



PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION de DROIT COMMUN N°3

**Notice de Présentation des ouvertures à
l'urbanisation de zones 2AU vers 1AU**



M6-A : DINAN – Ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AUH

M6-B : LA LANDEC– Ouverture partielle à l’urbanisation d’une zone 2AUH

M6-C : LANVALLAY – Ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AUH

M6-D : SAINT CAST LE GUILDON – Ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AUH vers 1AUE

M6-E : PLANCOET – Ouverture partielle à l’urbanisation d’une zone 2AUH

M6-F : PLUDUNO – Ouverture partielle à l’urbanisation d’une zone 2AUE

M6-G : ST HELEN – Ouverture partielle à l’urbanisation d’une zone 2AUH

M6.A : DINAN – Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2

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

Pièce(s) du PLUiH :

Plan de zonage

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Evaluation Environnementale

Page(s) – Plan(s):

N°

N°

P

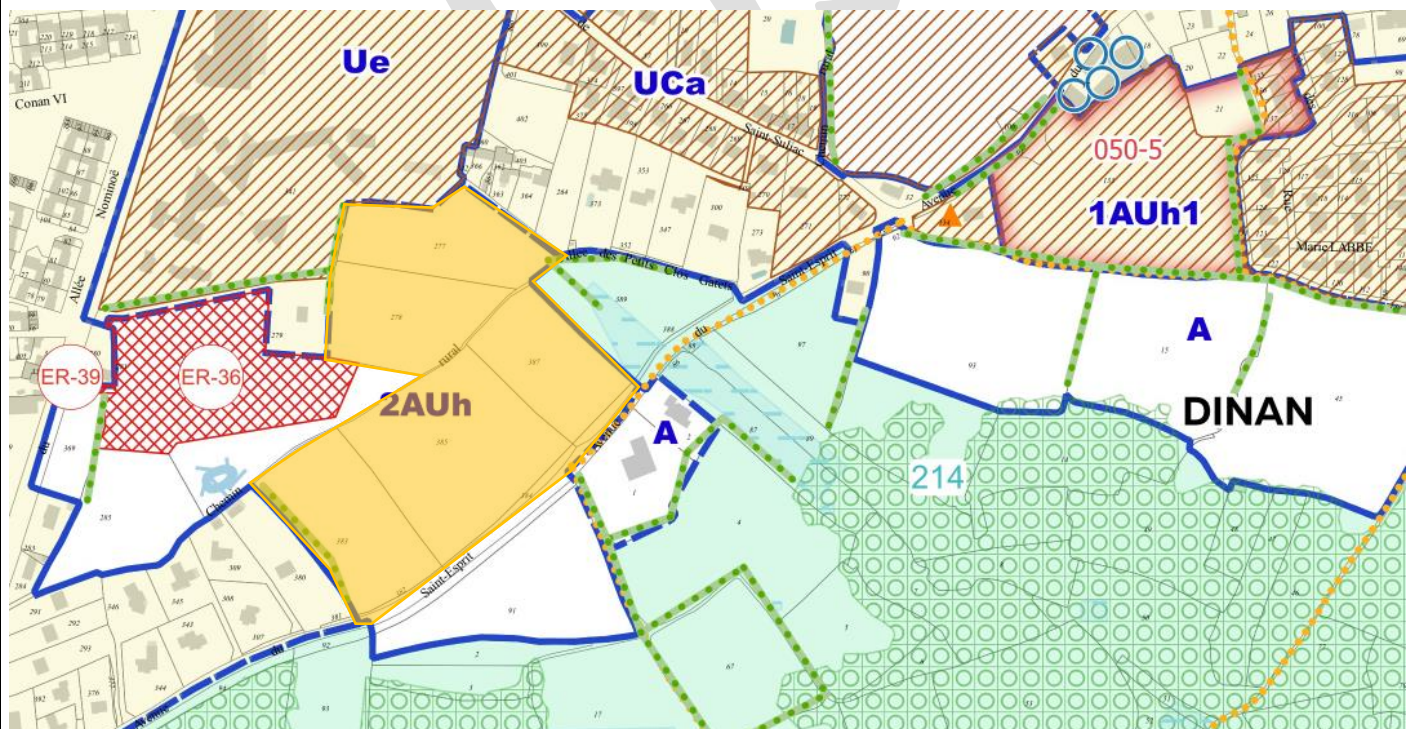
Exposé de l'objet de la modification :

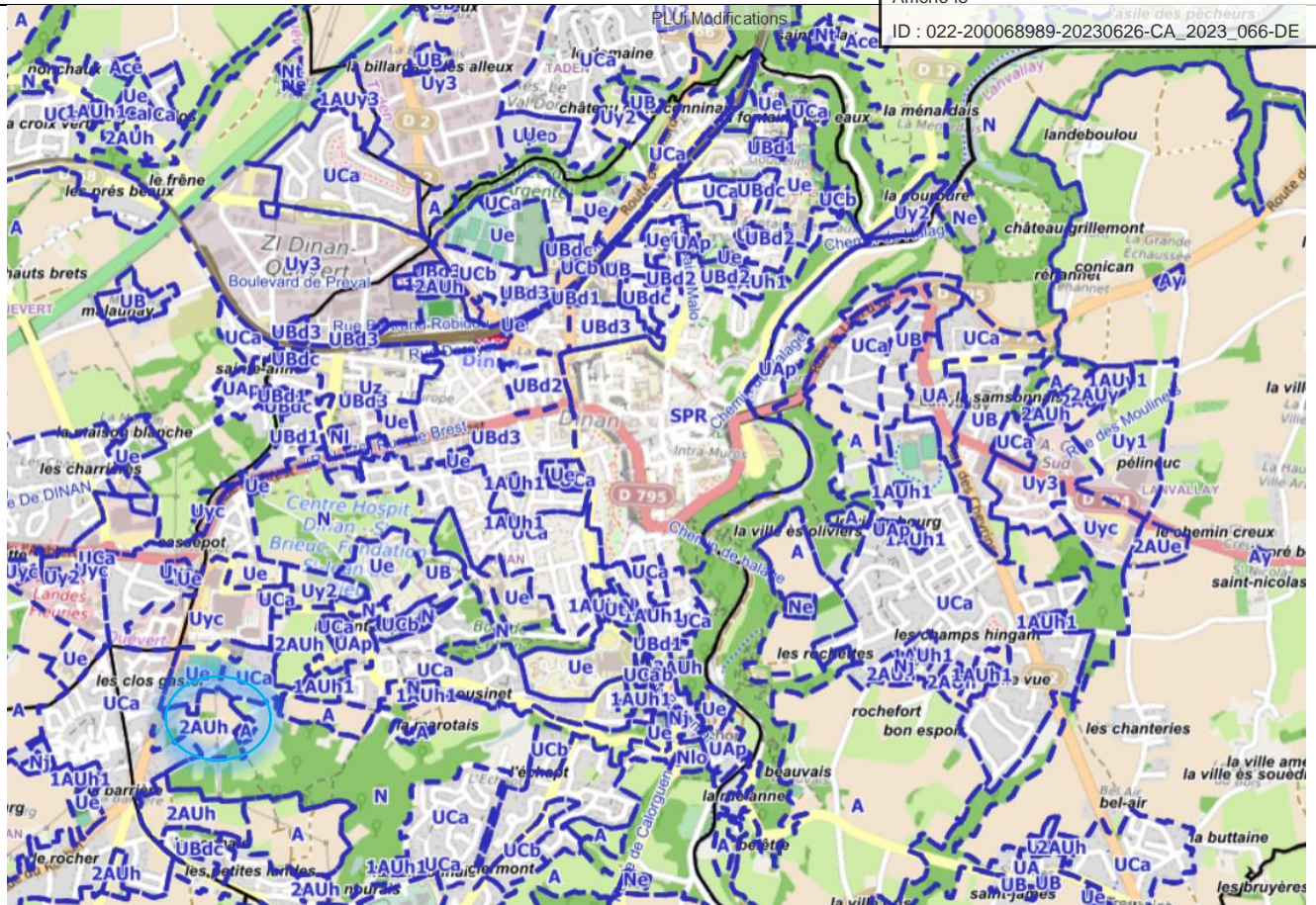
Dinan Agglomération et la commune de Dinan souhaitent ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUh située sur la commune de Dinan. L'exposé de cet objet de modification présente le projet et ses justifications.

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 prévu 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 1AUh d'environ 3.7 ha pour un projet urbain à vocation habitat.

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 :

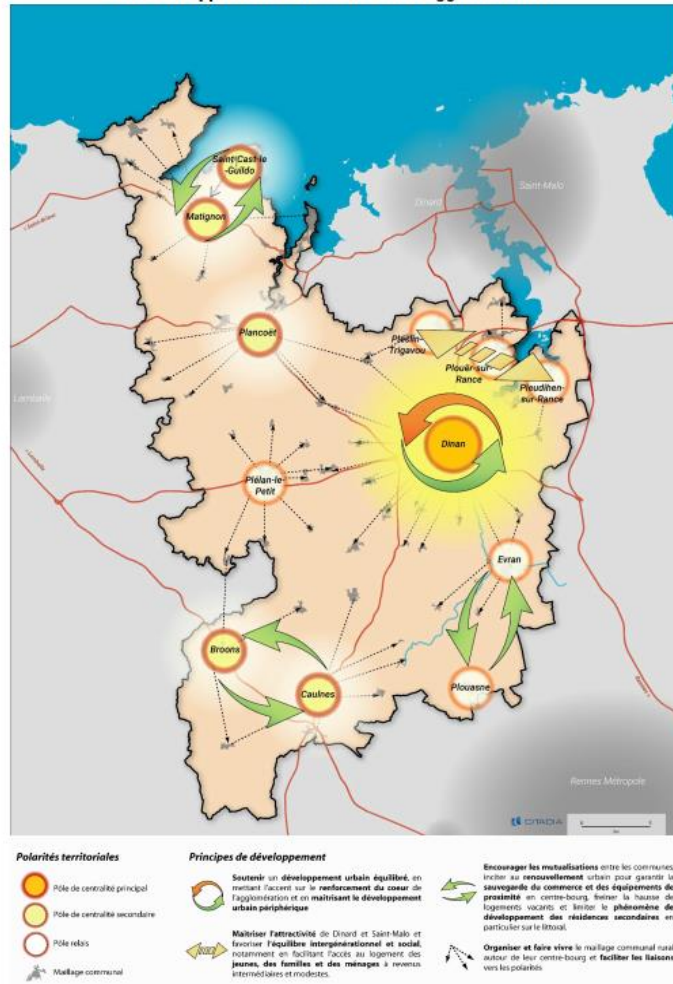
- Site patrimonial remarquable de 88,73 ha.
- UAp : zone urbaine centrale et patrimoniale de 22,02 ha.
- UB : zone urbaine de faubourgs de 8,86 ha.
- UBd1 : zone urbaine de Dinan de 79,14 ha.
- UBd2 : zone urbaine de Dinan de 14,23 ha.
- UBd3 : zone urbaine de Dinan de 46,61 ha.
- UBdc : zone urbaine de Dinan de 24,63 ha.
- UCa : zone urbaine pavillonnaire dense de 194,38 ha.
- Ucb : zone urbaine pavillonnaire peu dense de 16,68 ha.
- Ue : zone à vocation équipement de 84,4 ha.
- Ut : zone urbaine pour des équipements touristiques de 1,12 ha.
- Uy2 : zone urbaine à vocation économique (activité artisanale et petites industries) de 8,18 ha.
- Uy3 : zone urbaine à vocation économique (zone d'activité située au sein de la zone agglomérée de Dinan où des services aux entreprises pourront être développés) de 49,53 ha.
- Uyc : zone urbaine à vocation commerciale de 15,69 ha.
- Uz : zone urbaine concernée par une procédure de ZAC de 16,32 ha.

La commune de Dinan possède 18 zones AU (à urbaniser) de 41,78 ha, classées en zone 1AUh1 (9,38 ha), 1AUh2 (2,21 ha) et 2AUh (30,19 ha) lors de l'élaboration du PLUiH. L'équilibre entre les zones 1AUh et 2AUh doit répondre aux besoins en logements de deux Programmes Locaux de l'Habitat (1^{er} PLH 2020-2026, 2nd PLH 2026-2032). **A l'heure actuelle, les zones 1AUh représentent seulement 25% des zones AUh, le projet de modification n°3 vient rééquilibrer cette répartition par une ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh permettant d'atteindre 30% de zones AUh ouverte à l'urbanisation.**

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 :

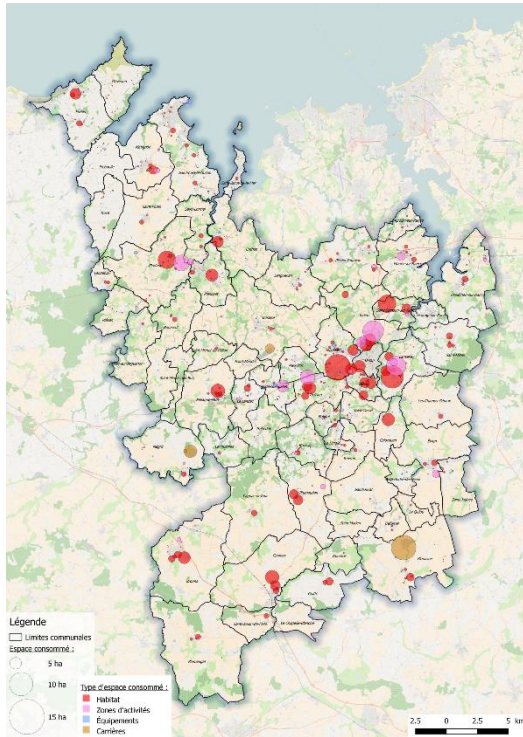
Le Secteur de Dinan a consommé 155.6 ha à vocation Habitat entre 2003 et 2012.

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

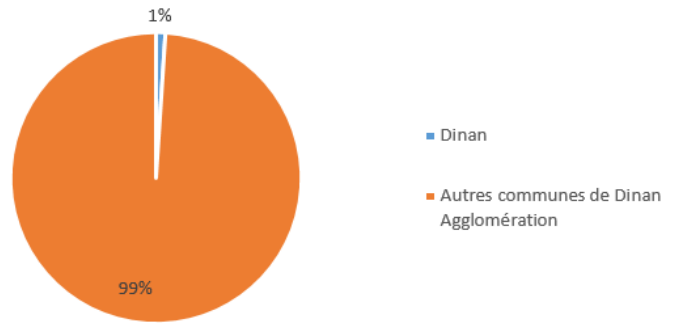
Diagnostic foncier (Rapport de Présentation du PLUIH)

La commune de Dinan a consommé 5.76 ha entre 2003 et 2012. Cette consommation concerne des domaines de l'habitat.

Entre 2003 et 2012, la ville de Dinan 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.



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

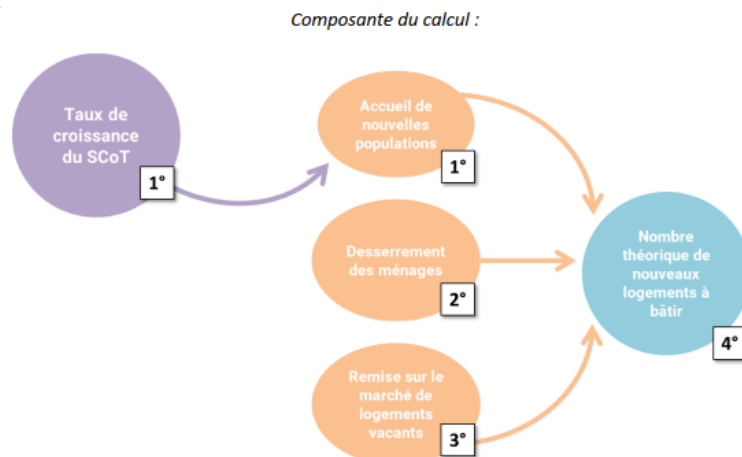


Consommation foncière de Dinan Agglomération 2002-2013

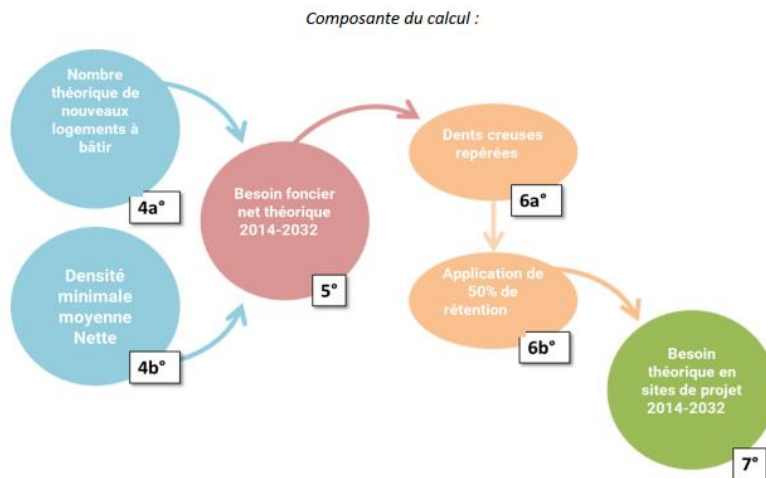
1. Calcul du besoin foncier du secteur de Dinan

L'objectif de modération de la consommation foncière a été traduit par secteur. La commune Dinan est considérée par Dinan Agglomération comme le pôle de centralité principal pour toute la communauté d'agglomération. Ce secteur regroupe autour de Dinan 64 communes.

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 **3245**.

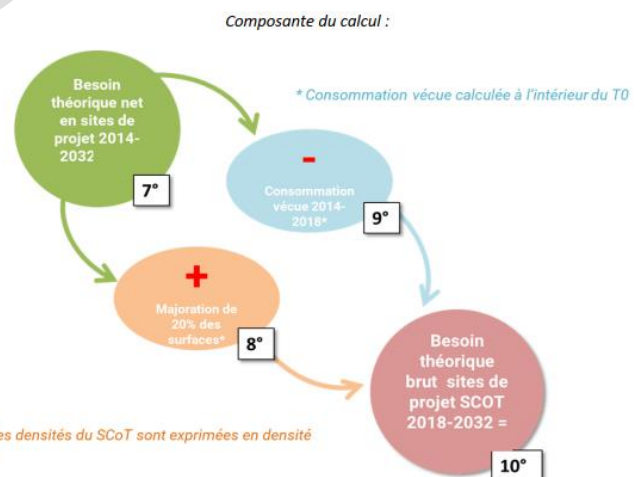


Pour le secteur de Dinan, le besoin théorique net en hectares en site de projet 2014-2032 est de **108 ha**.

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 :

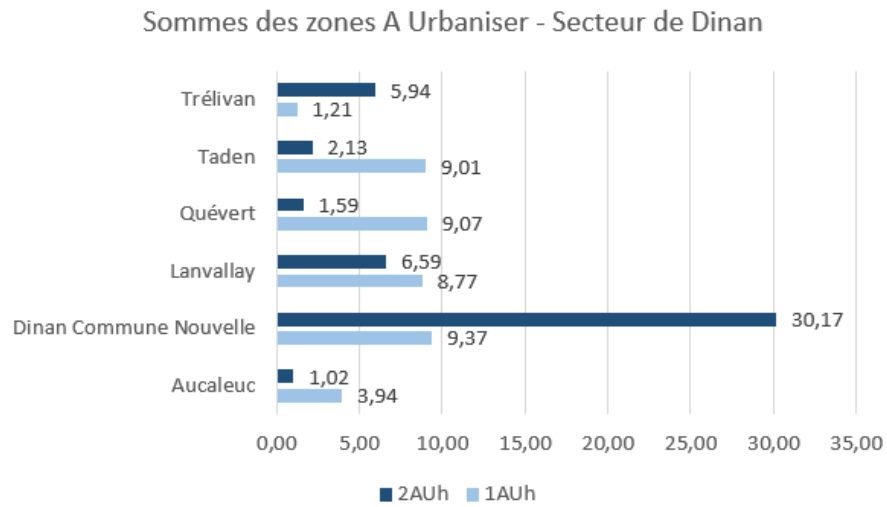
- **La population communale** (INSEE 2013)
- **Nombre de commerces de proximité** (Base Permanente des Equipements - INSEE 2013)
- **Nombre d'équipements et services de proximité** (Base Permanente des Equipements - INSEE 2013)
- **Nombre de logement par an (2005-2015)** (SITADEL)
- **Concertation politique**

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 du PADD dans le zonage

Ainsi, le PLUiH présente **74.63 ha** de zones A Urbaniser « Habitat », pour le secteur de Dinan, réparties de cette manière :

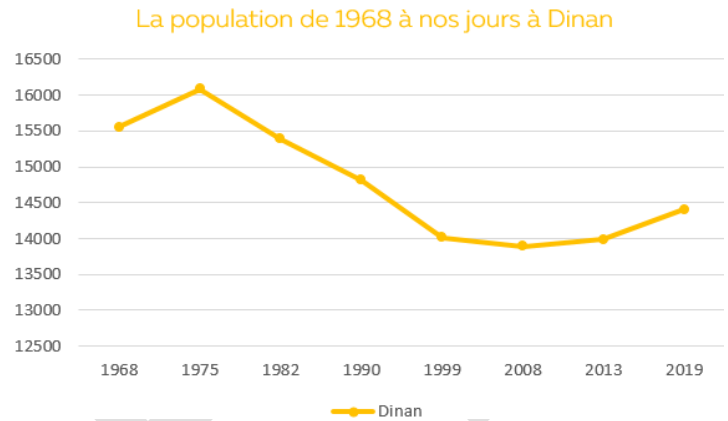


En ce qui concerne la commune de Dinan, 30.17 ha se situent en zone 2AUh alors que 9.37 ha sont actuellement en zone 1AUh.

