

# M1.G : PLANCOËT - Ouverture à l'urbanisation 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

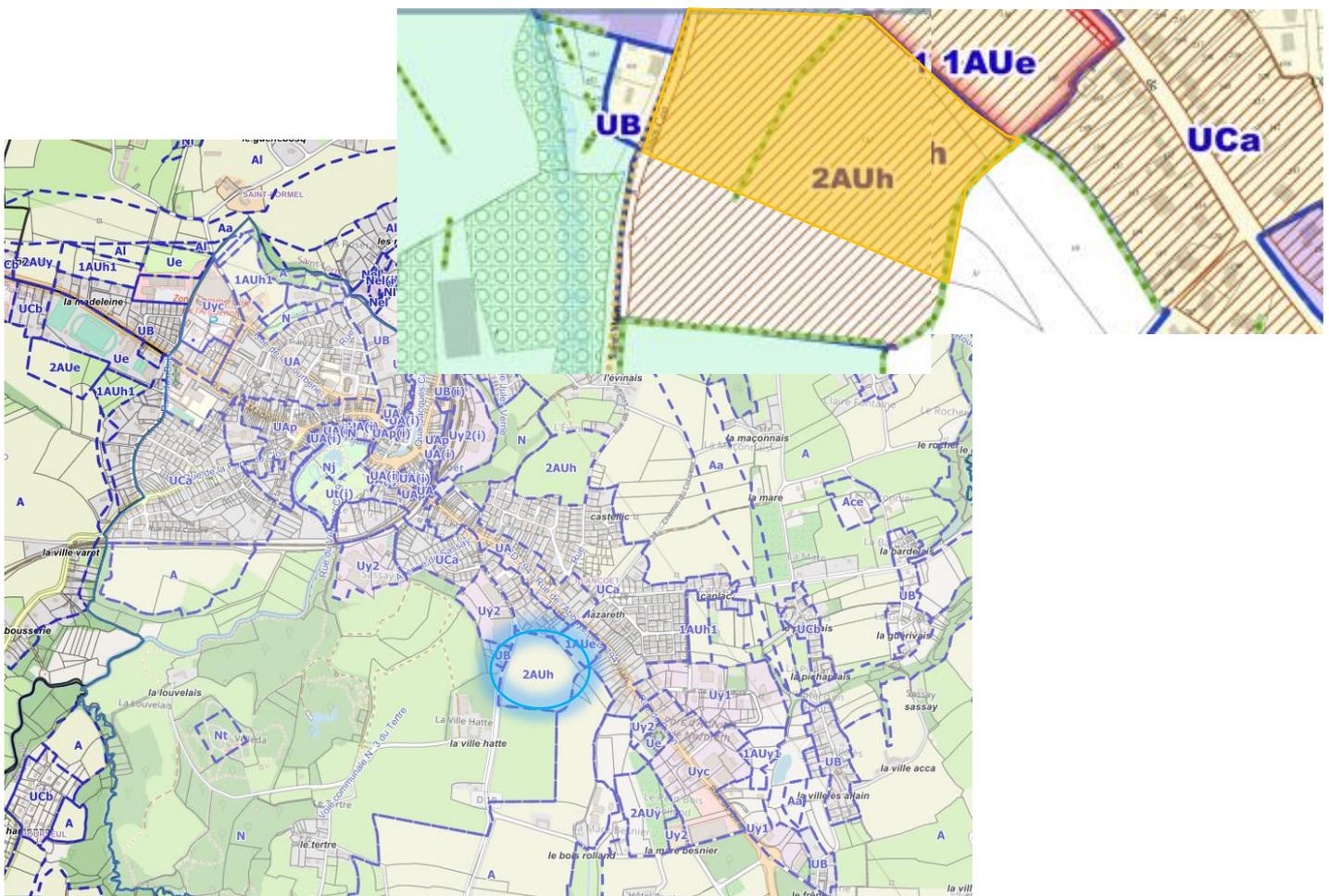
Evaluation Environnementale

## Exposé de l'objet de la modification :

Dinan Agglomération et la commune de Plancoët souhaitent ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUh située sur la commune de Plancoët. 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 que 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 1AUh afin d'y implanter une OAP pour un projet urbain d'environ 80 logements. Ce projet s'implante sur une superficie de 3.5 ha.



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (2020) et localisation du secteur de projet

