

M6.D : SAINT-CAST-LE-GUILDO - Ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AUh vers 1AUe

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

Pièce(s) du PLUiH :

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

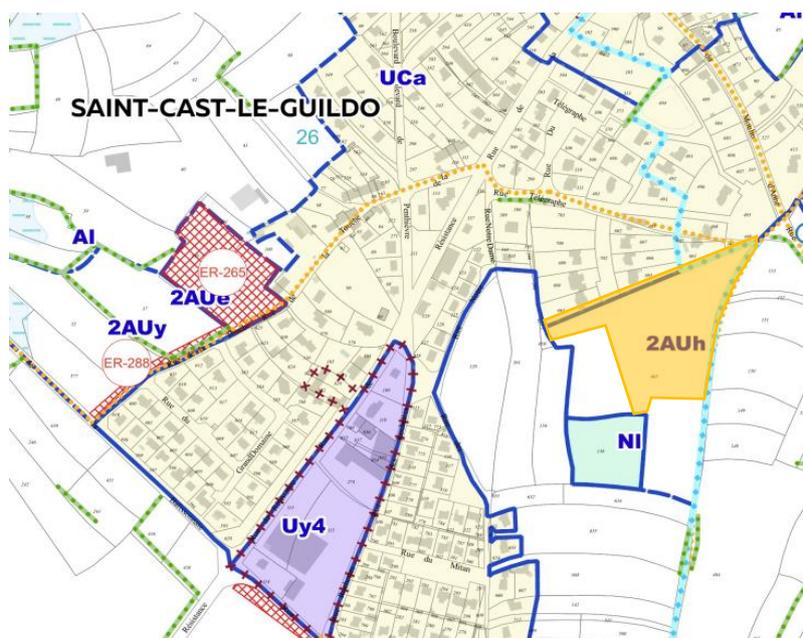
Exposé de l'objet de la modification

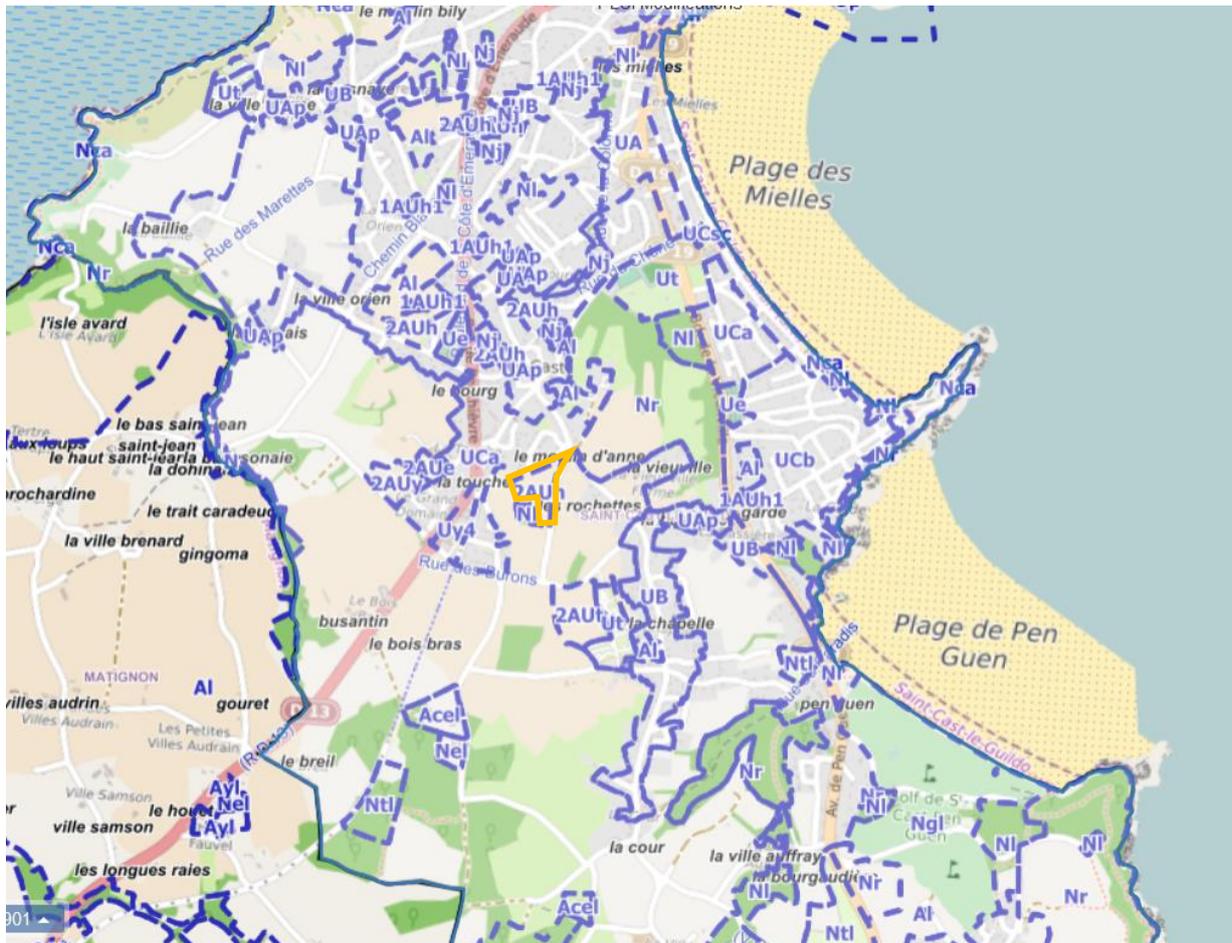
Dinan Agglomération et la commune de Saint-Cast-le-Guildo souhaitent ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUe située sur la commune de Saint-Cast-le-Guildo. L'exposé de cet objet de modification présente le projet et l'analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbaines et 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 1AUe afin d'y implanter un projet d'aménagement comprenant un nouvel EHPAD regroupant deux structures déjà existantes à Saint-Cast-le-Guildo et Saint-Jacut-de-la-Mer et de l'habitat adapté aux séniors inclusif et/ou PMR.