II. Un projet nécessaire au développement de la commune

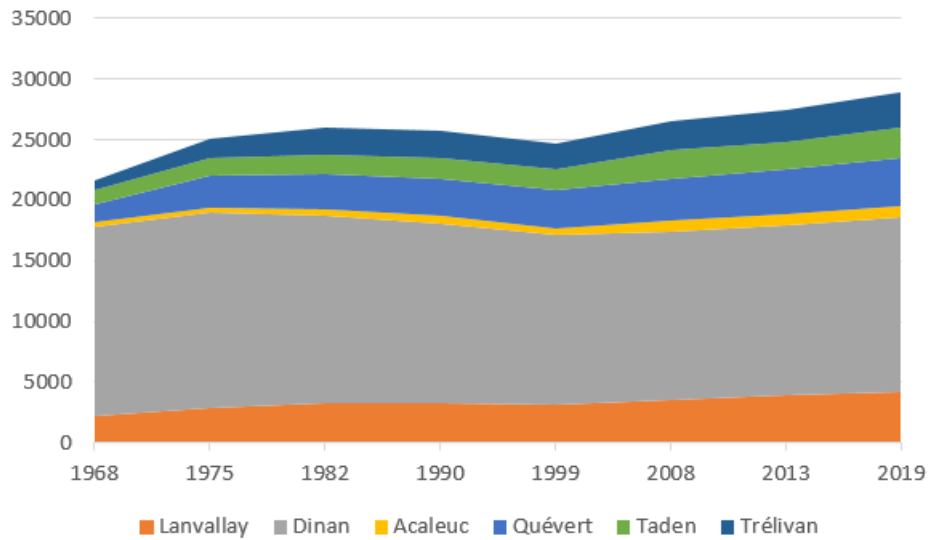
1. Evolution démographique de la commune

Indicateurs	Dinan	CA Dinan Agglomération
Population en 2019 (habitants)	14407	98 270
Densité de population (habitants au km ²)	1654,1	105,4



Source : INSEE
Dinan Agglomération – Service Urbanisme-Foncier

Evolution de la population – Secteur de Dinan



Source : INSEE
Dinan Agglomération – Service Urbanisme-Foncier

2. Rythme de la construction neuve

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 (6 ans du PLH)	Moyenne annuelle (6 ans du PLH)	Total Logements autorisés SITADEL (AUDIAR) 2020-2022	Ecart à l'objectif de production (Idéal à 50%) 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 Dinan, l'objectif du PLH est de 480 logements entre 2020 et 2025. A mi-parcours du PLH, la commune a autorisé seulement 149 logements (hors logements structure). Par conséquent, la commune de Dinan a rempli seulement 31% de son objectif du PLH, au lieu de 50% théoriquement.

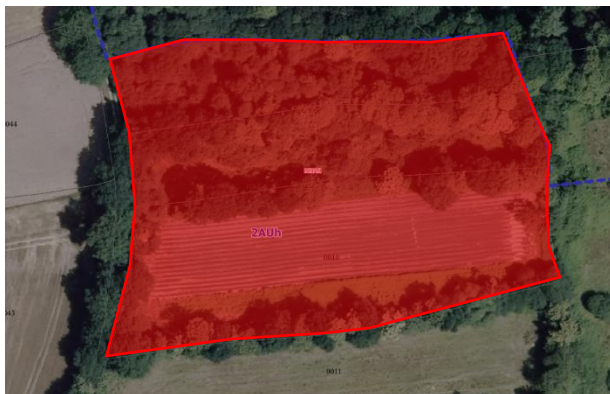
La commune souhaite alors poursuivre ce rythme de production de logement avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh. Son ouverture à l'urbanisation permettra la production de nouveaux logements.

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 ville de Dinan possède un seul permis d'aménager depuis 2020 :

- Le Clos Charly Beslay : 4 lots en cours de commercialisation (PA accordé le 25/10/2021)
- Le Hameau des Fontaines : commercialisation des 8 lots terminée (PA accordé le 13/05/2015)
- Le Kloz Santel : commercialisation des 24 lots terminée (PA accordé le 13/05/2015)
- Les Coteaux de Lehon : commercialisation des 5 lots terminée (PA accordé le 22/10/2015)
- Le Châtaignerie : 6 lots en cours de commercialisation (PA accordé le 17/06/2019)
- Le Benardais : commercialisation des 26 lots terminée (PA accordé le 26/03/2014)

3. Compensation

Afin de compenser le passage en 1AU des parcelles entourées en jaune d'une superficie approximative de 3.7 ha, la commune de Dinan propose de déclasser plusieurs parcelles (entourées en rouge sur la carte). Premièrement 7000 m² de zonage UBdc seront déclassés en zone N. Dans un second temps, les parcelles AW8/9/10 seront également déclassées d'un zonage 2AUh à un zonage N.



4. Proposition d'aménagement de l'OAP

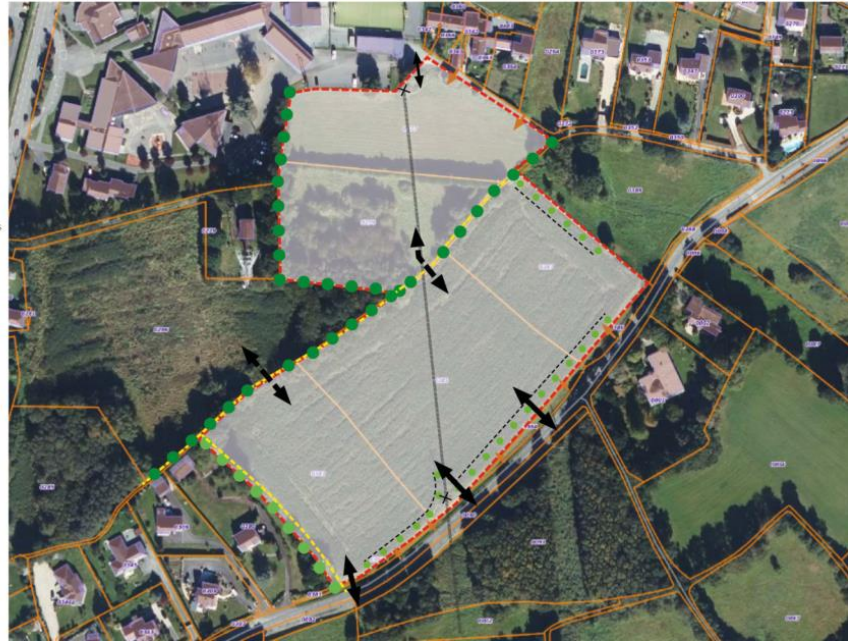
Afin de traduire au mieux les volontés communales dans le PLUiH, le zonage une fois modifié fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation « Habitat » et devra faire l'objet d'une opération d'ensemble. Ici, l'OAP prévoit les voiries primaires et secondaires qui desserviront le futur projet d'aménagement, les liaisons douces à créer ainsi que les haies à conserver ou à conforter afin de les protéger. L'OAP précise également la densité minimum nécessaire au sein du périmètre (plus de 30 logements/ha) ainsi que le pourcentage de logement locatif sociaux qui devra ici atteindre 20% minimum. Ces objectifs en matière de densité et de production de logements locatifs sociaux permettent d'optimiser davantage la ressource foncière en comparaison des communes péri-urbaine de Dinan où les niveaux de densité sont inférieurs à 20 lgts/ha.

Notons également que cette zone est située en entrée de ville et s'insèrera en frange d'un paysage naturel et d'un paysage de zone d'activité.

Hypothèse d'OAP - Les Petits Clos Gatets :

Légende :

- Périimètre du secteur
- ↔ Accès principaux indicatifs (emplacements et nombre à définir)
- ↔ Accès secondaire indicatif
- ↔ Connexions vraies en interruption de haie bocagère
- ⚡ Accès individualisés possibles
- Liaisns douces à recréer dans le chemin creux
- Haies à conserver
- Haies à conforter
- Franges / talus à gérer qualitativement (formes urbaines et paysage)
- Ligne HTA
- Pylônes










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 80 logements. Une programmation qui ne peut exister uniquement au sein d'espaces libres (1AU) ou au sein de friches de grandes superficies.

1. Bilan des zones 1AUh

Numéro	Extrait	Surface approximative	Analyse
1		13468 m ²	<p><u>Inconvénients :</u></p> <p>Contexte urbain incompatible avec un projet habitat dense de 80 logements minimum (bord de Rance, accès, topographie)</p>

<p>2</p>		<p>2545 m²</p>	<p><u>Inconvénients :</u></p> <p>Superficie insuffisante pour le projet</p>
<p>3</p>		<p>22818 m²</p>	<p><u>Inconvénients :</u></p> <p>Superficie insuffisante pour le projet</p> <p>Projet « Les Jardins d'Ahna » permettant d'accueillir jusqu'à 119 logements (PA déposé le 20/02/2020)</p>
<p>4</p>		<p>7016 m²</p>	<p><u>Inconvénients :</u></p> <p>Superficie insuffisante pour le projet</p>
<p>5</p>		<p>20411 m²</p>	<p><u>Inconvénients :</u></p> <p>Superficie insuffisante pour le projet</p>
<p>6</p>		<p>20474 m²</p>	<p><u>Inconvénients :</u></p> <p>Permis d'aménager en cours sur la partie Est du secteur.</p>
<p>7</p>		<p>3800 m²</p>	<p><u>Inconvénients :</u></p> <p>Projet immobilier à vocation social en cours de conception.</p>

8		1796 m ²	<u>Inconvénient</u> Superficie insuffisante pour le projet
9		2945 m ²	<u>Inconvénients</u> : Superficie insuffisante pour le projet

Conclusions :

Bien que la commune présente plusieurs zones 1AUh non urbanisées, ces zones ne permettent pas la création d'un nombre de logements suffisant au regard des objectifs du PLH. Ainsi, la commune de Dinan a pour objectif la création de 480 nouveaux logements entre 2020 et 2026. Or entre 2020 et 2022, les trois premières années du PLH ont permis la création de seulement 149 logements autorisés. Bien qu'il existe plusieurs projets en cours de réflexions : un projet de 29 logements porté par Néotoa et plusieurs projets privés permettant l'autorisation de plus de 50 logements, l'écart entre les objectifs et la production réelle est important alors que les trois dernières années ont été très favorables à la construction (attractivité post-confinement, taux d'intérêt bas...) :

- **Objectif annuel inscrit au PLH => 80 logements par an**
- **Nombre de logements autorisés par an (2020-2022) (hors logements en structure) => 56 logements**

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh est nécessaire afin d'atteindre les objectifs en matière de logements et d'accueil de population édictés par le PLUIH.

Au regard des éléments de justifications présentés par la présente notice, la commission Aménagement de Dinan Agglomération puis le Bureau Communautaire ont donné un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de Dinan.

M6.B : LA LANDEC – Ouverture partielle à l’urbanisation

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

Pièce(s) du PLUiH :

Plan de zonage

Orientation d’Aménagement et de Programmation

Evaluation Environnementale

Page(s) – Plan(s):

N°

N°

P

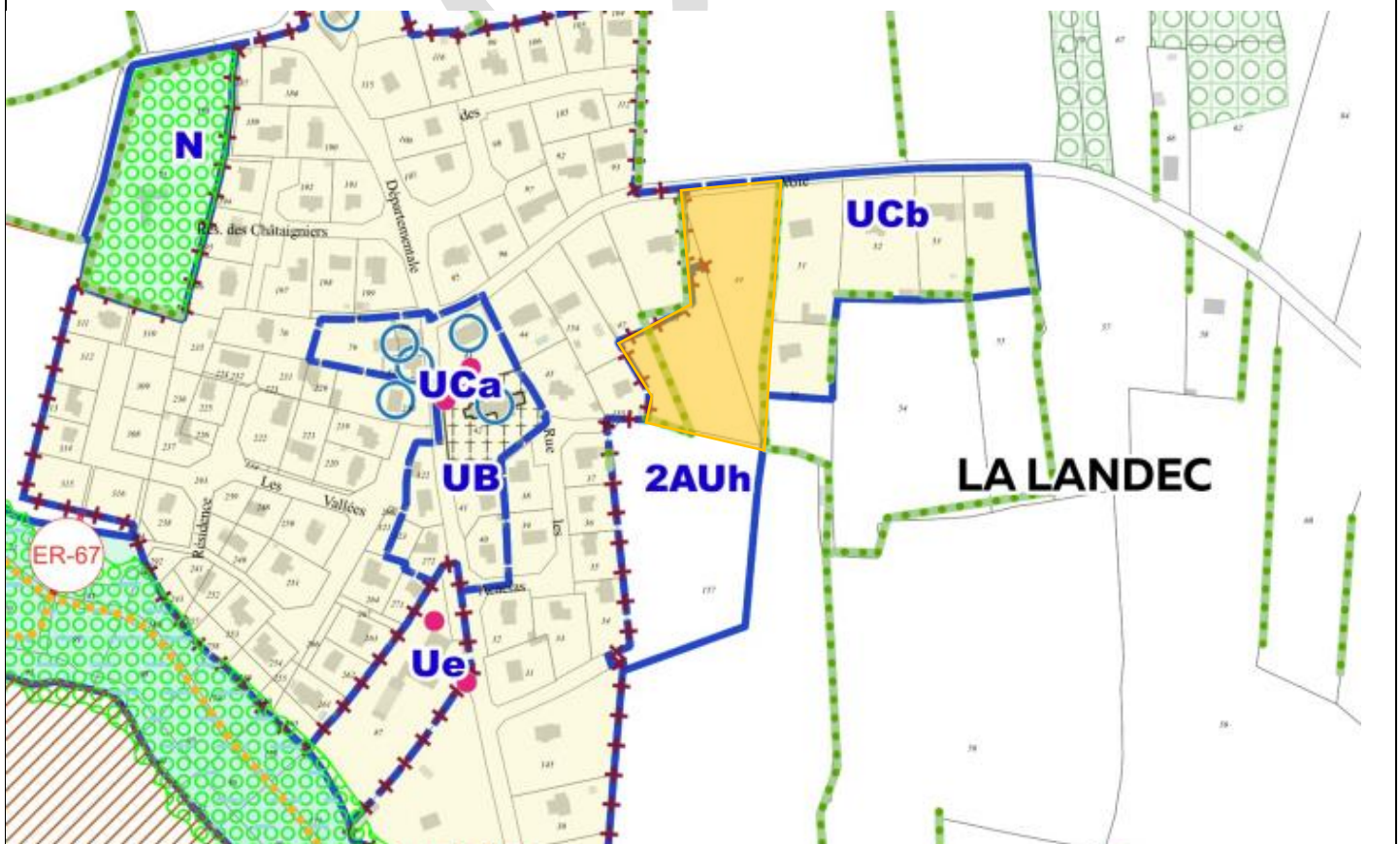
Exposé de l’objet de la modification

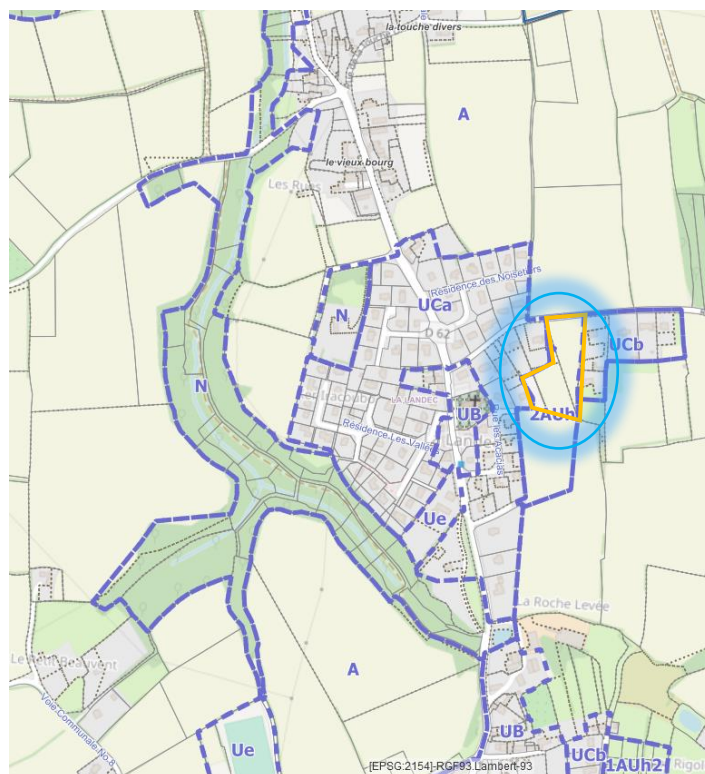
Dinan Agglomération et la commune de La Landec souhaitent ouvrir à l’urbanisation une zone 2AUe située sur la commune de La Landec. L’exposé de cet objet de modification présente le projet et l’analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbaines et à urbaniser.

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 prévu 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 1AUh1 des parcelles cadastrées ZB 48b et ZB 49 représentant une surface d’environ 9 950 m² **pour permettre l’aménagement d’un minimum de 15 terrains à bâtir par un lotissement communal.**

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 :

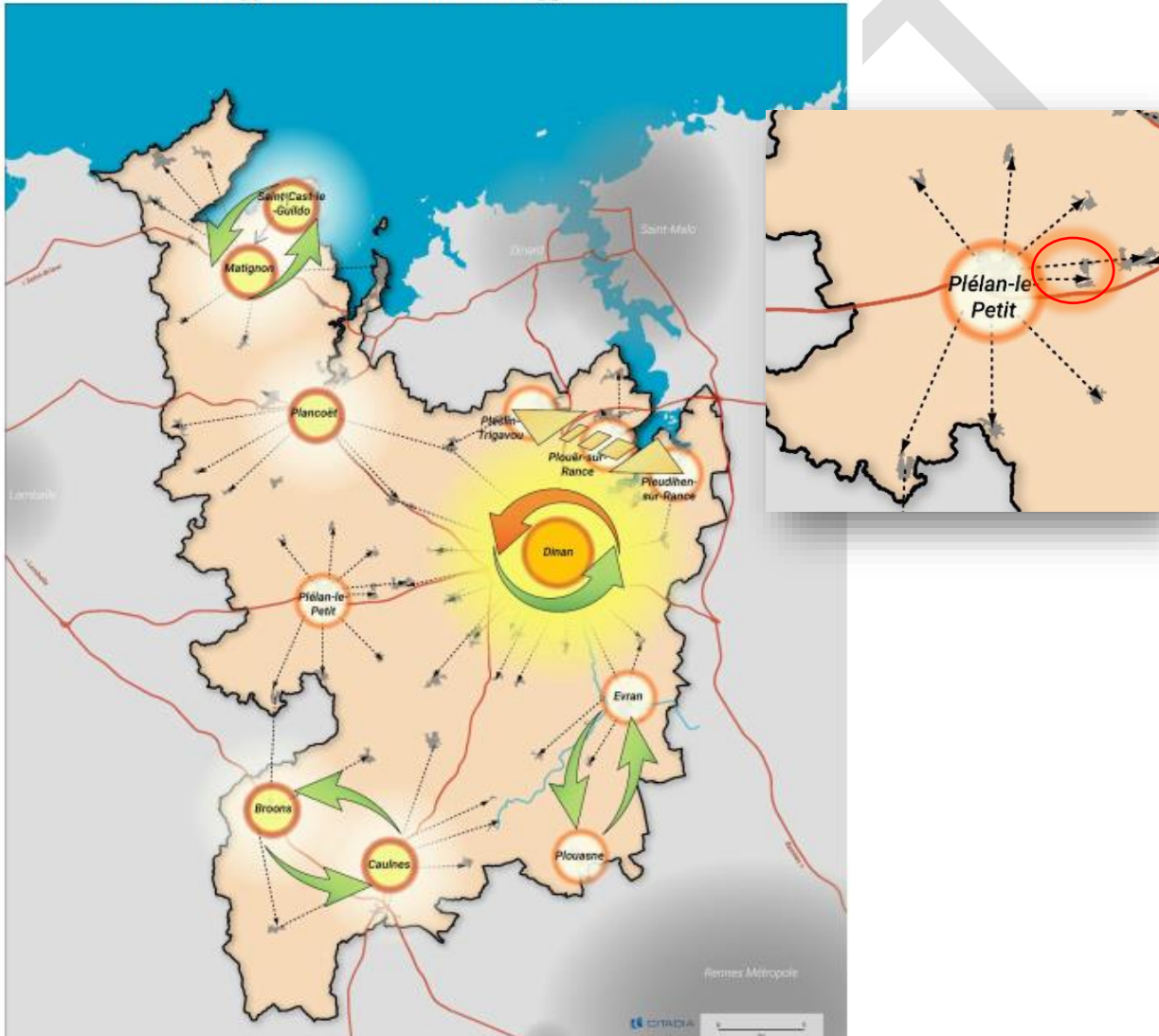
- Ue : zone à vocation équipement de 7.36 ha.
- Uy2 : zone à vocation économique de 12.94 ha.
- UCa : zone urbaine pavillonnaire de 34.31 ha.
- UCb : zone urbaine pavillonnaire de 5.07 ha.
- UB : zone urbaine de faubourgs de 11.04 ha.

