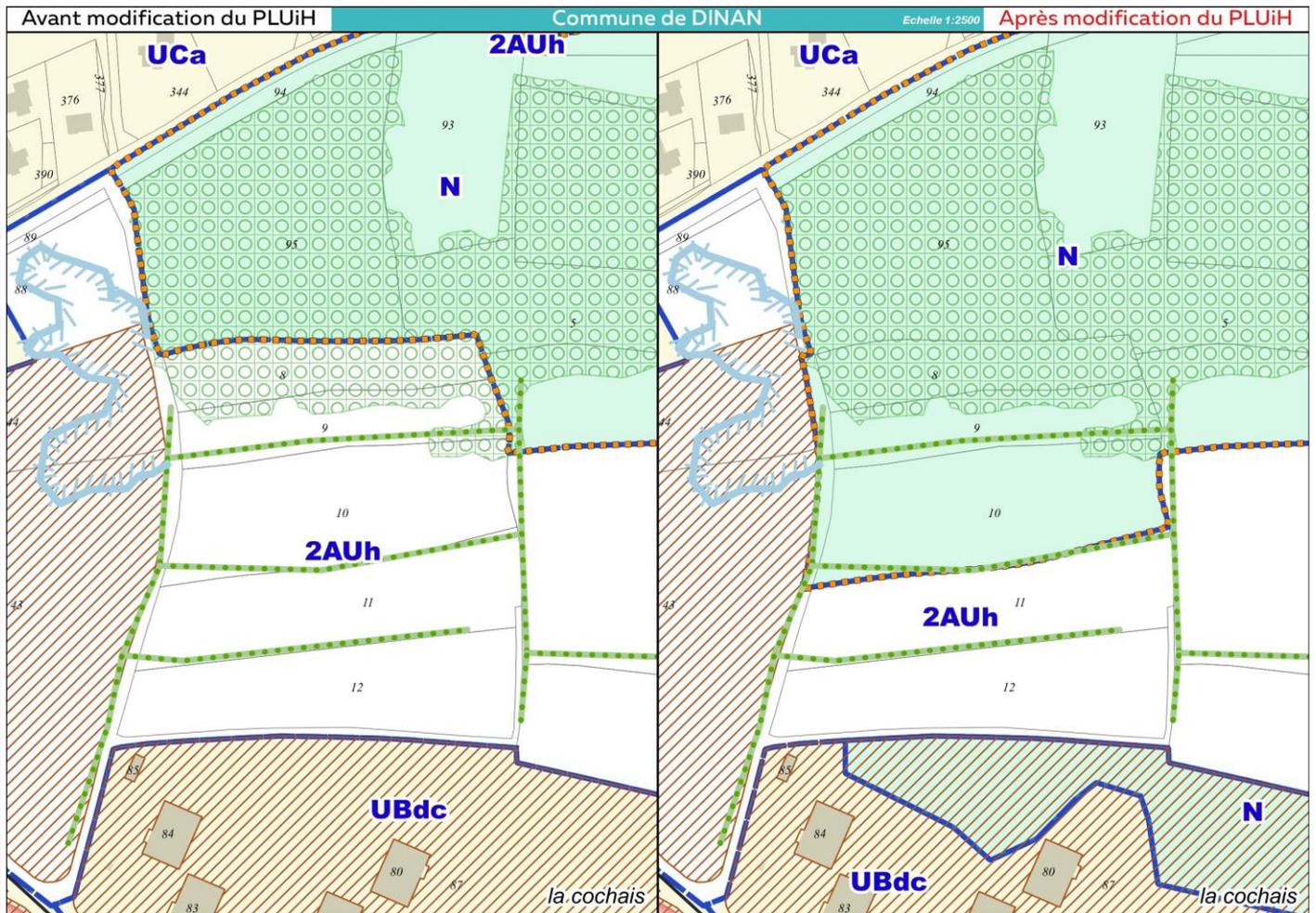
La commune souhaite alors poursuivre ce rythme de production de logement avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh. Son ouverture à l'urbanisation permettra la production de nouveaux logements.

