

M6.C : LANVALLAY - Ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AUh

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

Pièce(s) du PLUiH :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Evaluation Environnementale

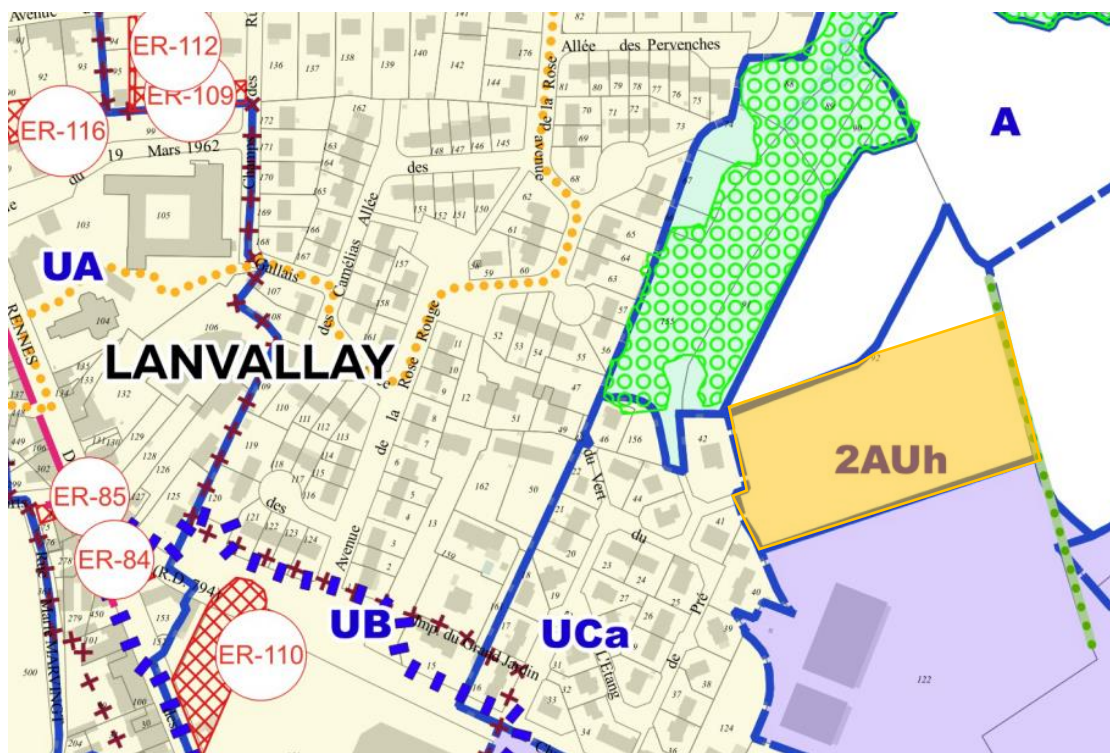
Exposé de l'objet de la modification :

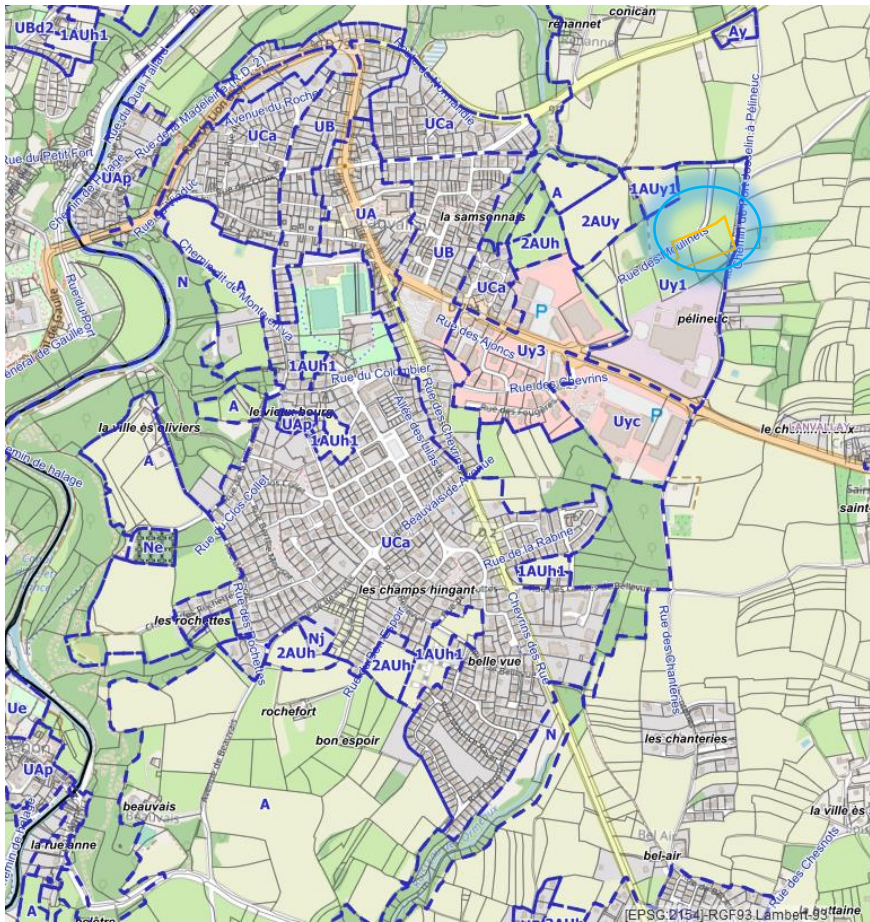
Dinan Agglomération et la commune de Lanvallay souhaitent ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUh située sur la commune de Lanvallay. L'exposé de cet objet de modification présente le projet et l'analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbaines et à urbaniser.

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 partie d'une zone 2AUh (1 ha) en 1AUh afin de répondre aux objectifs de construction de logements prévue au PLUiH, et notamment en matière de logements locatifs sociaux, par anticipation de l'application de la loi SRU. Un projet porté par le bailleur social Néotoa propose la construction d'un nouveau quartier aux formes urbaines diversifiées, d'environ 100 logements dont 80% répondant aux enjeux de la loi SRU.