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 de St Cast le Guildo, au regard des morphologies urbaines observées avec les sous-zonage suivants :

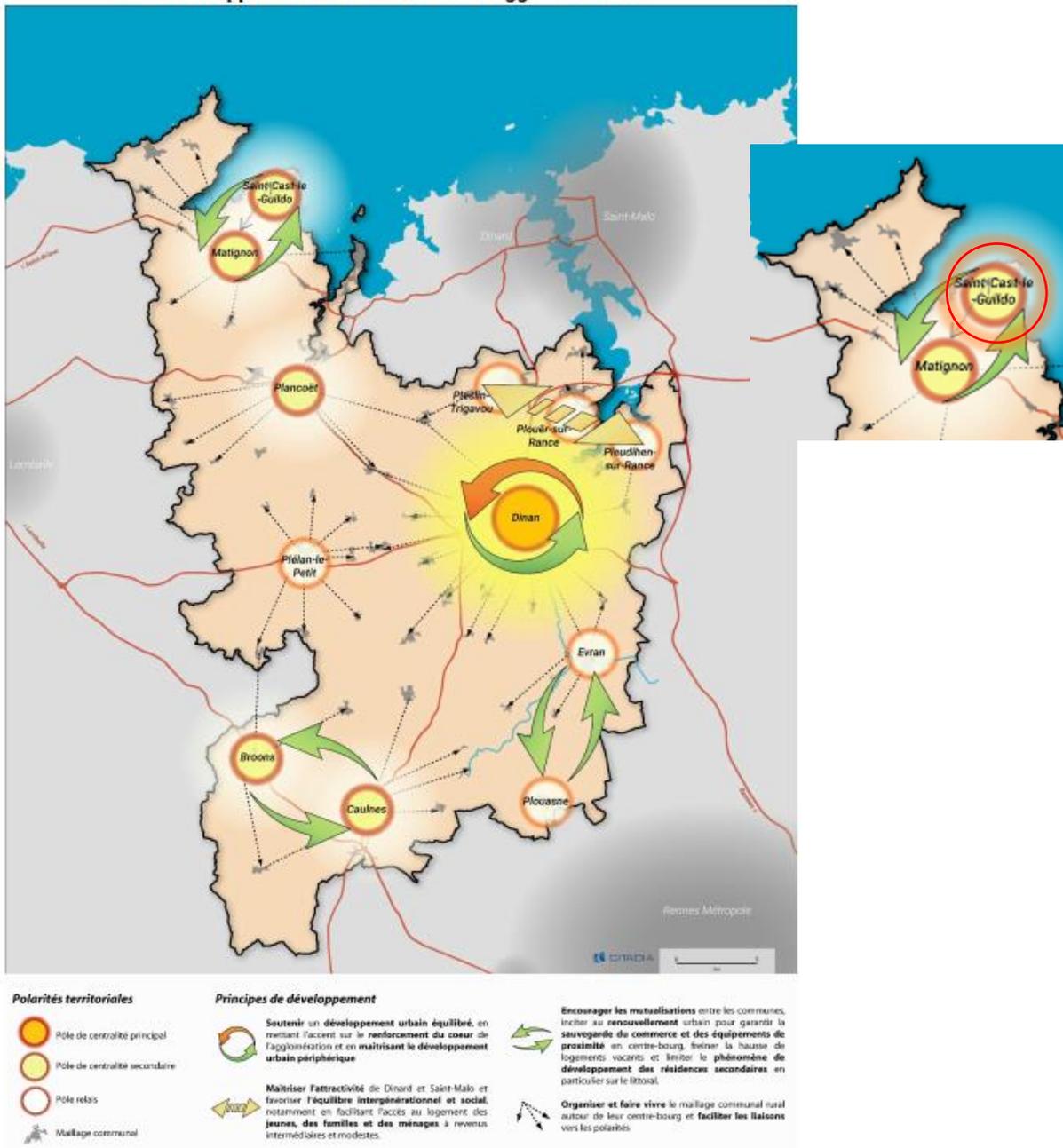
- UA : zone urbaine centrale de 17.96 ha.
- UAp : zone urbaine centrale et patrimoniale de 32.22 ha.
- UB : zone urbaine de faubourgs de 23.59 ha.
- UCa : zone urbaine pavillonnaire dense de 231.96 ha.
- UCb : zone urbaine pavillonnaire peu dense de 33.49 ha.
- UCsc : zone urbaine de Saint-Cast-le-Guildo en front de mer de 11.75 ha.
- Ue : zone à vocation équipement de 5.64 ha.
- Up : zone urbaine liée à une vocation portuaire de 28.01 ha.
- Upro : zone urbaine concernée par la présence d'une OAP valant règlement de 2.64 ha.
- Ut : zone urbaine pour des équipements touristiques de 24.81 ha.
- Uy2 : zone urbaine à vocation économique (activité artisanale et petites industries) de 5.66 ha.
- Uy4 : zone urbaine à vocation économique (activités de proximité au sein du périmètre de centralité (artisanat, commerces de détails, activités de services, accueil de clientèle) de 2.31 ha.

La commune de Saint-Cast le Guildo possède 21 zones AU (à urbaniser) de 23.78 ha, classées en zone 1AUh1 (8.49 ha), 2AUt (4.33 ha), 2AUy (2.56 ha) et 2AUe (0.91 ha) et 2AUH (7.49 ha).