La commune de La Landec possède 3 zones AU (à urbaniser) de 4.82 ha, classée en zone 1AUh2 (0.9 ha), 2AUhy (2.09 ha) et 2AUh (1.83 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 Dinard 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, limiter 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

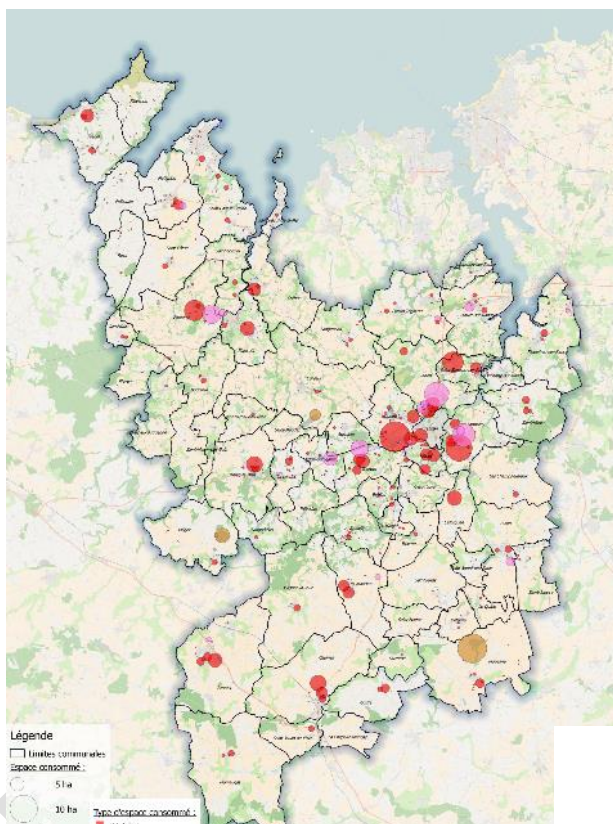
Chiffres clés du diagnostic foncier :

Le secteur du Pays de Plélan a consommé 44.5 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							

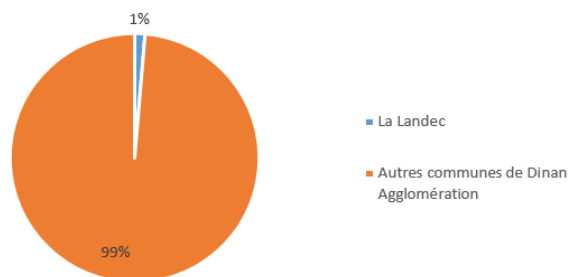
Diagnostic foncier (Rapport de Présentation du PLUiH)

La commune de La Landec a consommé 11.14 ha entre 2003 et 2012.

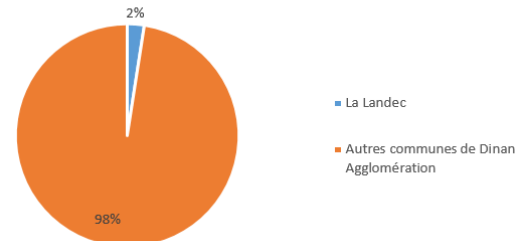


Consommation foncière de Dinan Agglomération 2002-2013

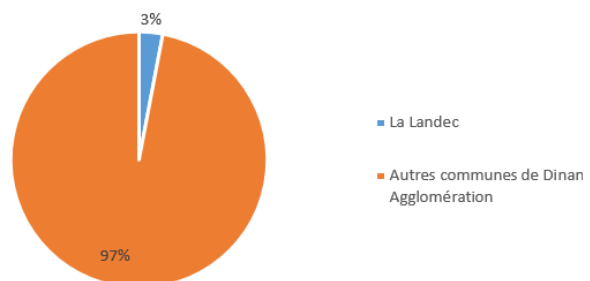
Part de l'espace consommé entre 2003 et 2012 pour l'habitat à La Landec



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



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



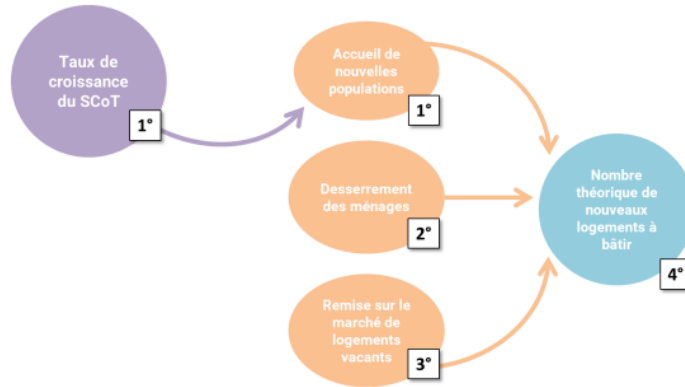
Entre 2003 et 2012, la ville de La Landec a utilisé 1% de la consommation foncière à vocation habitat de Dinan Agglomération. Par ailleurs, elle a consommé 2% de la consommation à vocation équipements et 3% de celle à destination des zones d'activités.

1. Calcul du besoin foncier du Pays de Plélan

L'objectif de modération de la consommation foncière a été traduit par secteur. La commune de La Landec est commune du maillage rural appartenant au secteur de Plélan. La commune de Plélan le Petit est un pôle relais de l'armature territoriale de Dinan Agglomération.

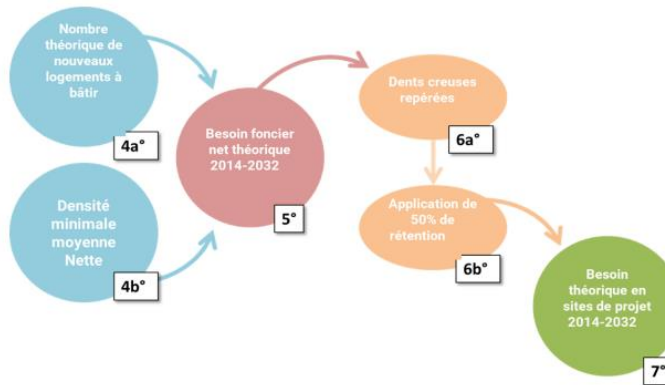
Le zonage du PLUiH de Dinan Agglomération répond à une méthodologie de calcul défini dans le SCoT du Pays de Dinan en 12 points :

Composante du calcul :



Pour le secteur du Pays de Plélan, le nombre théorique de nouveaux logements à bâtir est de **432**.

Composante du calcul :

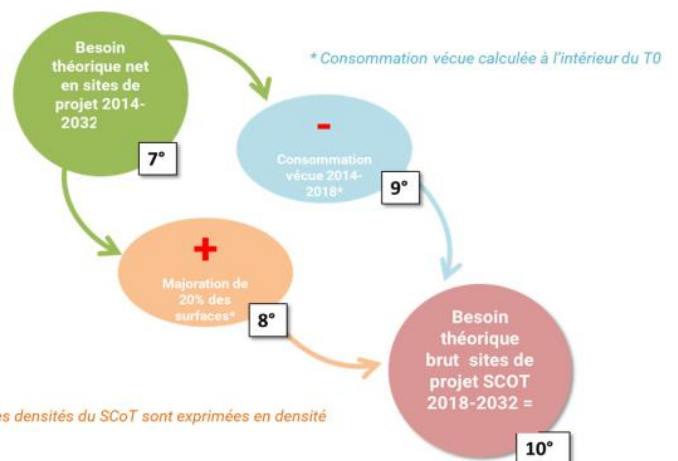


Pour le secteur du Pays de Plélan, le besoin théorique net en hectares en site de projet 2014-2032 est de **25.1 ha**.

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)

Composante du calcul :



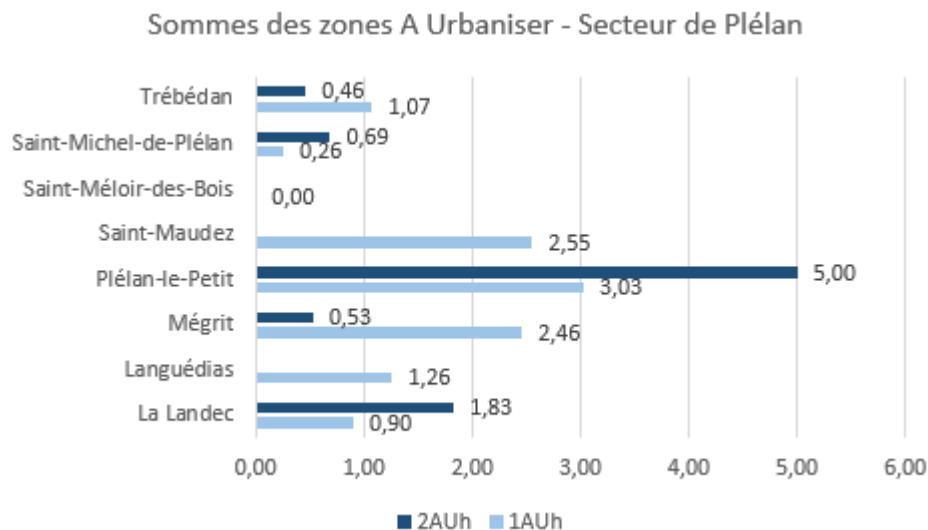
* Car les densités du SCoT sont exprimées en densité nette

- 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 **20.04 ha** de zones A Urbaniser « Habitat », pour le secteur du Pays de Plélan, réparties de cette manière :



Il est à noter que pour le secteur de Plélan, la somme des zones AU, toutes vocations confondues (27.1 ha), et des zones U avec OAP (0.5 ha) est de 27.7 ha, une différence de 24.2 ha par rapport aux 51.9 ha de consommation foncière observée entre 2003 et 2012.

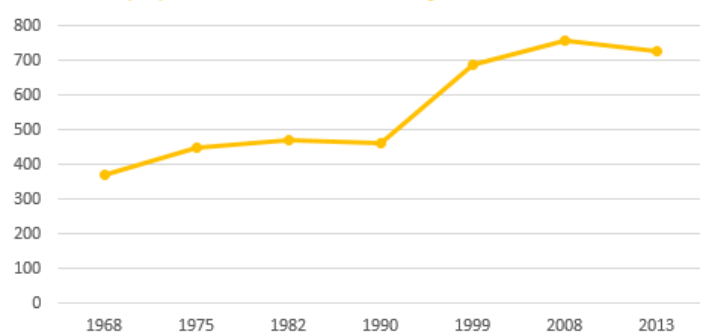
En ce qui concerne La Landec, la commune possède deux zones AU, l'une 1AUh2 représentant 0.90 ha et la seconde 2AUh regroupant 1.83 ha.

II. Un projet nécessaire au développement de la commune

1. Evolution démographique de la commune

Indicateurs	La Landec	CA Dinan Agglomération
Population en 2019 (habitants)	726	98 270
Densité de population (habitants au km ²)	95,7	105,4

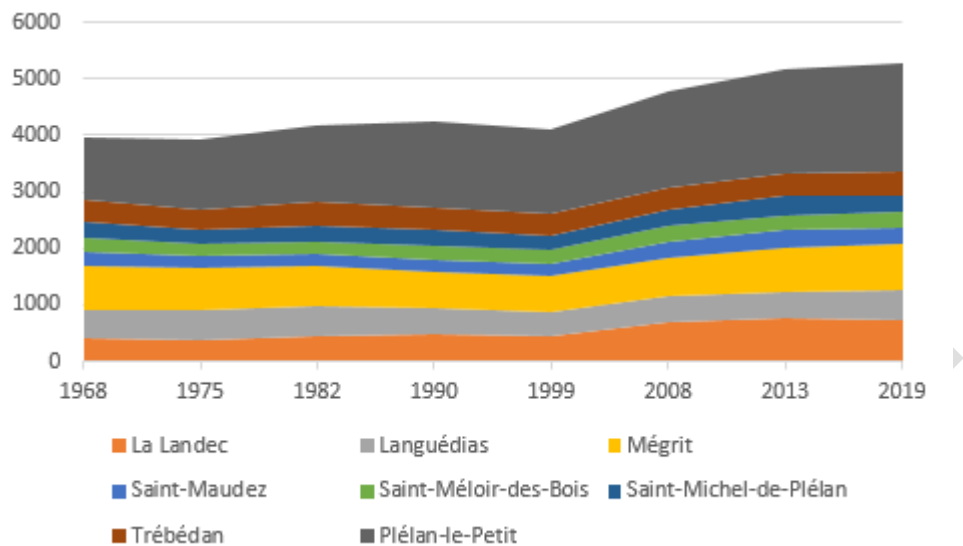
La population de 1968 à nos jours à La Landec



Source : INSEE

Dinan Agglomération – Service Urbanisme-Foncier

Evolution de la population – Secteur de Plélan



Source : INSEE
Dinan Agglomération – Service Urbanisme-Foncier

2. Rythme de la construction neuve

La Landec fait partie du secteur de Plélan. Sur ce secteur, la production globale de logements entre 2018 et 2032 devrait avoisiner les 444 logements. Entre 2020 et 2025, soit 6 ans de PLH, ce secteur aura déjà construit 190 nouveaux logements, soit 32 logements en moyenne par an. En 2022, le secteur de Plélan avait déjà rempli 60% de son objectif en création de logement (l'idéal étant 50% après 6 ans de PLH). Néanmoins, la commune de La Landec construit seulement en moyenne 2 ou 3 logements par an. Son objectif est alors de continuer sur le même rythme afin de remplir les objectifs du PLH.

La commune souhaite alors poursuivre ce rythme de production de logement avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh. Son ouverture à l'urbanisation en zone 1AUh2 permettra la création d'un lotissement communal de 15 lots. Ce projet permettra également d'offrir une nouvelle offre de terrain à bâtir pour le secteur de Plélan.

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 La Landec possède un lotissement en cours de création « Résidence le Bastaquin 2 » néanmoins, la commercialisation des lots est terminée.

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

La commune de La Landec ne dispose pas d'une offre commerciale très large et diversifiée. Néanmoins, la commune possède une école maternelle et primaire pour les enfants de la commune. La création d'un lotissement communal sur les parcelles ayant changées de zonage (2AU-1AU) permettrait de pérenniser les services existants ou mieux, de les développer.

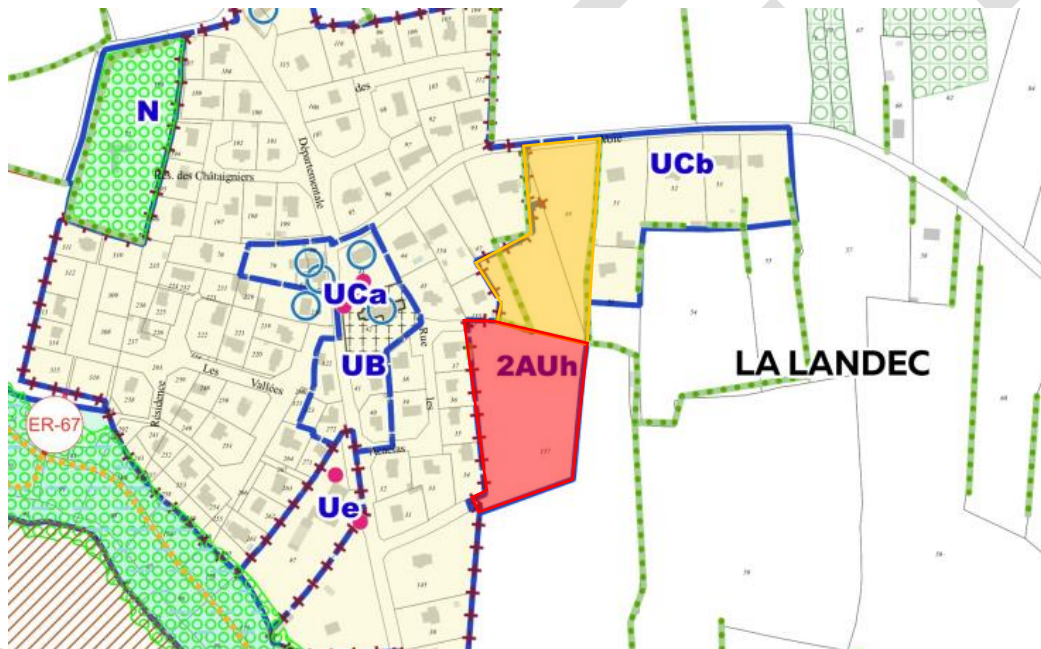
4. Stratégie foncière

Le choix du classement 2AU au lieu de 1AU pour le secteur de projet est lié à la maîtrise du foncier. En effet, à l'heure actuelle, la commune ne maîtrise pas ce secteur. Ainsi le choix d'un zonage 2AU (non ouvert à l'urbanisation) offre à la commune davantage de maîtrise. Le projet communal étant lié à l'acquisition foncière, Dinan Agglomération, en accord avec la commune de La Landec, se réserve la possibilité de retirer le projet d'ouverture à l'urbanisation au cours de la procédure de modification n°3 si la commune rencontre des difficultés dans sa stratégie foncière.

5. Compensation

Afin de compenser le passage en 1AU des parcelles ZB 48b et ZB 49 pour une superficie approximative de 9 950 m², la commune de La Landec propose de déclasser la parcelle ZB 157 actuellement en 2AUh en zone A. La superficie de cette dernière est de 9 100 m².

Proposition de déclassement de la parcelle ZB 157 en zone A (en rouge sur la carte) afin de compenser l'ouverture à l'urbanisation des parcelles ZB48b et ZB49 (en jaune sur la carte) :



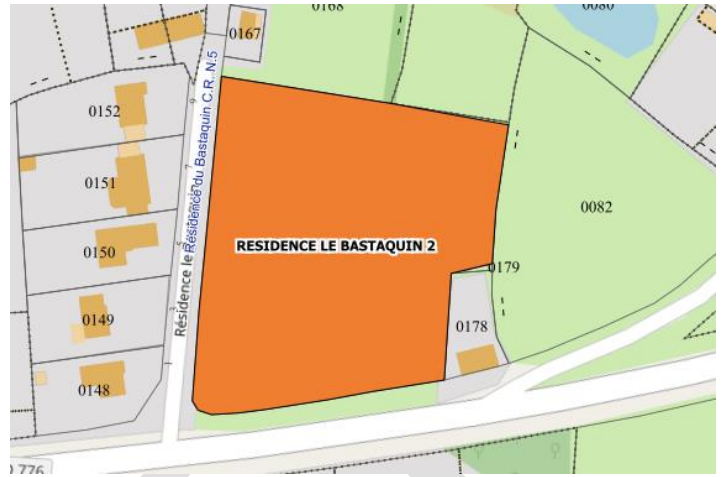
III. Analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbaines et à urbaniser

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. Zone 1AUh

La commune de La Landec possède à ce jour une zone déjà classée en zonage 1AU (comme le montre les cartes en rouge ci-dessous). Néanmoins, cet espace a déjà fait l'objet de réflexion pour mettre en place un projet de création de






logements nommé « Résidence Le Bastaquin 2 » dont le Permis d'Aménagement est actuellement en cours de commercialisation.








2. Etude des dents creuses



Gisements fonciers : polygones jaunes et surface (m²)

Numéro	Extrait	Catégorie	Surface approximative	Analyse
1		Dent creuse	2300 m ²	<p>Avantages : Fond de parcelle inutilisé Située à l'entrée de ville le long d'un axe routier majeur</p> <p>Inconvénients : Propriété privée Pas d'accès direct à la route principal Surface de parcelle trop petite pour le projet</p>
2		Parcelles densifiables	750 m ²	<p>Avantages : Fond de parcelle inutilisé</p> <p>Inconvénients : Accès compliqué (foncier enclavé) Superficie trop faible pour le projet</p>
3		Parcelles densifiables	1330 m ²	<p>Avantages : Proximité immédiate du centre-ville Proximité de l'axe principal traversant la commune</p> <p>Inconvénients : Superficie trop faible pour le projet</p>
4		Parcelles densifiables	3100 m ²	<p>Avantages : Parcelle de taille importante Proximité avec l'axe principal traversant la commune Opportunité de valoriser des terrains privés</p> <p>Inconvénients : Superficie trop faible pour le projet</p>
5		Dent creuse	2300 m ²	<p>Avantages : Parcelle inutilisée Accès facile à la voirie communale Parcelles à proximité du centre-ville</p> <p>Inconvénients : Superficie trop faible pour le projet</p>

<p>6</p>		<p>Parcelle densifiable</p>	<p>2259 m²</p>	<p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet</p>
<p>7</p>		<p>Dent creuse</p>	<p>589 m²</p>	<p><u>Avantages :</u> Accès facile à la parcelle (proximité avec la route départementale)</p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet Absence de maîtrise foncière</p>
<p>8</p>		<p>Parcelle densifiable</p>	<p>1003 m²</p>	<p><u>Avantages :</u> Accès facile à la parcelle (proximité avec la route départementale)</p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet Absence de maîtrise foncière</p>
<p>9</p>		<p>Zone de friche</p>	<p>4790 m²</p>	<p><u>Avantages :</u> Parcelle avec une superficie importante</p> <p><u>Inconvénients :</u> Friche : Projet à penser avec une vision d'ensemble et à construire sur du long terme Nécessité de dépolluer la parcelle en amont Absence de maîtrise foncière</p>
<p>10</p>		<p>Dent creuse</p>	<p>1842 m²</p>	<p><u>Avantages :</u></p> <p><u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet Absence de maîtrise foncière</p>

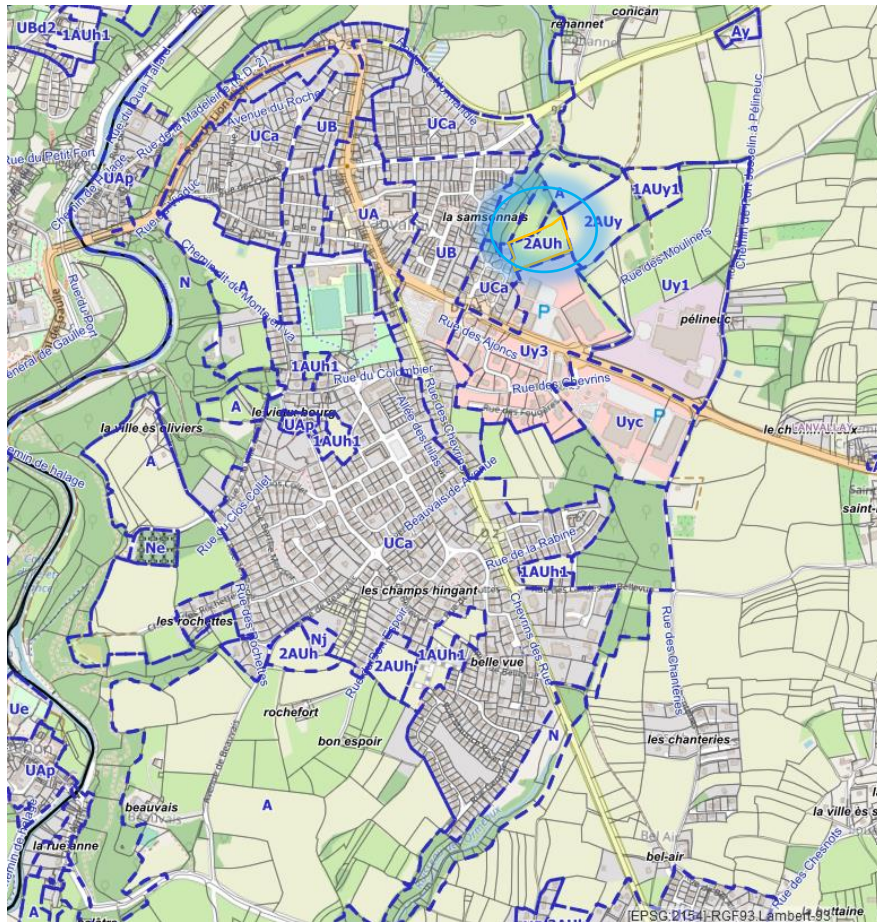
Conclusion :

La commune de La Landec ne dispose donc pas à ce jour de parcelle avec une superficie suffisante pour réaliser un lotissement communal d'environ 15 logements. 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 Landec 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 et le Bureau Communautaire de Dinan Agglomération ont donné un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de La Landec et au déclassement (de 2AU en A) de certaines parcelles en compensation.



