

M6.B : LA LANDEC – Ouverture partielle 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

Suite à l'avis de la commune, le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est abandonné.

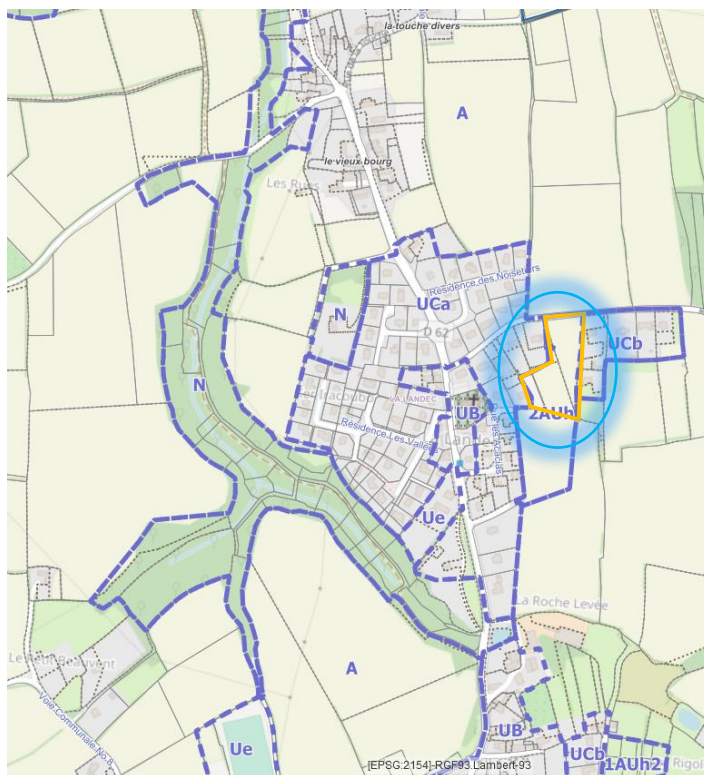
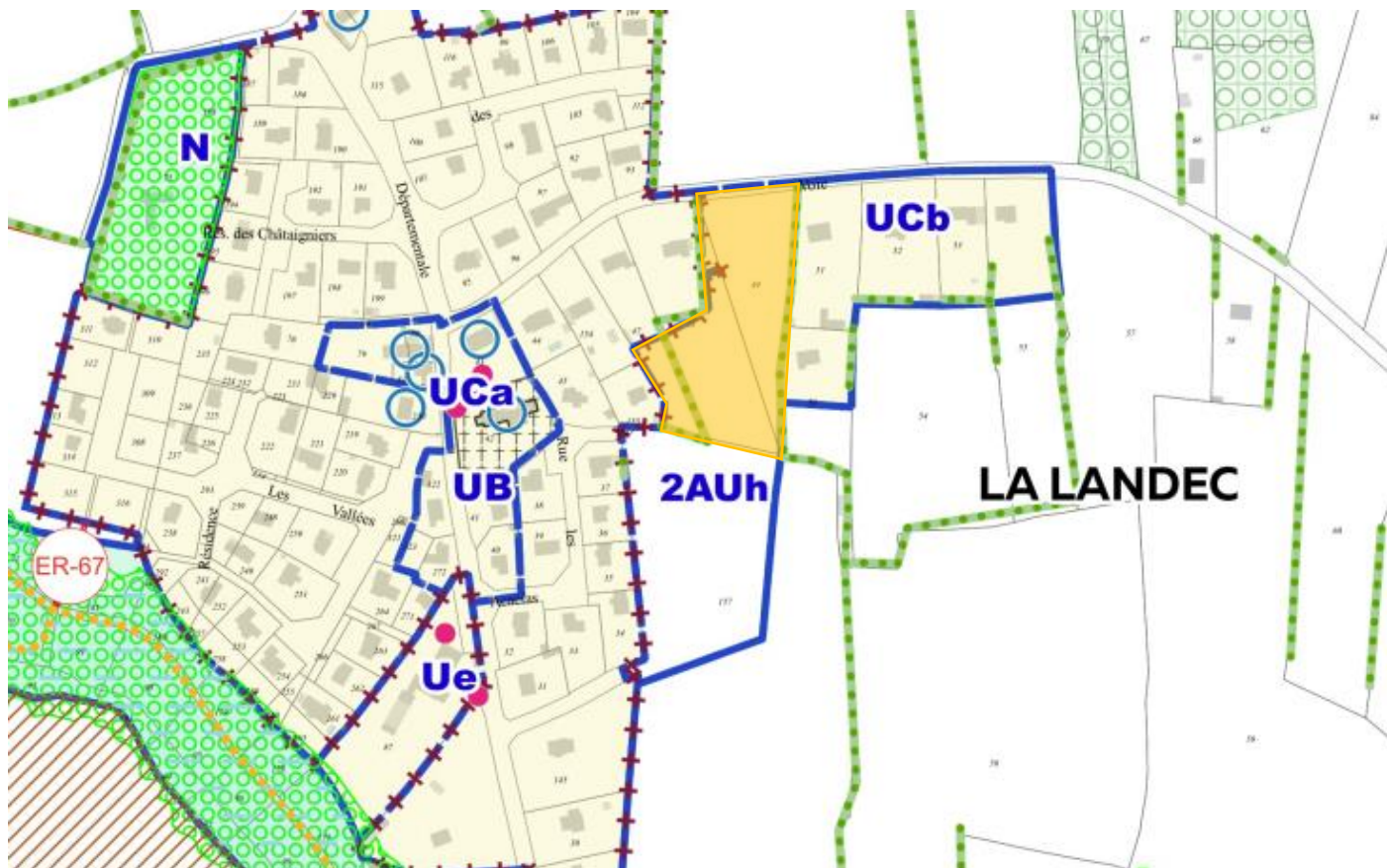
Exposé de l'objet de la modification