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

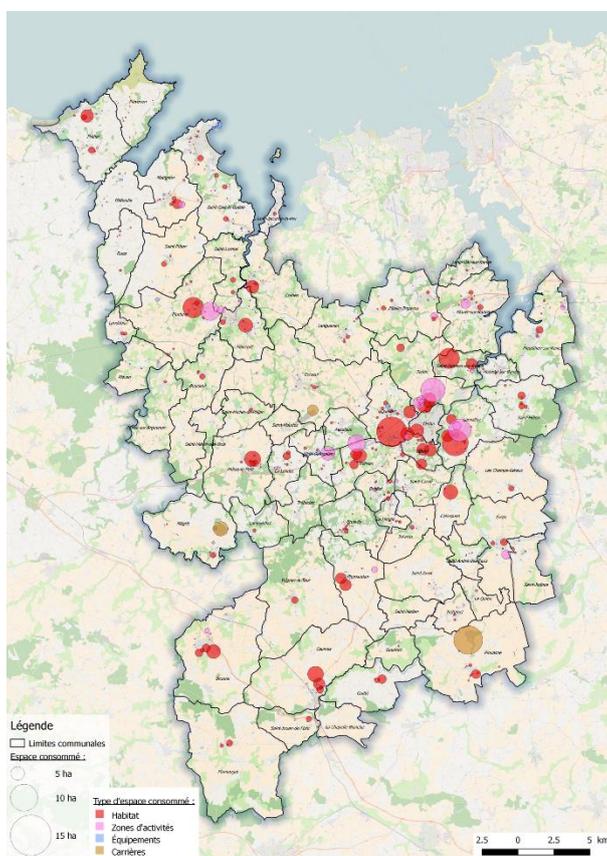


Chiffres clés du diagnostic foncier :

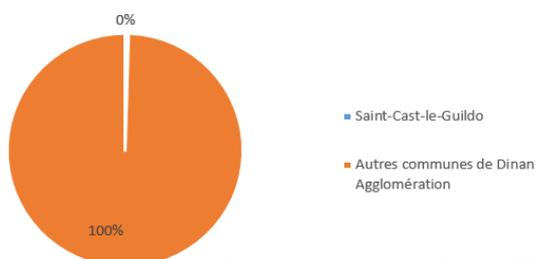
Le secteur de Matignon a consommé 119.3 ha à vocation Habitat entre 2003 et 2012.

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							

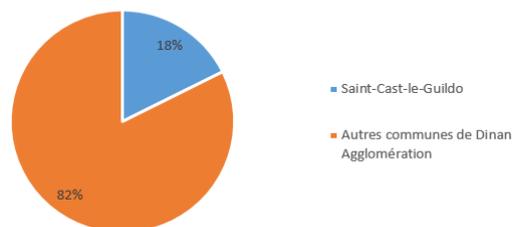
Diagnostic foncier (Rapport de Présentation du PLUiH)



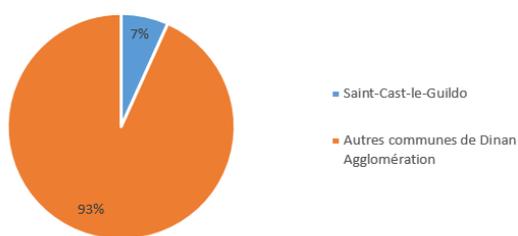
Part de l'espace consommé entre 2003 et 2012 pour les zones d'activités à Saint-Cast-le-Guildo



Part de l'espace consommé entre 2003 et 2012 pour les équipements à Saint-Cast-le-Guildo



Part de l'espace consommé entre 2003 et 2012 pour l'habitat à Saint-Cast-le-Guildo



Consommation foncière de Dinan Agglomération 2002-2013

La commune de Saint-Cast-le-Guildo a consommé 44.2 ha entre 2003 et 2012. Cette consommation foncière est due aux domaines de l'habitat, des équipements ou pour les zones d'activités.

Entre 2003 et 2012, la commune de Saint-Cast-le-Guildo a utilisé 7% de la consommation foncière à vocation habitat de Dinan Agglomération. Par ailleurs, elle a consommé 18% de la consommation à vocation équipements et une part infime de foncier à destination des zones d'activités.

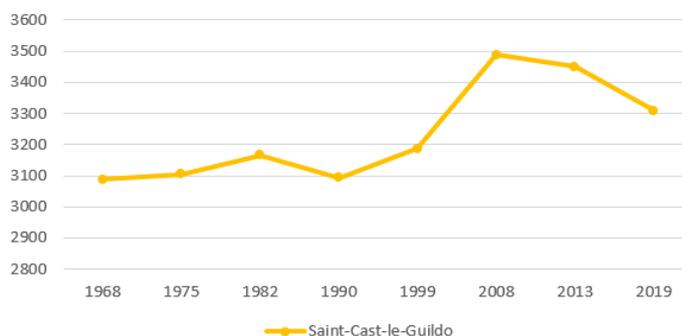
II. Un projet qui répond aux besoins du territoire

1. Evolution démographique de la commune

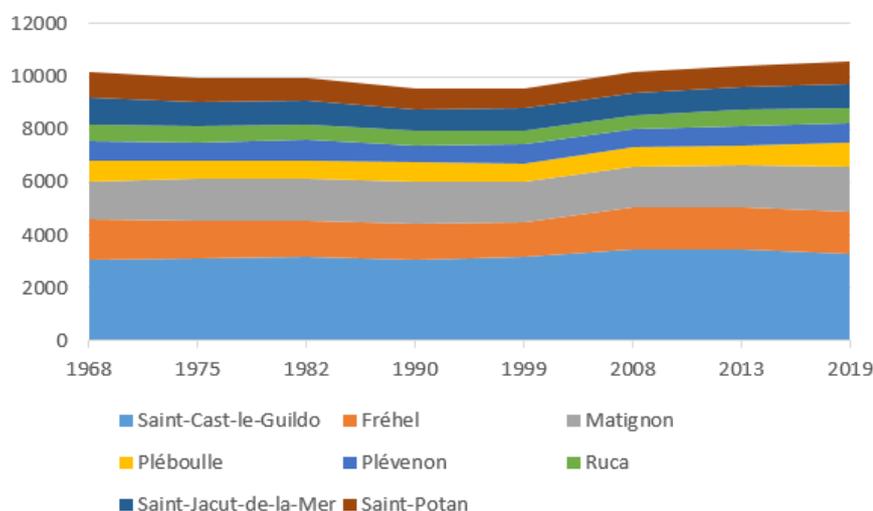
Indicateurs	CA Dinan	
	Saint-Cast-le-Guildo	Agglomération
Population en 2019 (habitants)	3308	98 270
Densité de population (habitants au km ²)	146,2	105,4