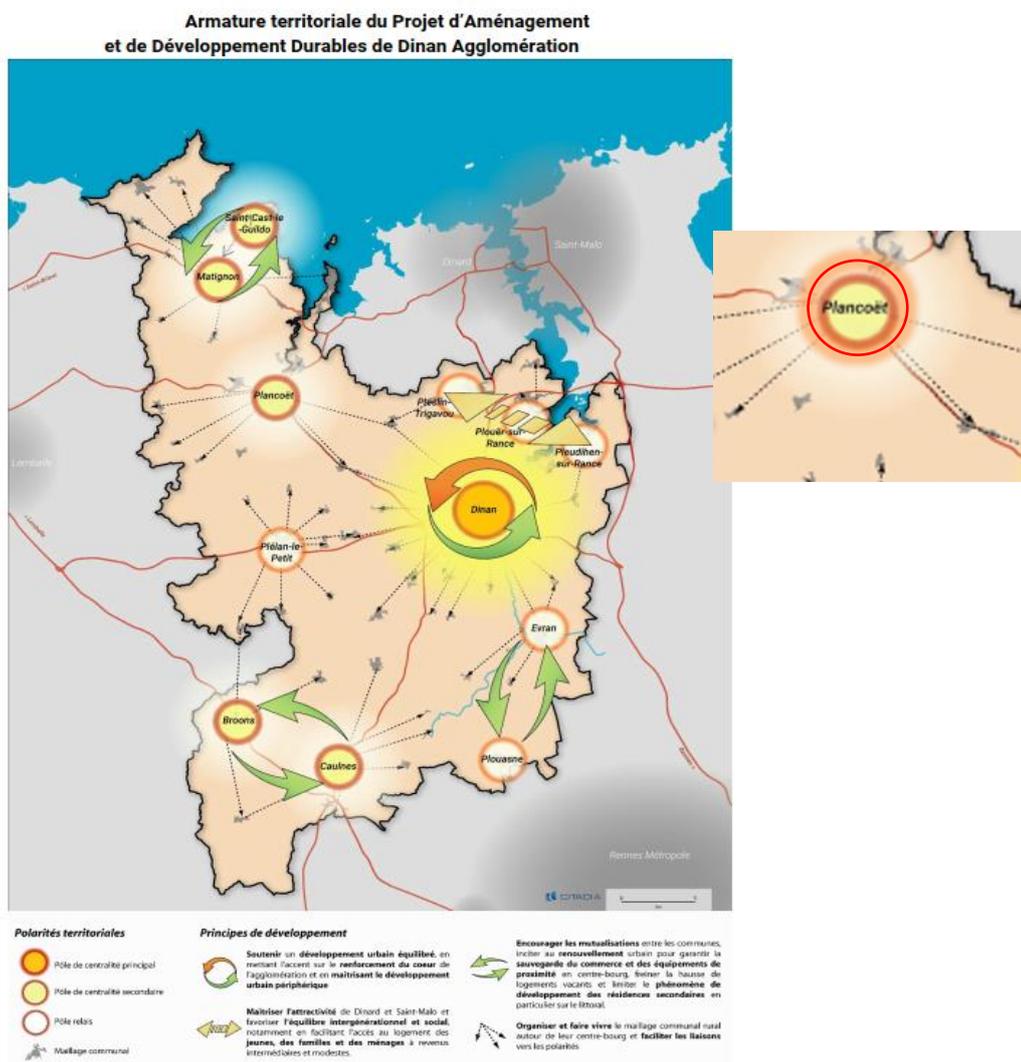
Le PLUiH définit le règlement applicable aux parcelles du bourg au regard des morphologies urbaines observées avec les sous-zonage suivants :

- UA : zone urbaine centrale de 25.89 ha.
- UA(i) : 1.02 ha.
- UAp : zone urbaine centrale et patrimoniale de 6.93 ha.
- UAp(i) : 0.36 ha.
- UB : zone urbaine de faubourgs de 22.07 ha.
- UB(i) : 1.64 ha.
- UCa : zone urbaine pavillonnaire dense de 61.89 ha.
- UCb : zone urbaine pavillonnaire peu dense de 6.06 ha.
- Ue : zone à vocation équipement de 9.89 ha.
- Ut(i) : zone urbaine pour des équipements touristiques de 2.36 ha.
- Uy1 : zone urbaine à vocation économique (activités importantes) de 12.7 ha.
- Uy2 : zone urbaine à vocation économique (activité artisanale et petites industries) de 8.56 ha.
- Uy2(i) : 10.24 ha.
- Uyc : zone urbaine à vocation commerciale de 15.95 ha.

La commune de Plancoët possède 7 zones AU (à urbaniser) de 23.11 ha, classée en zone 1AUe (1.4 ha), 1AUh1 (4.64 ha), 2AUy (4.3 ha) et 2AUh (10.09 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.



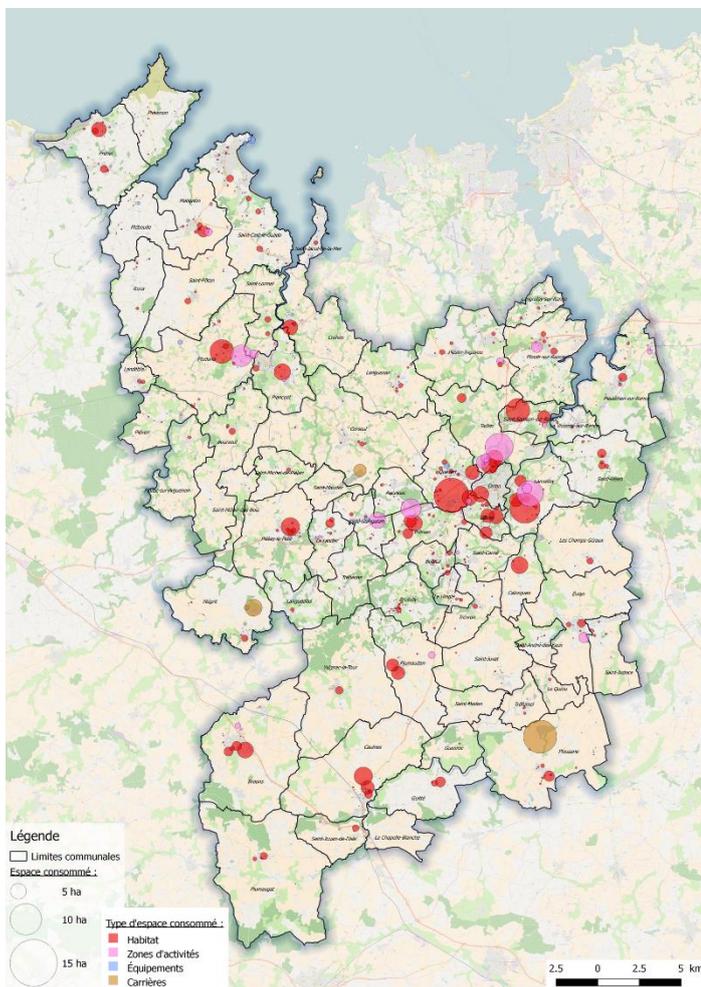
## Chiffres clés du diagnostic foncier :

Le secteur de Plancoët a consommé 90.3 ha à vocation Habitat entre 2003 et 2012.