Dinan Agglomération et la commune de La Landec souhaitent ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUe située sur la commune de La Landec. L'exposé de cet objet de modification présente le projet et l'analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbaines et à urbaniser.

La présente notice constitue une ~~demande de dérogation à l'article L. 142-4 du Code de l'Urbanisme~~ qui édicte 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 prévus 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 1AUh1 des parcelles cadastrées ZB 48b et ZB 49 représentant une surface d'environ 9 950 m² **pour permettre l'aménagement d'un minimum de 15 terrains à bâtir par un lotissement communal.**

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 :

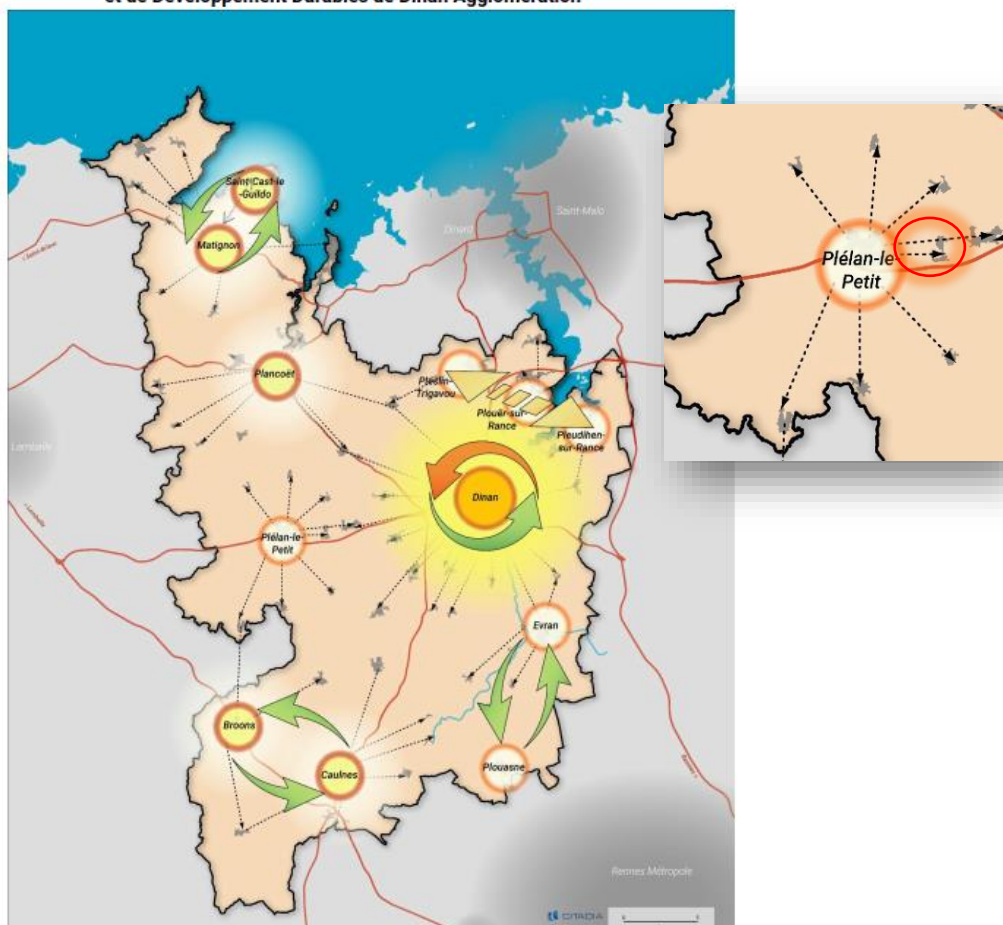
- Ue : zone à vocation équipement de 7.36 ha.
- Uy2 : zone à vocation économique de 12.94 ha.
- UCa : zone urbaine pavillonnaire de 34.31 ha.
- UCb : zone urbaine pavillonnaire de 5.07 ha.
- UB : zone urbaine de faubourgs de 11.04 ha.

La commune de La Landec possède 3 zones AU (à urbaniser) de 4.82 ha, classée en zone 1AUh2 (0.9 ha), 2AUhy (2.09 ha) et 2AUh (1.83 ha) lors de l'élaboration du PLUiH.