Source : INSEE
Dinan Agglomération – Service Urbanisme-Foncier

La population de 1968 à nos jours à Saint-Cast-le-Guildo



Evolution de la population – Secteur de Matignon



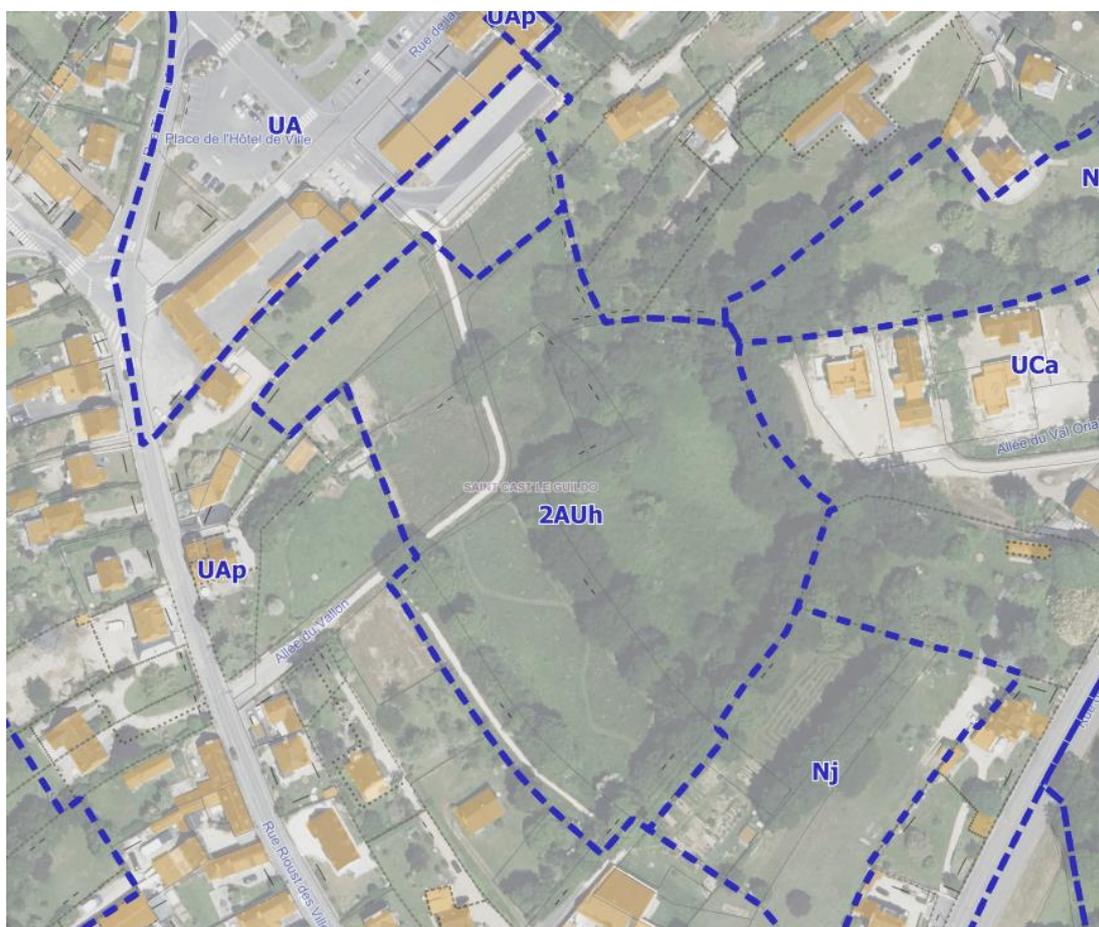
Source : INSEE
Dinan Agglomération – Service Urbanisme-Foncier

Saint Cast le Guildo fait face à une perte de population depuis plusieurs années. Pour autant, la population âgée de plus de 60 ans est elle en augmentation constante sur la période 2009/2020. Il est donc nécessaire de prévoir les équipements adaptés aux besoins de cette population en augmentation.

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	3 500	100,0	3 432	100,0	3 313	100,0
0 à 14 ans	433	12,4	359	10,5	288	8,7
15 à 29 ans	342	9,8	356	10,4	287	8,7
30 à 44 ans	491	14,0	431	12,6	352	10,6
45 à 59 ans	703	20,1	607	17,7	530	16,0
60 à 74 ans	928	26,5	1 020	29,7	1 175	35,5
75 ans ou plus	603	17,2	660	19,2	681	20,6

2. Compensation

Afin de compenser le passage en 1AU de parcelles pour une superficie approximative de 1,4 ha, la commune de Saint-Cast-le-Guildo propose de déclasser une zone 2AUh en zone Nj pour une surface de 1,7ha.



3. Justifications du projet

Face aux enjeux majeurs liés à l'accompagnement des personnes âgées dépendantes sur le territoire littoral, la Mutualité de Bretagne Retraite s'est rapprochée de la commune de Saint-Cast-le-Guildo pour étudier les perspectives de fusion des 2 EHPAD existants et distant de seulement 14km. Cela permettra de créer à terme un établissement permettant une meilleure prise en charge des personnes âgées dépendantes tout en garantissant la qualité de vie au travail dans un centre gériatrique ressource à l'échelle territoriale.

La résidence comptera 48 places pour Saint-Cast-le-Guildo et 24 places pour Saint-Jacut soit 72 places d'hébergement dont 7 places en hébergement temporaire.