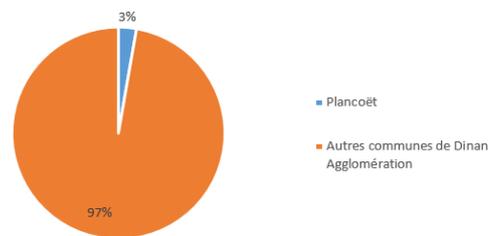
Consommation d'espace 2003/2012 (en ha)								
	Littoral	Rance	Plancoët	Plélan	Broons/Caulnes	Evran/Plouasne	Dinan	Guinefort
<b>Habitat</b>	119,3	64,7	90,3	44,5	69,5	42,8	155,6	55,8
<b>Equipements</b>	9,5	1,4	4,15	3,1	1,9	0,4	3,4	0,2
<b>Activité</b>	6,5	16,4	17,3	4,3	10,2	4,3	57,6	2,45
<b>Toute vocation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

Diagnostic foncier (Rapport de Présentation du PLUiH)

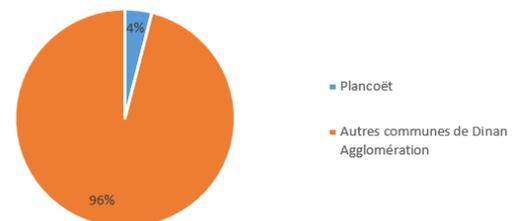
La commune de Plancoët a consommé 17.61 ha entre 2003 et 2012. Cette consommation foncière est due aux domaines de l'habitat, des équipements ou des zones d'activités.



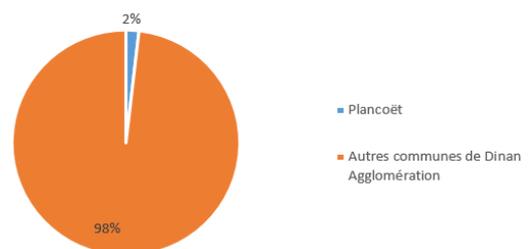
Part de l'espace consommé entre 2003 et 2012 pour l'habitat à Plancoët



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



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



Consommation foncière de Dinan Agglomération 2002-2013

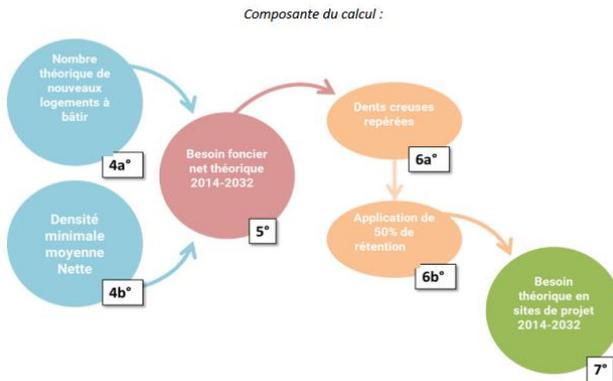
Entre 2003 et 2012, la ville de Plancoët a utilisé 3% de la consommation foncière à vocation habitat de Dinan Agglomération. Par ailleurs, elle a consommé 2% de la consommation à vocation équipements et 4% de celle à destination des zones d'activités.

# 1. Calcul du besoin foncier du secteur de Plancoët

L'objectif de modération de la consommation foncière a été traduit par secteur. La commune Plancoët est considéré par Dinan Agglomération comme le pôle relai de Dinan pour le secteur de Plancoët. Ce secteur regroupe autour de Plancoët, les communes de Bourseul, Corseul, Créhen, Landébia, Languenan, Pléven, Plorec-sur-Arguenon, Pluduno, Saint Lormel et Vildé-Guingalan.

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

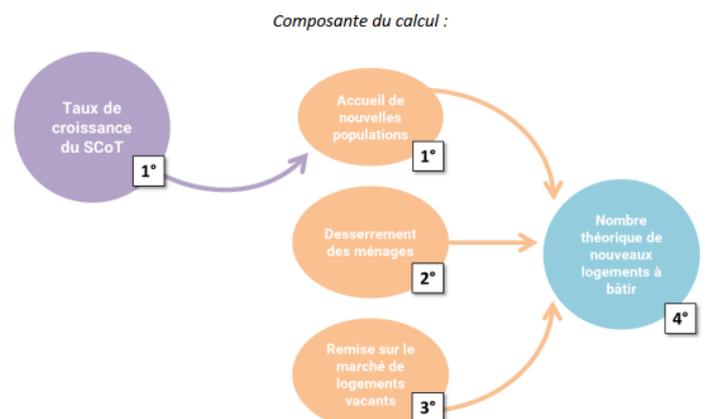
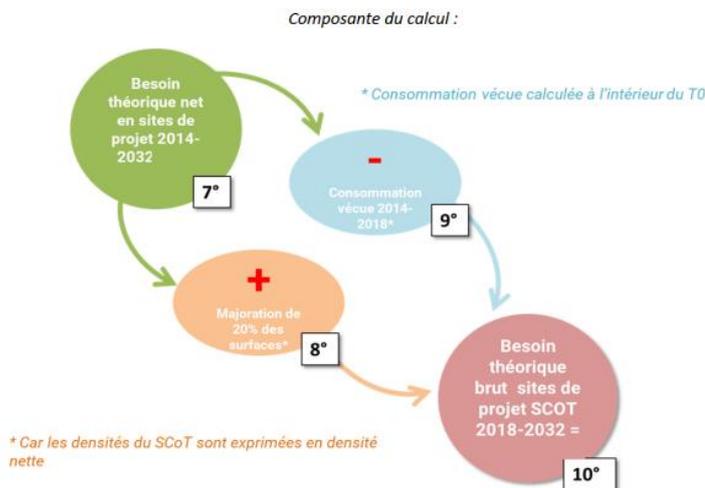
Pour le secteur de Plancoët, le nombre théorique de nouveaux logements à bâtir est de **1461**.