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.

Armature territoriale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Dinan Agglomération



Polarités territoriales

- Pôle de centralité principal
- Pôle de centralité secondaire
- Pôle rébas
- Maillage communal

Principes de développement

- Soutenir un développement urbain équilibré en mettant l'accent sur le renforcement du cœur de l'agglomération et en maîtrisant le développement urbain périphérique
- Maîtriser l'attractivité de Dinan et Saint-Malo et favoriser l'équilibre intergénérationnel et social, notamment en facilitant l'accès au logement des jeunes, des familles et des ménages à revenus intermédiaires et modestes.

- Encourager les mutualisations entre les communes, insérer au renouvellement urbain pour garantir la sauvegarde du commerce et des équipements de proximité en centre-bourg, freiner la hausse de logements vacants et limiter le phénomène de développement des résidences secondaires en particulier sur le littoral.
- Organiser et faire vivre le maillage communal rural autour de leur centre-bourg et faciliter les liaisons vers les polarités

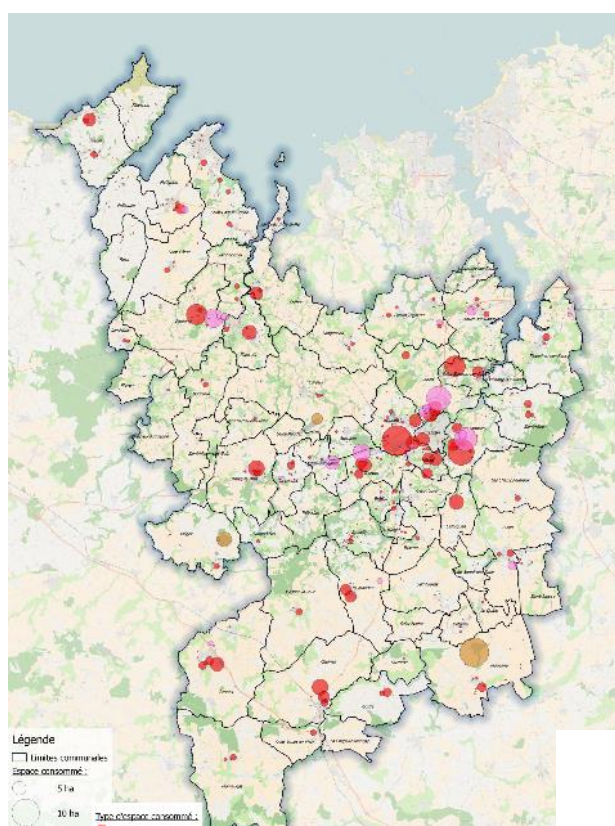
Chiffres clés du diagnostic foncier :

Le secteur du Pays de Plélan a consommé 44.5 ha à vocation Habitat entre 2003 et 2012.

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

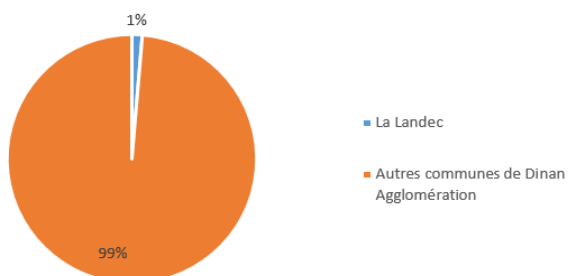
Diagnostic foncier (Rapport de Présentation du PLUiH)

La commune de La Landec a consommé 11.14 ha entre 2003 et 2012.

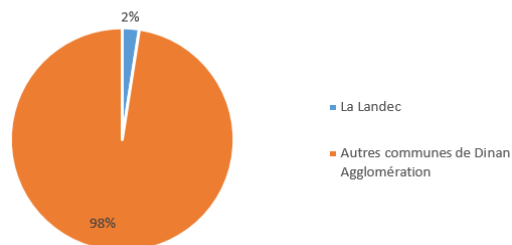


Consommation foncière de Dinan Agglomération 2002-2013

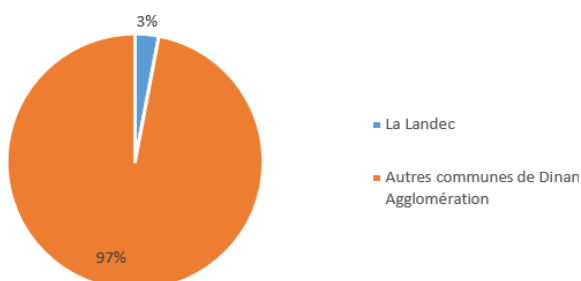
Part de l'espace consommé entre 2003 et 2012 pour l'habitat à La Landec



Part de l'espace consommé entre 2003 et 2012 pour les équipements à La Landec



Part de l'espace consommé entre 2003 et 2012 pour les zones d'activités à La Landec