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 :

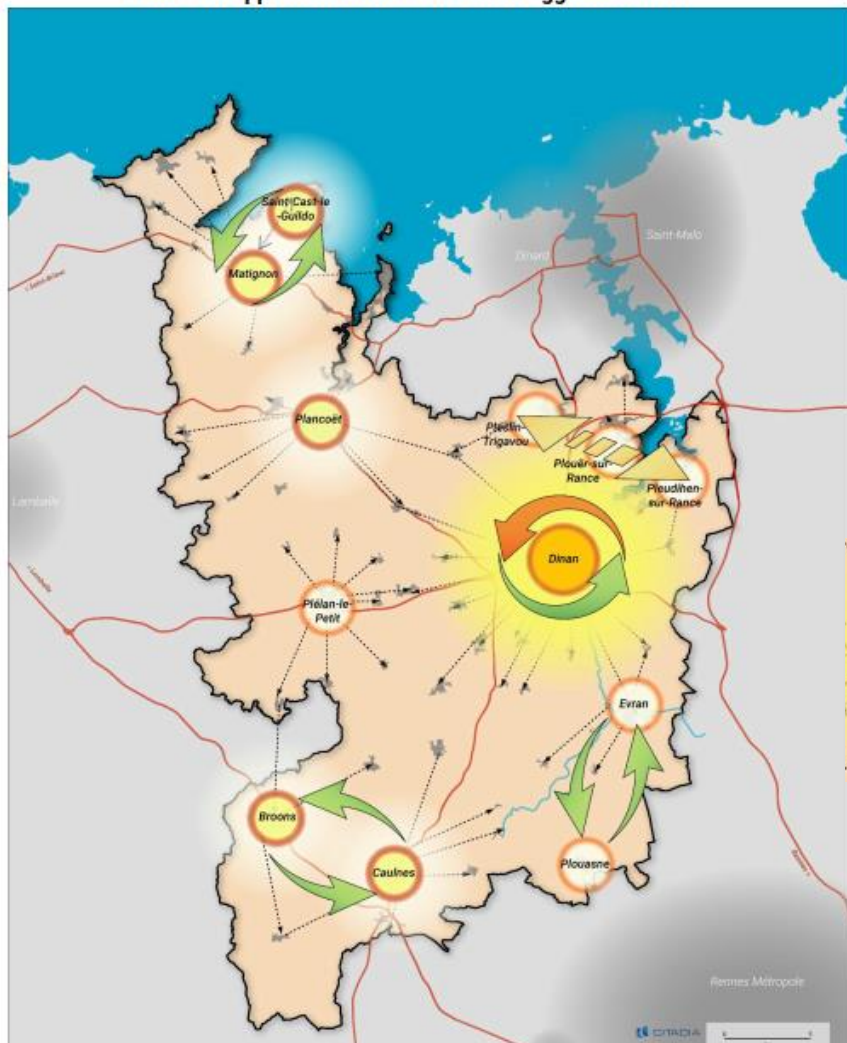
- UA : zone urbaine centrale de 21.5 ha.
- UAp : zone urbaine centrale patrimoniale de 11 ha.
- UB : zone urbaine intermédiaire de 44.72 ha.
- UCa : zone urbaine pavillonnaire dense de 122.17 ha.
- Ue : zone à vocation équipements de 0.75 ha.
- Uy1 : zone structurante à vocation « activité » de 17.66 ha.
- Uy3 : zone d'activité en secteur aggloméré de Dinan de 12.93 ha.
- Uyc : zone urbaine à vocation commerciale de 7.57 ha.

La commune de Lanvallay possède 13 zones AU (à urbaniser) représentant 23.27 ha, classée en zone 1AUh (8,77 ha) et en 2AUh (14.5 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 relais
- Maillage communal

Principes de développement

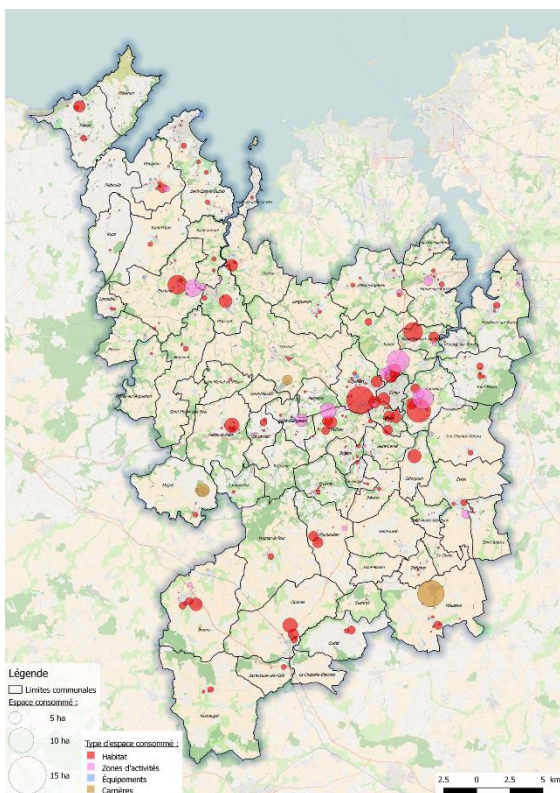
- Soutenir un développement urbain équilibré, en mettant l'accent sur le renforcement du cœur de l'agglomération et en maîtrisant le développement urbain périphérique
- Maîtriser l'attractivité de Dinan et Saint-Malo et favoriser l'équilibre intergénérationnel et social, notamment en facilitant l'accès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

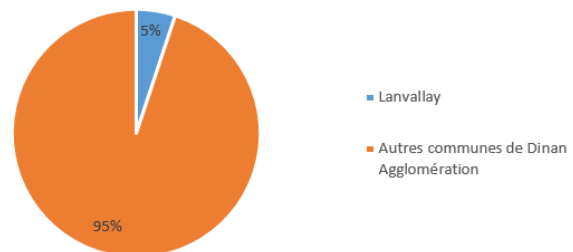
Le secteur de Dinan a consommé **155.6 ha** à vocation Habitat entre 2003 et 2012.