Pour le secteur de Plancoët, le besoin théorique net en hectares en site de projet 2014-2032 est de **75 ha**.

Finalement, pour le secteur de Plancoët, le besoin théorique en hectares en site de projet SCoT 2018-2032 est de **79 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 :

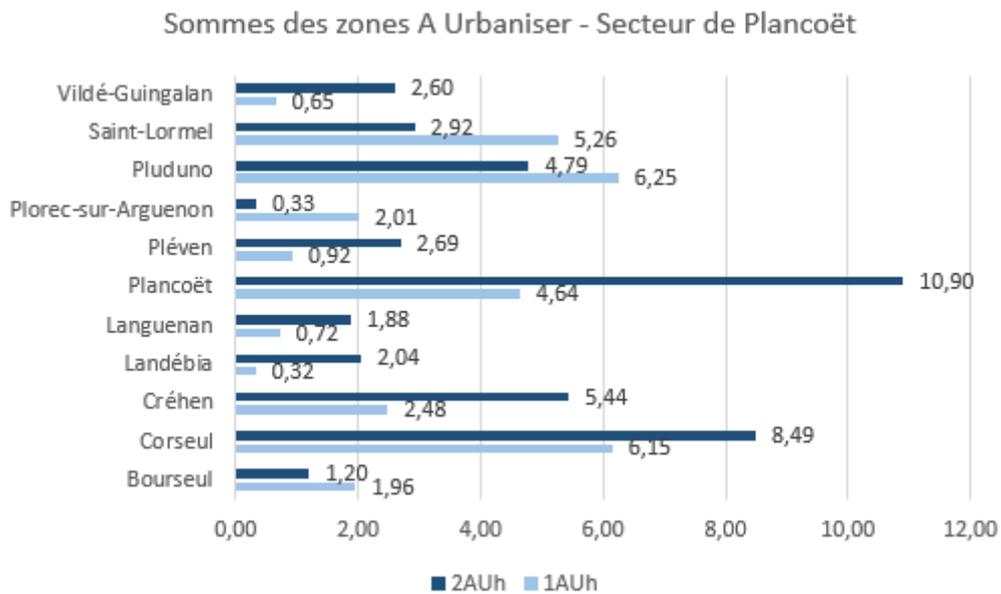
- **La population communale** (INSEE 2013)
- **Nombre de commerces de proximité** (Base Permanente des Equipements - INSEE 2013)
- **Nombre d'équipements et services de proximité** (Base Permanente des Equipements - INSEE 2013)
- **Nombre de logement par an (2005-2015)** (SITADEL)
- **Concertation politique**



Cette clé de répartition a permis de garantir la primauté aux polarités de l'armature territoriale, pris 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 74.63 ha de zones A Urbaniser « Habitat », pour le secteur de Plancoët, réparties de cette manière :

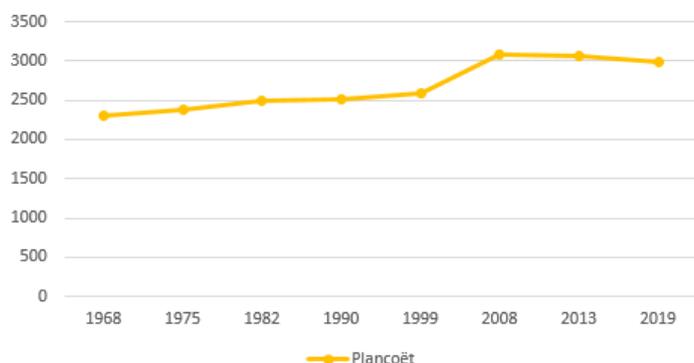


En ce qui concerne la commune de Plancoët, 10,90 ha se situent en zone 2AUh alors que 4.64 ha sont actuellement en zone 1AUh.

## II. Un projet nécessaire au développement de la commune

### 1. Evolution démographique de la commune

La population de 1968 à nos jours à Plancoët

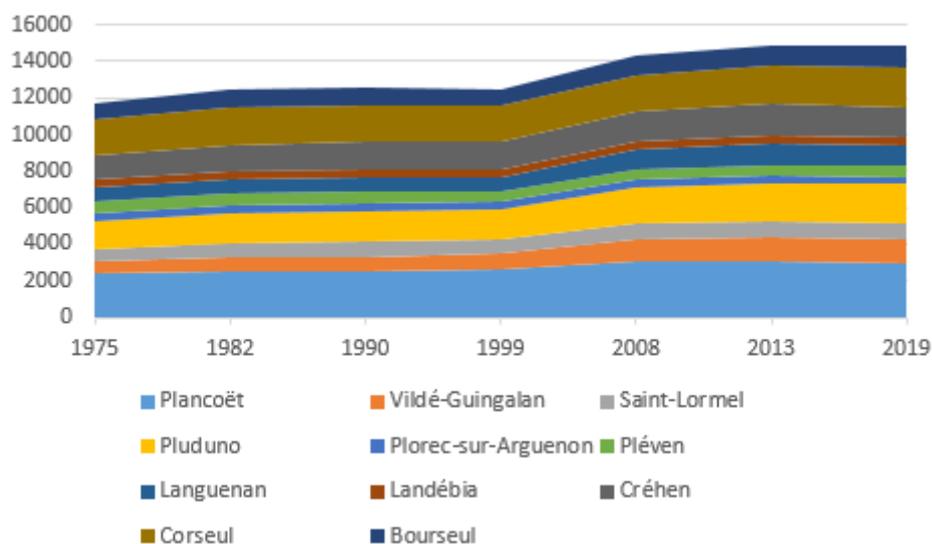


Indicateurs	Plancoët	CA Dinan Agglomération
Population en 2019 (habitants)	2981	98 270
Densité de population (habitants au km <sup>2</sup> )	259,4	105,4

Source : INSEE  
Dinan Agglomération – Service Urbanisme-Foncier

Le graphique retraçant l'évolution de la population de Plancoët, depuis 1968, laisse apparaître une diminution de la population à partir de 2008. Par conséquent, il est dans l'intérêt de la commune de produire des nouveaux logements afin d'enrayer cette dynamique négative.