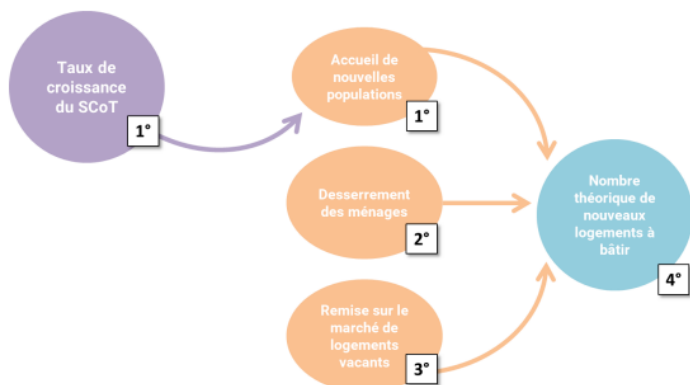


Entre 2003 et 2012, la ville de La Landec a utilisé 1% de la consommation foncière à vocation habitat de Dinan Agglomération. Par ailleurs, elle a consommé 2% de la consommation à vocation équipements et 3% de celle à destination des zones d'activités.

1. Calcul du besoin foncier du Pays de Plélan

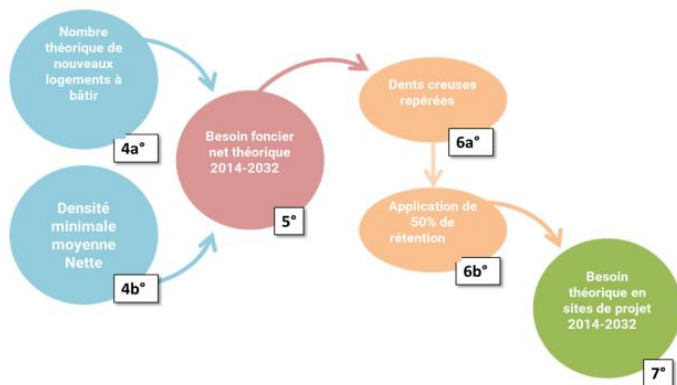
L'objectif de modération de la consommation foncière a été traduit par secteur. La commune de La Landec est commune du maillage rural appartenant au secteur de Plélan. La commune de Plélan le Petit est un pôle relais de l'armature territoriale de Dinan Agglomération.

Composante du calcul :



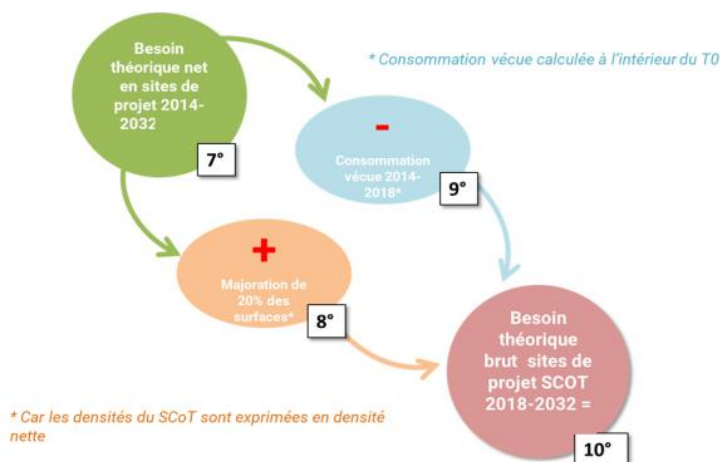
Le zonage du PLUiH de Dinan Agglomération répond à une méthodologie de calcul définie dans le SCoT du Pays de Dinan en 12 points :

Composante du calcul :



Pour le secteur du Pays de Plélan, le nombre théorique de nouveaux logements à bâtir est de **432**.

Composante du calcul :



Pour le secteur du Pays de Plélan, le besoin foncier net en hectares en site de projet 2014-2032 est de **25.1 ha**.

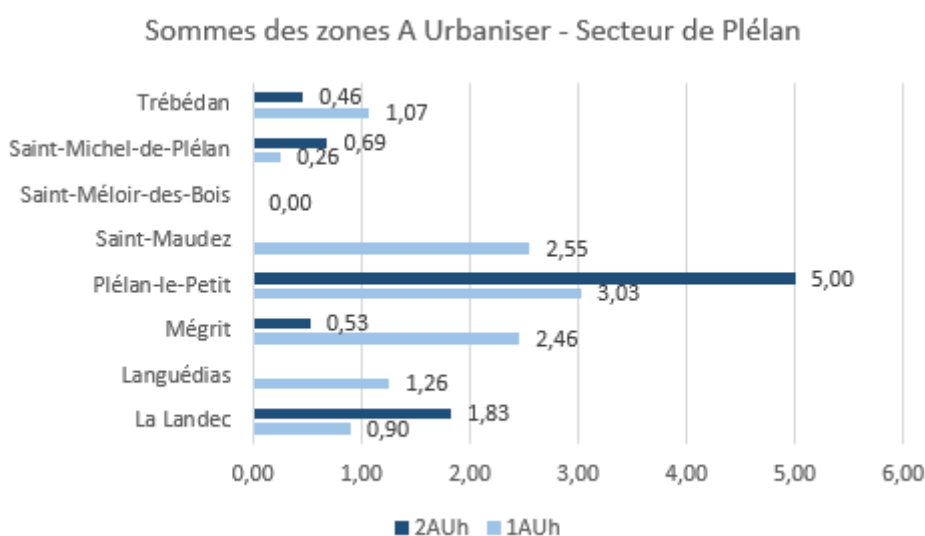
Ce besoin foncier a été traduit dans le document graphique par le biais d'un travail collectif au sein du secteur. Le besoin a ainsi été réparti entre les communes selon cinq critères égaux :