Les lignes directrices du projet sont les suivantes :

- Création de 4 petits quartiers avec pour chacun une salle de restauration et un salon.
- Chaque chambre individuelle sera équipée d'une salle de bain et de toilettes.
- Dans la perspective de l'EHPAD ressource, des espaces pour le répit des aidants seront prévus : un accueil de jour, un espace d'échange ainsi qu'un espace de formation.
- Des locaux seront créés où l'on retrouvera la cuisine, les bureaux, la salle d'infirmier, un tiers-lieu, des locaux de rangement, une blanchisserie, des locaux techniques, ... (dissociation partie « service » et partie « habitation »)
- La résidence sera également entourée d'un jardin paysagé

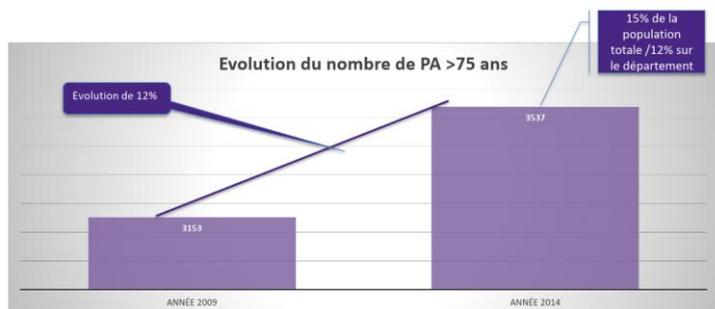
L'étude de faisabilité menée par la Mutualité Française permet de constituer un état des lieux des infrastructures similaires sur le territoire.

Ainsi, le taux d'équipement de Dinan Agglomération équivaut à la moyenne du département :

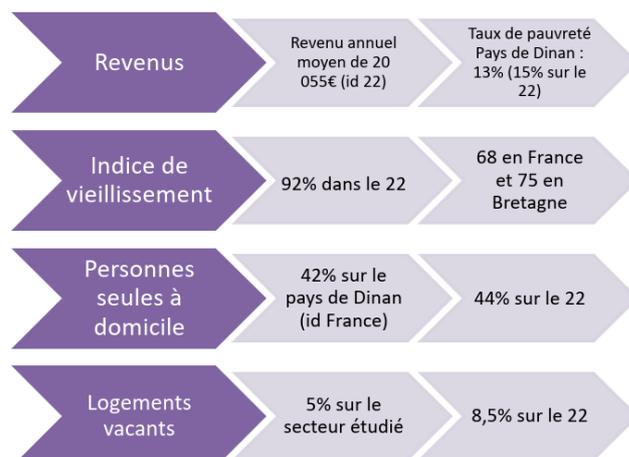
Type de structure	Ville	Nombre de places
Ehpad	Saint Cast le Guildo	44 places + 4 hébergements temporaires
Ehpad	Matignon	52 places+ 3 hébergements temporaires
Ehpad	Fréhel	54 places + 4 hébergements temporaires
Ehpad	Saint Jacut de la Mer	24 places dont 6 hébergements temporaires
Ehpad	Ploubalay	55 places
Ehpad	Créhen – CH Lamballe	65 places + 4 hébergements temporaires
Ehpad	Créhen – Maison Saint Joseph	75 places (dont 2 temporaires)
Ehpad	Plancoët	82 (dont 3 temporaires)
Total places Ehpad		486 places
Résidences autonomie	Corseul	20 places

Un taux d'équipement de 13,9% équivaut à cela moyenne du département (13,8%)

Néanmoins, sur le territoire, la population est de plus en plus vieillissante. De nouvelles infrastructures d'accueil sont alors nécessaire afin de répondre à une demande croissante.



Secteur plus vieillissant que la moyenne du département

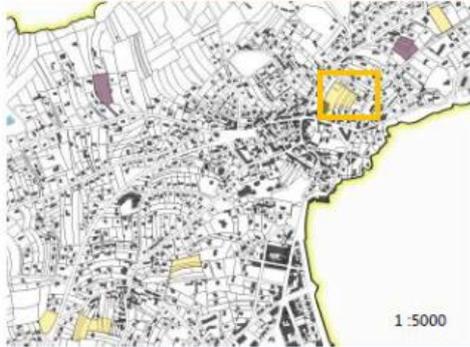


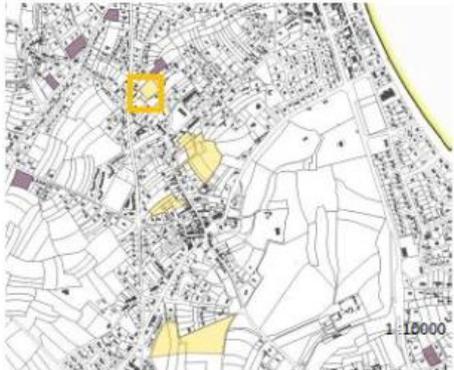
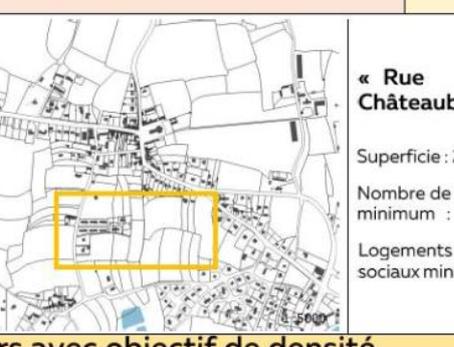
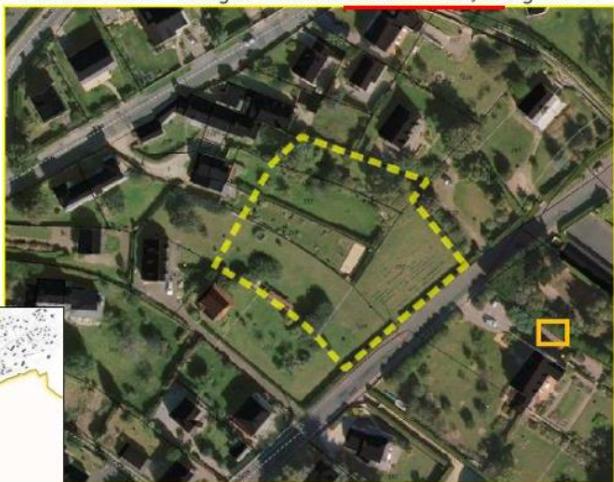
III. Analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbaines et à urbaniser

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. ».

