

M6.E : SAINT-HELEN - 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

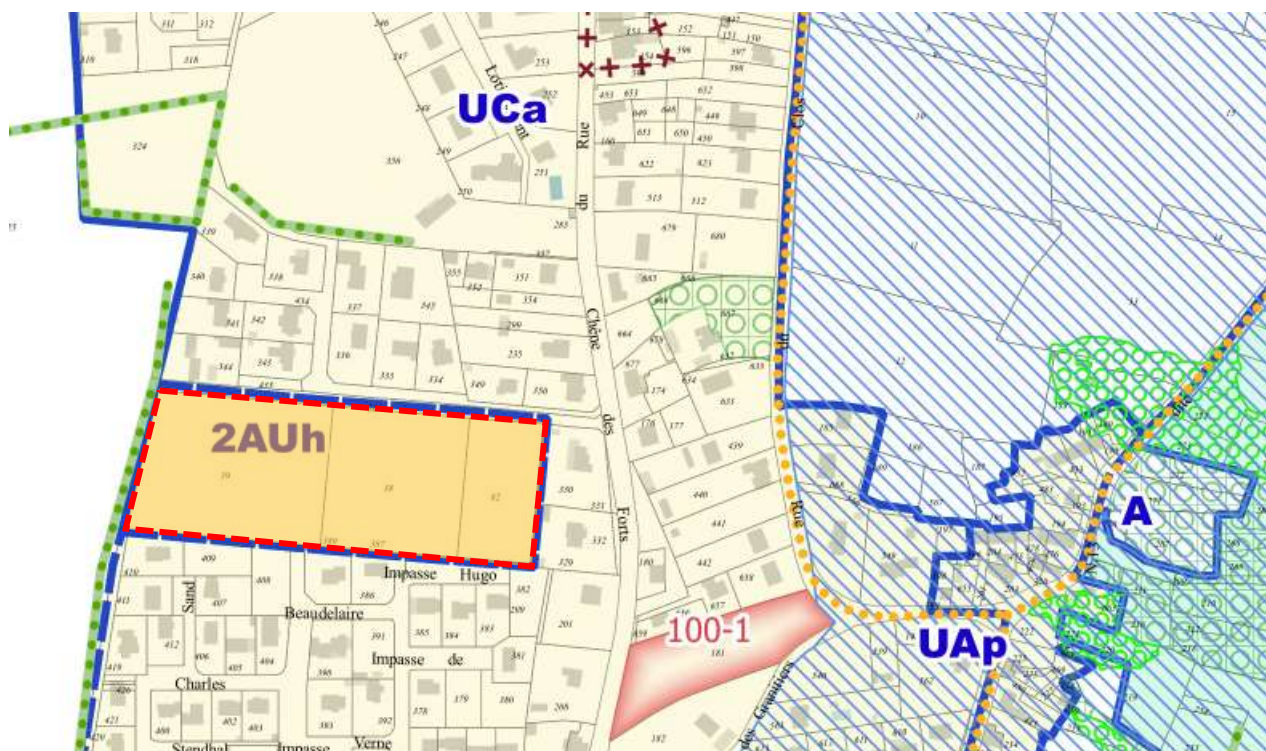
Exposé de l'objet de la modification

Dinan Agglomération et la commune de Saint-Hélen souhaitent ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUh située sur la commune de Saint-Hélen. 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 Upro des parcelles cadastrées ZK 38/39/82 (15 500 m²) afin d'y implanter un ensemble locatif de pleins pieds, pour séniors en couple ou vivant seul, avec un espace commun collectif, un espace de type MAM ou crèche répondant à une forte demande sur la commune de Saint-Hélen et des logements (libres et locatifs sociaux).