	<i>Consommation d'espace 2003/2012 (en ha)</i>							
	<i>Littoral</i>	<i>Rance</i>	<i>Plancoët</i>	<i>Plélan</i>	<i>Broons/Caulnes</i>	<i>Evrans/Plouasne</i>	<i>Dinan</i>	<i>Guinefort</i>
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							

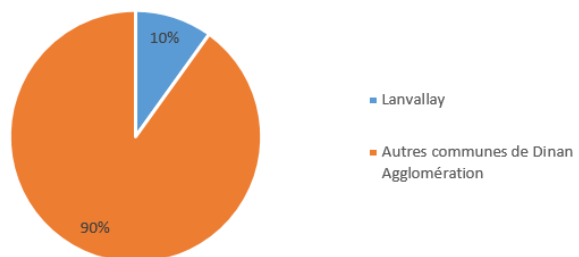
Diagnostic foncier (Rapport de Présentation du PLUiH)



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



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

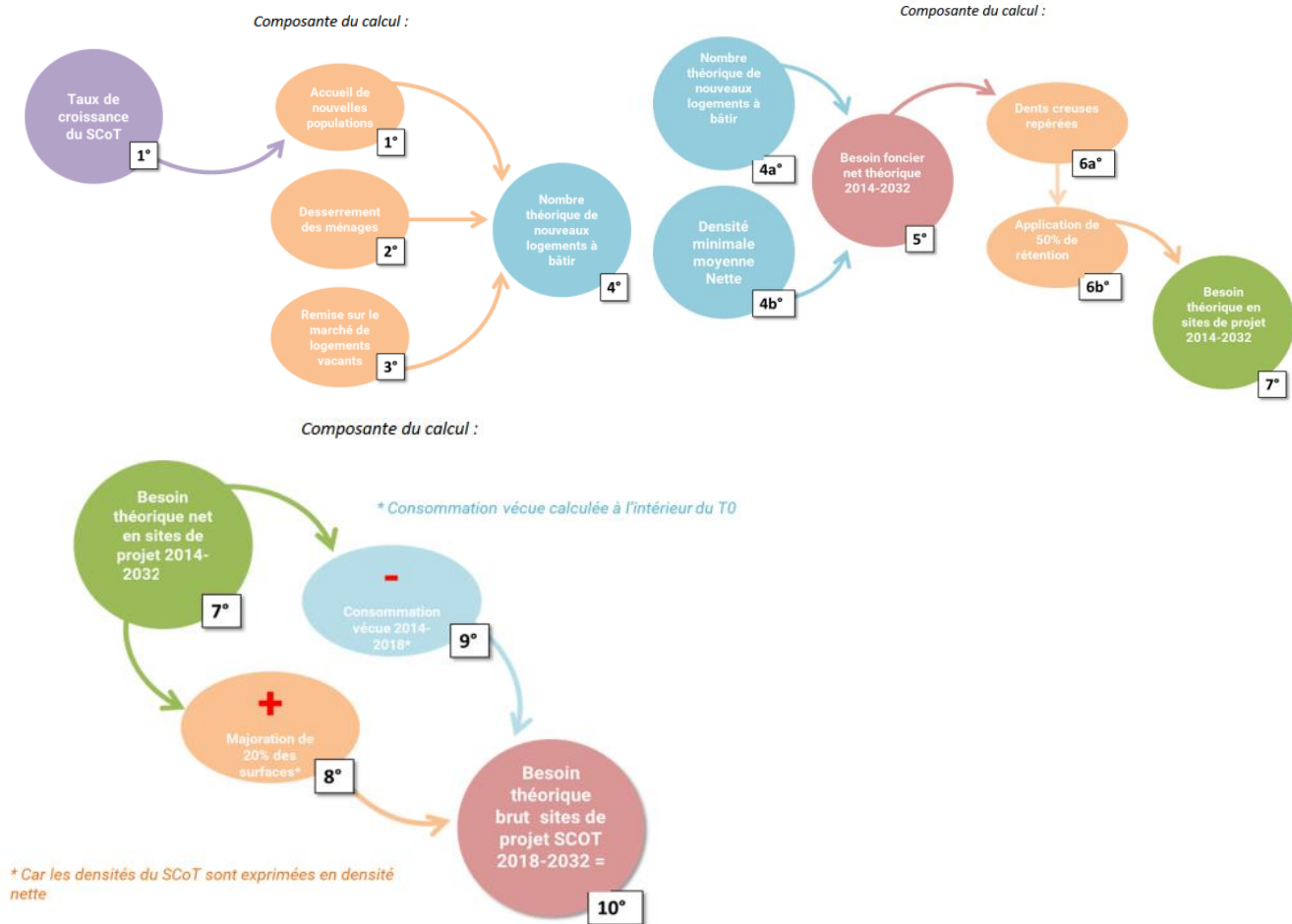


La commune de Lanvally a consommé 40.84 ha entre 2003 et 2012. Cette consommation foncière est expliquée par la vocation habitat d'une part mais surtout par la vocation économie avec l'aménagement de zones d'activités.

Entre 2003 et 2012, la ville de Lanvally a utilisé 5% de la consommation foncière à destination habitat de Dinan Agglomération. Par ailleurs, elle a consommé 10% des surfaces consommées à destination des zones d'activités.

1. Calcul du besoin foncier du secteur de Dinan

L'objectif de modération de la consommation foncière a été traduit par secteur. La commune de Lanvallay fait partie du secteur de Dinan. Le zonage du PLUiH de Dinan Agglomération répond à une méthodologie de calcul définie dans le SCoT du Pays de Dinan en 12 points :



Pour le secteur de Dinan, le nombre théorique de nouveaux logements à bâtir est de 3 245.

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.

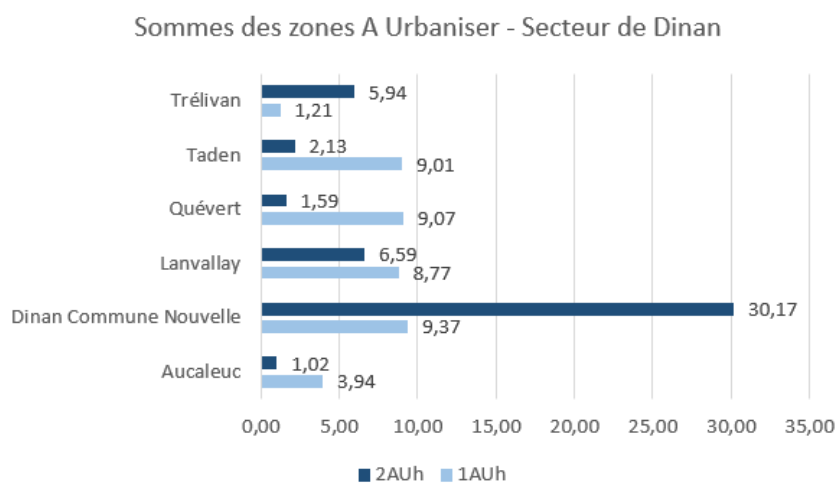
Ce besoin foncier a été traduit dans le document graphique par le biais d'un travail collectif au sein du secteur. Le besoin a ainsi été réparti entre les communes selon cinq critères égaux :