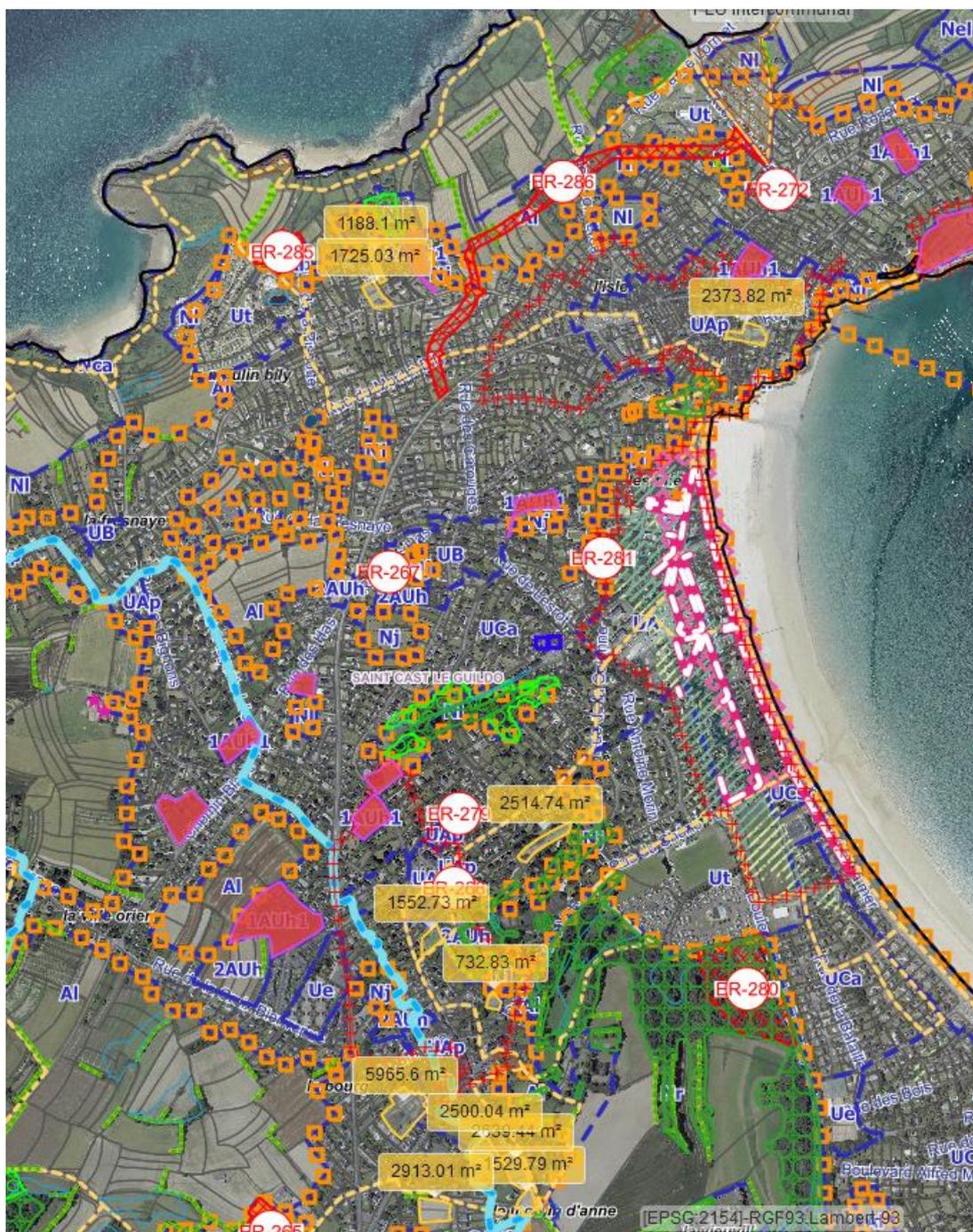
1. Bilan d'occupation des zones 1AUh

La commune a réalisé en 2022 un bilan des zones 1AUh :

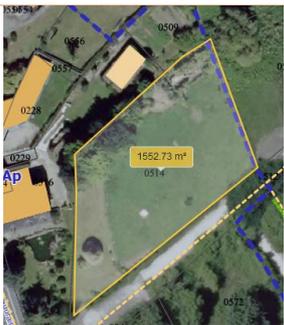
Saint-Cast-Le-Guildo – 22282			
Saint Cast Le Guildo – n°282-1		Zone 1AUh1	<p>Libre de tout projet</p> <p>Contrainte liée : Superficie insuffisante pour accueillir le projet</p>
		<p>« Rue du Sémaphore »</p> <p>Superficie : <u>0.31ha</u></p> <p>Nombre de logements minimum : 3</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>	
Saint Cast Le Guildo – n°282-2		Zone 1AUh1	
	 1:5000	<p>« Rue du port Jacquet »</p> <p>Superficie : 0.5ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 7</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>	
Saint Cast Le Guildo – n°282-3		Zone 1AUh1	<p>Non libre</p> <p>PA 022 282 22C0007 délivré le 15/11/2022</p>
	 1:5000	<p>« Rue de l'Esrot »</p> <p>Superficie : 0.30ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 4</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>	
Saint Cast Le Guildo – n°282-6		Zone 1AUh1	<p>Non libre</p> <p>PA 022 282 19C0005 délivré le 23/08/2020 (en cours de construction)</p>
	 1:5000	<p>Superficie : 1.61 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 32</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>	

Saint Cast Le Guildo - n°282-7		Zone 1AUh1	Non libre PC 022 282 20C0103 délivré le 02/04/2021
		<p>« Rue Tourneuf Ouest »</p> <p>Superficie : 0.40ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 11</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 0</p>	
Saint Cast Le Guildo - n°282-8		Zone 1AUh1	Non libre PA 022 282 21C0002 délivré le 31/03/2022
		<p>« Rue Châteaubriand »</p> <p>Superficie : 0.96ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 16</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 20 %</p>	
Saint Cast Le Guildo - n°282-18		Zone 1AUh1	Non libre Projet de lotissement communal en finalisation (voir annexe 3)
		<p>« Rue Châteaubriand »</p> <p>Superficie : 2,58ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 52</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 20 %</p>	
Secteurs avec objectif de densité			Libre de tout projet
OAP Densité n°282-9 « Rue des Vallets » : 5 logements minimum sur 3300m², zonage 1AUh1			
			<p>Contrainte liée : Superficie insuffisante pour accueillir le projet</p>