PROJET



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 :

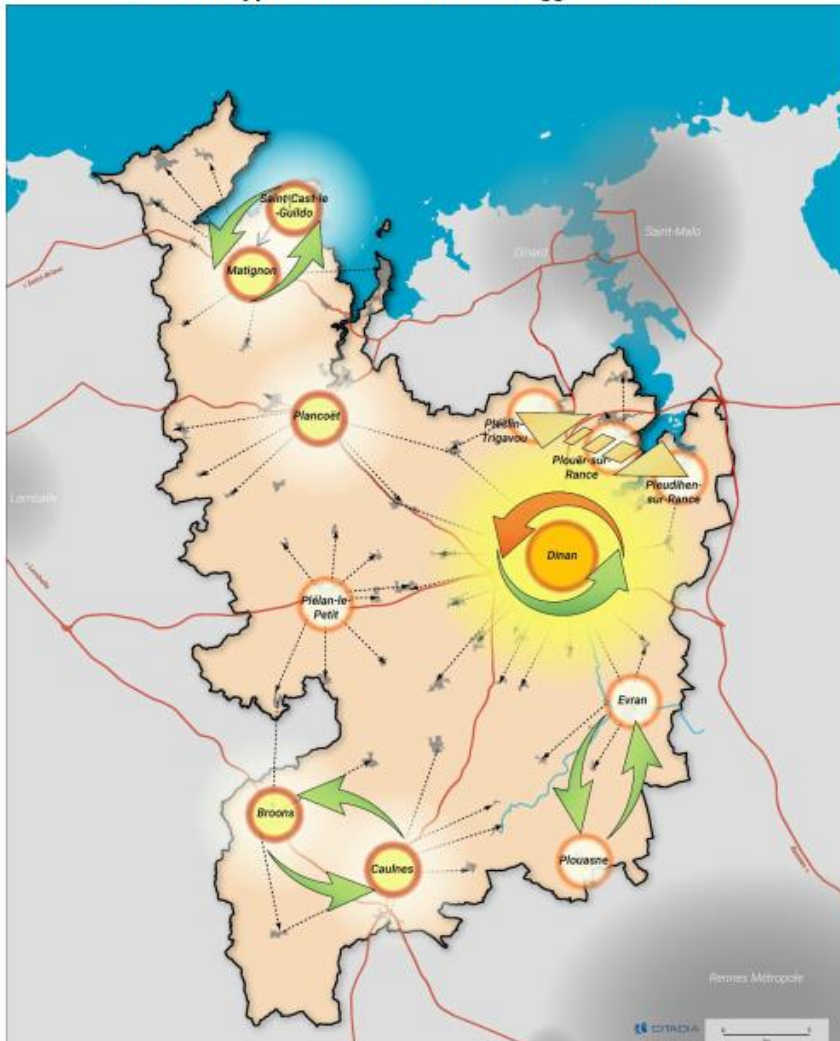
- UA : zone urbaine centrale de 21.5 ha.
- UAp : zone urbaine centrale patrimoniale de 11 ha.
- UB : zone urbaine intermédiaire de 44.72 ha.
- UCa : zone urbaine pavillonnaire dense de 122.17 ha.
- Ue : zone à vocation équipements de 0.75 ha.
- Uy1 : zone structurante à vocation « activité » de 17.66 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 Dinard 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.

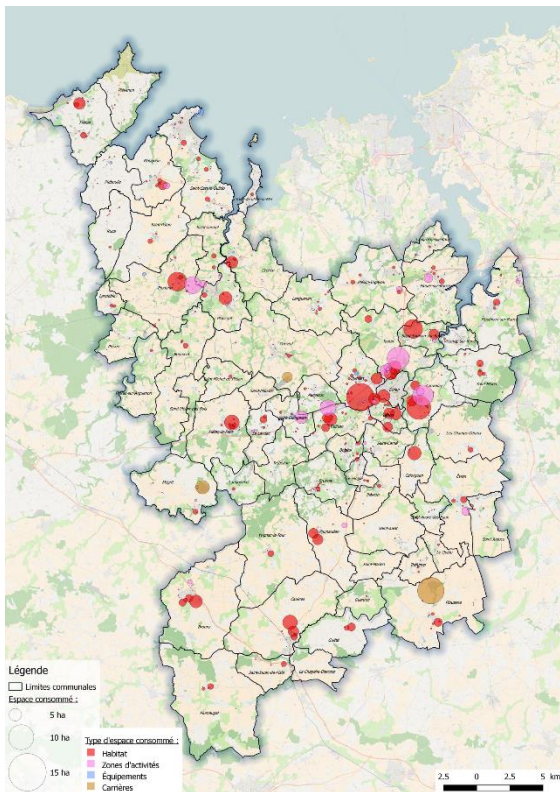
- Encourager les mutualisations entre les communes, inciter au renouvellement urbain pour garantir la sauvegarde du commerce et des équipements de proximité en centre-bourg, freiner la hausse de logements vacants et limiter le phénomène de développement des résidences secondaires en particulier sur le 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 :

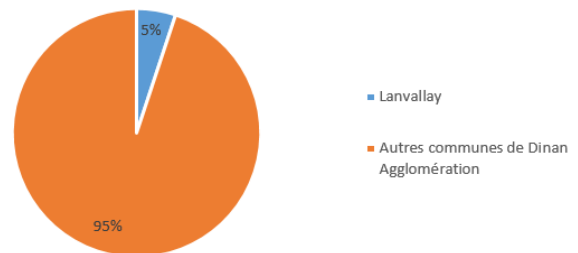
Le secteur de Dinan a consommé **155.6 ha** à vocation Habitat entre 2003 et 2012.

	<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							

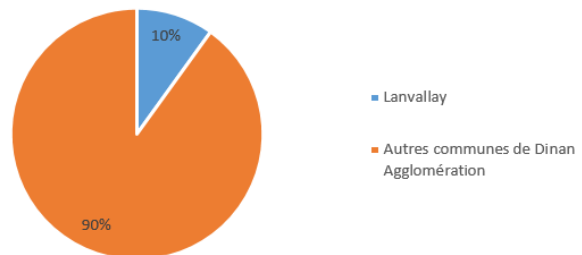
Diagnostic foncier (Rapport de Présentation du PLUiH)



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



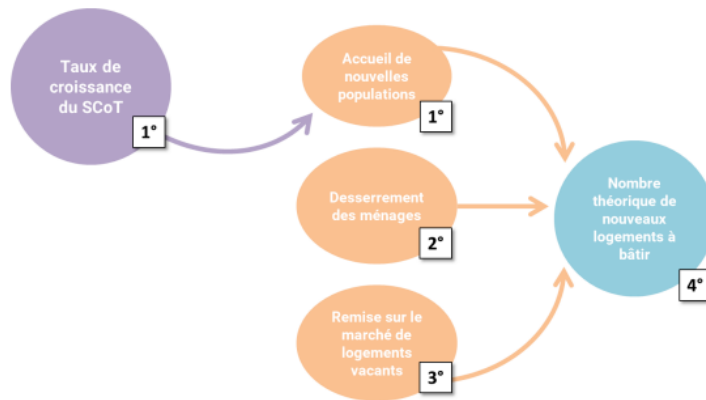
La commune de Lanvally a consommé 40.84 ha entre 2003 et 2012. Cette consommation foncière est expliquée par la vocation habitat d'une part mais surtout par la vocation économie avec l'aménagement de zones d'activités.

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

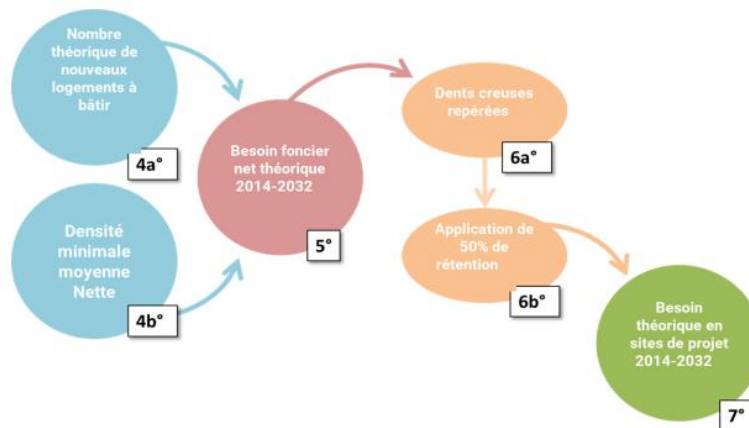
L'objectif de modération de la consommation foncière a été traduit par secteur. La commune de Lanvallay fait partie du secteur de Dinan. Le zonage du PLUIH de Dinan Agglomération répond à une méthodologie de calcul défini dans le SCoT du Pays de Dinan en 12 points :

Composante du calcul :



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

Composante du calcul :



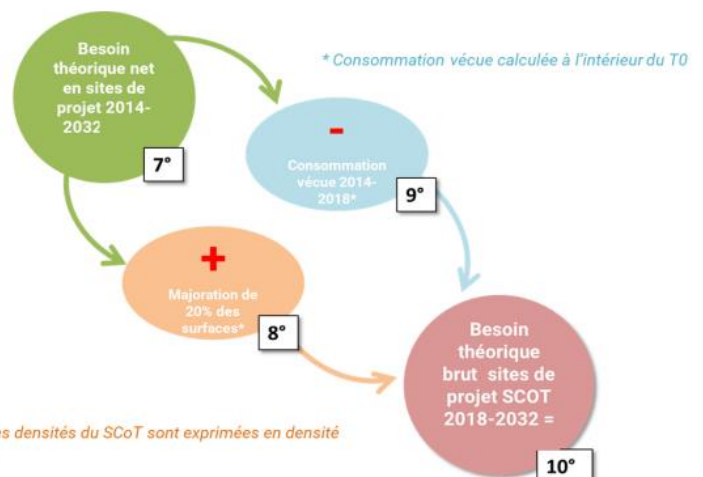
Pour le secteur de Dinan, le besoin théorique net en hectares en site de projet 2014-2032 est de **108 ha**.

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**

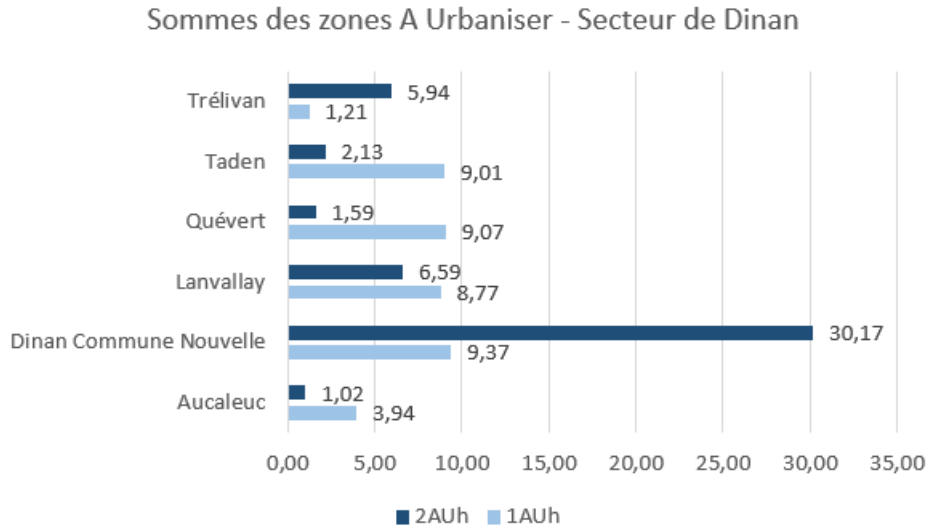
Composante du calcul :



Cette clé de répartition a permis de garantir la primauté aux polarités de l'arrondissement, de prendre en compte la structure territoriale, les 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 :



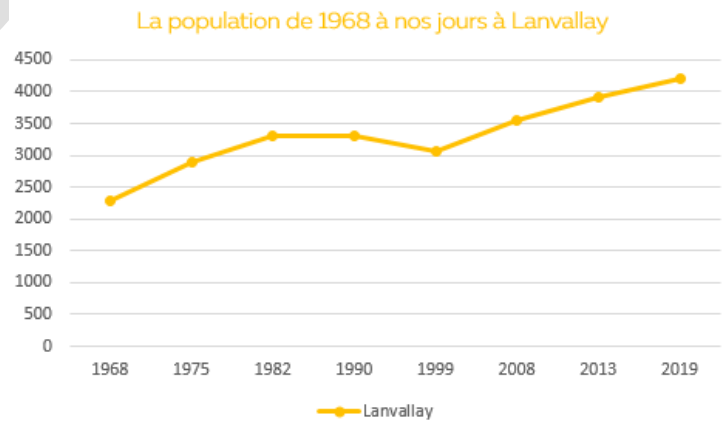
En ce qui concerne la commune de Lanvallay, 6.59 ha se situent en zone 2AUh alors que 8.77 ha sont actuellement en zone 1AUh.

II. Un projet nécessaire au développement de la commune

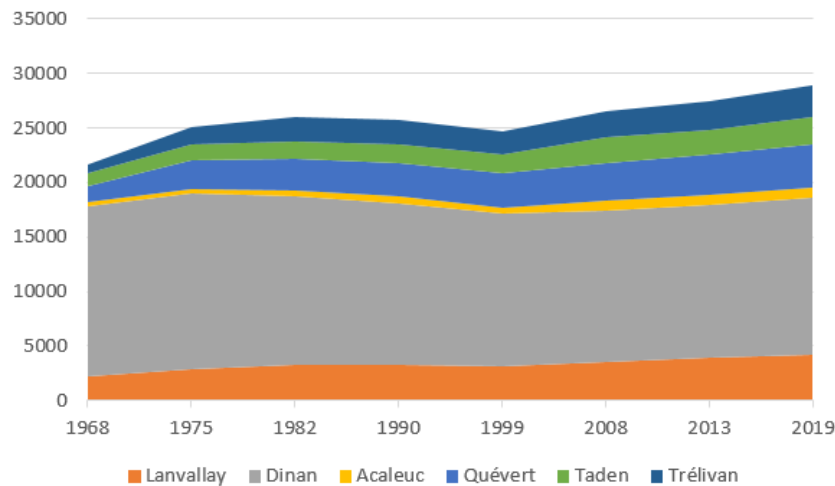
1. Evolution démographique de la commune

Indicateurs	Lanvallay	CA Dinan 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



Evolution de la population – Secteur de Dinan



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 (6 ans du PLH)	Moyenne annuelle (6 ans du PLH)	Total Logements autorisés SITADEL (AUDIAR) 2020-2022	Ecart à l'objectif de production (Idéal à 50%) 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 autorisé seulement 174 logements. Par conséquent, la commune de Lanvallay a rempli seulement 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 4 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. Plusieurs options sont en cours d'études au sein des agglomérations de Lanvallay et notamment de St Piat ou encore St Solen.

4. Loi SRU

La loi SRU aussi appelée loi « **Solidarité et Renouvellement 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.

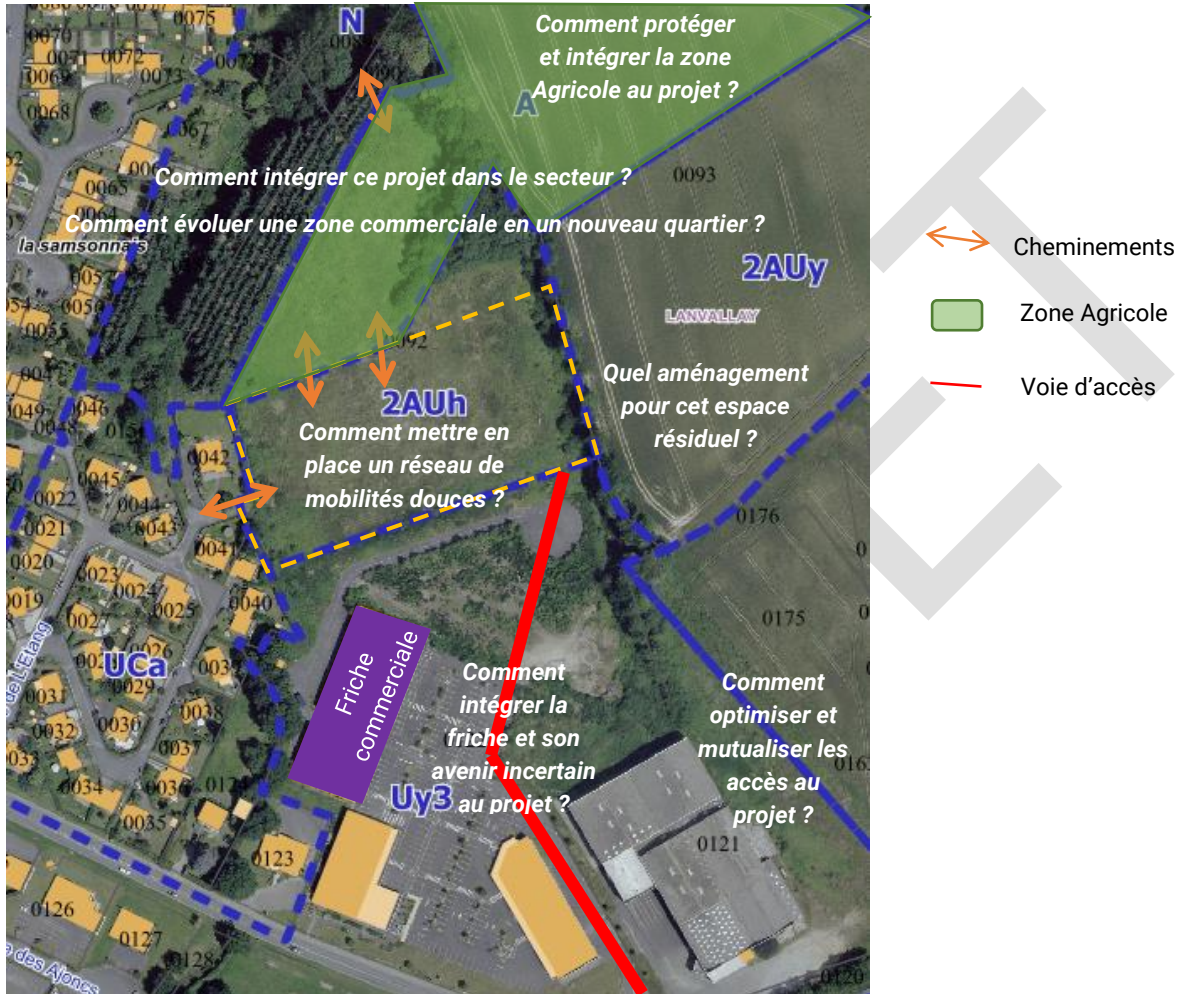
En ce qui concerne la production de logements sociaux, l'article 55 de ce texte impose à certaines communes de **disposer d'un quota de logements sociaux, de 20 à 25% de logements sociaux**. Cela a pour principal objectif le **rééquilibrage social de chaque territoire** pour faire face à la pénurie de 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 (déporté 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 :







III. Analyse des capacités de densification des 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 approximative	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 2023 pour un lotissement communal d'environ 40 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		13700 m ²	<p><u>Avantages :</u> Parcelle avec une superficie permettant la mise en place de projet</p> <p><u>Inconvénients :</u> Secteur isolé</p>
4		24960 m ²	<p><u>Avantages :</u> Secteur permettant un projet d'habitat</p> <p><u>Inconvénients :</u></p>

5



4190 m²

Avantages :

Secteur permettant un projet d'habitat






Inconvénients :

Superficie trop faible pour l'implantation d'un projet comme celui prévu à Lanvally.