- ~~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 20.04 ha de zones A Urbaniser « Habitat », pour le secteur du Pays de Plélan, réparties de cette manière :~~



~~Il est à noter que pour le secteur de Plélan, la somme des zones AU, toutes vocations confondues (27.1 ha), et des zones U avec OAP (0.5 ha) est de 27.7 ha, une différence de 24.2 ha par rapport aux 51.9 ha de consommation foncière observée entre 2003 et 2012.~~

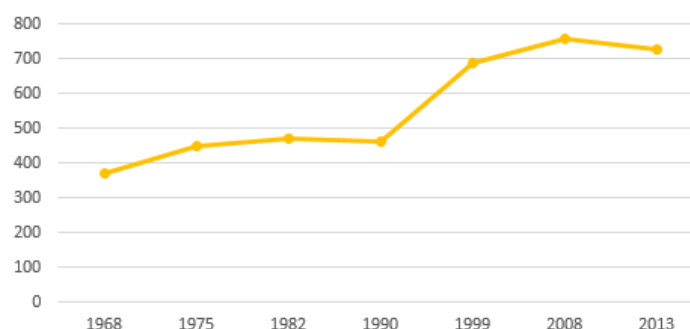
~~En ce qui concerne La Landec, la commune possède deux zones AU, l'une 1AUh2 représentant 0.90 ha et la seconde 2AUh regroupant 1.83 ha.~~

II. Un projet nécessaire au développement de la commune

1. Evolution démographique de la commune

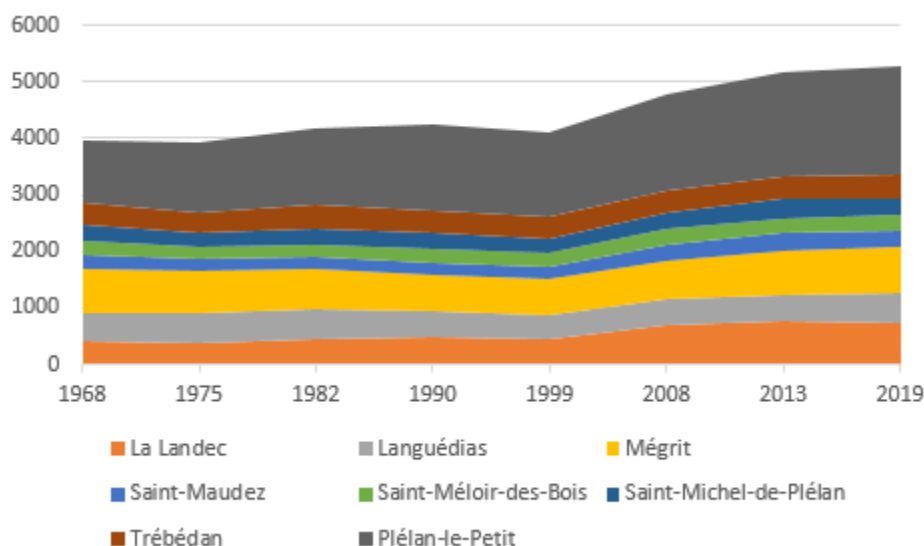
Indicateurs	La Landec	CA Dinan Agglomération
Population en 2019 (habitants)	726	98 270
Densité de population (habitants au km ²)	95,7	105,4

La population de 1968 à nos jours à La Landec



Source: INSEE
Dinan Agglomération – Service Urbanisme-Foncier

Evolution de la population – Secteur de Plélan



Source: INSEE
Dinan Agglomération – Service Urbanisme-Foncier

2. Rythme de la construction neuve

La Landec fait partie du secteur de Plélan. Sur ce secteur, la production globale de logements entre 2018 et 2032 devrait avoisiner les 444 logements. Entre 2020 et 2025, soit 6 ans de PLH, ce secteur aura déjà construit 190 nouveaux logements, soit 32 logements en moyenne par an. En 2022, le secteur de Plélan avait déjà rempli 60% de son objectif en création de logement (l'idéal étant 50% après 6 ans de PLH). Néanmoins, la commune de La Landec construit seulement en moyenne 2 ou 3 logements par an. Son objectif est alors de continuer sur le même rythme afin de remplir les objectifs du PLH.

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 en zone 1AUh2 permettra la création d'un lotissement

communal de 15 lots. Ce projet permettra également d'offrir une nouvelle offre de terrain à bâtir pour le secteur de Plélan.