L'observatoire des projets urbains de Dinan Agglomération, qui cartographie et analyse les lotissements de plus de 2 lots et assure le suivi de leurs commercialisations indique que la ville de Dinan possède un seul permis d'aménager depuis 2020 :

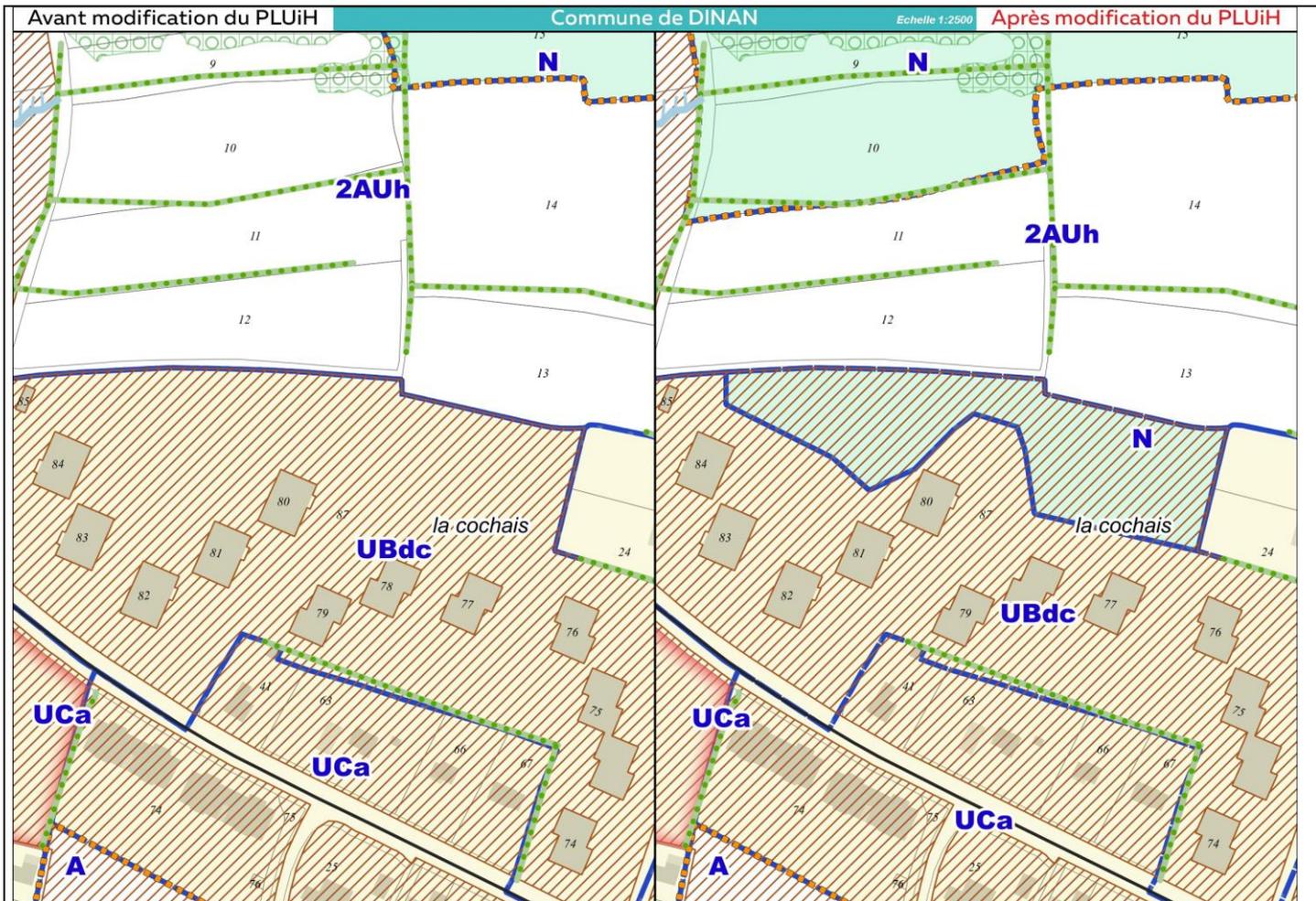
- Le Clos Charly Beslay : 4 lots en cours de commercialisation (PA accordé le 25/10/2021)
- Le Hameau des Fontaines : commercialisation des 8 lots terminée (PA accordé le 13/05/2015)
- Le Kloz Santel : commercialisation des 24 lots terminée (PA accordé le 13/05/2015)
- Les Coteaux de Lehon : commercialisation des 5 lots terminée (PA accordé le 22/10/2015)
- Le Châtaigneraie : 6 lots en cours de commercialisation (PA accordé le 17/06/2019)
- Le Benardais : commercialisation des 26 lots terminée (PA accordé le 26/03/2014)