- **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 dans le zonage du PADD

Ainsi, le PLUiH présente 88.82 ha de zones A Urbaniser « Habitat », pour le secteur de Dinan, réparties de cette manière :

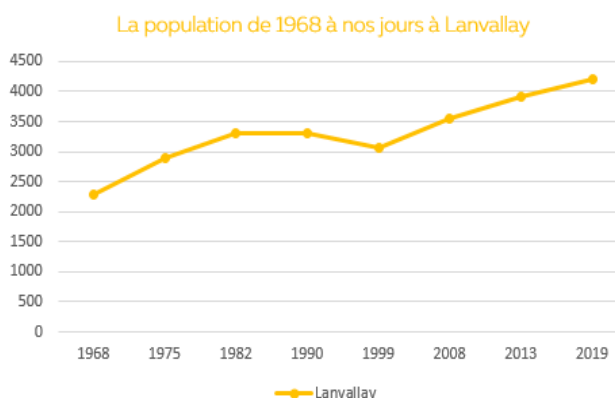


Pour la commune de Lanvally, 6.59 ha se situent en zone 2AUh alors que 8.77 ha sont actuellement en zone 1AUh.

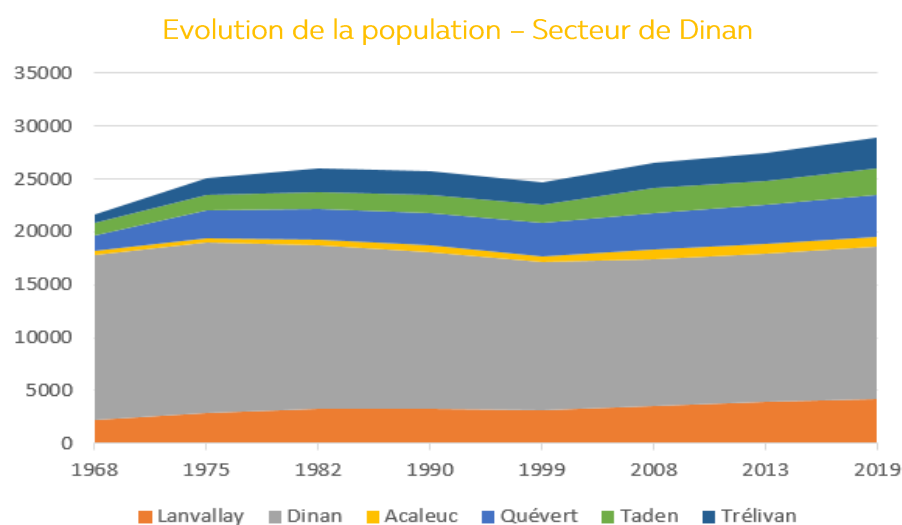
II. Un projet nécessaire au développement de la commune

1. Evolution démographique de la commune

Indicateurs	CA Dinan	
	Lanvally	Agglomération
Population en 2019 (habitants)	4195	98 270
Densité de population (habitants au km ²)	287,1	105,4



Source : INSEE
Dinan Agglomération – Service Urbanisme-Foncier



Source: INSEE
Dinan Agglomération – Service Urbanisme-Foncier

2. Rythme de la construction neuve

Lanvallay fait partie du secteur de Dinan. 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%
Total	8807	3774	629	2501	66%

En ce qui concerne la commune de Lanvallay, l'objectif du PLH est de 207 logements entre 2020 et 2025. A mi-parcours du PLH, la commune a déjà autorisé 174 logements. Par conséquent, la commune de Lanvallay a rempli 84% de son objectif du PLH, au lieu de 50% théoriquement.

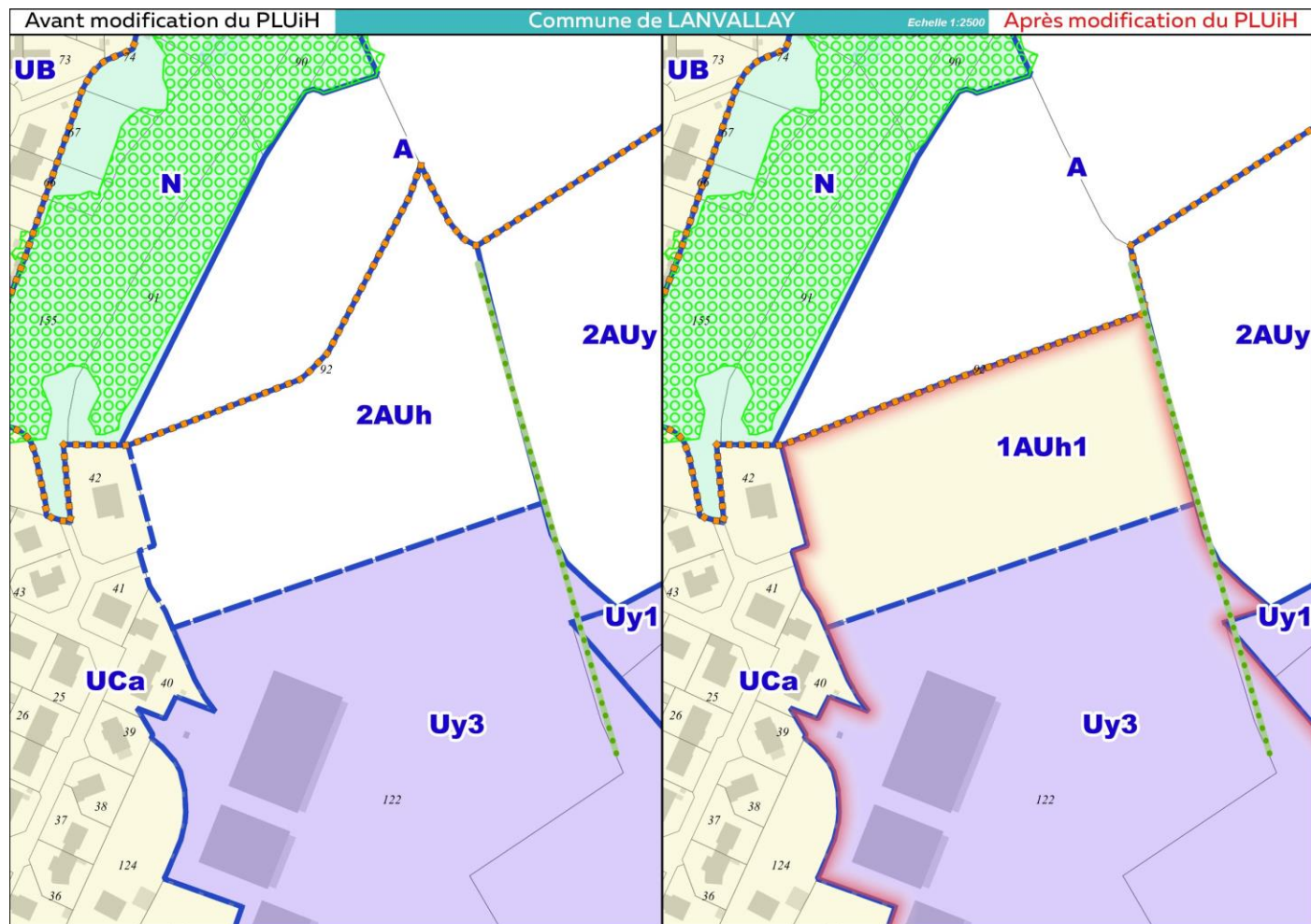
Néanmoins, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh répond à un projet d'habitat pour un public spécifique. L'ouverture à l'urbanisation en zone 1AUh permettra la production de nouveaux logements sociaux afin de répondre aux objectifs de la loi SRU.