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 commune de La Landec possède un lotissement en cours de création « Résidence le Bastaquin 2 » néanmoins, la commercialisation des lots est terminée.

3. Etat des lieux des commerces, services et équipements à maintenir

La commune de La Landec ne dispose pas d'une offre commerciale très large et diversifiée. Néanmoins, la commune possède une école maternelle et primaire pour les enfants de la commune. La création d'un lotissement communal sur les parcelles ayant changées de zonage (2AU-1AU) permettrait de pérenniser les services existants ou mieux, de les développer.

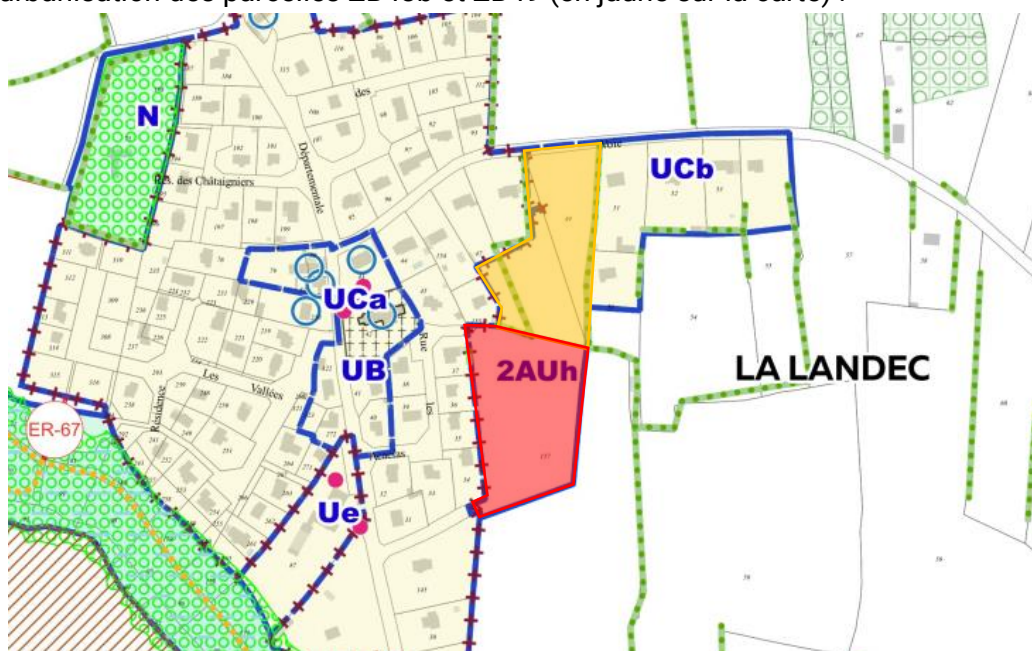
4. Stratégie foncière

Le choix du classement 2AU au lieu de 1AU pour le secteur de projet est lié à la maîtrise du foncier. En effet, à l'heure actuelle, la commune ne maîtrise pas ce secteur. Ainsi le choix d'un zonage 2AU (non ouvert à l'urbanisation) offre à la commune davantage de maîtrise. **Le projet communal étant lié à l'acquisition foncière, Dinan Agglomération, en accord avec la commune de La Landec, se réserve la possibilité de retirer le projet d'ouverture à l'urbanisation au cours de la procédure de modification n°3 si la commune rencontre des difficultés dans sa stratégie foncière.**

5. Compensation

Afin de compenser le passage en 1AU des parcelles ZB 48b et ZB 49 pour une superficie approximative de 9 950 m², la commune de La Landec propose de déclasser la parcelle ZB 157 actuellement en 2AUh en zone A. La superficie de cette dernière est de 9 100 m².

Proposition de déclassement de la parcelle ZB 157 en zone A (en rouge sur la carte) afin de compenser l'ouverture à l'urbanisation des parcelles ZB48b et ZB49 (en jaune sur la carte) :

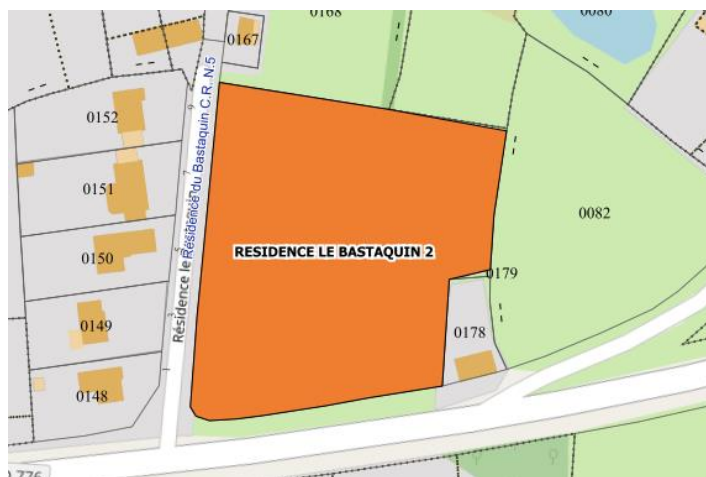


III. ~~Analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbaines et à urbaniser~~

~~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. ».~~

1. ~~Zone 1AUh~~



La commune de La Landec possède à ce jour une zone déjà classée en zonage 1AU (comme le montre les cartes en rouge ci-dessous). Néanmoins, cet espace a déjà fait l'objet de réflexion pour mettre en place un projet de création de logements nommé « Résidence Le Bastaquin 2 » dont le Permis d'Aménager a été déposé en 2018. Les lots sont commercialisés et actuellement en cours de construction.









