

M6.F : PLUDUNO - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe

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

Pièce(s) du PLUiH :

Plan de zonage

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Evaluation Environnementale

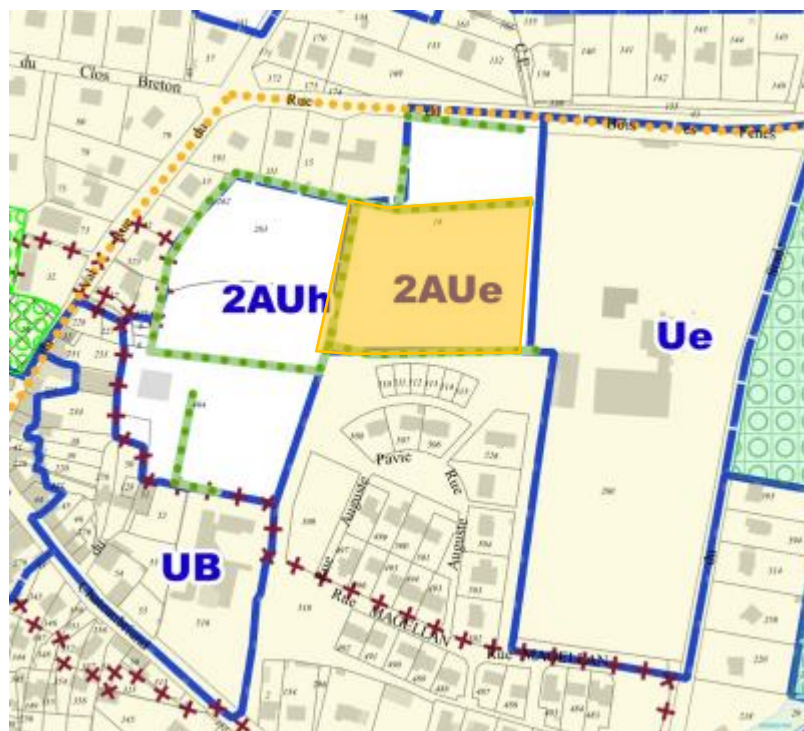
Exposé de l'objet de la modification :

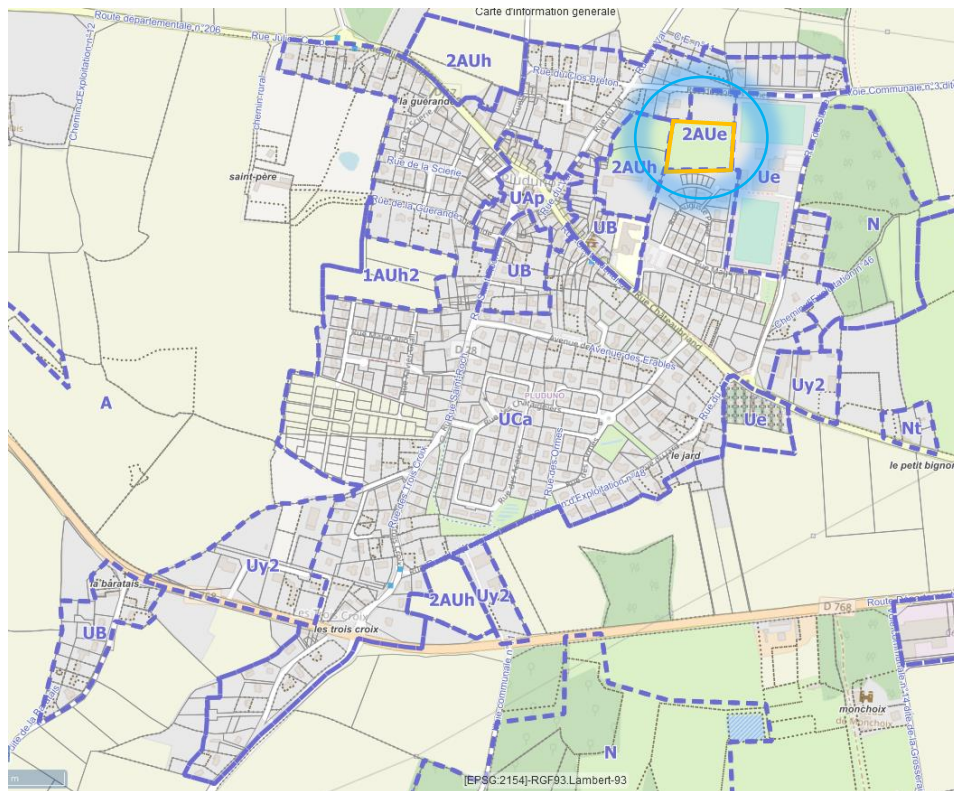
Dinan Agglomération et la commune de Pluduno souhaitent ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUe située sur la commune de Pluduno. L'exposé de cet objet de modification présente le projet et l'analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbaines et à urbaniser et le projet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

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 de deux zones 2AUe en 1AUe afin de réaliser une plaine de jeux pour les habitants dans la continuité de la salle polyvalente, des terrains de foot, de l'aire de jeux, du soccer, ... La proximité du bourg permet aussi un accès facile aux commerces, aux soins et à la salle polyvalente.