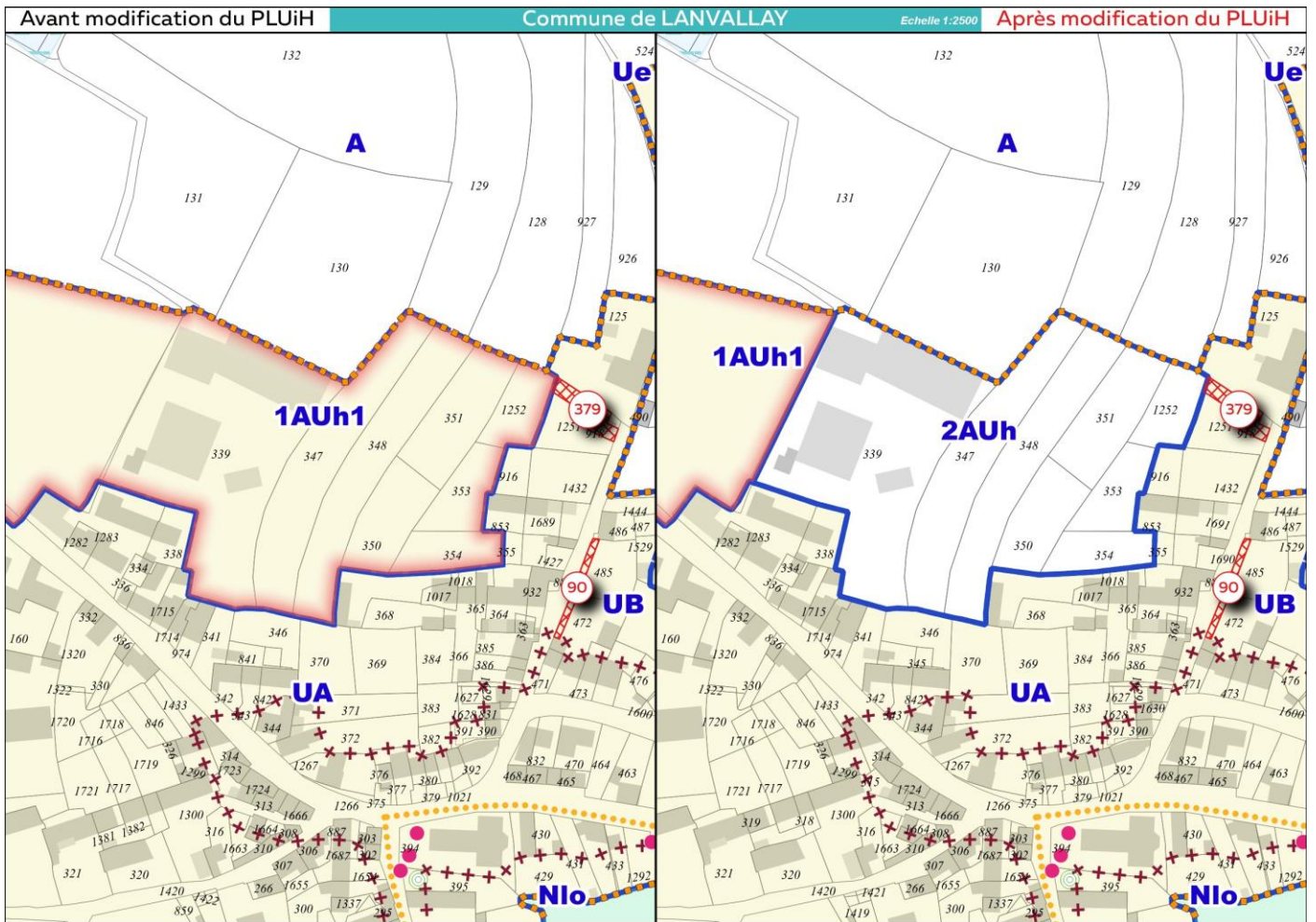
L'observatoire des projets urbains de Dinan Agglomération, qui cartographie et analyse les lotissements de plus de 2 lots et assure le suivi de leurs commercialisations indique que la commune de Lanvallay possède plusieurs projets urbains en cours :

- Le Domaine de Nacre : 28 lots en cours de commercialisation dont 6 logements sociaux (PA accordé le 26/07/2019)
- Le Clos des Ormeaux 3 : 26 lots en cours de commercialisation dont 8 logements sociaux (PA accordé le 21/10/2019)
- Ambroise Croizat : 11 lots en cours de commercialisation sans logements sociaux (PA accordé le 16/12/2022)
- Le Pré de l'Isle : 13 lots en cours de commercialisation dont 4 logements sociaux (PA accordé le 26/07/2021)
- Lotissement le Clos Tillon : 4 lots en cours de commercialisation sans logements sociaux (PA accordé le 19/06/2017)
- La Roche Neuvou : 17 lots en cours de commercialisation sans logements sociaux (PA accordé le 24/01/2023)
- Projet lotissements communales rue du Colombier : 55 logements dont 30 logements locatifs sociaux

3. Compensation

Dans le cadre d'une gestion économe de la ressource foncière, il est proposé de compenser cette consommation foncière. Ainsi, Dinan Agglomération et la commune de Lanvallay s'engagent à compenser l'ouverture partielle à l'urbanisation d'environ 1 ha par le déclassement de zones U, 1AU ou 2AUh pour une surface équivalente ou supérieure. La Commune de Lanvallay a ainsi souhaité le déclassement d'une zone 1AUH1 situé au sein du bourg de St Solen d'une surface de 1.4ha. Ce site comportant de nombreuses unités foncières et des bâtiments agricoles constitue un potentiel urbanisable stratégique mais à seulement à long terme.