2. Etude des dents creuses



Gisements fonciers : polygones jaunes et surface (m²)

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

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Affiché le

ID : 022-200068989-20230626-CA_2023_066-DE

6



Dent
creuse

4640 m²

Inconvénients :

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.

PROJET

M6.D : SAINT-CAST-LE-GUILDLO - Ouverture à l'urbanis**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

Page(s) – Plan(s):

N°

N°

P

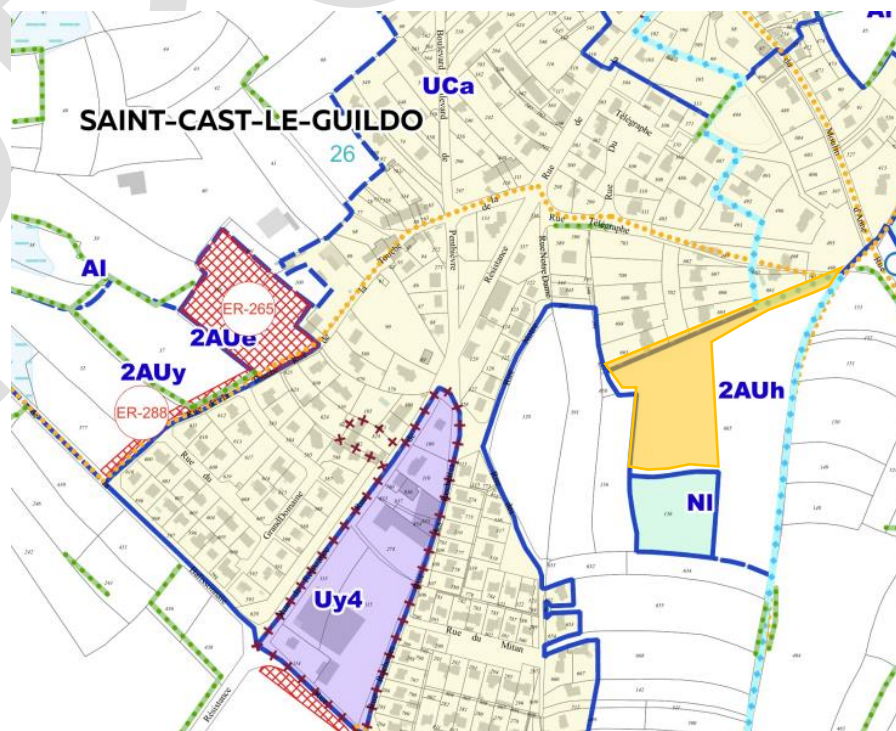
Exposé de l'objet de la modification

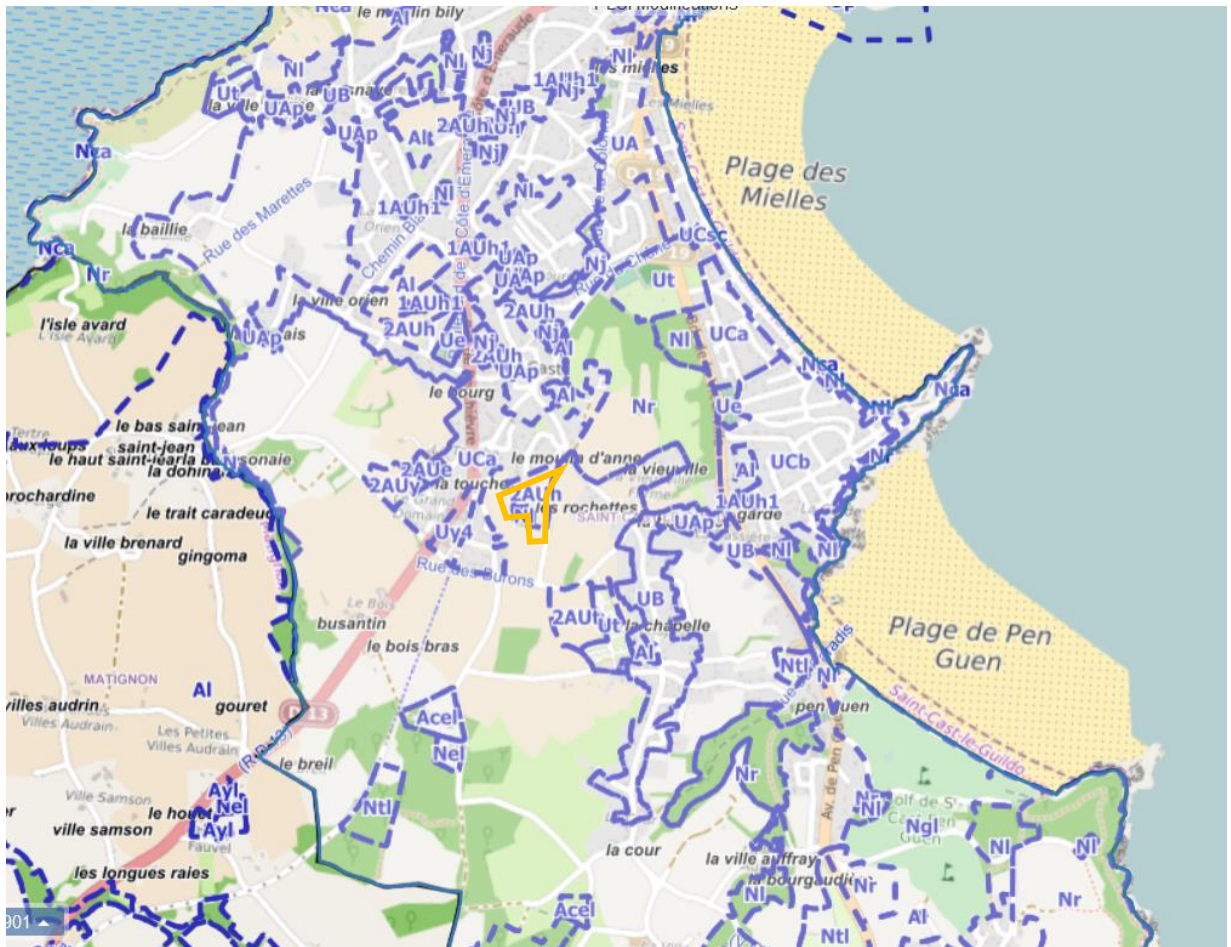
Dinan Agglomération et la commune de Saint-Cast-le-Guildlo souhaitent ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUe située sur la commune de Saint-Cast-le-Guildlo. L'exposé de cet objet de modification présente le projet et l'analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbaines 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-Guildlo et Saint-Jacut-de-la-Mer et de l'habitat adapté aux séniors inclusif et/ou PMR. Ce projet sera confié au bailleur social Terre d'Armor Habitat son exploitant sera la Mutualité de Bretagne.

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 :

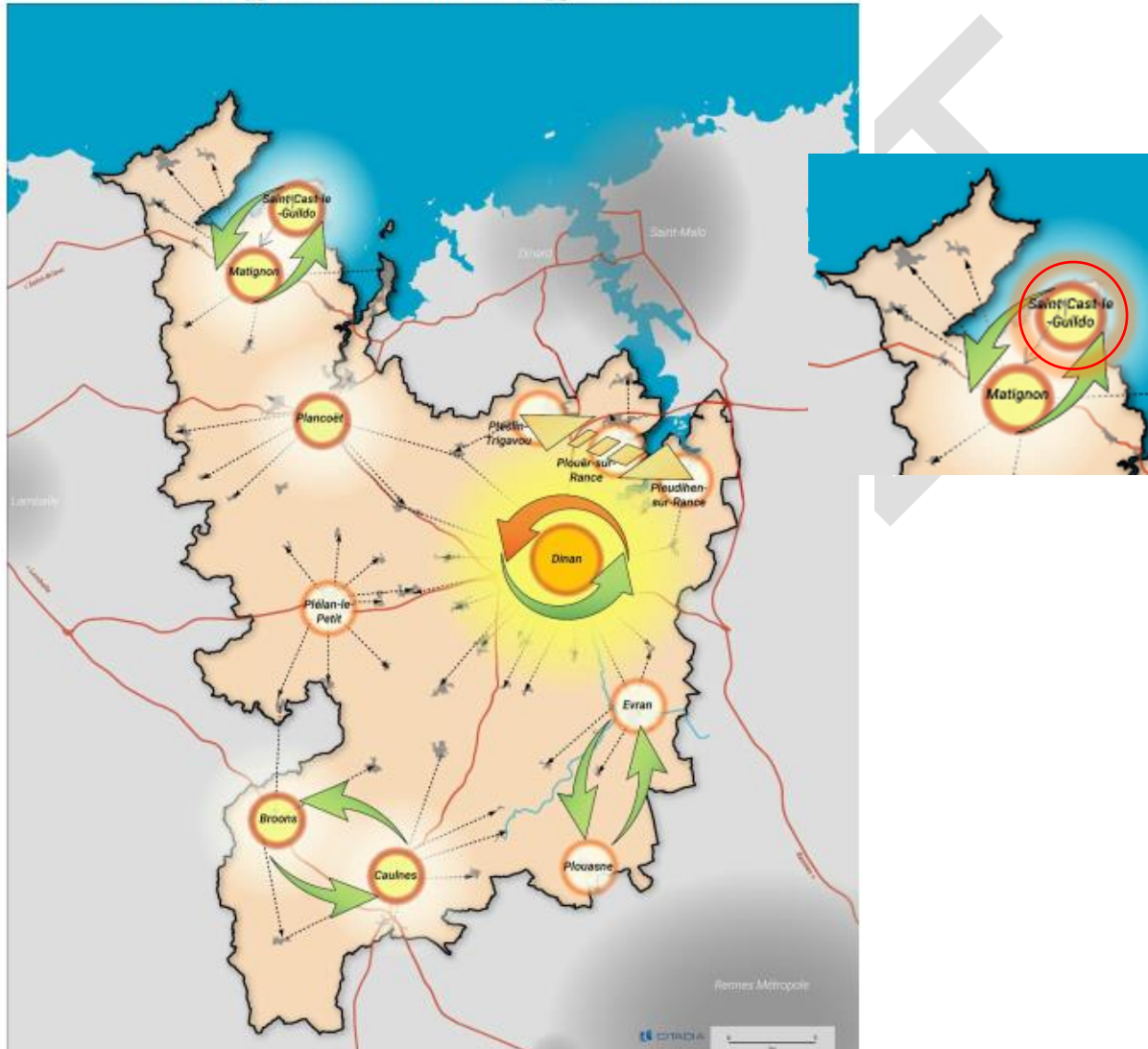
- UA : zone urbaine centrale de 17.96 ha.
- UAp : zone urbaine centrale et patrimoniale de 32.22 ha.
- UB : zone urbaine de faubourgs de 23.59 ha.
- UCa : zone urbaine pavillonnaire dense de 231.96 ha.
- UCb : zone urbaine pavillonnaire peu dense de 33.49 ha.
- UCSc : zone urbaine de Saint-Cast-le-Guido en front de mer de 11.75 ha.
- Ue : zone à vocation équipement de 5.64 ha.
- Up : zone urbaine liée à une vacation 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



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 Dinard 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.

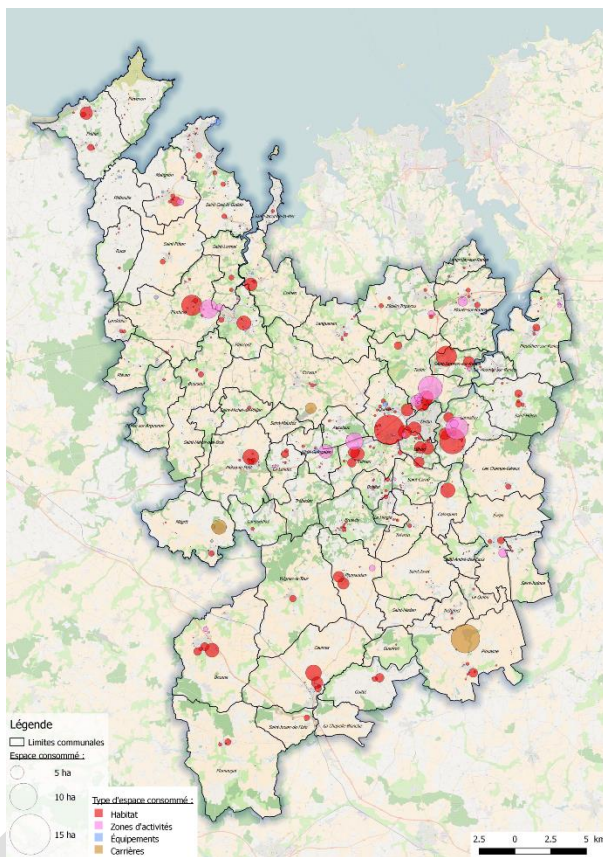
- Encourager les mutualisations entre les communes, inciter au renouvellement urbain pour garantir la sauvegarde du commerce et des équipements de proximité en centre-bourg, limiter la hausse de logements vacants et limiter le phénomène de développement des résidences secondaires en particulier sur le 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 Matignon a consommé 119.3 ha à vocation Habitat entre 2003 et 2012.

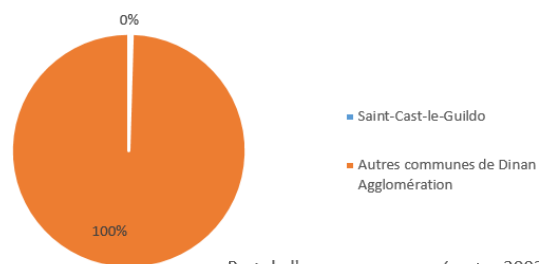
	Consommation d'espace 2003/2012 (en ha)							
	Littoral	Rance	Plancoët	Plélan	Broons/Caulnes	Evran/Plouasne	Dinan	Guinefort
Habitat	119,3	64,7	90,3	44,5	69,5	42,8	155,6	55,8
Equipements	9,5	1,4	4,15	3,1	1,9	0,4	3,4	0,2
Activité	6,5	16,4	17,3	4,3	10,2	4,3	57,6	2,45
Toute vocation	135,3	82,5	111,8	51,9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

Diagnostic foncier (Rapport de Présentation du PLUiH)

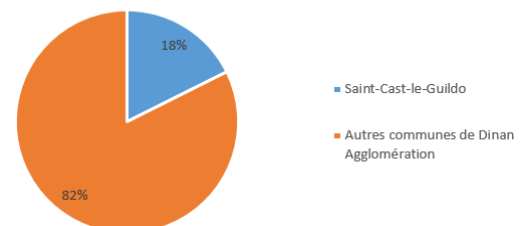


Consommation foncière de Dinan Agglomération 2002-2013

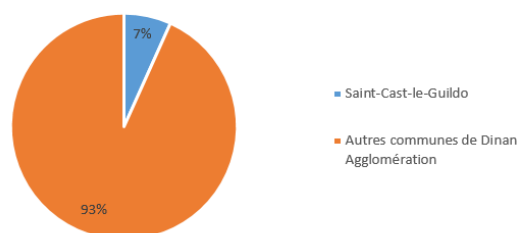
Part de l'espace consommé entre 2003 et 2012 pour les zones d'activités à Saint-Cast-le-Guildo



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



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.

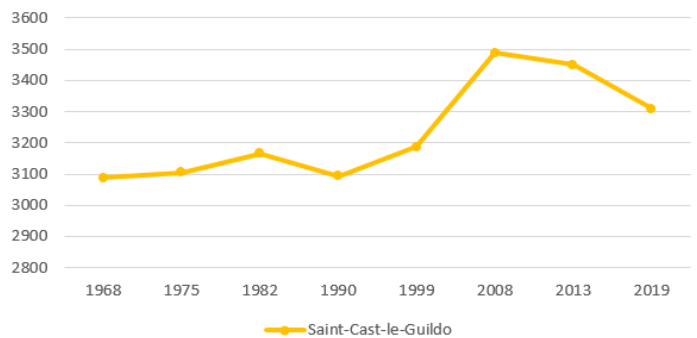
II. Un projet qui répond aux besoins du territoire

1. Evolution démographique de la commune

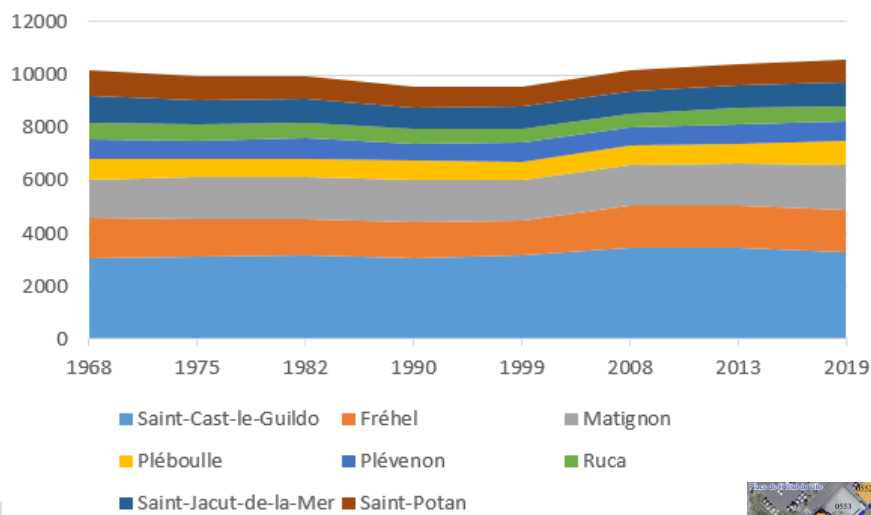
Indicateurs	CA Dinan	
	Saint-Cast-le-Guildo	Agglomération
Population en 2019 (habitants)	3308	98 270
Densité de population (habitants au km ²)	146,2	105,4

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

2. Compensation

Afin de compenser le passage en 1AU de parcelles pour une superficie approximative de 1.1 ha, la commune de Saint-Cast-le-Guildo propose de déclasser une zone 2AU en zone NI (en rouge sur la carte).



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 à Saint-Cast-le-Guildo et 24 places à 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

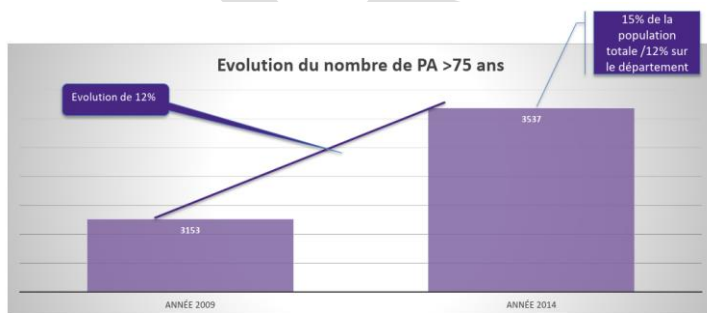
L'étude de faisabilité menée par la Mutualité Française permet de constituer un état des lieux des infrastructures similaires sur le territoire.