### 3. Compensation

Afin de compenser le passage en 1AU des parcelles entourées en jaune d'une superficie approximative de 3.7 ha, la commune de Dinan propose de déclasser plusieurs parcelles (entourées en rouge sur la carte). Premièrement 7000 m<sup>2</sup> de zonage UBdc seront déclassés en zone N. Dans un second temps, les parcelles AW 8/9/10 seront également déclassées d'un zonage 2AUh à un zonage N.







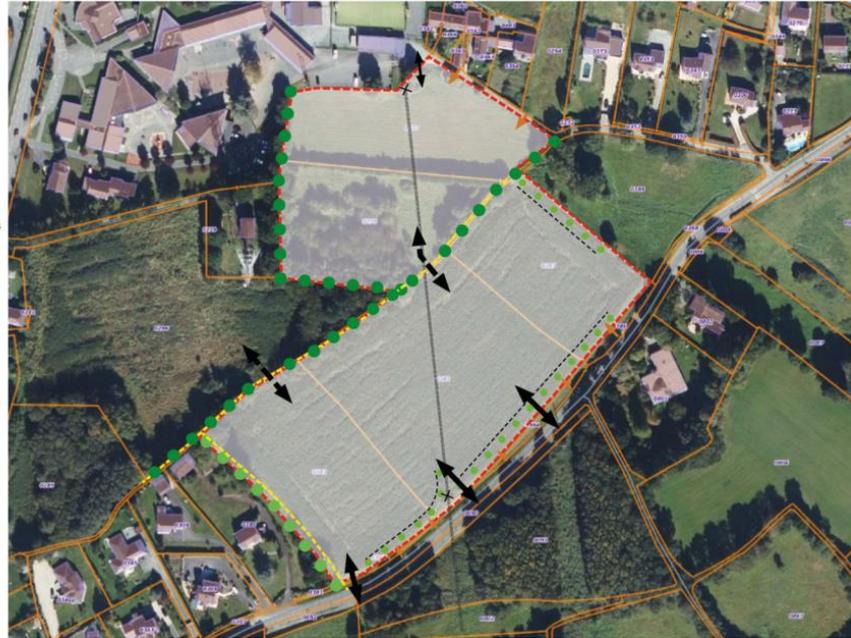
#### 4. Proposition d'aménagement de l'OAP

Afin de traduire au mieux les volontés communales dans le PLUiH, le zonage une fois modifié fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation « Habitat » et devra faire l'objet d'une opération d'ensemble. Ici, l'OAP prévoit les voiries primaires et secondaires qui desserviront le futur projet d'aménagement, les liaisons douces à créer ainsi que les haies à conserver ou à conforter afin de les protéger. L'OAP précise également la densité minimum nécessaire au sein du périmètre (30 logements/ha) ainsi que le pourcentage de logement locatif sociaux qui devra ici atteindre 20% minimum. Ces objectifs en matière de densité et de production de logements locatifs sociaux permettent d'optimiser davantage la ressource foncière en comparaison des communes péri-urbaine de Dinan où les niveaux de densité sont inférieurs à 20 lgts/ha.

## Hypothèse d'OAP - Les Petits Clos Gatets :

### Légende :

- Périimètre du secteur
- ↔ Accès principaux indicatifs (emplacements et nombre à définir)
- ↔ Accès secondaire indicatif
- ↔ Connexions vraies en interruption de haie bocagère
- ⚡ Accès individualisés possibles
- Liaisns douces à recréer dans le chemin creux
- Haies à conserver
- Haies à conforter
- Franges / talus à gérer qualitativement (formes urbaines et paysage)
- Ligne HTA
- Pylônes



## III. Analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbaines et à urbaniser

L'article L153-38 du code de l'urbanisme définit que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. ».

La présente analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées a été réalisée dans l'optique d'un projet urbain comportant un minimum de 80 logements. Une programmation qui ne peut exister uniquement au sein d'espaces libres (1AU) ou au sein de friches de grandes superficies.