4. Loi SRU

La loi SRU aussi appelée loi « **Solidarité et Renouveau Urbain** » est une loi du 13 Décembre 2000. Ce texte de loi complexe modifie considérablement le droit au logement et plus largement le droit de l'urbanisme en France (apparition des SCoT, des PLU disparition des POS et des SD, ...).

La loi SRU possède aussi tout un volet développement durable en incitant par exemple la **densification en milieu déjà urbanisé** afin d'éviter l'étalement urbain et la consommation nouvelles terres. Dans la même lignée, la loi vise à **réduire la place de la voiture** au profit de modes de déplacements plus doux et moins polluants.

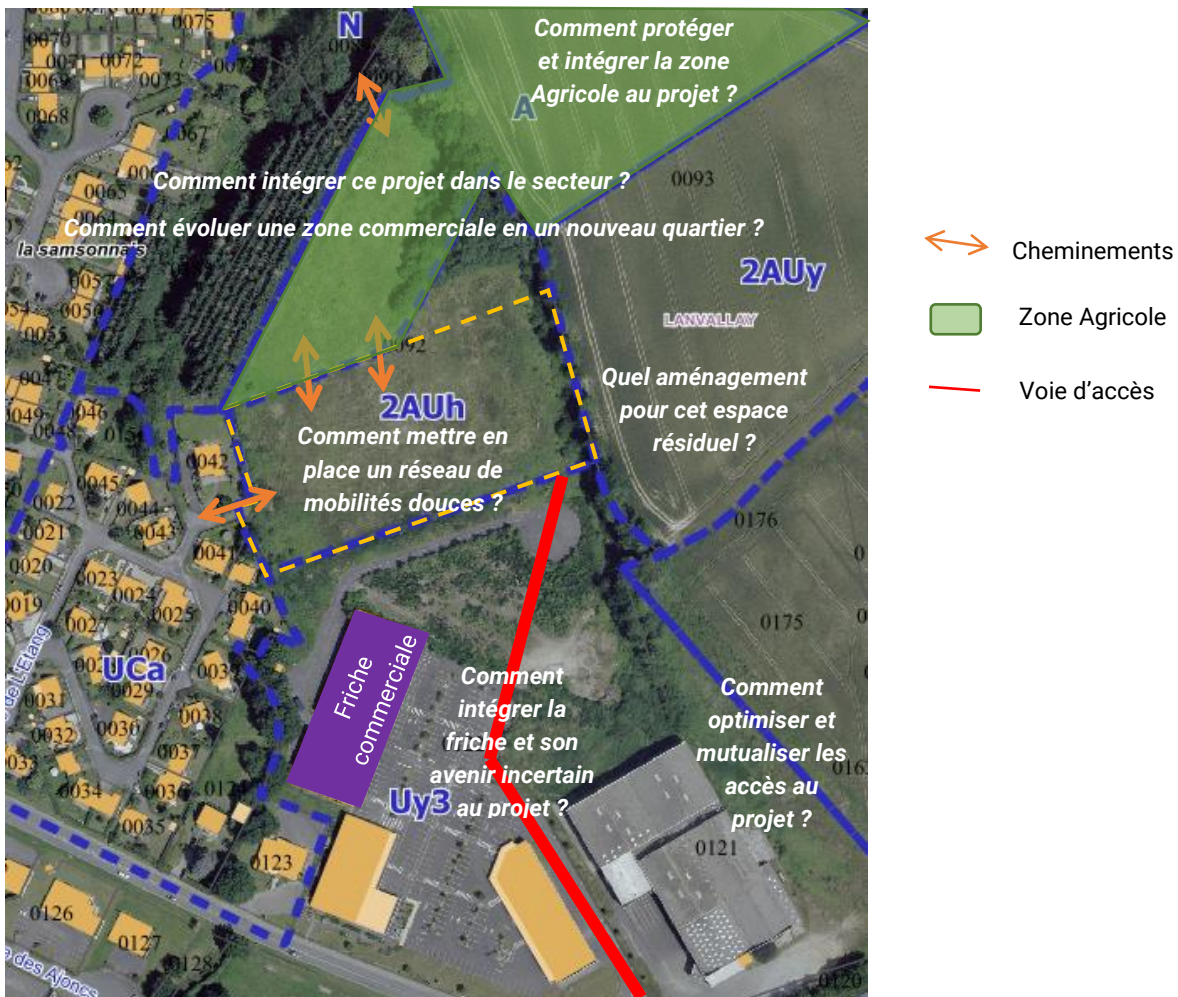
En ce qui concerne la production de logements sociaux, l'article 55 de ce texte impose à certaines communes de **disposer d'un quota de logements sociaux, de 20 à 25% de logements sociaux**. Cela a pour principal objectif le **rééquilibrage social de chaque territoire** pour faire face à la pénurie de logements sociaux. Ainsi, les communes de plus de 1500 habitants en région parisienne ou les communes de plus de 3500 habitants dans une agglomération de plus de 50 000 habitants dont la ville-centre présente plus de 15 000 habitants sont dans **l'obligation de disposer d'un quota de logement social** sous peine de sanctions annuelles ou triennales. En ce qui concerne Dinan Agglomération, la loi SRU s'imposera aux communes de Beaussais/Mer, Dinan, Lanvallay, Pleslin-Trigavou, Plouër/Rance et Quévert.

Le taux actuel de logements sociaux à Lanvallay avoisine 8%.