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

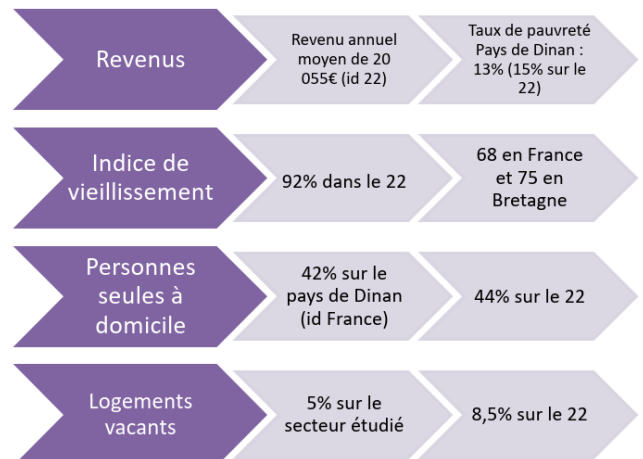
Type de structure	Ville	Nombre de places
Ehpad	Saint Cast le Gualdo	44 places + 4 hébergements temporaires
Ehpad	Matignon	52 places+ 3 hébergements temporaires
Ehpad	Fréhel	54 places + 4 hébergements temporaires
Ehpad	Saint Jacut de la Mer	24 places dont 6 hébergements temporaires
Ehpad	Ploubalay	55 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>« 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>
		<p>Libre de tout projet</p> <p>Contrainte liée : Superficie insuffisante pour accueillir le projet</p>

Saint Cast Le Guildo - n°282-2

Zone



« Rue du port Jacquet »

Superficie : 0.5ha

Nombre de logements minimum : 7

Logements locatifs sociaux minimum : 0

Partiellement libre
PA 022 282 22C0001
délivré le 06/07/2022
Avant-projets sur le restant
(3 avant-projets
d'aménageurs)

Contrainte liée : Superficie restante insuffisante pour accueillir le projet

Saint Cast Le Guildo - n°282-3

Zone 1AUh1



« Rue de l'Esrot »

Superficie : 0.30ha

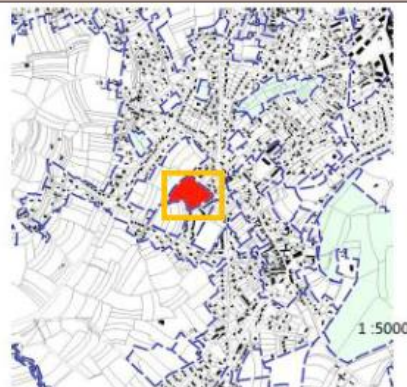
Nombre de logements minimum : 4

Logements locatifs sociaux minimum : 0

Non libre
PA 022 282 22C0007
délivré le 15/11/2022

Saint Cast Le Guildo - n°282-6

Zone 1AUh1



Superficie : 1.61 ha

Nombre de logements minimum : 32

Logements locatifs sociaux minimum : 0

Non libre
PA 022 282 19C0005
délivré le 23/08/2020
(en cours de construction)

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

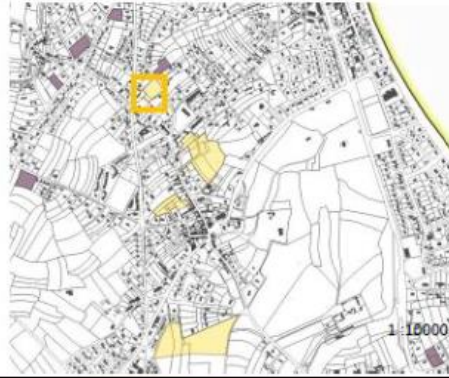
Reçu en préfecture le 30/06/2023

Affiché le

ID : 022-200068989-20230626-CA_2023_066-DE

Saint Cast Le Guildo - n°282-7

Zone



« Rue Tourneuf
Ouest »

Superficie : 0.40ha

Nombre de logements
minimum : 11

Logements locatifs
sociaux minimum : 0

Non libre
PC 022 282 20C0103 délivré
le 02/04/2021

Saint Cast Le Guildo - n°282-8

Zone 1AUh1



« Rue
Châteaubriand »

Superficie : 0.96ha

Nombre de logements
minimum : 16

Logements locatifs
sociaux minimum : 20 %

Non libre
PA 022 282 21C0002
délivré le 31/03/2022

PROJETS

Saint Cast Le Guildo - n°282-18

Zone



**« Rue
Châteaubriand »**

Superficie : 2,58ha

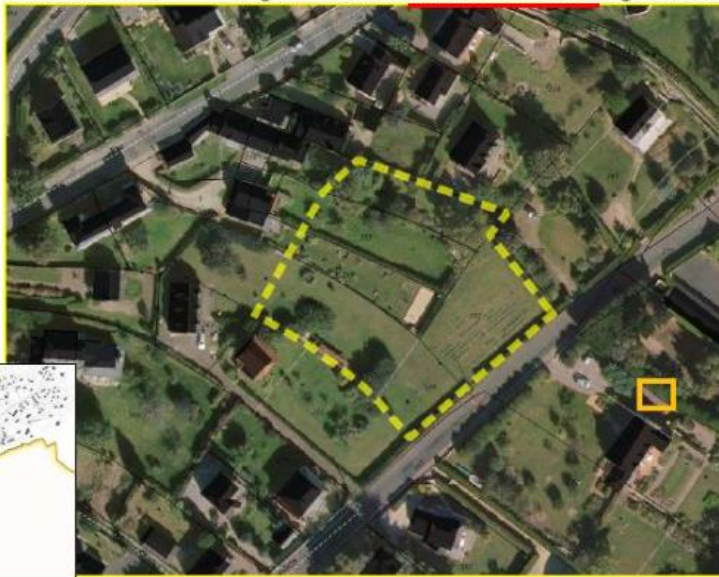
Nombre de logements
minimum : 52

Logements locatifs
sociaux minimum : 20 %

Non libre
Projet de lotissement
communal en finalisation
(voir annexe 3)

Secteurs avec objectif de densité

OAP Densité n°282-9 « Rue des Vallets » : 5 logements minimum sur 3300m², zonage 1AUh1



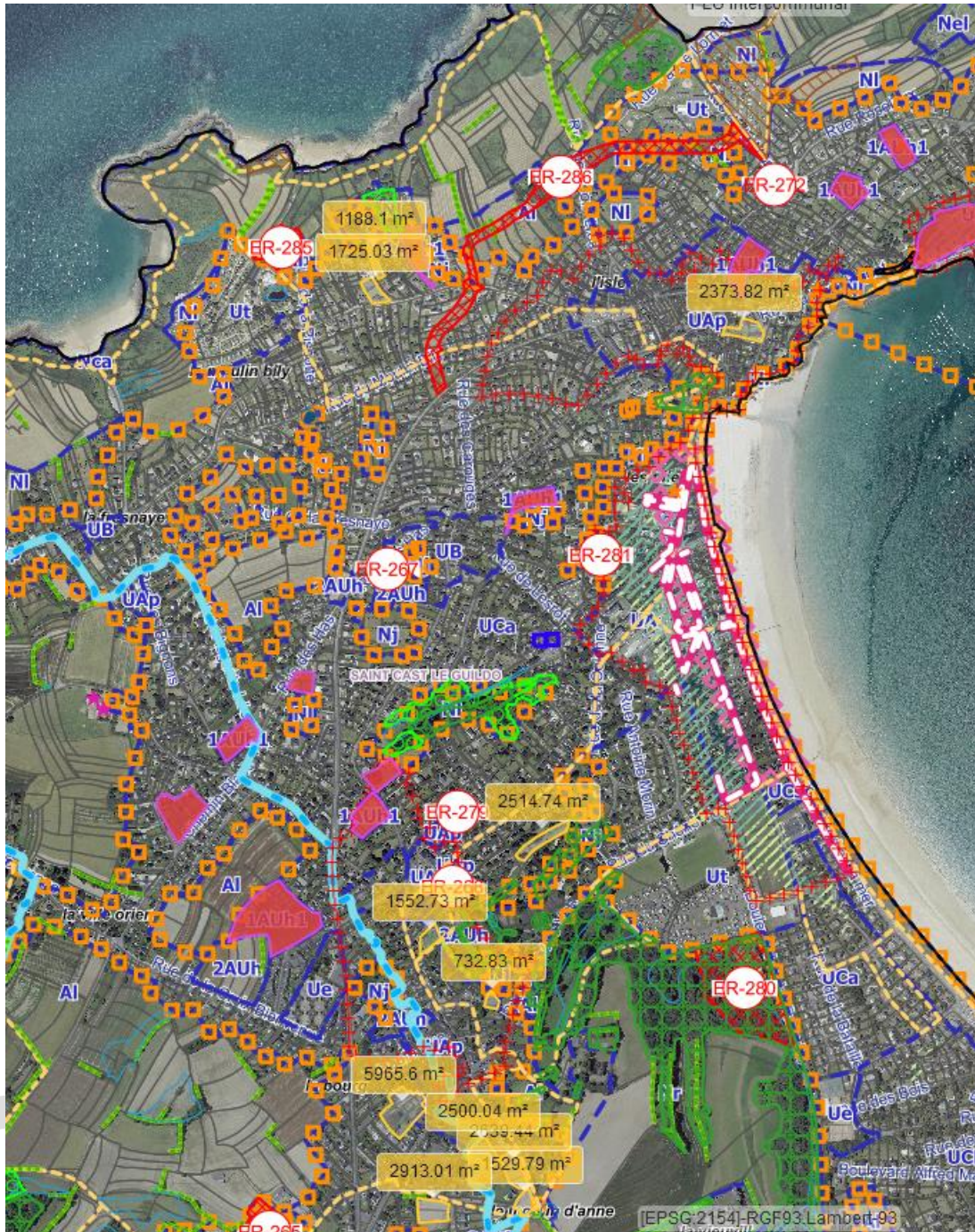
Libre de tout projet

Contrainte liée :
Superficie insuffisante pour
accueillir le projet










PRO





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>Avantages : Parcelle à proximité du littoral et de toutes les aménités qui y sont liées</p> <p>Inconvénients : 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>Avantages : Parcelle à proximité du littoral et de toutes les aménités qui y sont liées</p> <p>Inconvénients : Absence de maîtrise foncière et superficie trop faible pour un EPHAD</p>
4		Dent creuse	2514 m ²	<p>Avantages :</p> <p>Inconvénients : 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>Avantages :</p> <p>Inconvénients : Absence de maîtrise foncière et superficie trop faible pour un EPHAD</p>
6		Dent creuse	730 m ²	<p>Avantages : Parcelle à proximité du centre-bourg Parcelle en limite de zone N</p> <p>Inconvénients : 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>Avantages : Parcelle avec une superficie permettant la réalisation de projet assez conséquent Parcelle à proximité du centre-bourg</p> <p>Inconvénients : Parcelles pour le moment enclavée Absence de maîtrise foncière et superficie trop faible pour un EPHAD</p>

8		Dent creuse	2500 m ²	<p>Avantages : Parcelle située dans un lotissement Proximité avec les axes structurant de la commune</p> <p>Inconvénients : Absence de maîtrise foncière et superficie trop faible pour un EPHAD</p>
9		Dent creuse	2639 m ²	<p>Avantages : Parcelles en fond de lotissement Proximité avec les axes structurant de la commune</p> <p>Inconvénients : 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>Avantages : Parcelles en fond de lotissement Proximité avec les axes structurant de la commune</p> <p>Inconvénients : 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>Avantages : Parcelles en fond de lotissement en limite de zone constructible</p> <p>Inconvénients : 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. La première option serait de déclasser une zone 1AU en 2AU, et la seconde, déclasser une zone 2AU en zone A.

M1.E : PLANCOËT - Ouverture à l'urbanisation

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

Pièce(s) du PLUiH :

Plan de zonage

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Evaluation Environnementale

Page(s) – Plan(s):

N°

N°

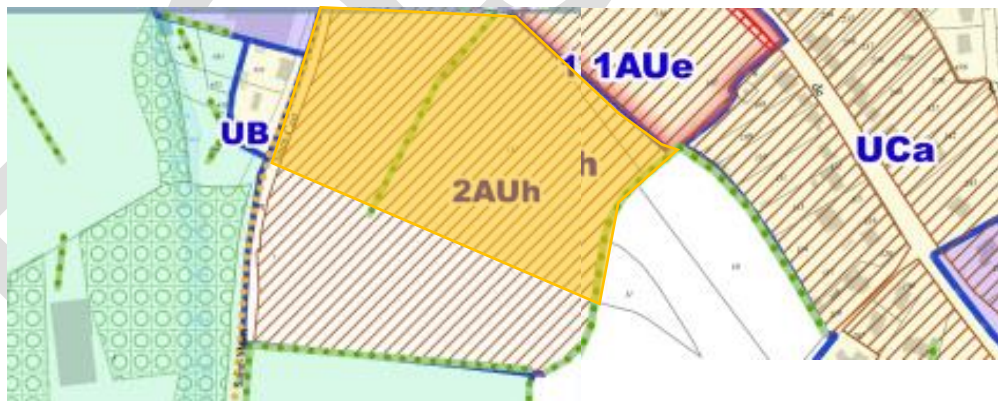
P

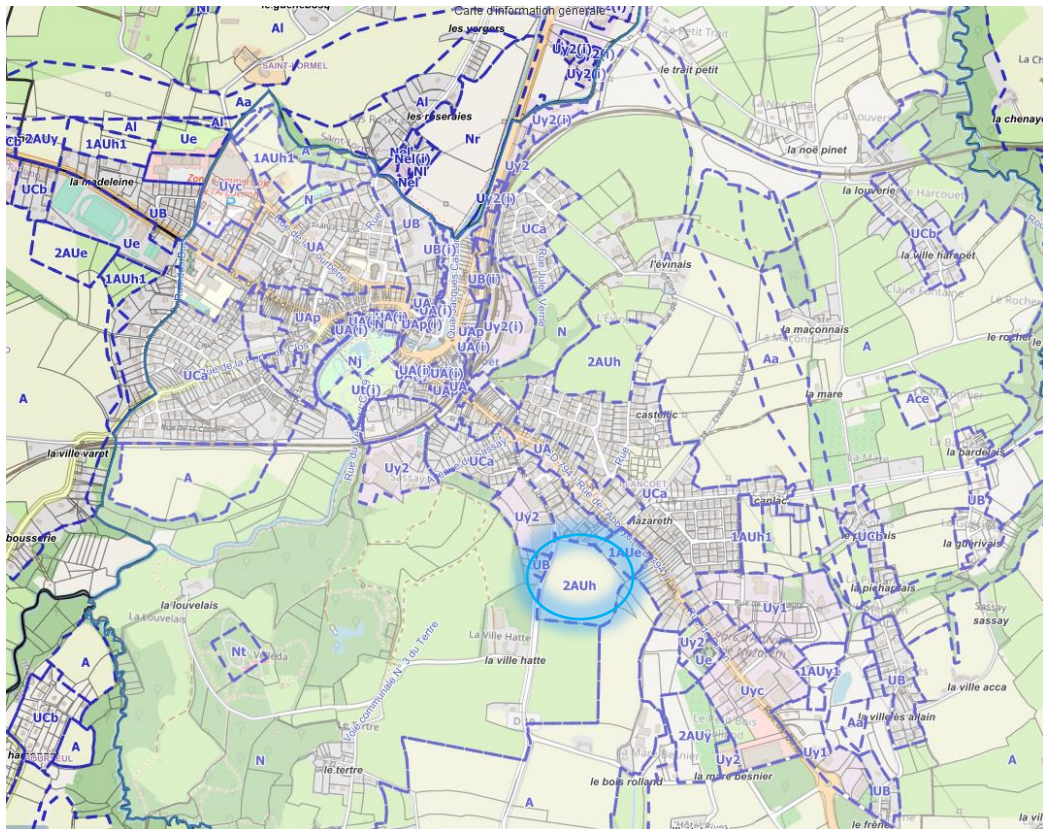
Exposé de l'objet de la modification :

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 75 logements. Ce projet s'implante sur une superficie d'environ 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 :

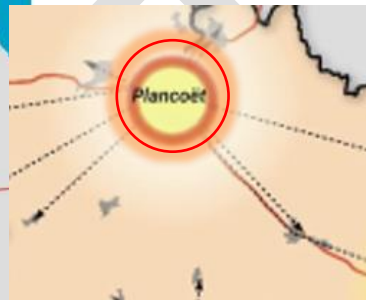
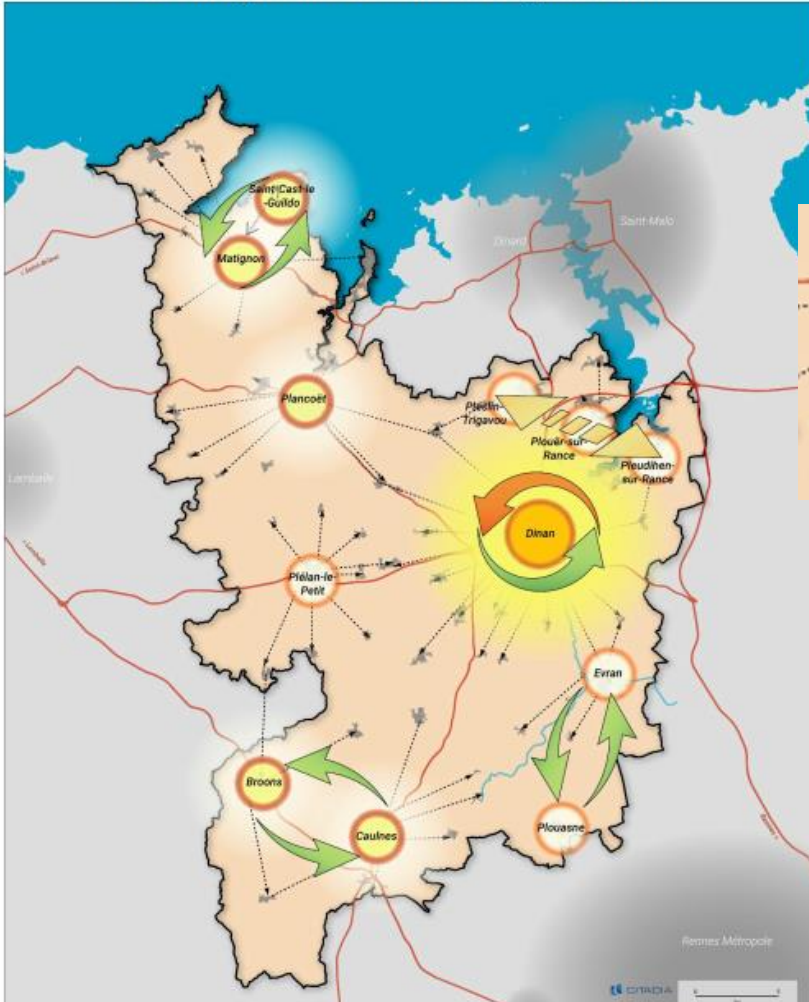
- UA : zone urbaine centrale de 25.89 ha.
- UA(i) : 1.02 ha.
- UAp : zone urbaine centrale et patrimoniale de 6.93 ha.
- UAp(i) : 0.36 ha.
- UB : zone urbaine de faubourgs de 22.07 ha.
- UB(i) : 1.64 ha.
- UCa : zone urbaine pavillonnaire dense de 61.89 ha.
- UCb : zone urbaine pavillonnaire peu dense 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.

Armature territoriale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Dinan Agglomération



Polarités territoriales	Principes de développement	
Pôle de centralité principal	Soutenir un développement urbain équilibré, en mettant l'accent sur le renforcement du cœur de l'agglomération et en maîtrisant le développement urbain périphérique	Encourager les mutualisations entre les communes, inciter au renouvellement urbain pour garantir la sauvegarde du commerce et des équipements de proximité en centre-bourg. Booster la hausse de logements vacants et limiter le phénomène de développement des résidences secondaires en particulier sur le littoral.
Pôle de centralité secondaire	Maîtriser l'attractivité de Dinard 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.	Organiser et faire vivre le maillage communal rural autour de leur centre-bourg et faciliter les liaisons vers les polarités
Pôle relais		
Maillage communal		

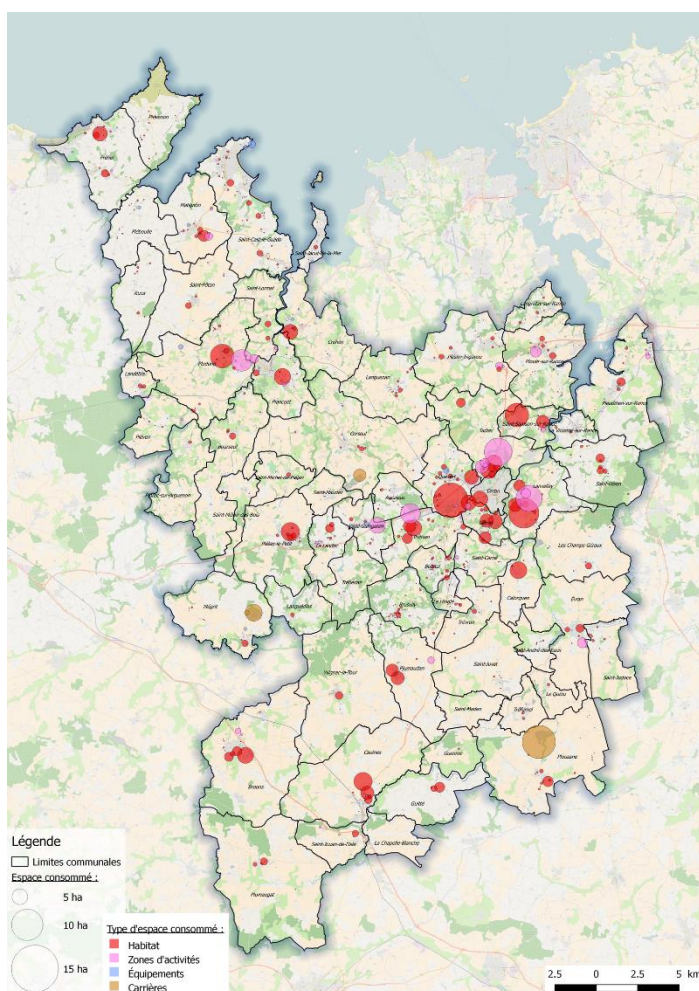
Chiffres clés du diagnostic foncier :

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

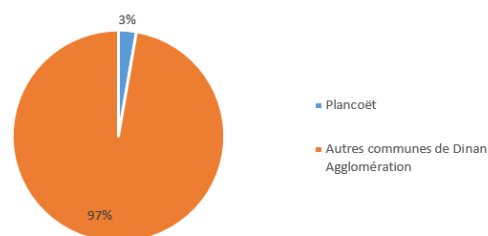
	Consommation d'espace 2003/2012 (en ha)							
	Littoral	Rance	Plancoët	Plélan	Broons/Caulnes	Evran/Plouasne	Dinan	Guinefort
Habitat	119,3	64,7	90,3	44,5	69,5	42,8	155,6	55,8
Equipements	9,5	1,4	4,15	3,1	1,9	0,4	3,4	0,2
Activité	6,5	16,4	17,3	4,3	10,2	4,3	57,6	2,45
Toute vocation	135,3	82,5	111,8	51,9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

Diagnostic foncier (Rapport de Présentation du PLUiH)

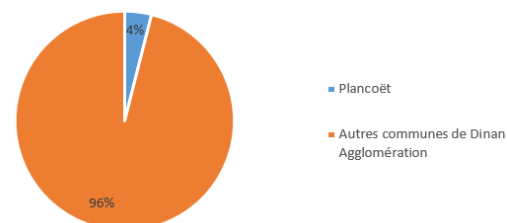
La commune de Plancoët a consommé 17.61 ha entre 2003 et 2012. Cette consommation foncière est due aux domaines de l'habitat, des équipements ou des zones d'activités.