Hypothèses 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 la Commune de Saint-Hélen, au regard des morphologies urbaines observées avec les sous-zonage suivants :

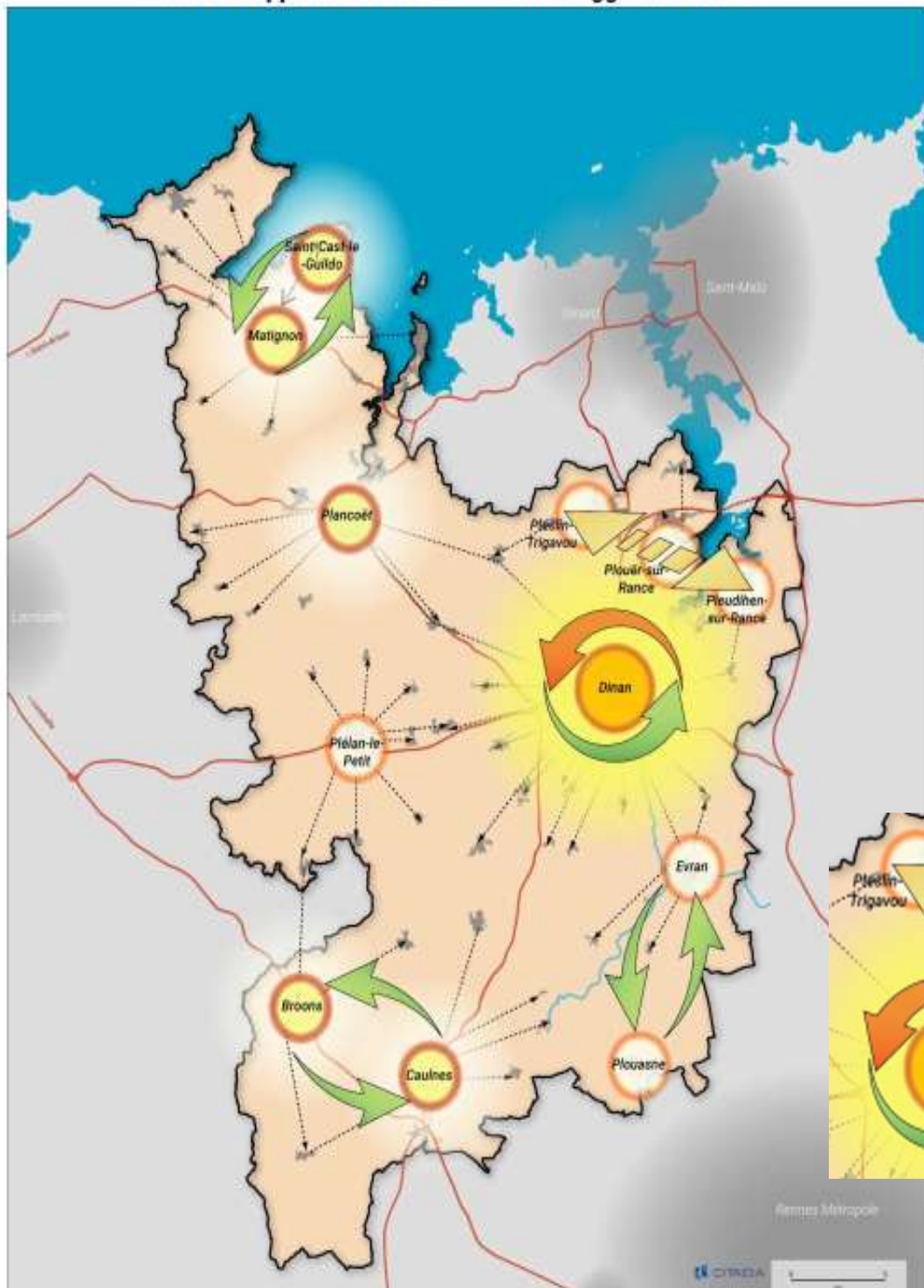
- UAp : zone urbaine centrale patrimoniale de 4.46 ha.
- UCa : zone urbaine pavillonnaire dense de 30.7 ha.
- UCb : zone urbaine pavillonnaire peu dense de 8.29 ha.
- UB : zone urbaine de faubourgs de 13.75 ha.
- Ue : zone à vocation équipement de 1.12 ha.

La commune de Saint-Hélen présente 3 zones AU (à urbaniser) de 4.08 ha, toutes classées en zone 2AUh 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 la Rance a consommé 64.7 ha à vocation Habitat entre 2003 et 2012.