Evolution de la population – Secteur de Plancoët



Source : INSEE  
Dinan Agglomération – Service Urbanisme-Foncier

## 2. Rythme de la construction neuve

Au sein du secteur de Plancoët, l'objectif de projet de logements entre 2018 et 2032 est de 1327 logements. Entre 2020 et 2025, soit 6 ans de PLH, ce secteur aura déjà construit 569 nouveaux logements, soit 95 logements en moyenne par an. Cependant, en 2022, le secteur de Plancoët avait déjà rempli 57% de son objectif en création de logement (l'idéal étant 50% après 6 ans de PLH).

	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%
<b>Total</b>	<b>8807</b>	<b>3774</b>	629	<b>2501</b>	<b>66%</b>

En ce qui concerne la commune de Plancoët, l'objectif de production du PLH est de 173 logements. A mi-parcours, la commune a autorisé 97 logements, soit 56% du PLH. Pour autant, une part significative de cette production est réalisée par des programmes de logements adaptés aux séniors.

La commune souhaite désormais ouvrir à l'urbanisation une parcelle située en 2AUh afin d'ensuite y implanter un projet permettant de créer une offre pour des ménages modestes, familles et primo-accédants.

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 Plancoët possède actuellement un projet urbain en cours : « Les Jardins de Nazareth » dont la commercialisation des 47 lots n'est pas achevée.

### 3. Compensation

Afin de compenser le passage en 1AU de parcelles pour une superficie approximative de 3.5 ha, la commune de Plancoët propose de déclasser partiellement deux zones classées en 1AU avec des difficultés opérationnelles en zone A.



Il est également proposé de déclasser partiellement une zone 1AU située sur la commune de Pluduno mais en continuité urbaine de Plancoët. Ce secteur comporte une zone humide qui rends inconstructible une majeure partie du terrain.

Ainsi, il s'agit donc davantage d'un échange entre des zones 1AU et 2AU qu'une ouverture nouvelle d'une zone à l'urbanisation.

### 4. Plan de développement de la commune

Lauréat du programme Petite Ville de Demain, la Commune de Plancoët à lancer une étude globale à l'échelle de son agglomération pour se projeter dans un horizon 20 à 30 ans. Cette étude a permis d'étudier plusieurs secteurs de projets détaillés dans la partie 3 de la notice.

Afin de traduire au mieux les volontés mises en avant par l'étude urbaine dans le PLUiH, le zonage une fois modifié fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette dernière permettra notamment de conserver et de préserver le périmètre, garantir une continuité dans les équipements, préserver de la trame verte et prévoir en amont un modèle de desserte de la zone. L'OAP permet aussi dans ce cas de fixer un nombre de logement minimum et de déterminer la part de logement social.

Schéma d'aménagement proposé dans l'OAP



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

#### 1. Analyse des sites de projet

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. ».

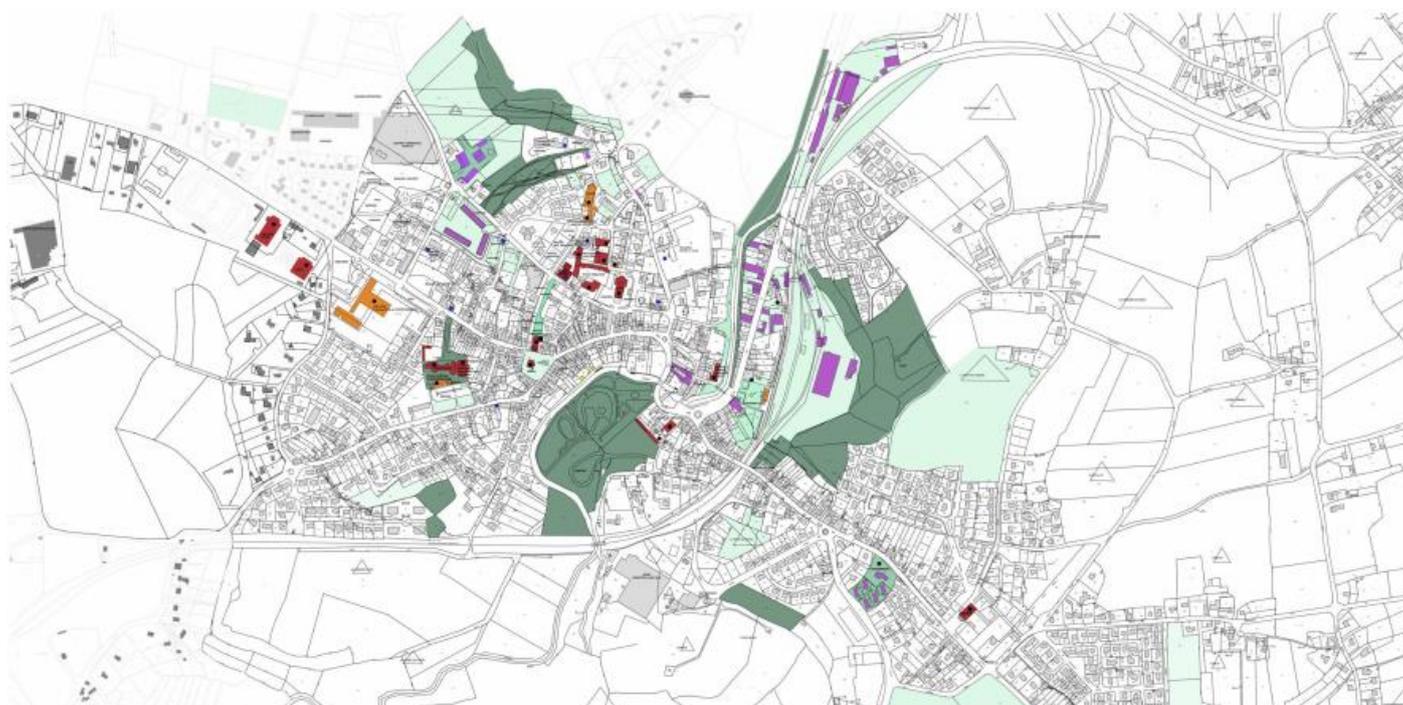
La présente analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées a été réalisée dans l'optique d'un projet urbain comportant un minimum de 60 logements. En matière d'habitat, l'étude urbaine réalisée par la commune de Plancoët avec le bureau d'études Origami a permis d'identifier plusieurs sites de projets et étudier leurs temporalités :