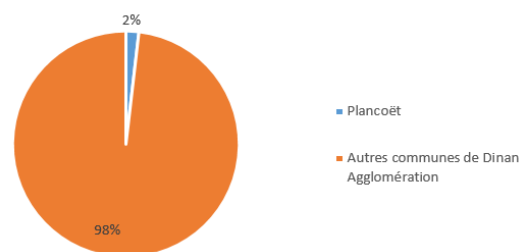
Part de l'espace consommé entre 2003 et 2012 pour l'habitat à Plancoët



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

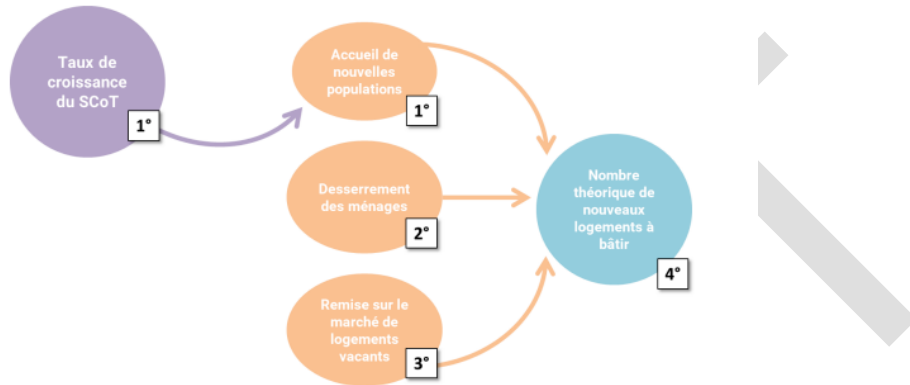
Entre 2003 et 2012, la ville de Plancoët a utilisé 3% de la consommation foncière à vocation habitat de Dinan Agglomération. Par ailleurs, elle a consommé 2% de la consommation à vocation équipements et 4% de celle à destination des zones d'activités.

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.

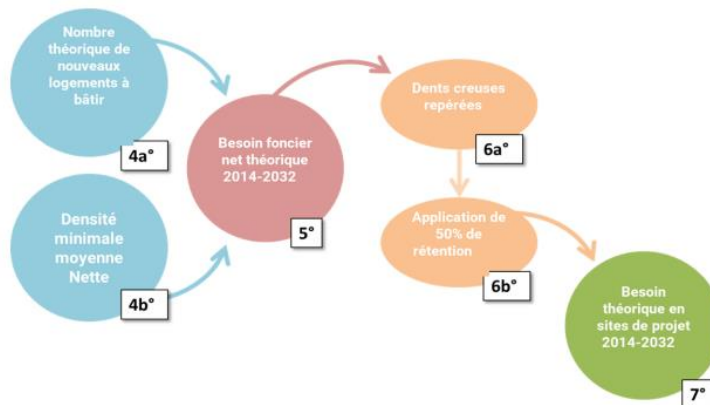
Le zonage du PLUiH de Dinan Agglomération répond à une méthodologie de calcul défini dans le SCoT du Pays de Dinan en 12 points :

Composante du calcul :



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

Composante du calcul :



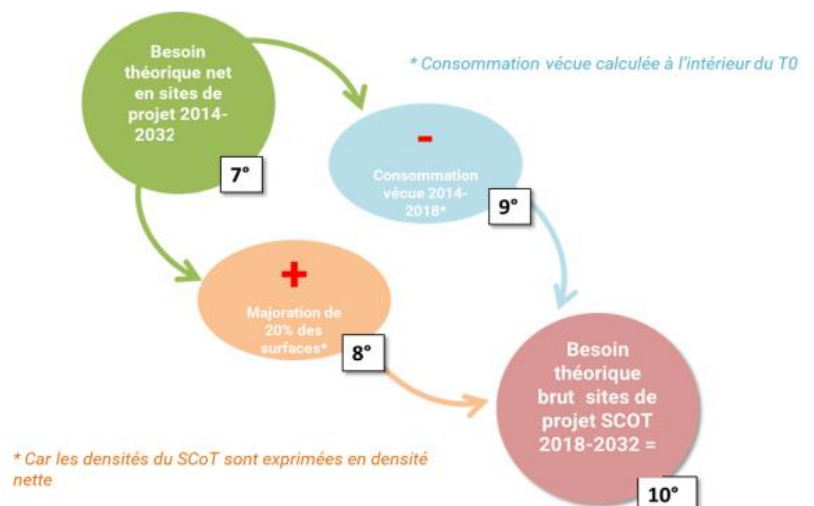
Pour le secteur de Plancoët, le besoin théorique net en hectares en site de projet 2014-2032 est de **75 ha**.

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**

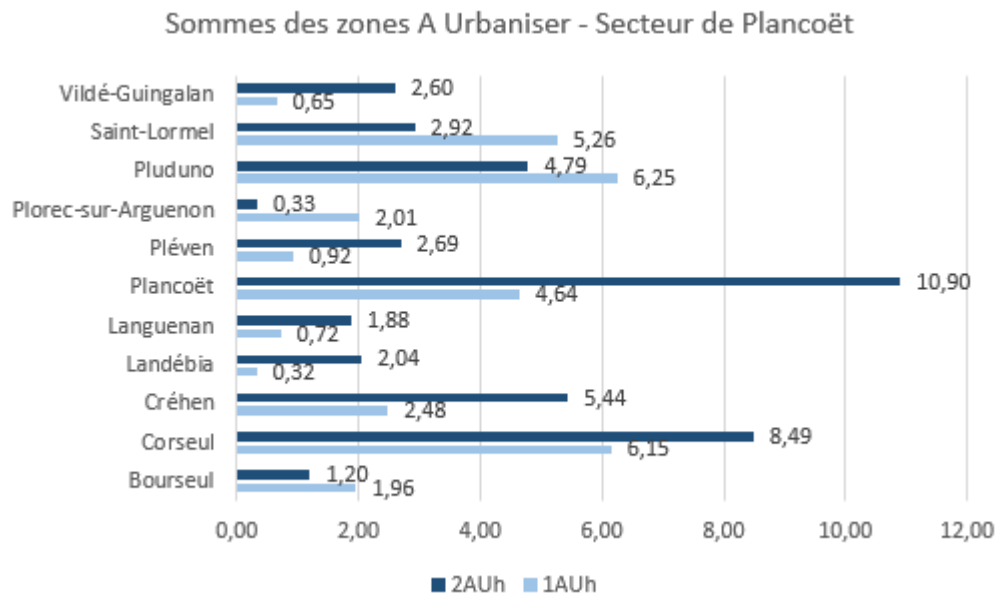
Composante du calcul :



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

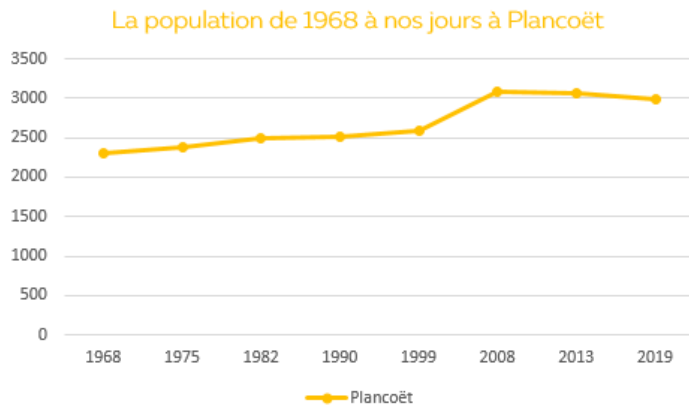
Ainsi, le PLUiH présente 74.63 ha de zones A Urbaniser « Habitat », pour le secteur de Plancoët, réparties de cette manière :



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

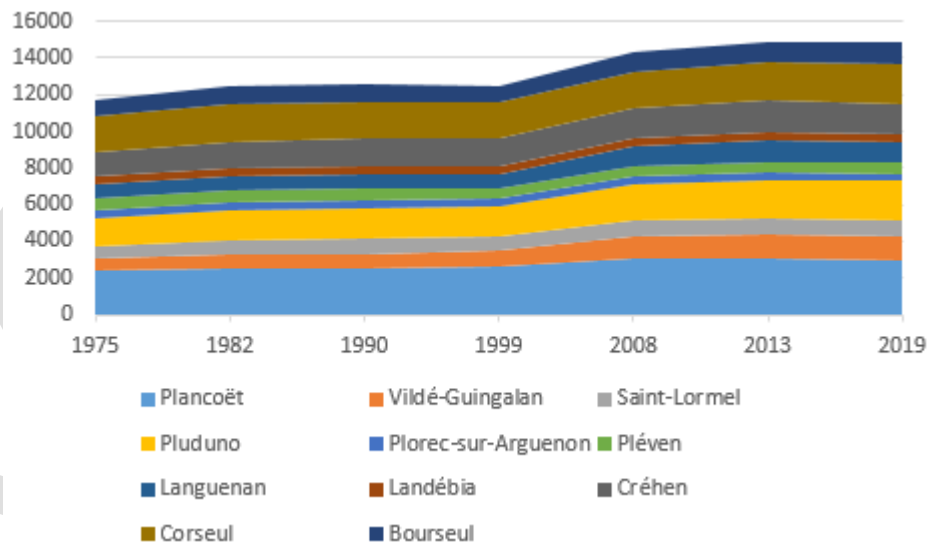
1. Evolution démographique de la commune



Source : INSEE
Dinan Agglomération – Service Urbanisme-Foncier

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

Evolution de la population – Secteur de Plancoët



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.

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 SITADLE (AUDIAR) 2020-2022	Coût à l'objectif de production (Idéal à 50%) 2020-2022
		(6 ans du PLH)	(6 ans du PLH)		
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%

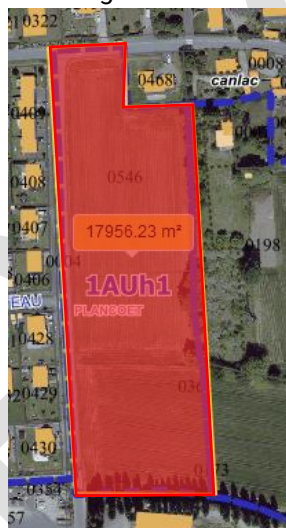
En ce qui concerne la commune de Plancoët, l'objectif de production du PLH est de 173 logements. A mi-parcours, la commune a autorisé 97 logements, soit 56% du PLH. Pour autant, une part significative de cette production est réalisée par des programmes de logements adaptés aux séniors.

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 une zone classée en 1AU avec des difficultés opérationnelles en zone A. De plus, une zone 1AUh1 sera également déclassée.



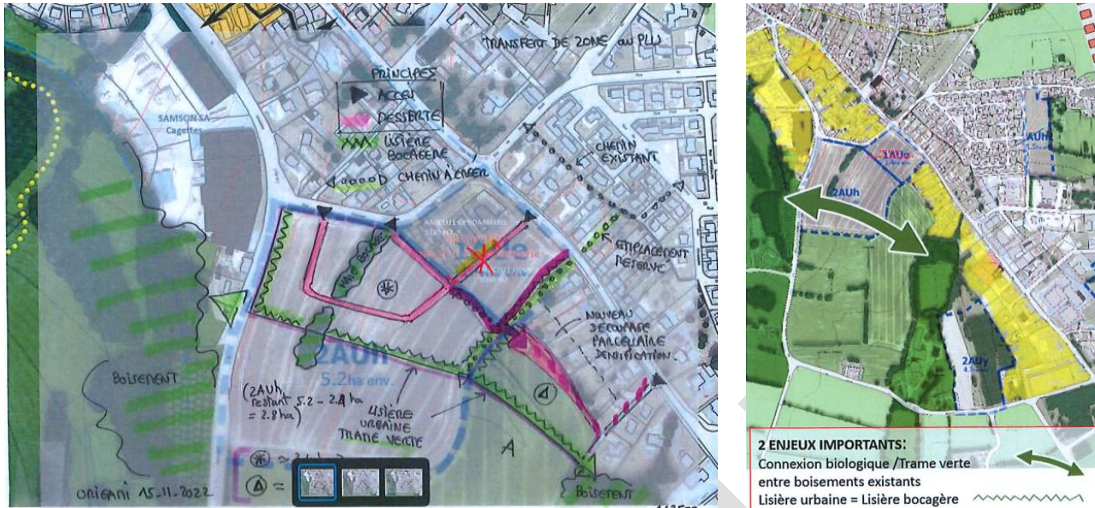
Ainsi, il s'agit donc davantage d'un échange entre des zones 1AU et 2AU qu'une ouverture nouvelle d'une zone à l'urbanisation.

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 présente notice.

Afin de traduire au mieux les volontés mises en avant par l'étude urbaine dans 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, garantir la préservation de la trame verte et prévoit 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. ».

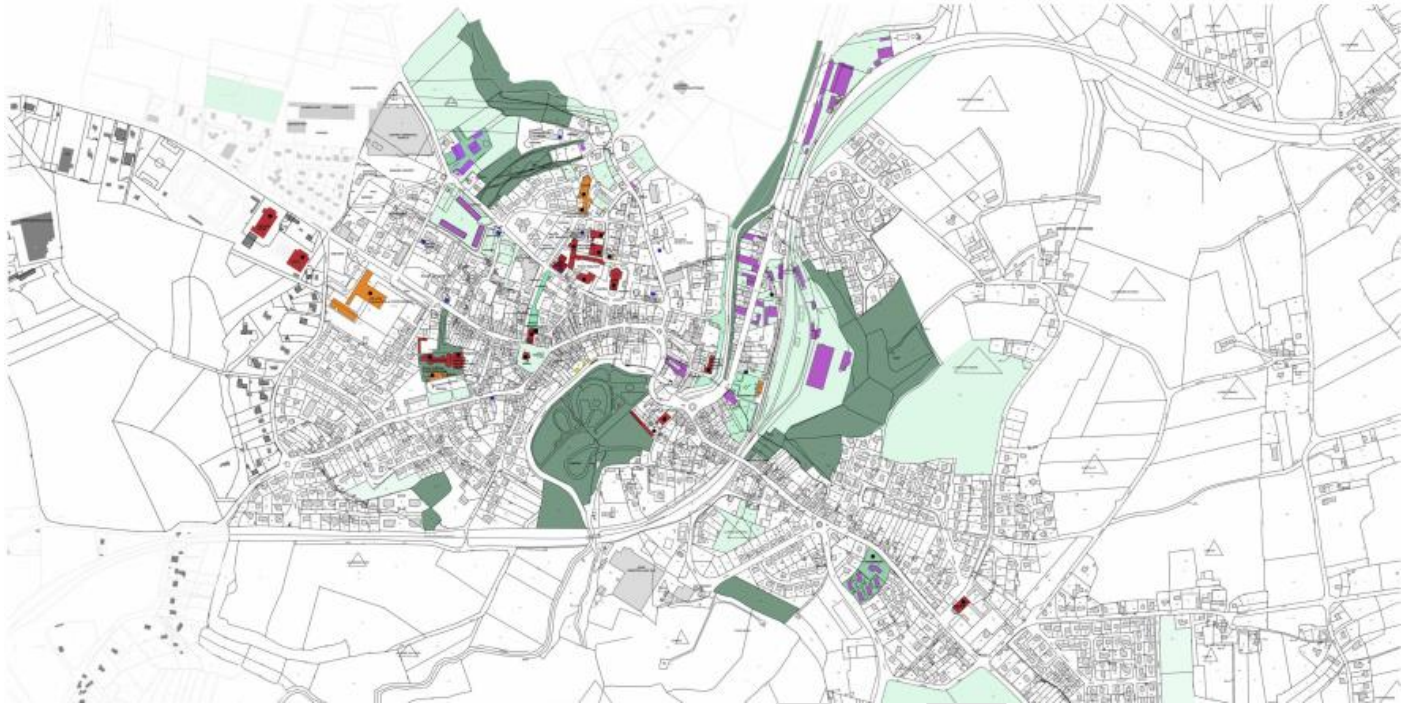
La présente analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées a été réalisée dans l'optique d'un projet urbain comportant un minimum de 60 logements. En matière d'habitat, l'étude urbaine réalisée par la commune de Plancoët avec le bureau d'études Origami a permis d'identifier plusieurs sites 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
<p>1 – Site Point P / RFF</p>		<p>Temporalité : long terme</p>
<p>2 – Site Nazareth / Sassay</p>		<p>Temporalité : moyen terme</p>

<p>3 – Opération de densification urbaine dans le cœur de ville</p>	 <p>Hypothèse d'aménagement</p>	<p>Temporalité : m</p>
<p>4 - Opération de densification urbaine dans le cœur de ville</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 ²	Parcelle qui sera déclassée partiellement afin d'ouvrir à l'urbanisation la parcelle en question.

2		17950 m ²	Parcelle qui s'inscrit dans le cadre de l'urbanisation de la parcelle en question.
3		18580 m ²	
4		13875 m ²	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.

M6.E : PLUDUNO - Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

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

Pièce(s) du PLUiH :

Plan de zonage

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Evaluation Environnementale

Page(s) – Plan(s):

N°

N°

P

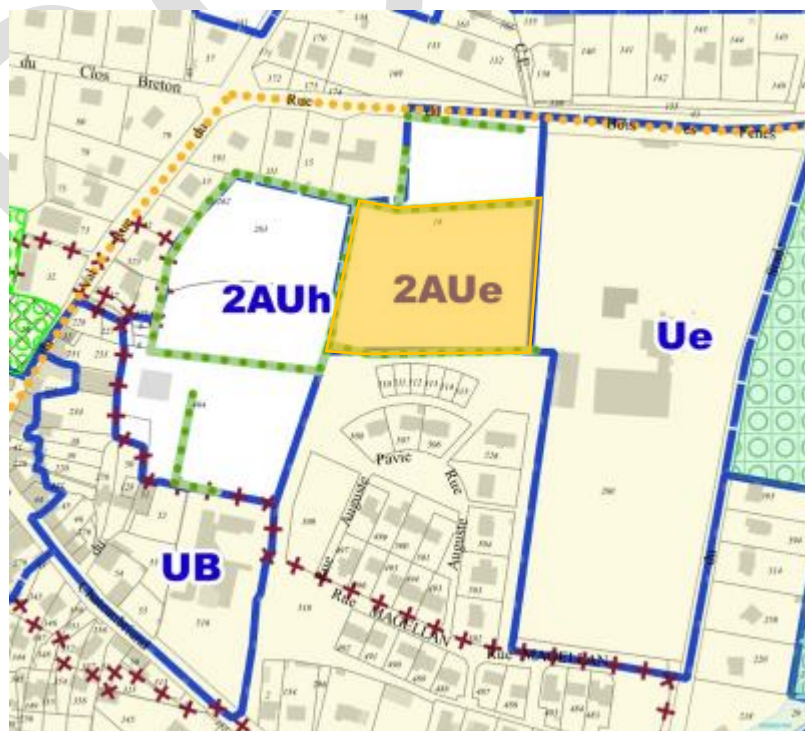
Exposé de l'objet de la modification :

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) :

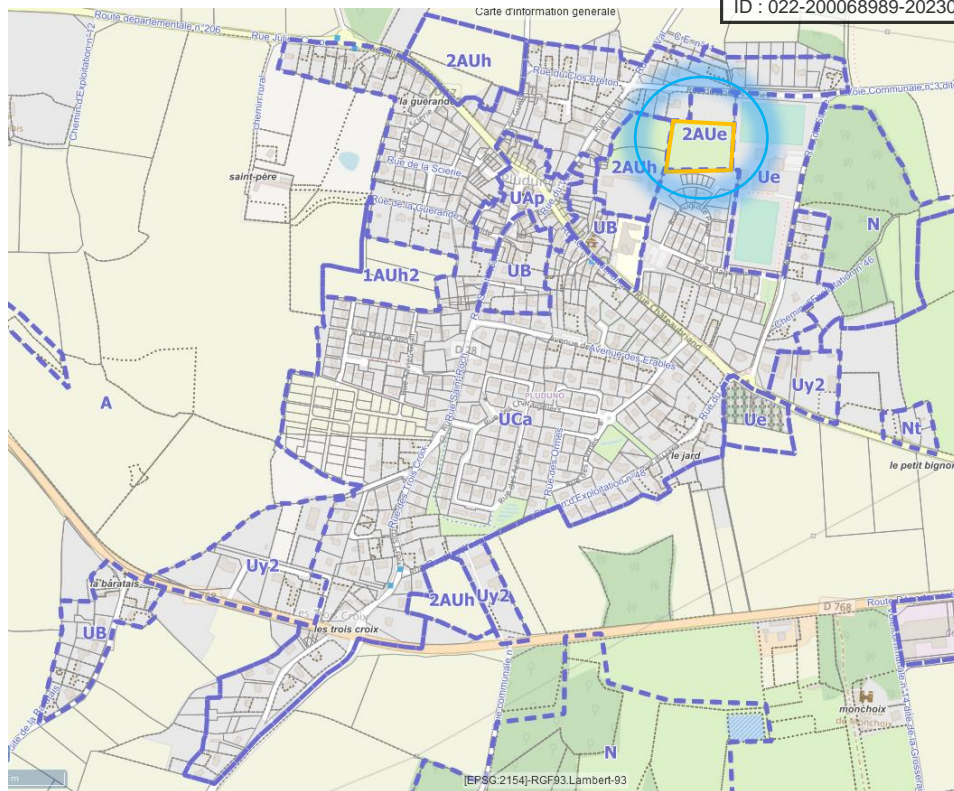


Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Affiché le

ID : 022-200068989-20230626-CA_2023_066-DE



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

PRO

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.



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.

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.