### 1. Bilan des zones 1AUh

Numéro	Extrait	Surface approximative	Analyse
1		13468 m <sup>2</sup>	<u>Inconvénients :</u>  Contexte urbain incompatible avec un projet habitat dense de 80 logements minimum (bord de Rance, accès, topographie)

2		2545 m <sup>2</sup>	<p><u>Inconvénients :</u></p> <p>Superficie insuffisante pour le projet</p>
3		22818 m <sup>2</sup>	<p><u>Inconvénients :</u></p> <p>Superficie insuffisante pour le projet</p> <p>Projet en cours de construction « Les Jardins d’Ahna » permettant d’accueillir jusqu’à 119 logements seniors (PA déposé le 20/02/2020)</p>
4		7016 m <sup>2</sup>	<p><u>Inconvénients :</u></p> <p>Superficie insuffisante pour le projet</p>
5		20411 m <sup>2</sup>	<p><u>Inconvénients :</u></p> <p>Superficie insuffisante pour le projet</p>
6		20474 m <sup>2</sup>	<p><u>Inconvénients :</u></p> <p>Permis d’aménager en cours sur la partie Est du secteur.</p>
7		3800 m <sup>2</sup>	<p><u>Inconvénients :</u></p> <p>Projet immobilier à vocation sociale en cours de conception.</p>

8		1796 m <sup>2</sup>	<u>Inconvénients :</u>  Superficie insuffisante pour le projet
9		2945 m <sup>2</sup>	<u>Inconvénients :</u>  Superficie insuffisante pour le projet

### Conclusions :

Bien que la commune présente plusieurs zones 1AUh non urbanisées, ces zones ne permettent pas la création d'un nombre de logements suffisant au regard des objectifs du PLH. Ainsi, la commune de Dinan a pour objectif la création de 480 nouveaux logements entre 2020 et 2026. Or entre 2020 et 2022, les trois premières années du PLH ont permis la création de seulement 149 logements autorisés. Bien qu'il existe plusieurs projets en cours de réflexions : un projet de 29 logements porté par Néotoa et plusieurs projets privés permettant l'autorisation de plus de 50 logements, l'écart entre les objectifs et la production réelle est important alors que les trois dernières années ont été très favorables à la construction (attractivité post-confinement, taux d'intérêt bas...) :

- **Objectif annuel inscrit au PLH => 80 logements par an**
- **Nombre de logements autorisés par an (2020-2022) (hors logements en structure) => 56 logements**

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh est nécessaire afin d'atteindre les objectifs en matière de logements et d'accueil de population édictés par le PLUIH.

Au regard des éléments de justifications présentés par la présente notice, la commission Aménagement de Dinan Agglomération puis le Bureau Communautaire ont donné un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de Dinan.

### Fiche OAP :

# DINAN – n°50-14

Zone 1AUh1



## « Les Petits Clos Gatets »

Superficie : 3.7 ha

Densité brut : 30 lgts/ha sur la surface aménageable\*

(\*hors zones inconstructibles, exemple d'une zone humide)

Logements locatifs sociaux minimum : 25%

### Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe au sud-ouest de Dinan, en limite avec la commune de Trébevo.

Il constitue une entrée de ville et s'insère en frange d'un paysage naturel, d'un paysage pavillonnaire et de zone d'activités.

### Site en extension



Photographies du secteur

### Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur bénéficiant d'une ouverture à l'urbanisation est à vocation **habitat**. Les orientations retenues sont :

- Favoriser la production de logements avec une densité brute de 30 logements/ha. Les questions de densité perçues et d'intimité devront être traitées qualitativement.
- Planter une diversité de formes urbaines : collectif, intermédiaire, maisons groupées, ...
- Conserver et conforter les haies bocagères existantes ainsi que le cheminement doux au droit du chemin rural.
- Créer un nouvel accès viarie entre l'avenue du St-Esprit et les terrains de sport afin d'améliorer les conditions d'accessibilité de ces équipements de loisirs et décharger l'allée des Petits Clos Gatets.
- Renforcer les connexions piétonnes entre la rue du Guinefort et l'allée des Petits Clos Gatets.
- Un inventaire complémentaire des zones humides et des cours d'eau sera nécessaire et annexé au dossier de Permis d'Aménager.