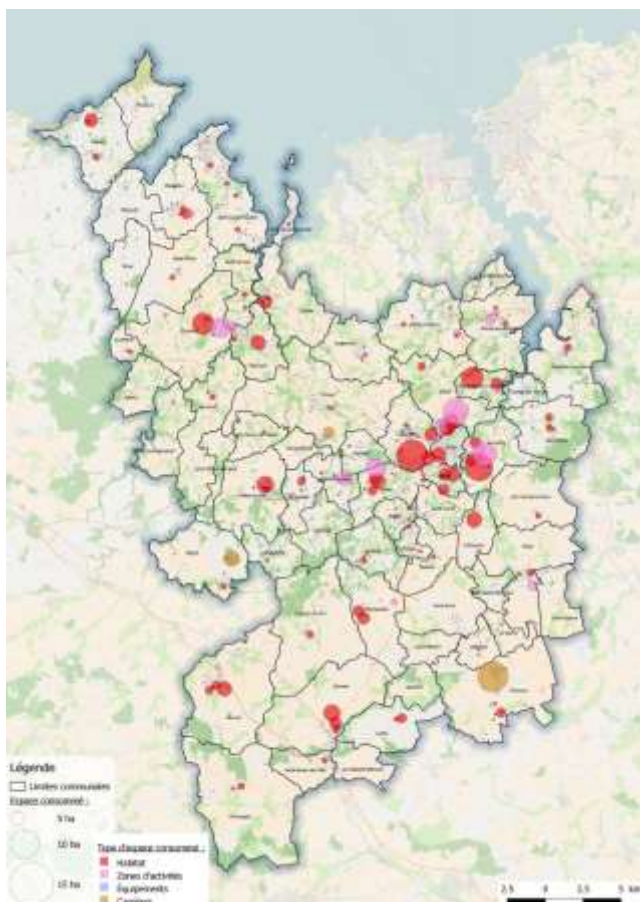
Consommation d'espace 2003/2012 (en ha)								
	Littoral	Rance	Plancoët	Plélan	Broons/Caulnes	Evran/Plouasne	Dinan	Guinefort
Habitat	119,3	64,7	90,3	44,5	69,5	42,8	155,6	55,8
Equipements	9,5	1,4	4,15	3,1	1,9	0,4	3,4	0,2
Activité	6,5	16,4	17,3	4,3	10,2	4,3	57,6	2,45
Toute vocation	135,3	82,5	111,8	51,9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

Diagnostic foncier (Rapport de Présentation du PLUiH)

La commune de Saint-Hélen a consommé 13.29 ha entre 2003 et 2012 et cette consommation foncière était uniquement à destination de l'habitat.

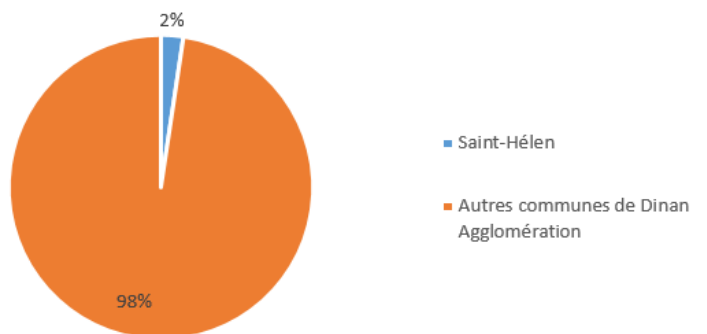
Entre 2003 et 2012, la ville de Saint-Hélen a utilisé 1% de la consommation foncière à vocation habitat de Dinan Agglomération.

Par ailleurs, aucune consommation foncière n'a été effectuée pour la construction d'équipements ou de zones d'activités.