STATUT D'OCCUPATION / REPERAGE DES BIENS MOBILISABLES:

- PROPRIETE COMMUNALE
- PROPRIETE PUBLIQUE HORS COMMUNE
- BATI potentiellement mutable
- NON BATI potentiellement mutable

LE SITE DE PLANCOET PAYSAGE URBANISME ARCHITECTURE

CARTE DES ESPACES MUTABLES



Numéro	Extrait cartographique	Temporalité
1 – Site Point P / RFF		Temporalité : long terme

<p><b>2 – Site Nazareth / Sassay</b></p>		<p>Temporalité : moyen terme</p>
<p><b>3 – Opération de densification urbaine dans le cœur de ville</b></p>	 <p>Hypothèse d'aménagement</p>	<p>Temporalité : moyen terme</p>
<p><b>4 - Opération de densification urbaine dans le cœur de ville</b></p>	 <p>Hypothèse d'aménagement</p>	<p>Temporalité : moyen terme</p>

Finalement, les sites de projets évoqués dans l'étude urbaine sont tous des sites où les projets se construisent à moyen ou long terme. Par conséquent, pour mener à bien des projets à court terme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU présentée ici est nécessaire.

## 2. Bilan des zones 1AU

Numéro	Extrait	Surface approximative	Analyse
1		29500 m <sup>2</sup>	Parcelle qui sera déclassée partiellement afin d'ouvrir à l'urbanisation la parcelle en question.
2		17950 m <sup>2</sup>	Parcelle qui sera déclassée partiellement afin d'ouvrir à l'urbanisation la parcelle en question.
3		18580 m <sup>2</sup>	
4		13875 m <sup>2</sup>	Parcelle concernée par un projet de caserne des pompiers et nouvelle gendarmerie.

### Conclusion :

La commune de Plancoët n'a plus de zones classées en 1AUh car ces dernières étaient réservées aux premières années du PLUiH et ont par conséquent déjà été consommées. De plus, Plancoët doit actuellement trouver des terrains constructibles afin d'y produire des logements pour répondre aux objectifs fixés en amont par le PLUiH. Le projet présenté ci-dessus et également issu de l'étude urbaine répond en tout point à ses objectifs.

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 Plancoët.

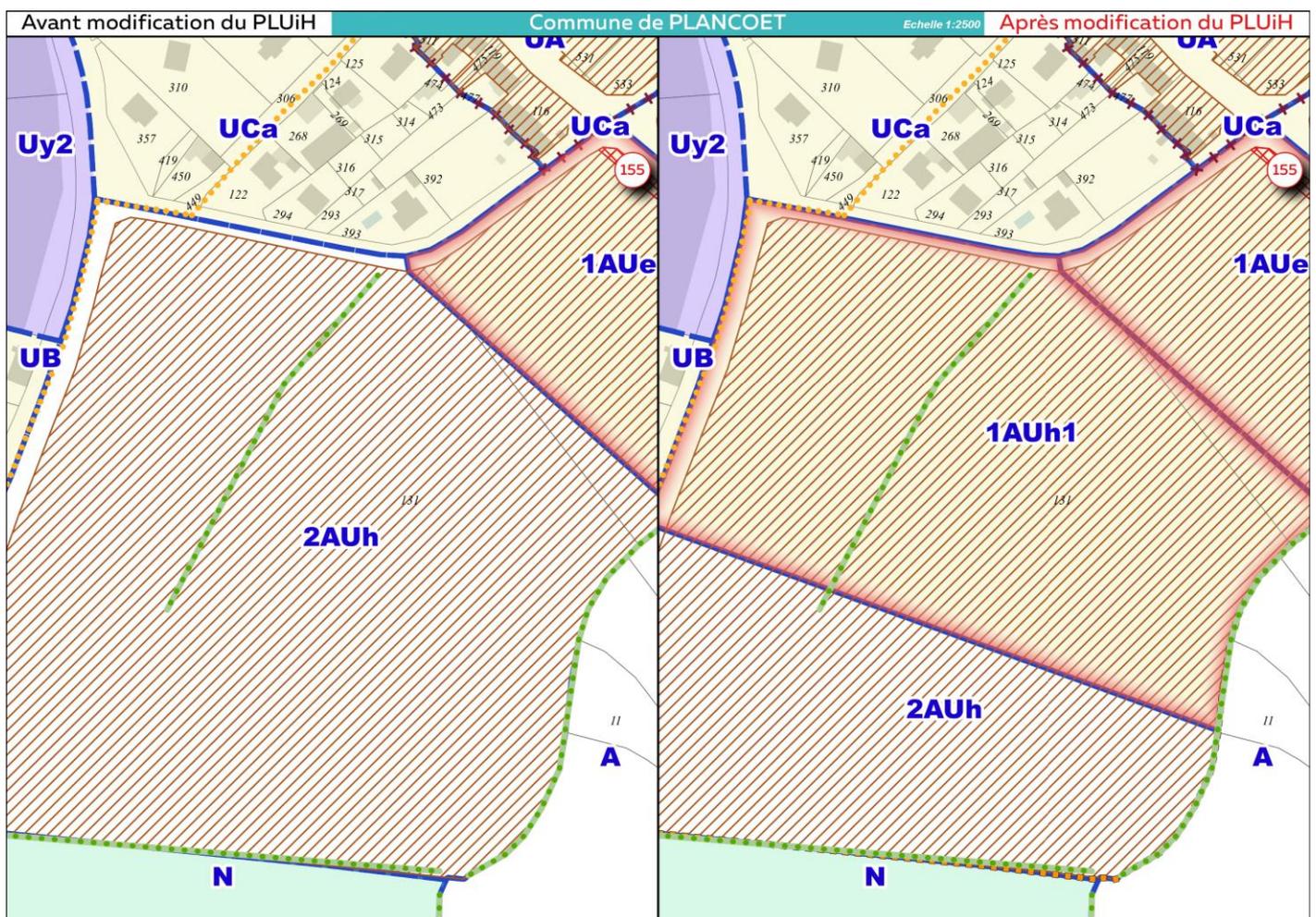
## Exposé de l'objet de la modification :