2. Etude des dents creuses



Gisements fonciers : polygones jaunes et surface (m²)

Numéro	Extrait	Catégorie	Surface approximative	Analyse
1		Dent creuse	2370 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle à proximité du littoral et de toutes les aménités qui y sont liées</p> <p><u>Inconvénients :</u> Absence de maîtrise foncière et superficie trop faible pour un EPHAD</p>
2		Dent creuse	1190 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle à proximité du littoral et de toutes les aménités qui y sont liées</p> <p><u>Inconvénients :</u> Morphologie de la parcelle plus difficile à aménager Absence de maîtrise foncière et superficie trop faible pour un EPHAD</p>
3		Dent creuse	1725 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle à proximité du littoral et de toutes les aménités qui y sont liées</p> <p><u>Inconvénients :</u> Absence de maîtrise foncière et superficie trop faible pour un EPHAD</p>
4		Dent creuse	2514 m ²	<p><u>Avantages :</u></p> <p><u>Inconvénients :</u> Morphologie de la parcelle plus difficile à aménager Absence de maîtrise foncière et superficie trop faible pour un EPHAD</p>
5		Dent creuse	1550 m ²	<p><u>Avantages :</u></p> <p><u>Inconvénients :</u> Absence de maîtrise foncière et superficie trop faible pour un EPHAD</p>
6		Dent creuse	730 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle à proximité du centre-bourg Parcelle en limite de zone N</p> <p><u>Inconvénients :</u> Parcelle avec une superficie trop petite pour certains projets Absence de maîtrise foncière et superficie trop faible pour un EPHAD</p>

7		Dent creuse	5965 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle avec une superficie permettant la réalisation de projet assez conséquent Parcelle à proximité du centre-bourg</p> <p><u>Inconvénients :</u> Parcelles pour le moment enclavée Absence de maîtrise foncière et superficie trop faible pour un EPHAD</p>
8		Dent creuse	2500 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle située dans un lotissement Proximité avec les axes structurant de la commune</p> <p><u>Inconvénients :</u> Absence de maîtrise foncière et superficie trop faible pour un EPHAD</p>
9		Dent creuse	2639 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelles en fond de lotissement Proximité avec les axes structurant de la commune</p> <p><u>Inconvénients :</u> Terrain plus éloigné du centre-bourg Absence de maîtrise foncière et superficie trop faible pour un EPHAD</p>
10		Dent creuse	1529 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelles en fond de lotissement Proximité avec les axes structurant de la commune</p> <p><u>Inconvénients :</u> Terrain plus éloigné du centre-bourg Absence de maîtrise foncière et superficie trop faible pour un EPHAD</p>
11		Dent creuse	2910 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelles en fond de lotissement en limite de zone constructible</p> <p><u>Inconvénients :</u> Terrain plus éloigné du centre-bourg Absence de maîtrise foncière et superficie trop faible pour un EPHAD</p>

Conclusion :

La commune de Saint-Cast-le-Guildo ne dispose donc pas à ce jour de parcelles urbanisables ou de dents creuses avec une superficie suffisante pour réaliser un projet d'aménagement comprenant un nouvel EHPAD pour regrouper les deux structures déjà existantes à Saint-Cast-le-Guildo et Saint-Jacut-de-la-Mer et de l'habitat adapté aux seniors inclusif et/ou PMR. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle est nécessaire afin de garantir la mise à disposition de ce service.

Au regard des éléments de justifications présentés par la présente notice, la Commission Aménagement de Dinan Agglomération ainsi que le Bureau Communautaire ont donné un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de Saint-Cast-le-Guildo. En guise de compensation, la commune de Saint-Cast-le-Guildo et Dinan Agglomération s'engagent à délasser une superficie équivalente (1.4ha). L'option retenue a été de déclasser une zone 2AUe en zone AI

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.

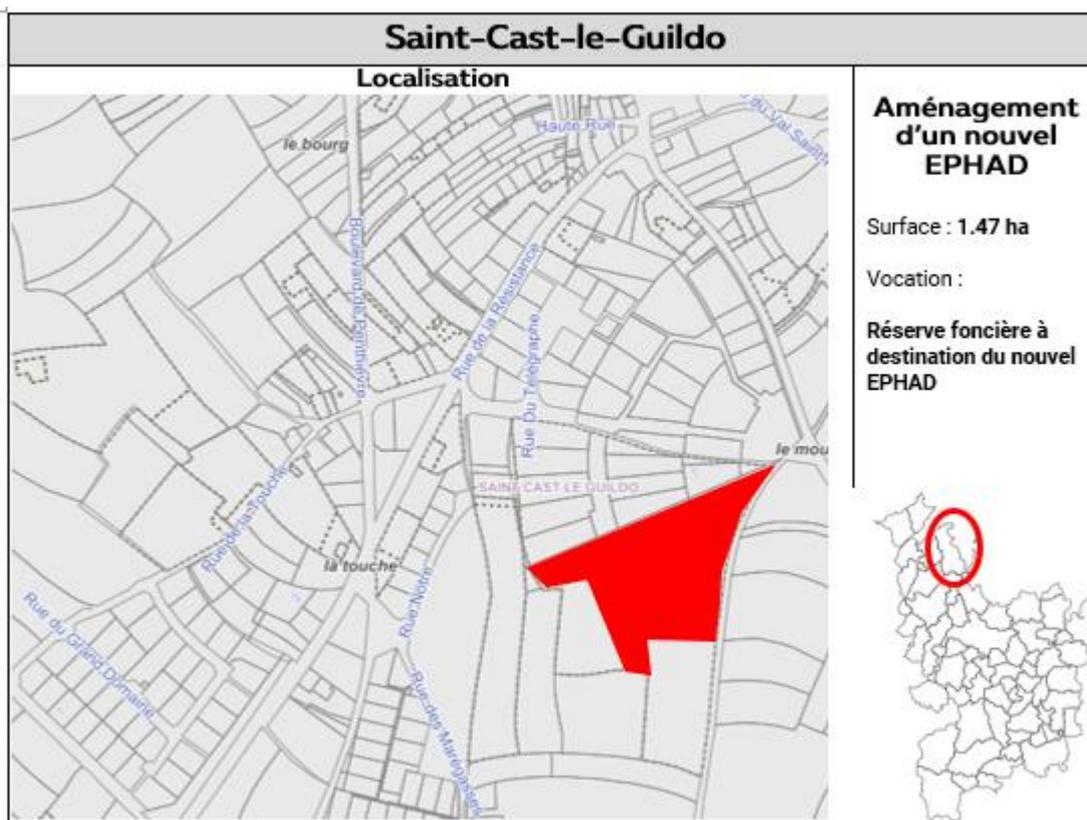
C'est dans ce cadre que la commune de Saint-Cast-le-Guildo, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer 1 OAP. L'objectif de ces dernières est de maîtriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg et de la commune.