La commune de Lanvallay doit désormais suivre une nouvelle trajectoire en matière de production de logement et construire de nouveaux logements sociaux dans les prochaines années. Néanmoins, le foncier toujours disponible se situe actuellement dans des villages excentrés. La réalisation de tels projets dans ces espaces n'est alors pas souhaitable. C'est donc pour cette raison qu'une nouvelle zone à urbaniser demande à être ouverte en passant d'un zonage 2AU à 1AU.

5. Aménagement global du quartier

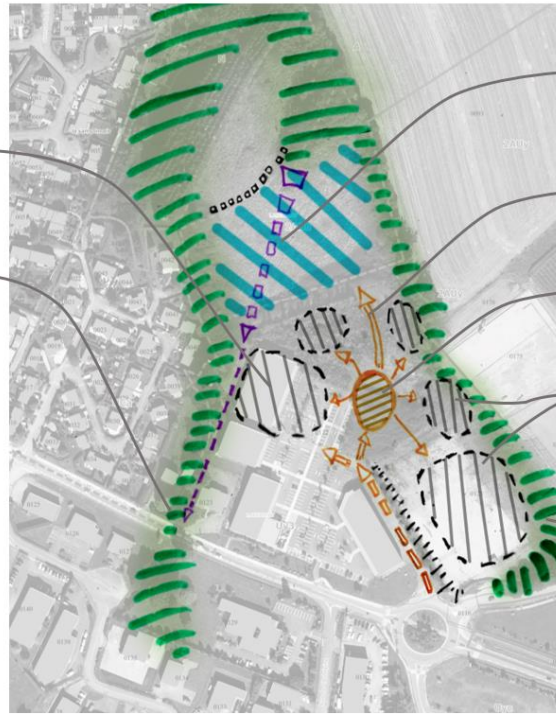
Le projet d'habitat (porté par le bailleur social Néotoa) permet de réinterroger le quartier dans son ensemble. En effet à proximité directe de la zone 2AUh, un espace commercial apparaît en friche depuis plusieurs années, faute de commercialisation. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh devra être soumise à un plan d'aménagement d'ensemble à une échelle plus large :



Premières propositions d'intentions d'aménagement, base de travail pour la création d'une OAP :

Intégration de la cellule vide au projet (mixité des usages ?
Vocation de services ?)

Maintien et renforcement de la trame verte existante



Intégration de la trame verte au sein du projet Néotoa, support de circulation douce

Nouvelle voie d'accès au projet

Espace public central d'articulation des îlots, ouvert et végétal

Nouveaux secteurs à vocations mixtes (habitat/services/commerces)





Maintien et renforcement de la trame verte existante, mise à distance de la zone d'activité







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 50 logements sociaux.

1. Bilan des zones 1AUh

Numéro	Extrait	Surface	Analyse
1		8180 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle à proximité des aménités Superficie de la parcelle importante Parcelle située à proximité du centre-bourg</p> <p><u>Inconvénients :</u> Site en cours d'étude. Permis d'aménager déposé courant 2024 pour un lotissement communal d'environ 30 logements</p>
2		8300 m ²	<p><u>Avantages :</u> Secteur permettant un projet d'habitat</p> <p><u>Inconvénients :</u> Secteur à proximité d'un quartier exclusivement composé de logements sociaux. Volonté de ne pas concentrer les logements aidés au sein d'un même espace.</p>
3		7000 m ²	<p><u>Avantages :</u> Secteur permettant un projet d'habitat</p> <p><u>Inconvénients :</u> Difficulté de mobilisation du foncier</p>
4		4190 m ²	<p><u>Avantages :</u> Secteur permettant un projet d'habitat</p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour l'implantation d'un projet comme celui prévu à Lanvallay. Projet en cours pour 22 logements.</p>

Numéro	Extrait	Catégorie	Surface	Analyse
1		Dent creuse	4100 m ²	<u>Avantages :</u> Parcelle de superficie importante Proximité avec les axes de communication <u>Inconvénients :</u> Bassin d'orage, topographie
2		Potentiel densifiable	4700 m ²	<u>Avantages :</u> Parcelle située en plein cœur d'un lotissement Parcelle située à proximité du centre-bourg <u>Inconvénients :</u> Modification éventuelle du règlement de lotissement et du cahier des charges. Superficie trop faible pour le projet
3		Potentiel densifiable	1400 m ²	<u>Avantages :</u> Parcelle située en plein cœur d'un lotissement à proximité du centre-bourg <u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet et projet en cours
4		Dent creuse	930 m ²	<u>Avantages :</u> <u>Inconvénients :</u> Parcelles trop limitées pour réaliser un projet de logements locatifs sociaux
5		Dent creuse	680 m ²	<u>Avantages :</u> <u>Inconvénients :</u> Parcelle avec une superficie limitée pour construire un projet de logements locatifs sociaux
6		Dent creuse	4640 m ²	<u>Avantages :</u> <u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible et en périphérie du bourg. Réserve foncière pour les services techniques de la commune ou une activité économique.

Conclusion :

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 Lanvallay.

Exposé de l'objet de la modification :