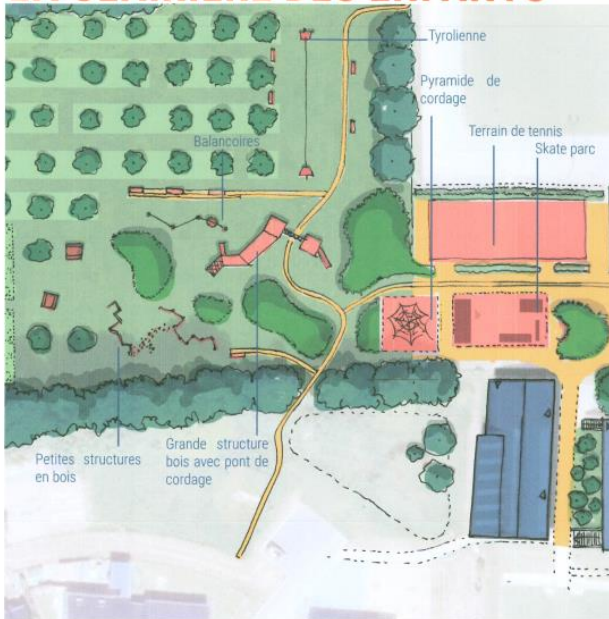
LA PLACE DES SPORTS

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.



PRC

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. Côté salle de sport, un skate parc et une structure de cordage à grimper sont mis en place. Côté 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



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.



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.

M6.E : SAINT-HELEN - Ouverture partielle à l'urbanisation

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

Pièce(s) du PLUiH :

Plan de zonage

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Evaluation Environnementale

Page(s) – Plan(s):

N°

N°

P

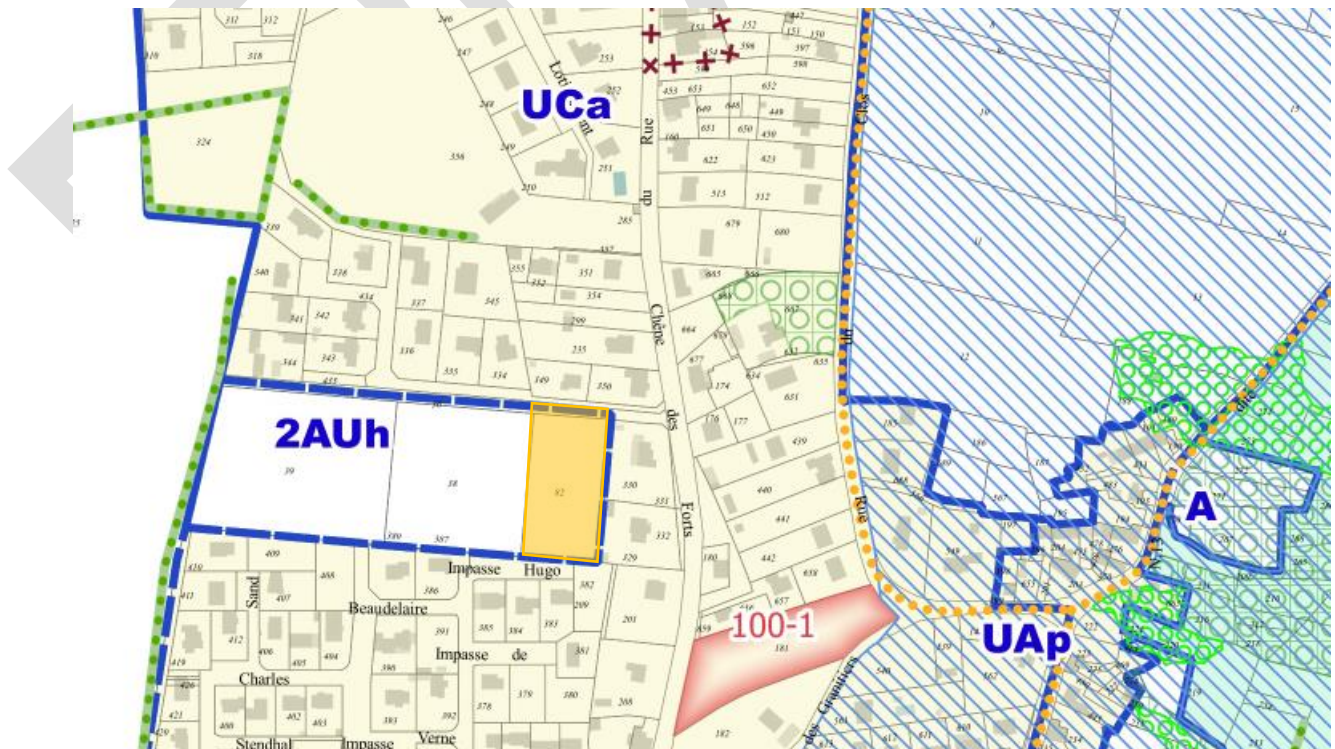
Exposé de l'objet de la modification

Dinan Agglomération et la commune de Saint-Hélen souhaitent ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUe 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 1AUh2 de la parcelle cadastrée ZK 82 afin d'y implanter un ensemble locatif de pleins pieds, pour séniors en couple ou vivant seul, avec un espace commun collectif ainsi qu'un espace de type MAM ou crèche répondant à une forte demande sur la commune de Saint-Hélen.

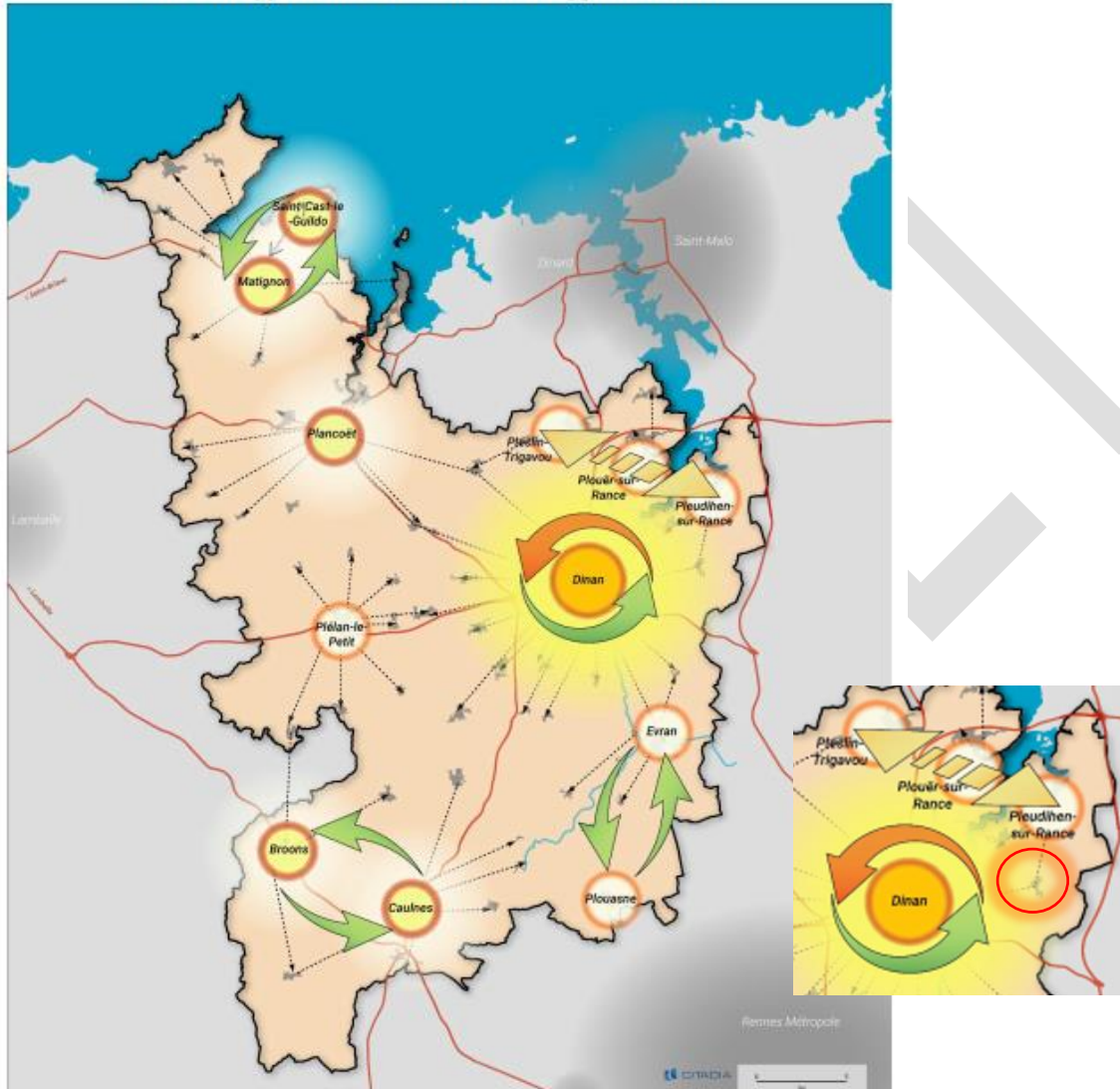
Hypothèses de changement de zonage du PLUiH (en jaune sur la carte) :



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 Dinard 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.

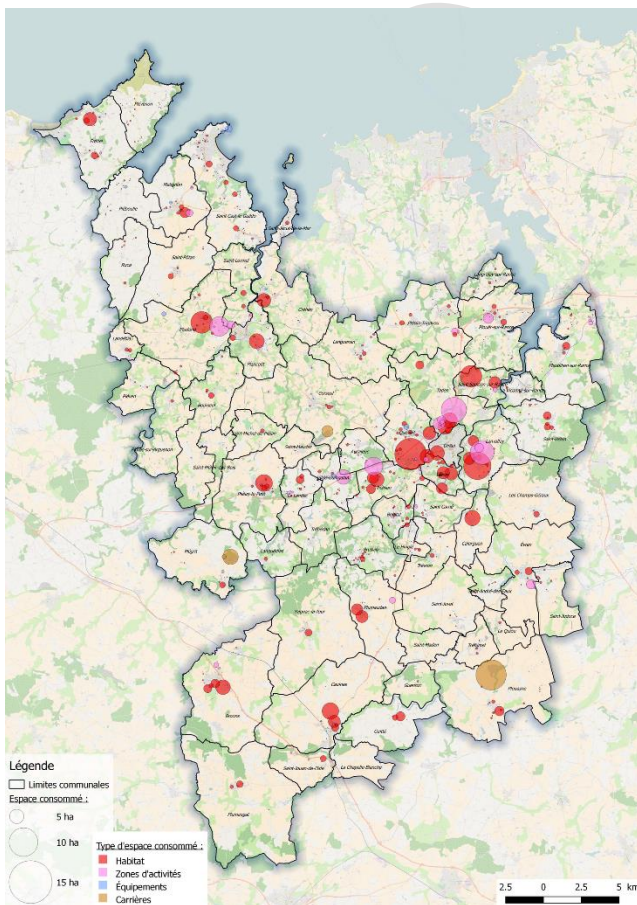
	Consommation d'espace 2003/2012 (en ha)							
	Littoral	Rance	Plancoët	Plélan	Broons/Caulnes	Evran/Plouasne	Dinan	Guinefort
Habitat	119,3	64,7	90,3	44,5	69,5	42,8	155,6	55,8
Equipements	9,5	1,4	4,15	3,1	1,9	0,4	3,4	0,2
Activité	6,5	16,4	17,3	4,3	10,2	4,3	57,6	2,45
Toute vocation	135,3	82,5	111,8	51,9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

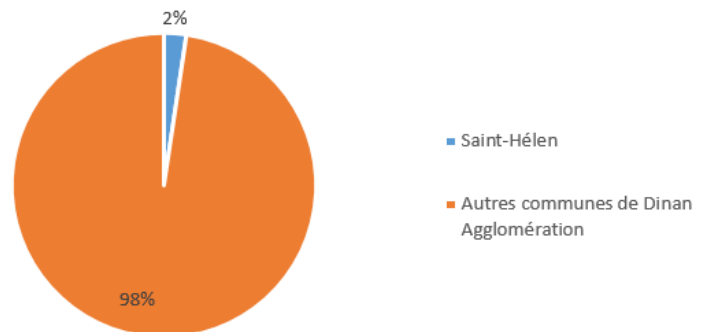
Entre 2003 et 2012, la ville de Saint-Hélen a utilisé 1% de la consommation foncière à vocation habitat de Dinan Agglomération.

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

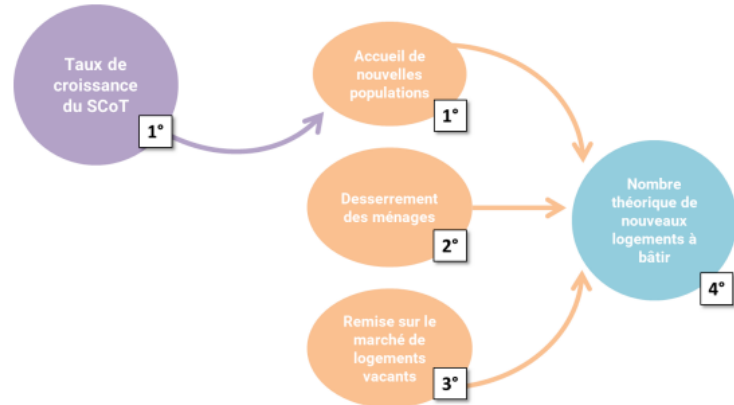


1. Calcul du besoin foncier du secteur de la Rance

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 Pleuhiden-sur-Rance, Plouer-sur-Rance et Pleslin-Trigavou sont quant à elles considérées comme les pôles relais de l'armature territoriale de Dinan Agglomération.

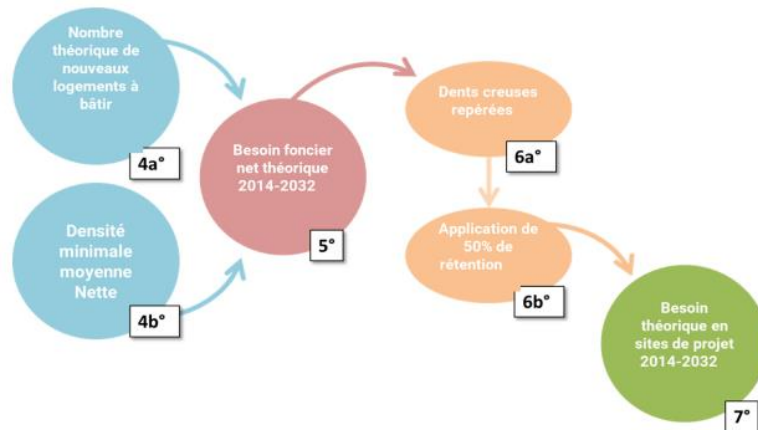
Le zonage du PLUiH de Dinan Agglomération répond à une méthodologie de calcul défini dans le SCoT du Pays de Dinan en 12 points :

Composante du calcul :



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

Composante du calcul :



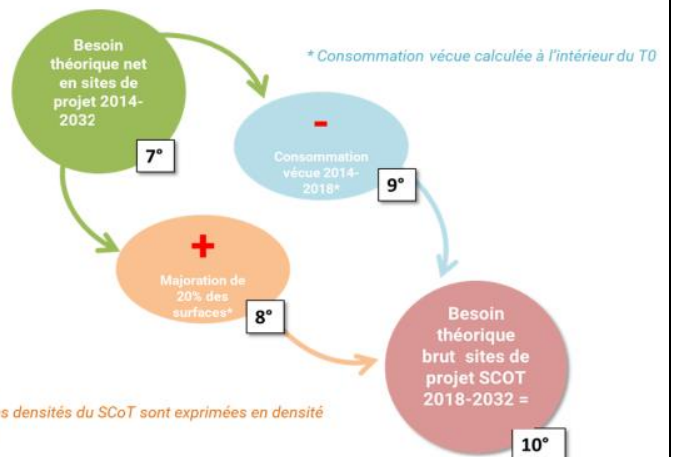
Pour le secteur de la Rance, le besoin théorique net en hectares en site de projet 2014-2032 est de **65.24 ha**.

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)

Composante du calcul :



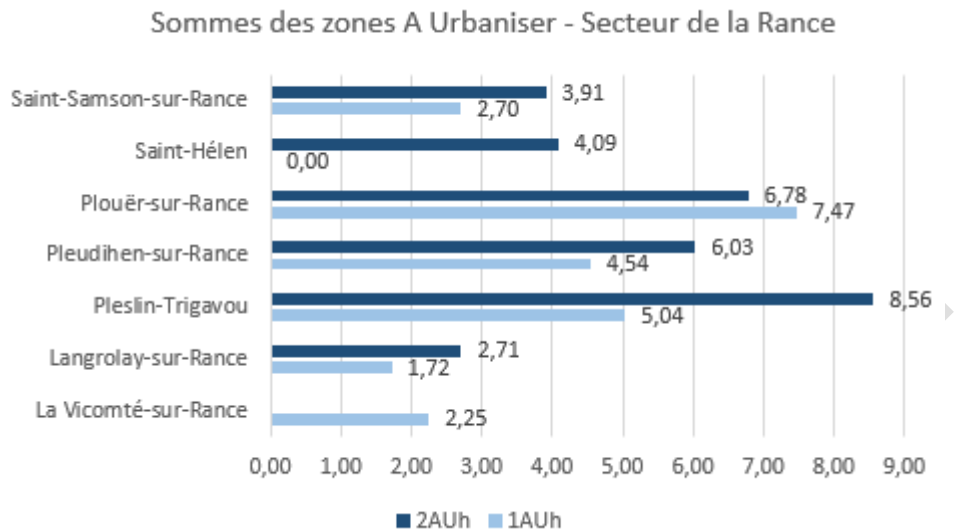
* Car les densités du SCoT sont exprimées en densité nette

- **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 :



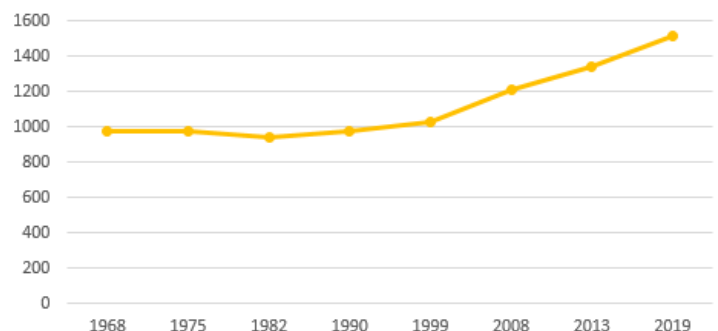
En ce qui concerne la commune de Saint-Hélen, elle ne possède pas de zones 1AUh mais 3 zones 2AUh représentant 4.09 ha.

II. Un projet nécessaire au développement de la commune

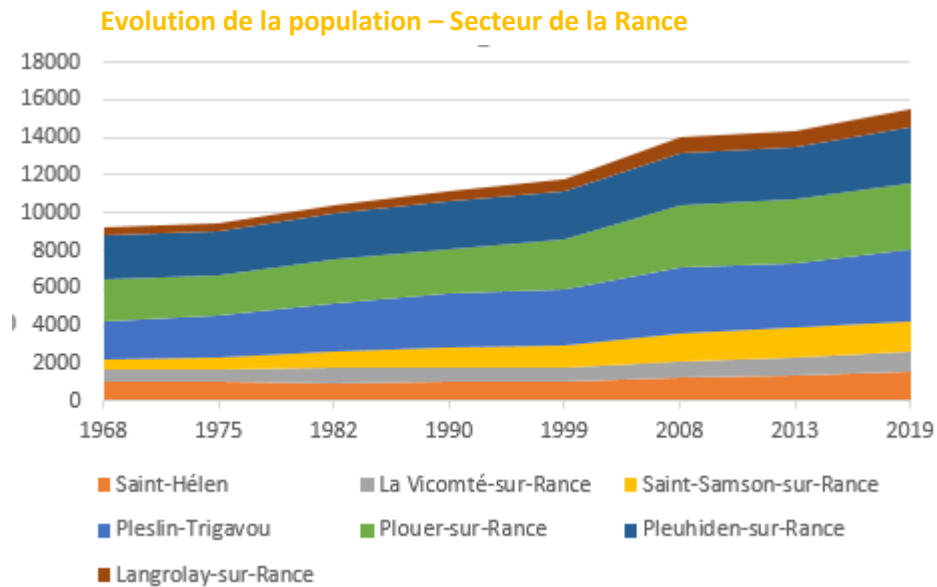
1. Evolution démographique de la commune

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



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 un ensemble locatif pour séniors. 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

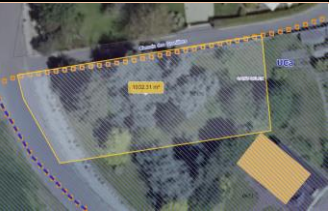





Afin de compenser le passage en 1AU des parcelles ZK82, ZK38 et ZK39 pour une superficie approximative de 1.7 ha, la commune de Saint-Hélen propose de déclasser une zone classée en 2AU au Nord de la commune (représentée en rouge sur la carte).





5. 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 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	Parcelle située le long de l'axe principal <u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet
8		Parcelle densifiable	625 m ²	<u>Avantages :</u> Parcelle située le long de l'axe principal <u>Inconvénients :</u> Surface limitée et morphologie de la parcelle difficile à aménager
9		Parcelle densifiable	2500 m ²	<u>Avantages :</u> Parcelle de taille conséquente <u>Inconvénients :</u> Parcelle dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable Superficie trop faible pour le projet
10		Parcelle densifiable	1520 m ²	<u>Avantages :</u> <u>Inconvénients :</u> Superficie trop faible pour le projet
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 commercialisation
12		Parcelle densifiable	5365 m ²	<u>Avantages :</u> Parcelle à proximité du centre-bourg et des aménités <u>Inconvénients :</u> Pas de maîtrise foncière

13		Parcelle densifiable	3760 m ²	<p>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 une 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 au Nord de la commune.