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 projet de plaine de jeux :

PLUDUNO

INTENTIONS DE PROJET

Intentions générales

- Valoriser et renforcer les trames boisées et trames bocagères qui composent un cadre de vie de qualité.
- Désenclaver les équipements sportifs et ludiques en créant des cheminements dans la continuité des trames existantes.
- Créer du lien entre les infrastructures
- Réintroduire du végétal pour redonner une échelle et une qualité aux lieux de vie.
- Réaliser un travail sur les limites pour concilier transparence et intimité et ménager des perspectives.

PROMENADE CHAMPÊTRE ENTRE VERGER ET PRAIRIE FLEURIE

Créer des espaces champêtres accessibles au public : un verger, une prairie, des haies bocagères...
Espaces de biodiversité qui vont constituer une trame verte à l'échelle du centre-bourg.

LA CLAIRIERE DES ENFANTS

Redonner une fonction aux espaces peu utilisés (tennis, jeux boules, esplanade)
Développer des espaces de jeux en cohérence avec l'environnement champêtre du lieu.
Proposer des structures pour tous les âges.

LA PLACE DES SPORTS

Valoriser les équipements existants en travaillant les cheminements, la mise en valeur des entrées de bâtiments, les perspectives et les interfaces.
Valoriser l'accueil des piétons tout en préservant un espace fonctionnel pour les usages quotidiens.

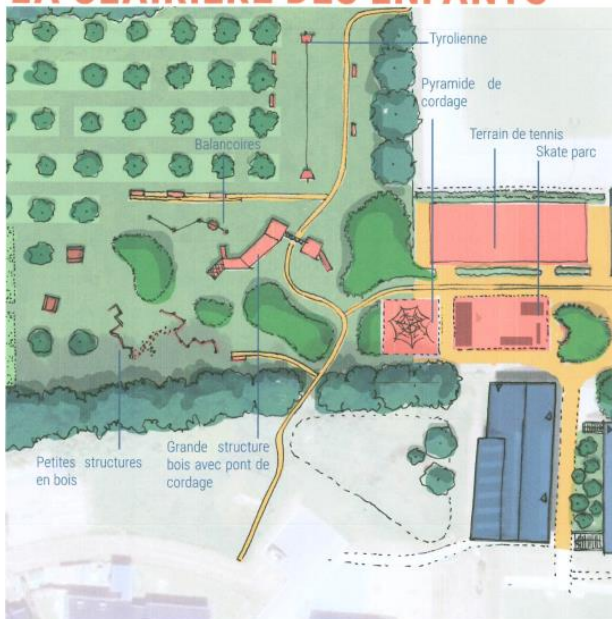


LA PLACE DES SPORTS

Un fil d'ariane peint sur l'enrobé conduit de façon ludique les usagers du parking à la placette centrale qui dessert tous les équipements. Des buttes viennent redessiner l'espace en masquant les pieds de bâtiments. Ces buttes plantées hiérarchisent les parcours, elles délimitent les espaces pour créer de la qualité pour chacun d'entre eux, tout en maintenant une transparence et une porosité. Les buttes servent d'alcoves aux usagers qui peuvent y trouver des bancs et des espaces ombragés.



LA CLAIRIÈRE DES ENFANTS



Les espaces de jeux et de sports s'installent en partie sur les anciens terrains de tennis et jeux de boules, réutilisant ainsi les espaces imperméabilisés. Coté salle de sport, un skate parc et une structure de cordage à grimper sont mis en place. Coté prairie, on trouve des jeux à grimper et une tyrolienne. De petites structures «fibres» complètent ces grands jeux et permettent aux enfants de développer leur imaginaire. Le bois est privilégié pour donner au parc une ambiance champêtre.

Dans le prolongement de la placette, des buttes plantées viennent apporter une qualité aux différents espaces.



PROMENADE CHAMPÊTRE ENTRE VERGER ET PRAIRIE FLEURIE



Entourés de splendides arbres et éloignés des équipements sportifs, prairies et vergers proposent des espaces de détente plus calmes. Des bancs et tables permettent d'y profiter d'une pause. Le vergers et les prairies sont des espaces pédagogiques, des espaces de sensibilisation à la biodiversité. Quelques animaux ou sculptures en bois pourront ponctuer les alignements et inciter les promeneurs à la rêverie.