Consommation foncière de Dinan Agglomération 2002-2013

Part de l'espace consommé entre 2003 et 2012 pour l'habitat à Saint-Hélen

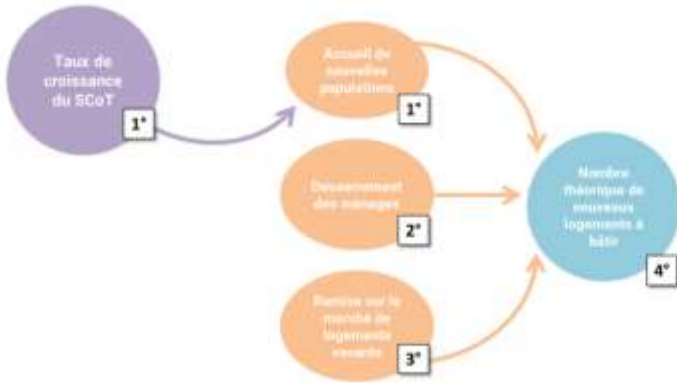


1. Calcul du besoin foncier du secteur de la Rance

L'objectif de modération de la consommation foncière a été traduit par secteur. La commune Saint-Hélen est l'une des communes du maillage rural de secteur de la Rance. Les communes de Pleudihen-sur-Rance, Plouër-sur-Rance et Pleslin-Trigavou sont quant à elles considérées comme les pôles relais de l'armature territoriale de Dinan Agglomération.

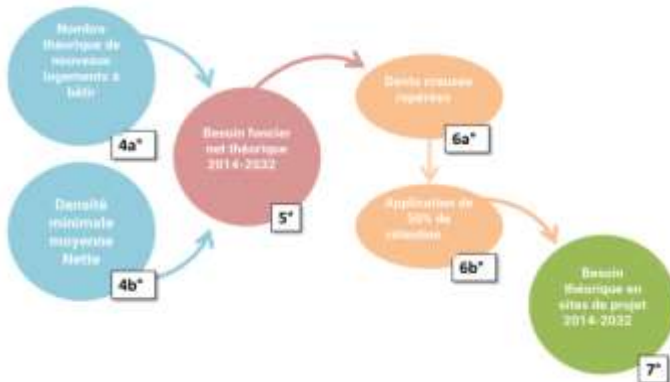
Le zonage du PLUiH de Dinan Agglomération répond à une méthodologie de calcul définie dans le SCoT du Pays de Dinan en 12 points :

Composante du calcul :



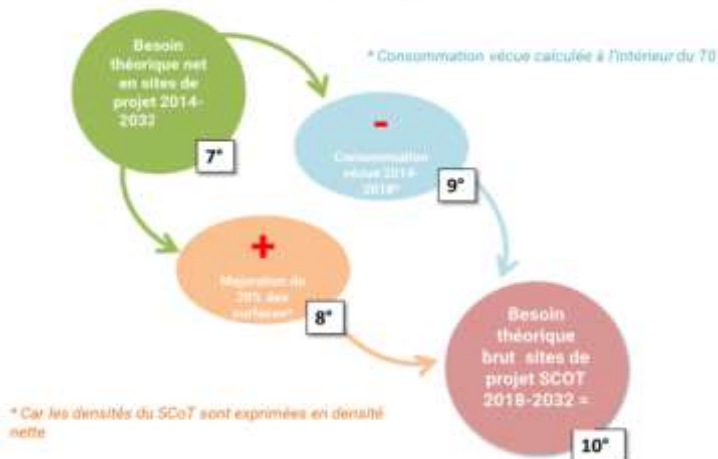
Pour le secteur de la Rance, le nombre théorique de nouveaux logements à bâtir est de **1164**.

Composante du calcul :



Pour le secteur de la Rance, le besoin théorique net en hectares en site de projet 2014-2032 est de **65.24 ha**.

Composante du calcul :



Pour le secteur de la Rance, le besoin théorique brut en hectares en site de projet SCoT 2018-2032 est de **64 ha**.