2. ~~Etude des dents creuses~~



Gisements fonciers : polygones jaunes et surface (m²)

Numéro	Extrait	Catégorie	Surface approximative	Analyse
1		Dent creuse	2300 m ²	<p><u>Avantages :</u> Fond de parcelle inutilisé Située à l'entrée de ville le long d'un axe routier majeur</p> <p><u>Inconvénients :</u> Propriété privée Pas d'accès direct à la route principal Surface de parcelle trop petite pour le projet</p>
2		Parcelles densifiables	750 m ²	<p><u>Avantages :</u> Fond de parcelle inutilisé</p> <p><u>Inconvénients :</u> Accès compliqué (foncier enclavé) Superficie trop faible pour le projet</p>

3		Parcelles densifiables	1330 m ²	<p><u>Avantages :</u> Proximité immédiate du centre-ville Proximité de l'axe principal traversant la commune</p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet</p>
4		Parcelles densifiables	3100 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle de taille importante Proximité avec l'axe principal traversant la commune Opportunité de valoriser des terrains privés</p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet</p>
5		Dent creuse	2300 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle inutilisée Accès facile à la voirie communale Parcelles à proximité du centre-ville</p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet</p>
6		Parcelle densifiable	2259 m ²	<p><u>Avantages :</u></p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet</p>
7		Dent creuse	589 m ²	<p><u>Avantages :</u> Accès facile à la parcelle (proximité avec la route départementale)</p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet Absence de maîtrise foncière</p>
8		Parcelle densifiable	1003 m ²	<p><u>Avantages :</u> Accès facile à la parcelle (proximité avec la route départementale)</p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet Absence de maîtrise foncière</p>

9		Zone de friche	4790 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle avec une superficie importante</p> <p><u>Inconvénients :</u> Friche : Projet à penser avec une vision d'ensemble et à construire sur du long terme Nécessité de dépolluer la parcelle en amont Absence de maîtrise foncière</p>
10		Dent creuse	1842 m ²	<p><u>Avantages :</u></p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet Absence de maîtrise foncière</p>

Conclusion :

La commune de La Landec ne dispose donc pas à ce jour de parcelle avec une superficie suffisante pour réaliser un lotissement communal d'environ 15 logements. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation est nécessaire. Néanmoins au sein de la commune de nombreuses dents creuses pourront à l'avenir être valorisées. La présence de nombreuses parcelles densifiables est aussi un avantage pour La Landec qui pourra réaliser du BIMBY. Dinan Agglomération a d'ailleurs réalisé un guide intitulé « Une nouvelle maison dans mon jardin ? » afin d'expliquer ses nouvelles pratiques.

Au regard des éléments de justifications présentés par la présente notice, la Commission Aménagement et le Bureau Communautaire de Dinan Agglomération ont donné un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de La Landec et au déclassement (de 2AU en A) de certaines parcelles en compensation.



Exposé de l'objet de la modification :

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- ~~1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.~~
- ~~2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces.~~
- ~~3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.~~
- ~~4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.~~
- ~~5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.~~
- ~~6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36~~
- ~~7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite de l'espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.~~

C'est dans ce cadre que la commune de La Landec, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer 1 OAP. L'objectif de ces dernières est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg et de la commune.

Création d'une nouvelle OAP n°97-2 :

Ouverture d'une zone 2AUh1 en 1AUh1 Rue des Quatre Vents qui sera régit par une OAP. Cette dernière prévoit différentes orientations d'aménagement pour ce secteur à vocation habitat comme par exemple :

- ~~La conservation de 2 voies d'accès : la rue des Acacias et l'impasse située plus au Sud qui permettront de desservir la zone immédiatement.~~
- ~~Un espace public peut être mis en place à l'intersection entre les voiries de desserte interne afin de faciliter le passage de véhicule imposants. Un espace partagé pourra également être mis en place à la limite de l'espace agricole.~~
- ~~Un cheminement piéton sera à mettre en place, de façon à relier le Sud au Nord du secteur~~
- ~~Une haie bocagère sera à relier en limite sud de la zone, afin de constituer une interface avec la zone agricole plus au sud.~~

Fiche OAP :

LA LANDEC – n°097-2 Zone 1AUh2

« Rue des Quatre Vents »