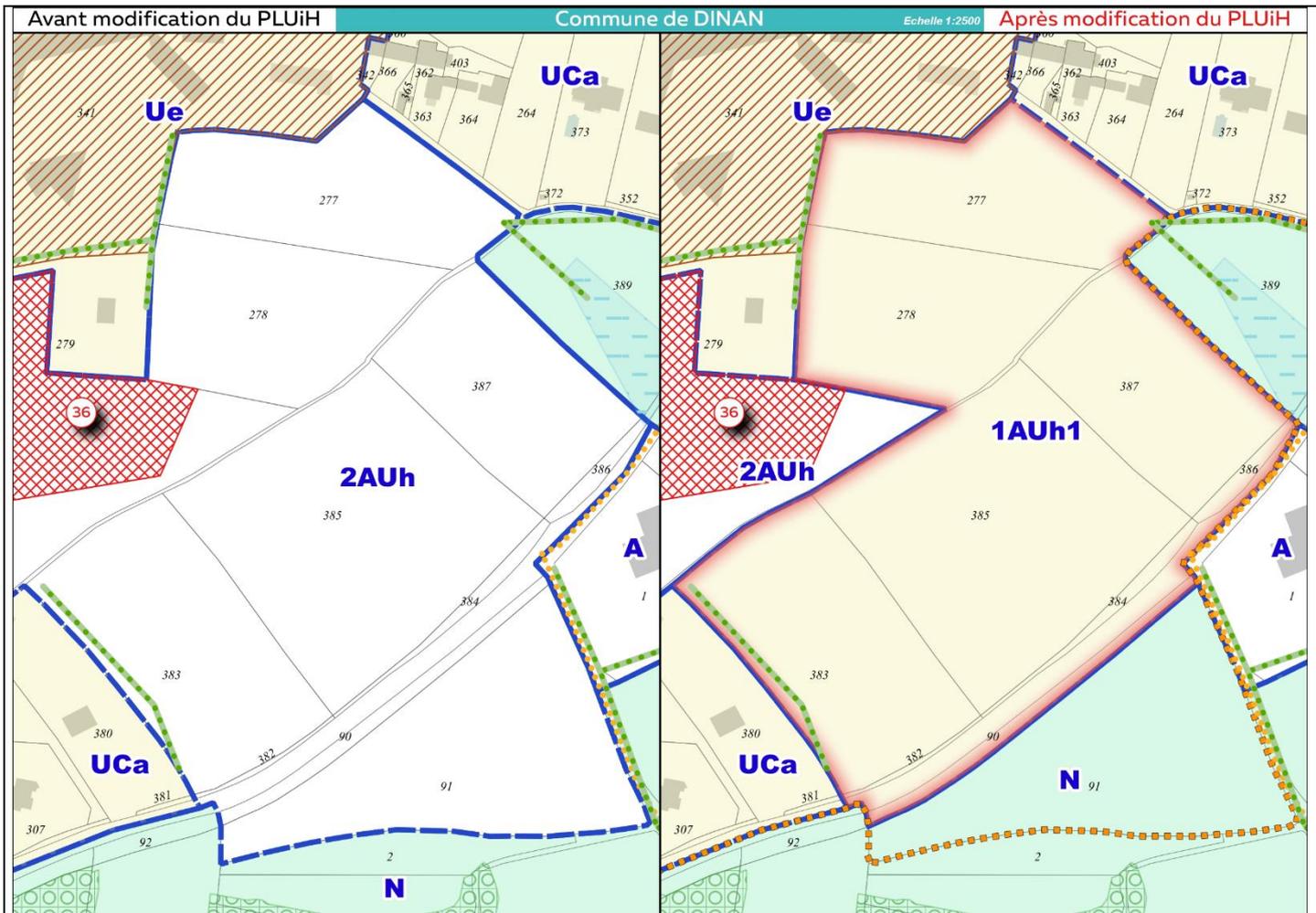
### Légende

- Délimitation du secteur
- Principe d'accès groupé (indicatif)
- Lisière urbaine à traiter
- Zone humide à confirmer
- Connexions viaires en interruption de haie bocagère
- Liaisons douces

### Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°50-14



Pièce du PLUiH avant/après :



**Incidence de l'objet de modification sur l'environnement :**

La modification n°3 du PLUiH a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'analyse des objets présentant une incidence sur l'environnement est présentée dans le chapitre 11 de l'évaluation environnementale du PLUiH actualisée.