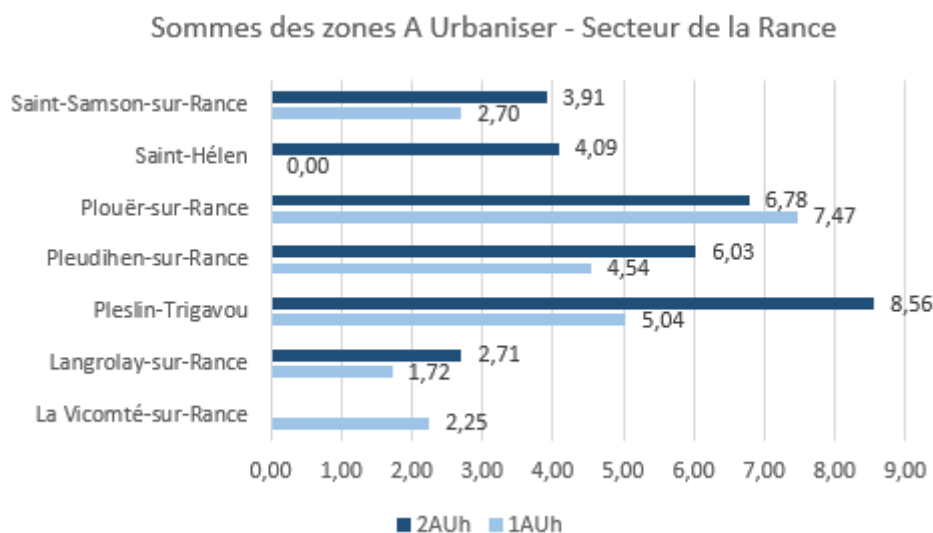
Ce besoin foncier a été traduit dans le document graphique par le biais d'un travail collectif au sein du secteur. Le besoin a ainsi été réparti entre les communes selon cinq critères égaux :

- **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 **55.81 ha** de zones A Urbaniser Habitat, pour le secteur de la Rance, réparti de cette manière :



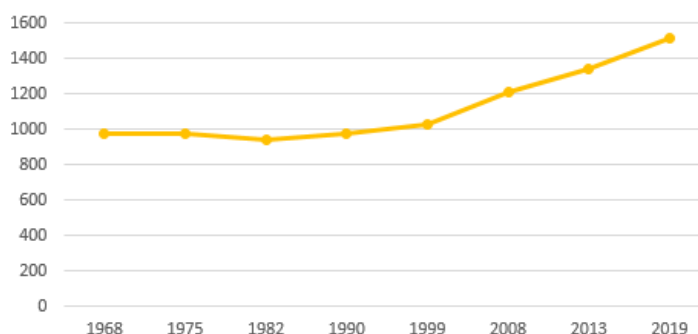
En ce qui concerne la commune de Saint-Hélen, elle ne possède pas de zones 1AUh mais 3 zones 2AUh représentant 4.09 ha.

II. Un projet nécessaire au développement de la commune

1. Evolution démographique de la commune

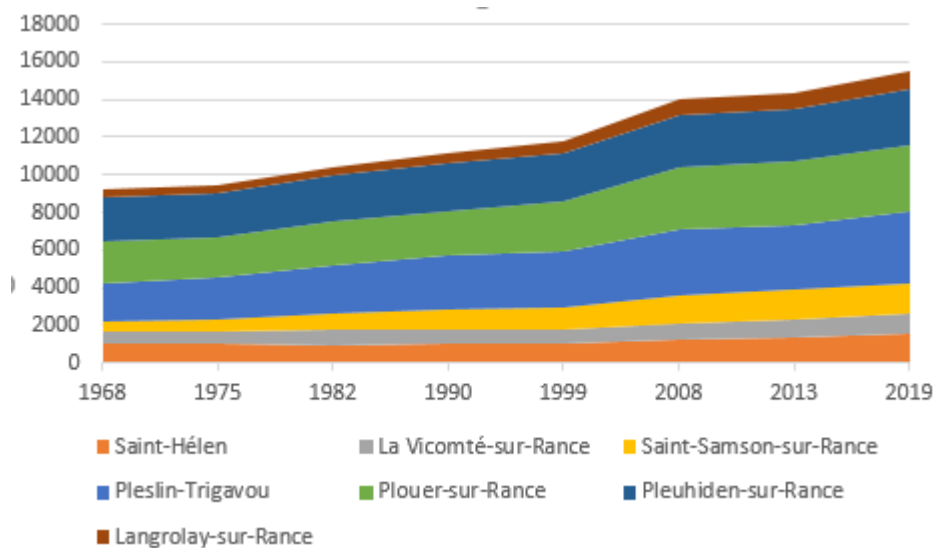
Indicateurs	Saint-Hélen	CA Dinan Agglomération
Population en 2019 (habitants)	1512	98 270
Densité de population (habitants au km ²)	88,8	105,4

La population de 1968 à nos jours à Saint-Hélen



Source : INSEE
Dinan Agglomération – Service Urbanisme-Foncier

Evolution de la population – Secteur de la Rance



Source : INSEE
Dinan Agglomération – Service Urbanisme-Foncier

2. Rythme de la construction neuve

Saint-Hélen fait partie du secteur de la Rance. Sur ce secteur, la production globale de logements entre 2018 et 2032 devrait avoisiner les 1398 logements. Entre 2020 et 2025, soit 6 ans de PLH, ce secteur aura déjà construit 599 nouveaux logements, soit 100 logements en moyenne par an. Cependant, en 2022, le secteur de la Rance avait seulement rempli 38% de son objectif en création de logement (l'idéal étant 50% après 6 ans de PLH).