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 Plancoët, 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.



## Fiches OAP :

OAP Créée :

<b>PLANCOËT – n°172-9</b>		<b>Zone 1AUe et 1AUh1</b>
		<p>« <b>Haut de Nazareth</b> »</p> <p>Superficie : 4.808 ha</p> <p>Nombre de logements minimum : Secteur A : 12 Secteur B : 90</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 20% ou 25%</p>
<p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur se situe au sud-est du quartier de Nazareth.</p> <p>Il est inséré entre des zones à vocation économique et des zones d'habitat. Une partie du secteur est en zone 1AUe et accueillera notamment la nouvelle gendarmerie et la caserne des pompiers. L'autre partie au sud sera destinée à de l'habitat.</p>	<p><b>Site en extension</b></p> 	
<p><b>Photographies du secteur</b></p>		

<p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b></p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat et équipement. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter la trame verte déjà présente et créer une lisière urbaine afin d'insérer le projet dans son environnement.</li> <li>- Un principe de bouclage sera mis en place à partir de la rue de la Libération.</li> <li>- Des voies de cheminement doux seront mises en place notamment pour traverser le secteur du nord au sud.</li> <li>- Ce secteur s'implantera dans la continuité du secteur équipement au nord-est qui accueillera la gendarmerie et la caserne des pompiers.</li> <li>- Un inventaire complémentaire des zones humides sera nécessaire et annexé au dossier du permis d'aménager.</li> <li>- Le traitement des eaux pluviales sera réalisé en superficiel.</li> <li>- Les stationnements pourront être engazonnés.</li> <li>- Les voies seront hiérarchisées du nord au sud du secteur.</li> <li>- Les accès seront minimisés rue Théodore Botrel.</li> <li>- Une voie douce pourra être mise en place rue de l'abbaye via le Château d'Eau.</li> </ul>	
<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Secteur B</li> <li> Lisière urbaine à traiter</li> <li> Voies à créer</li> <li> Principe d'accès groupé</li> <li> Connexion douce</li> <li> Haie à conserver</li> <li> Liaisons douces</li> <li> Secteur A (secteur équipement, habitat)</li> <li> Principe d'accès secondaire</li> </ul>	<p><b>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°172-9</b></p> 

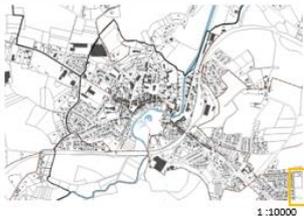
OAP modifiées :

<b>Plancoët/Pluduno – n°172-5</b>		<b>Zone 1AUh1</b>
		<p>« <b>Rue des Buis</b> »</p> <p>Superficie : 1.59ha 0.4ha</p> <p>Nombre de logements minimum : 32- 11</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 20%</p> <p><b>Apprécié par la commune et Dinan Agglomération</b></p>
<p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur se situe à proximité d'une zone d'équipements et à environ 500 mètres du centre-bourg de Plancoët.</p> <p>Il est inséré entre une zone d'équipement au Nord, du bâti individuel au Sud et des espaces agricoles à l'Ouest.</p> <p>Une densité et un zonage similaire aux autres secteurs d'urbanisation de Plancoët sont imposés à ce secteur en vue de sa localisation.</p> <p>Le secteur a actuellement une vocation agricole.</p>	<p><b>Site en extension</b></p> 	
<p><b>Photographies du secteur</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>A</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>B</p>  </div> </div>		

<p><b>Objectifs généraux d'aménagement du site</b></p> <p>Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Créer deux accès au secteur sur la voie existante. Ces accès seront reliés par une voie de desserte.</del></li> <li>- Réaliser l'opération sous forme d'une opération d'ensemble.</li> <li>- Des accès individuels sur la voirie Nord sont autorisés</li> <li>- Un accès commun aux lots en second rideau sera réalisé</li> <li>- Conserver les arbres indiqués sur le schéma.</li> <li>- Réaliser un aménagement type haie bocagère en limite de l'opération avec la zone Agricole voisine</li> </ul>	
<p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Délimitation du secteur</li> <li> Principe d'accès commun aux lots en second rideau</li> <li> Haies à conserver ou replanter</li> <li> Principe de haie bocagère</li> </ul>	<p><b>Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°172-5</b></p> 