INEX
Pays d'Alsace Développement

PLCE
Conseils et études

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. ».

Ainsi, la recherche de gisements fonciers s'est attachée à la recherche de terrain à proximité du secteur des équipements sportifs de la commune pour le projet communal de la plaine de jeux. Le secteur des équipements est entouré de lotissements et d'un bois protégé par un Espace Boisé Classé. Aucun autre site à proximité du pôle des équipements sportifs vient répondre aux besoins identifiés par le projet.



Extrait du PLUIH

Conclusion :

Au regard des éléments de justifications présentés par la présente notice, la Commission Aménagement et de Bureau Communautaire de Dinan Agglomération a donné un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe de Pluduno.

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 :

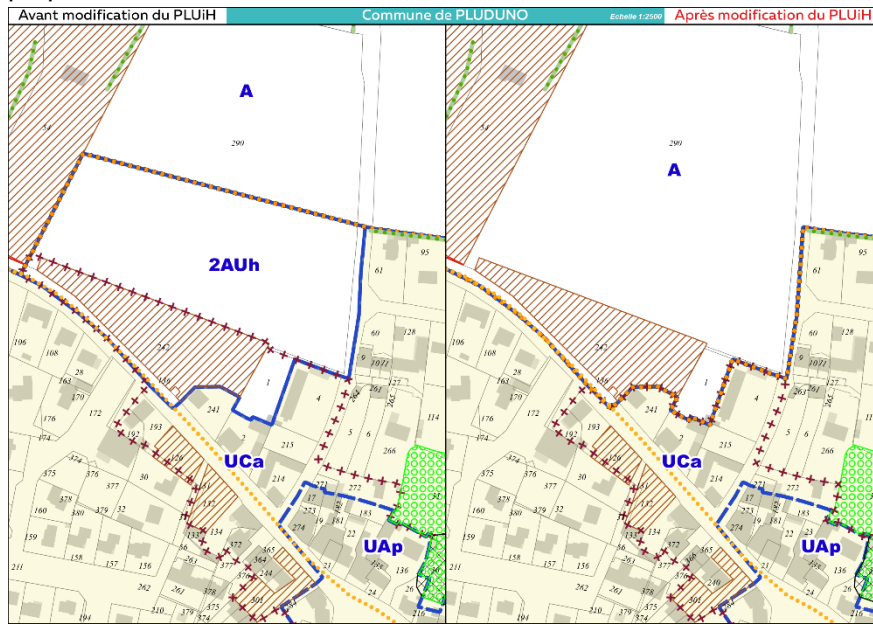
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser 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 Pluduno, en accord avec Dinan Agglomération, souhaite créer 1 OAP. L'objectif de cette dernière est d'accompagner le projet d'équipement.

Compensation



Afin de compenser le passage en 1AU de parcelles pour une superficie approximative de 0.9 ha, la commune de Pluduno propose de déclasser une zone 2AUh en zone A.



Création d'une nouvelle OAP équipement :

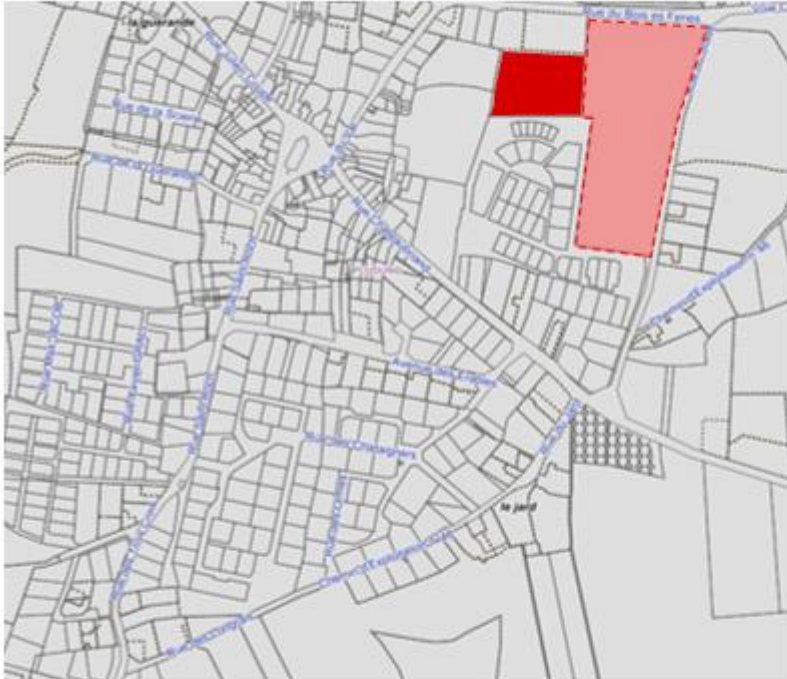
Ouverture d'une zone 2AUe en 1AUe qui sera régit par une OAP. Cette dernière prévoit différentes orientations d'aménagement pour ce secteur à vocation équipement.