Par conséquent, la commune souhaite désormais ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUh afin de réaliser d'ici 3 ans une opération comportant un locatif pour séniors, un équipement de petite enfance et des logements. Ce projet permettra également d'offrir une nouvelle offre de service pour la commune de Saint-Hélen.

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 Saint-Hélen ne possède actuellement aucun projet urbain en cours.

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



La commune de Saint-Hélen possède quelques commerces de proximité comme une café « L'Aluette » et une boulangerie nommée « CoetMiam » dans le centre-bourg. A côté de cela, Saint-Hélen possède aussi des aménités et des entreprises comme des services de garde d'enfant, un horloger ou encore un peintre. Saint-Hélen possède également deux écoles maternelle et primaire : l'école publique Emilie et Germaine Tillon et l'école privée Saint-Yves.

4. Compensation

Afin de compenser le passage en Upro des parcelles ZK 38/39/82 pour une superficie approximative de 15 500 m², la commune de Saint-Hélen propose de déclasser une zone classée en 2AU au Nord de la commune au niveau du village de la Ganterie (5 400m²) ainsi qu'une partie de la zone 2AUh située au Nord du bourg (10 000m²).



Zone 2AUh - Village de la Ganterie



Partie de la zone 2 AUh au Nord du bourg

5. Evolution du zonage









Zonage du PLUiH – Avant modification









Zonage du PLUiH – Après modification

6. Justification du projet

Ce projet vise à créer un ensemble locatif de plein pied, pour séniors en couple ou vivant seul, avec un espace commun collectif (restauration, animations, ...), ainsi qu'un espace de type MAM ou crèche répondant à une forte attente sur Saint-Hélen où la population est majoritairement jeune et active. Ce dispositif favoriserait le lien intergénérationnel. Un local serait aussi dédié soit pour des soins via des vacances paramédicales et médicales, ou autres prestations (coiffeur, esthéticienne, ...). Un potager partagé sera également mis en place avec éventuellement la présence de petits animaux. Enfin, la commune envisage la création d'une zone de type coulée verte. Une réflexion est aussi menée sur l'éventualité d'adjoindre à cette résidence quelques logements libres et sociaux.

Numéro	Extrait	Catégorie	Surface approximative	Analyse
1		Dent creuse	810 m ²	<p><u>Avantages :</u> Terrain situé proche du cœur de ville Parcelle inutilisée</p> <p><u>Inconvénients :</u> Parcelle dans une zone de présomption archéologique Superficie trop faible pour le projet</p>
2		Dent creuse	500 m ²	<p><u>Avantages :</u> Terrain situé proche du cœur de ville Parcelle inutilisée</p> <p><u>Inconvénients :</u> Surface limitée Parcelle dans une zone de présomption archéologique Superficie trop faible pour le projet</p>
3		Lot à bâtir	1400 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelles inutilisées A proximité des aménités sportives</p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet</p>
4		Lot à bâtir	830 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle inutilisée A proximité des aménités sportives</p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet</p>
5		Lot à bâtir	1200 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelles inutilisées A proximité des aménités sportives</p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet</p>
6		Lot à bâtir	375 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle inutilisée A proximité des aménités sportives</p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet</p>

7		Parcelle densifiable	1030 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle située le long de l'axe principal</p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet</p>
8		Parcelle densifiable	625 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle située le long de l'axe principal</p> <p><u>Inconvénients :</u> Surface limitée et morphologie de la parcelle difficile à aménager</p>
9		Parcelle densifiable	2500 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle de taille conséquente</p> <p><u>Inconvénients :</u> Parcelle dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable Superficie trop faible pour le projet</p>
10		Parcelle densifiable	1520 m ²	<p><u>Avantages :</u></p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet</p>
11		Parcelle faisant l'objet d'un projet	3779 m ²	Parcelle ayant déjà fait l'objet d'un dépôt de permis d'aménager accordé le 19/05/2022. Les lots sont en cours de construction.
12		Parcelle densifiable	5365 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle à proximité du centre-bourg et des aménités</p> <p><u>Inconvénients :</u> Pas de maîtrise foncière</p>