# Plancoët - n°172-4

Zone 1AUh1



## « Rue Eric Tabarly »

Superficie : **1.53ha** 0.8ha  
Nombre de logements minimum : **31-15**  
Logements locatifs sociaux minimum : **3**  
Apprécié par la commune et Dinan Agglomération

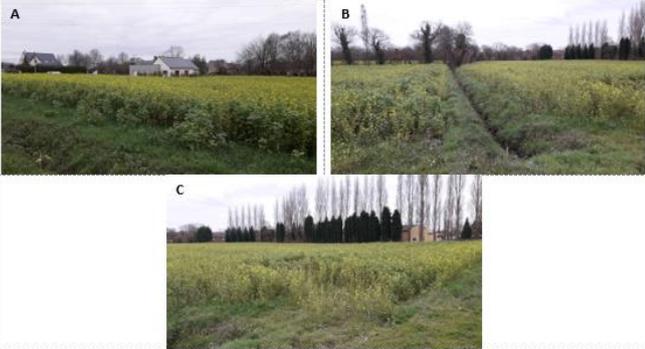
### Caractéristiques du Site

Ce secteur est situé à l'Est de la commune, il est éloigné du centre-bourg.  
Il est inséré entre un tissu de maisons individuelles et des zones agricoles.  
Le terrain est actuellement cultivé

### Site en extension



### Photographies du secteur



### Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :

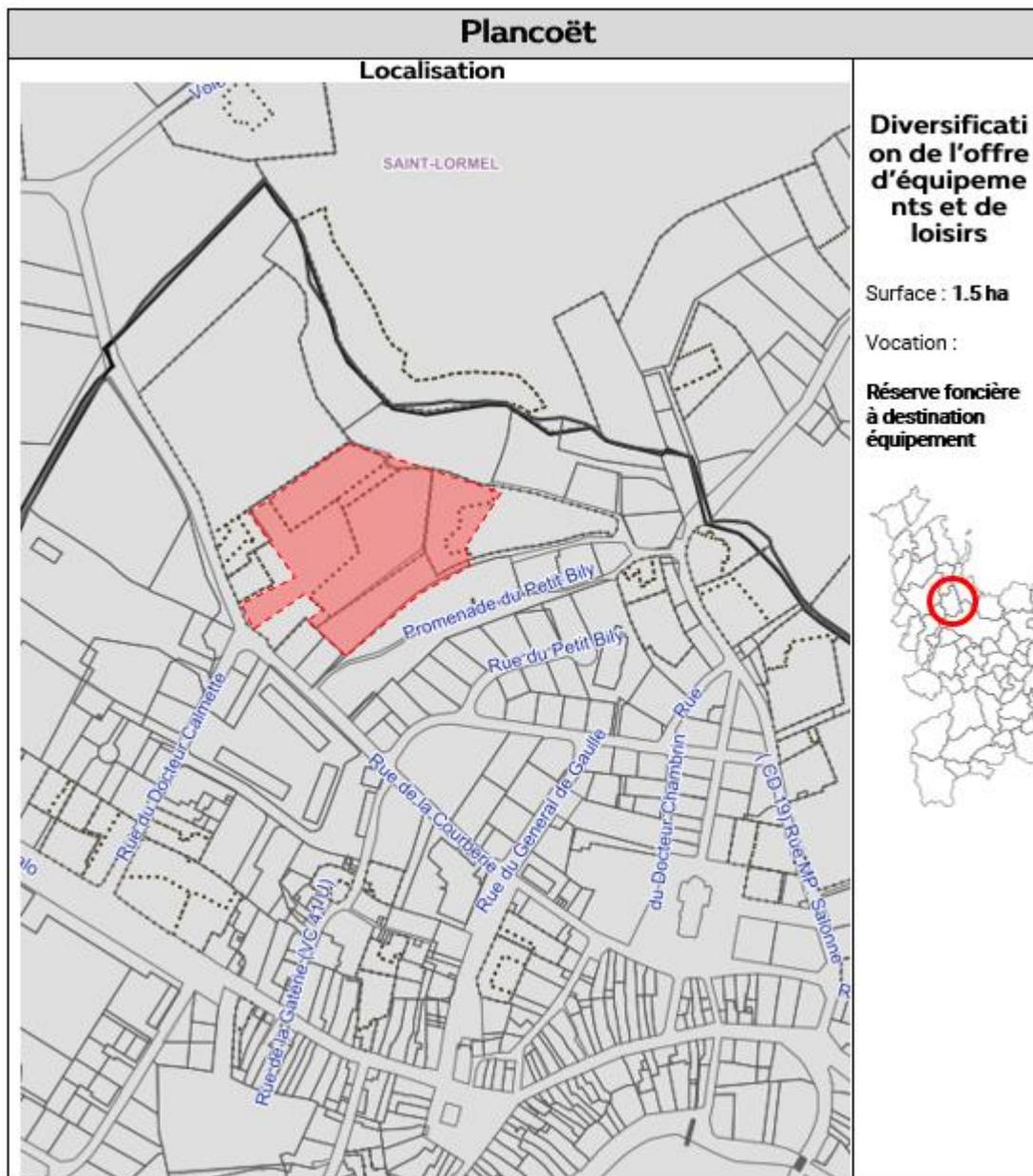
- Créer deux accès groupés à l'ouest du secteur sur la Rue Eric Tabarly. Des accès directs sur la Rue restent réalisables.
- Ces accès devront être reliés par une voie de desserte.
- Les accès aux lots se feront directement par la rue Eric Tabarly
- Réaliser un espace tampon au sud du secteur afin de limiter les nuisances de la ZA voisine. Celui-ci pourra comporter un espace de gestion des eaux pluviales, des éléments paysagers divers (espace vert public ou autre) ou un accès enherbé aux parcelles agricoles voisines.

### Légende

- Délimitation du secteur
- Espace vert tampon
- Principe d'accès groupé

### Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°172-4





### 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.