Création d'une nouvelle OAP équipement :

Ouverture d'une zone 2AUe en 1AUe qui sera régit par une OAP. Cette dernière prévoit différentes orientations d'aménagement pour ce secteur à vocation équipement.

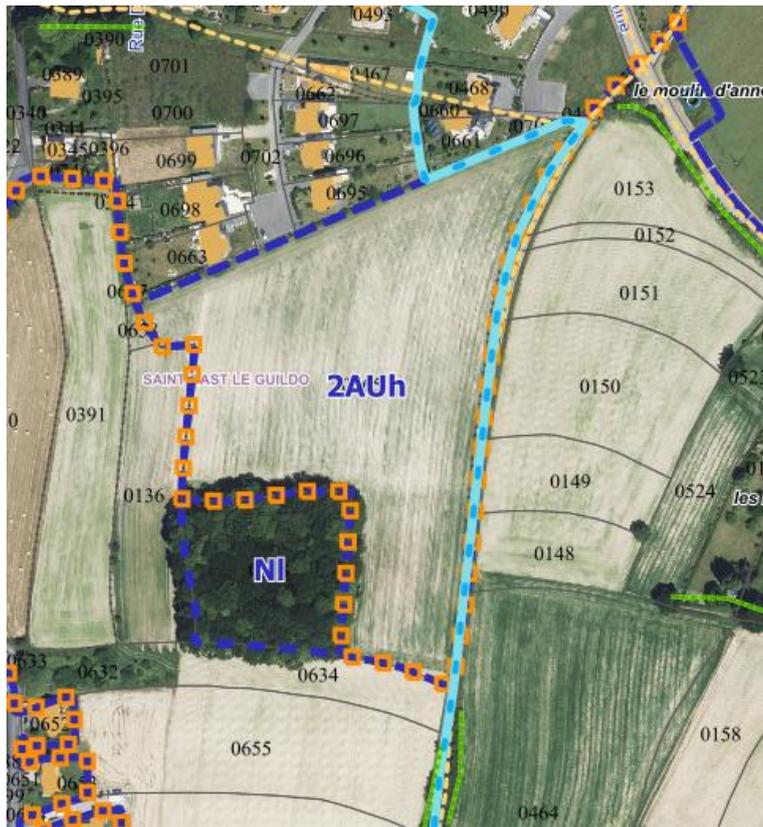
Fiche OAP :

Zones à urbaniser à vocation d'équipement	Zone 1AUe
<p>Description – Liste des secteurs concernés p.2</p> <p>Ces zones ont vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif (à dimension communale ou intercommunale).</p> <p>Les projets d'équipement en extension de l'urbanisation peuvent être des créations de nouveaux équipements, des extensions d'équipements existants.</p> <p>Les secteurs listés ci-dessous devront respecter leur vocation initiale :</p>	
<p>Légende</p> <p> Délimitation de l'extension  Zone d'équipement existante</p>	

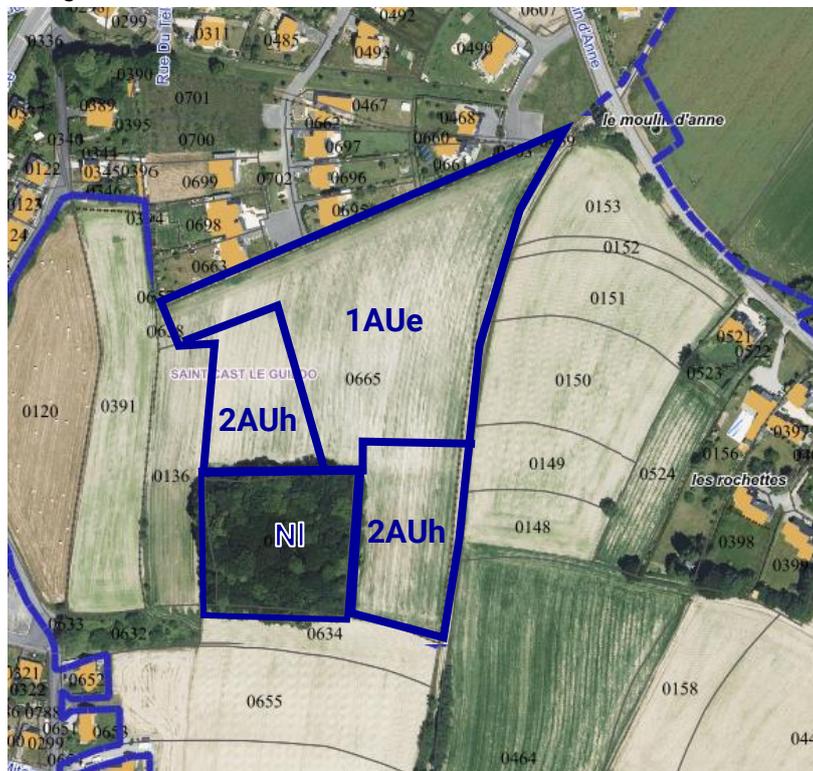


Modification du zonage :

Zonage actuel du PLUi :



Zonage modifié du PLUi :



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.