13		Parcelle densifiable	3760 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle à proximité du centre-bourg et des aménités</p> <p><u>Inconvénients :</u> Pas de maîtrise foncière Superficie trop faible pour le projet</p>
14		Parcelle densifiable	2910 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle à proximité du centre-bourg des aménités</p> <p><u>Inconvénients :</u> Pas de maîtrise foncière Superficie trop faible pour le projet</p>

Conclusion :

La commune de Saint-Hélen ne dispose donc pas à ce jour de parcelle avec une superficie suffisante pour le projet multi-service comprenant notamment une résidence pour séniors ainsi qu'une crèche. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle 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 commune 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 ainsi que le Bureau Communautaire de Dinan Agglomération ont donné un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de St-Hélen. En guise de compensation, une zone 2AU sera déclassée en zone Agricole dans le village de la Ganterie au Nord de la commune et une partie de la zone 2AU au Nord du bourg sera également déclassée en zone Agricole.

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 échancier 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-Hélen, 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°100-4 :

Ouverture d'une zone 2AU en Upro Lotissement les Elians qui sera régit par une OAP. Cette dernière prévoit différentes orientations d'aménagement pour ce secteur à vocation mixte.

Fiche OAP :

SAINT-HELEN - n°100-4		Zone Upro
		<p>« Lotissement les Elians »</p> <p>Superficie : 17 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 25</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : à définir par Dinan Agglomération et la Commune</p> <p>1:3000</p>
<p>Caractéristiques du Site</p> <p>Ce secteur se situe au sud-ouest de Saint-Helen à proximité d'un lotissement.</p>	<p>Site en extension</p> 	<p>Objectifs généraux d'aménagement du site</p> <p>La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les dispositions réglementaires au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, l'OAP présentée ci-dessous vaudra règlement.</p> <p>L'aménagement du site devra répondre aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etre pensé dans une logique d'optimisation de l'espace. Ainsi, les bâtiments, stationnements, espaces communs, devront présenter des emprises et implantations simples, permettant de limiter les espaces résiduels. Chaque espace devra être dévolu à une fonction. Il s'agit de limiter les délaissés et autres « espaces verts » sans utilité concrète. <p>En matière de qualité d'insertion architecturale et paysagère :</p> <p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation, permettant une bonne intégration dans l'environnement dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y seront implantées. Les hauteurs des bâtiments devront tenir compte des constructions avoisinantes. Leur intégration sera appréciée par rapport aux règles graphiques représentées au plan de composition, validés par la commune, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Polygone d'implantation vis-à-vis de l'espace public • Polygone « espace de front de rue » • Ligne d'accroche du bâti principal • Accès au lot <p>Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.</p> <p>En matière de mixité fonctionnelle et sociale :</p> <p>Ce secteur est à vocation mixte : Habitat et Equipement d'intérêt collectif</p> <p>En matière de stationnement :</p> <p>Un nombre suffisant de stationnement doit être prévu pour les projets du secteur. Une justification de l'adéquation entre le projet et le nombre de stationnement prévu sera demandée.</p> <p>En matière de desserte par les transports en commun :</p> <p>La commune de <u>Saint-Helen</u> ne dispose pas de services de transport en commun.</p> <p>En matière de desserte des terrains par les voies :</p> <p>La conception des voies devra permettre une circulation automobile apaisée, et des circulations douces facilitées.</p> <p>En matière de desserte des terrains par les réseaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement • Les eaux pluviales seront raccordées au réseau d'eaux pluviales. Les aménagements disposés sur le terrain veilleront à ne pas faire obstacle à l'écoulement de l'eau. • Les différents lots seront desservis par une conduite de distribution d'eau potable et raccordée au réseau public d'adduction d'eau • Les lots seront desservis en électricité
<p>Photographies du secteur</p>		



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.