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</p> <p> Zone d'équipement existante</p>	

Pluduno

Localisation




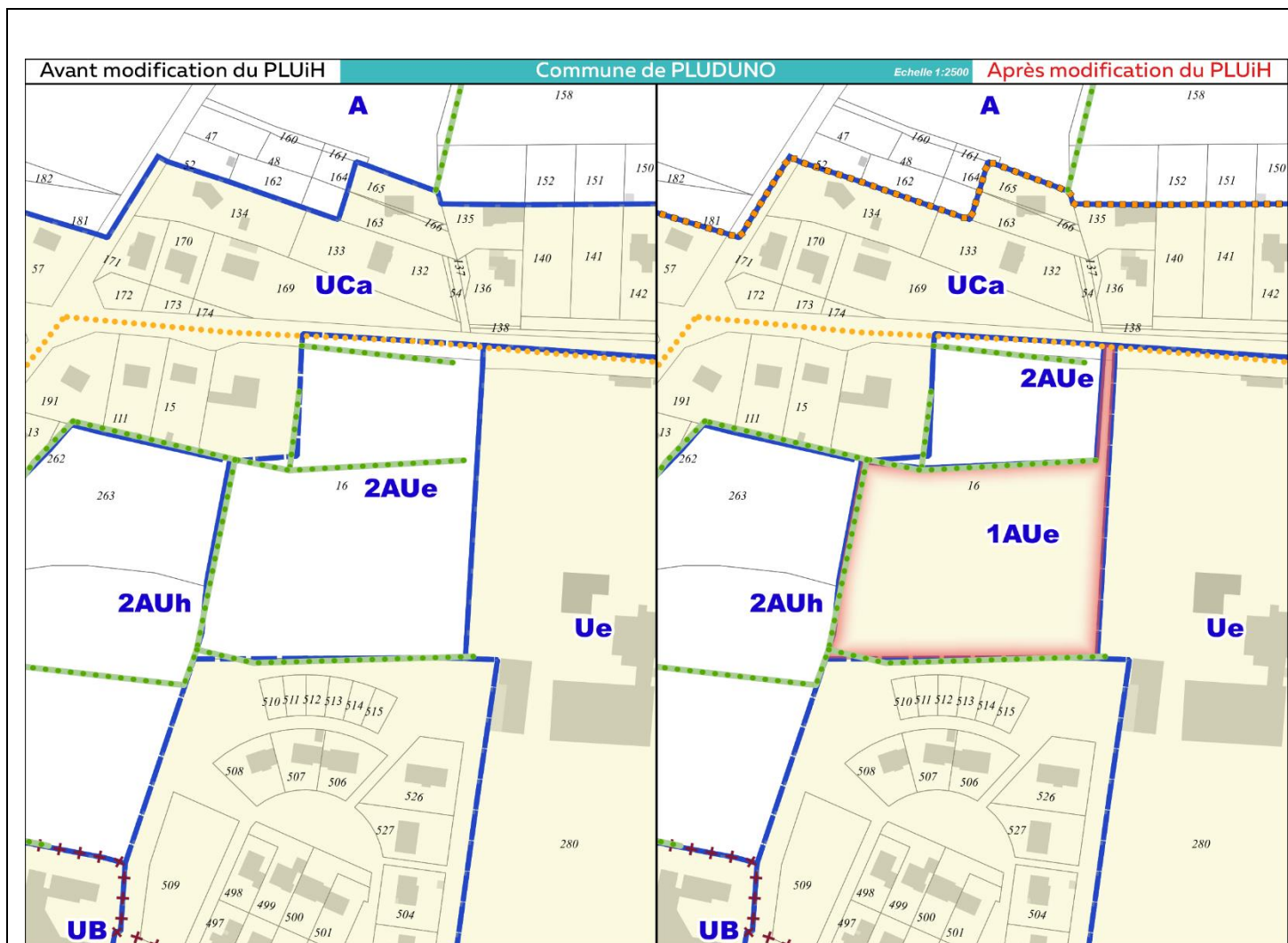
Diversification de l'offre d'équipements et de loisirs

Surface : **0.9 ha**

Vocation :

Réserve foncière à destination d'un espace de loisirs pour la commune





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.