Superficie : 0.89 ha

Nombre de logements minimum : 18

Logements locatifs sociaux minimum : 0

Objectifs généraux d'aménagement du site

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

- La conservation de 2 voies d'accès : la rue des Acacias et l'impasse située plus au Sud qui permettront de desservir la zone immédiatement.
- Un espace public peut être mis en place à l'intersection entre les voies de desserte interne afin de faciliter le passage de véhicule imposants. Un espace partagé pourra également être mis en place à la limite de l'espace agricole.
- Un cheminement piéton sera à mettre en place, de façon à relier le Sud au Nord du secteur.
- Une haie bocagère sera à relier en limite sud de la zone, afin de constituer une interface avec la zone agricole plus au sud.
- Un inventaire complémentaire des zones humides sera nécessaire

Légende

- Délimitation du secteur
- Principe d'accès groupé
- Lisière urbaine à traiter
- Cheminements piétons

Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe à proximité du cœur de bourg.

Il est inséré dans zone à vocation habitat. L'aménagement de cet espace permet de combler la dent creuse existante entre le foncier bâti du centre-bourg et la zone UCa.

Site en extension

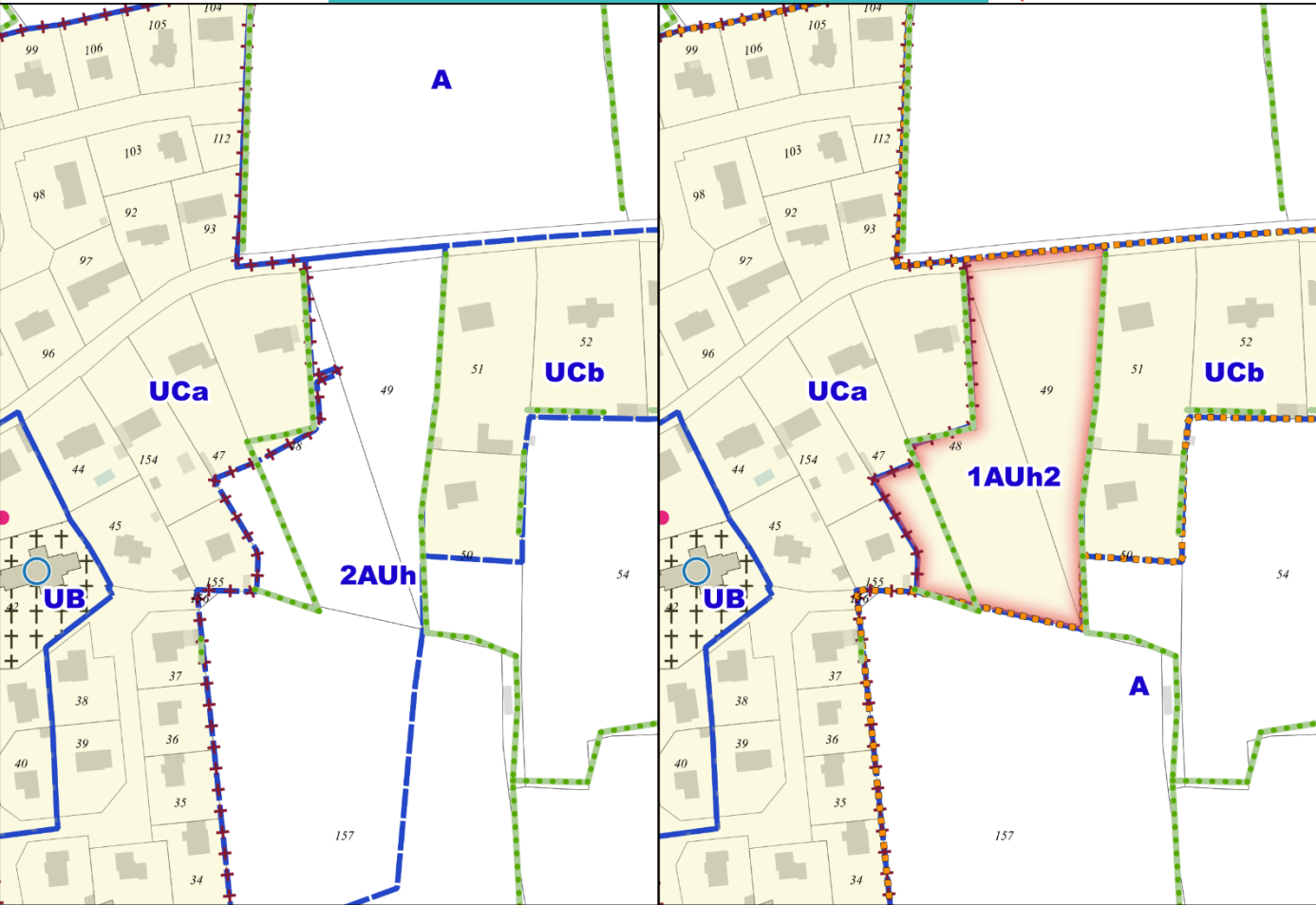


Photographies du secteur

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°097-2



Avant modification du PLUiH Commune de LA LANDEC Echelle 1:2500 **Après modification du PLUiH**



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.~~