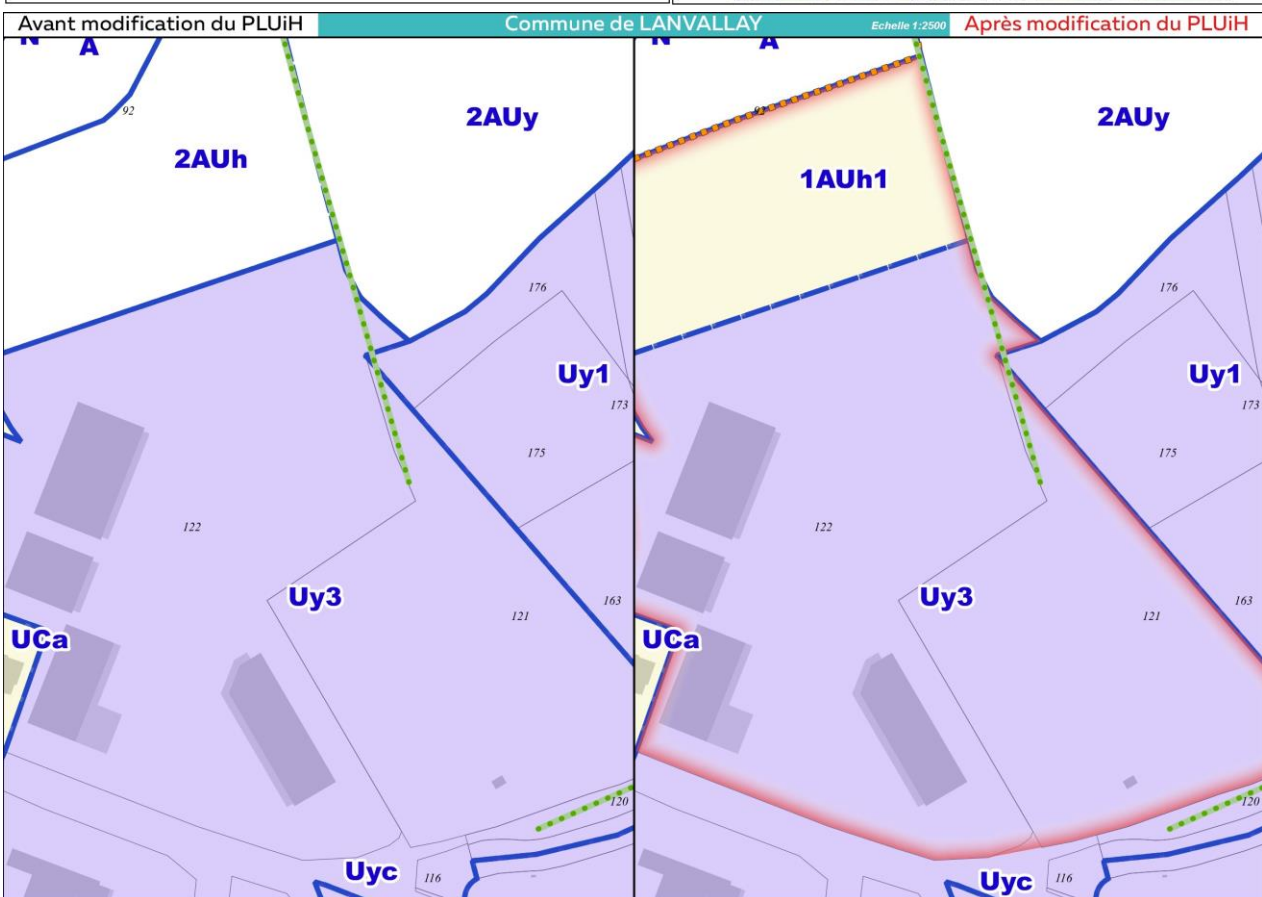
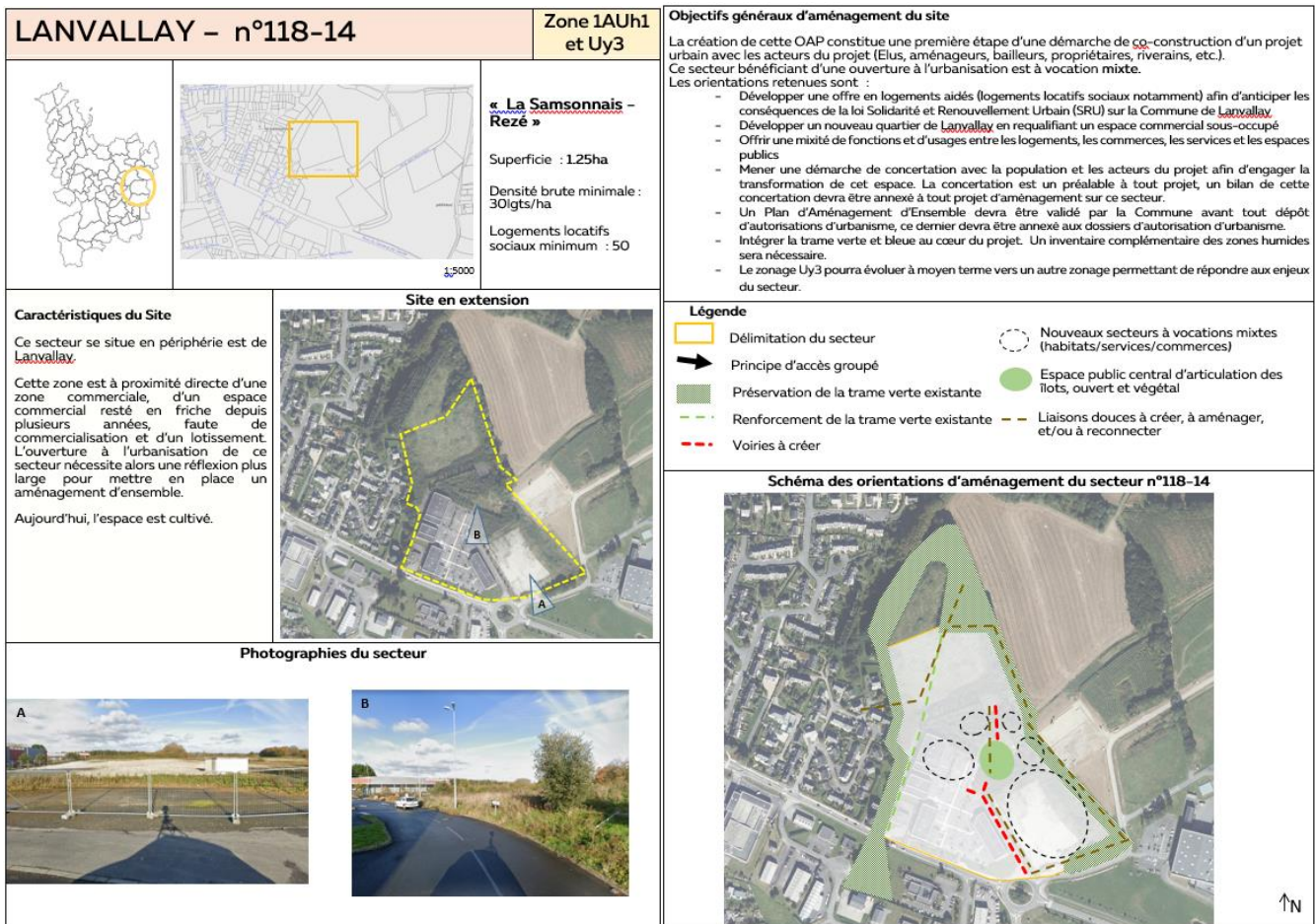
L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur 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 Lanvallay, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer 1 OAP. L'objectif de ces dernières est de maîtriser le développement de l'urbanisation de la commune.

Fiche OAP :



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.