

# **PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL**

**MODIFICATION de DROIT COMMUN N°2**

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



<b>M4 : LANVALLAY – Ouverture partielle à l’urbanisation d’une zone 2AUy .....</b>	<b>3</b>
<b>M11 : VILDE-GUINGALAN – Ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AUe.....</b>	<b>20</b>
<b>M14 : PLOUASNE – Ouverture partielle à l’urbanisation de la zone 2AUh et modification d’une zone 1AUh1 .....</b>	<b>23</b>
<b>M30 : SAINT-POTAN – Ouverture partielle à l’urbanisation de la zone 2AUh .....</b>	<b>46</b>
<b>M38 : ST-MELOIR-DES-BOIS – Ouverture à l’urbanisation de la zone 2AUh .....</b>	<b>68</b>

## M4 : LANVALLAY – Ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUy

**Catégorie :** Modification en lien avec des projets

### Pièce(s) du PLUiH :

Plan de zonage

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Evaluation Environnementale

### Page(s) – Plan(s):

N°

N°

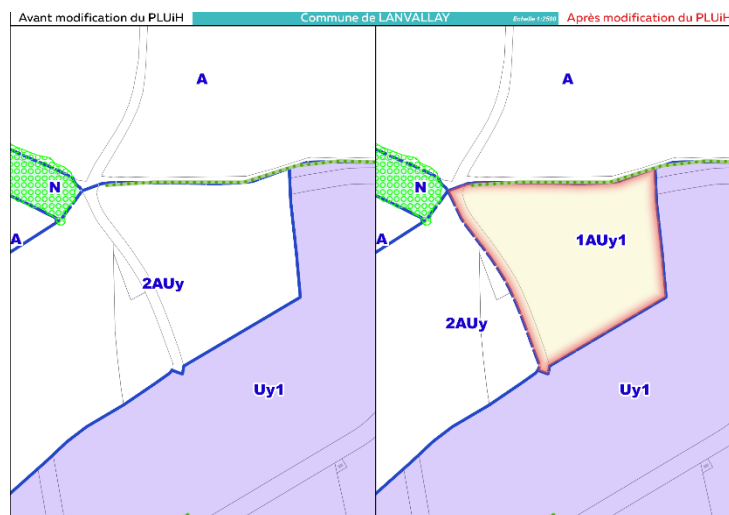
Page

### Exposé de l'objet de la modification

Dinan Agglomération souhaite ouvrir partiellement à l'urbanisation une zone 2AUy située sur la Commune de Lanvallay. L'exposé de cet objet de modification présente :

- 1- **Le cadre général** : le diagnostic économique du territoire
- 2- **La politique de développement économique de Dinan Agglomération** :
  - Analyse du marché économique du territoire de Dinan Agglomération
  - L'élaboration du schéma d'aménagement économique
- 3- **Description du projet de la Coopérative Les Celliers Associés**
  - Description de l'entreprise
  - Les besoins/problématiques de l'entreprise
- 4- **Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées et de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces secteurs.**
- 5- **Le projet à Lanvallay**
- 6- **Le choix de la zone 2AUy de Lanvallay**
  - Un choix guidé par les documents cadres : Cohérence avec PADD, Stratégie Economique, Schéma ZAZI
  - Un lot viabilisé et adapté pour une activité industrielle
  - Une gestion des flux logistiques entre les deux sites de Pleudihen-sur-Rance et Lanvallay
  - Une gestion des flux salariés
  - Préservation de la Trame Verte et Bleue
  - Compensation en matière de consommation foncière

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 Territorial (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 2AUy en 1AUy1 visant l'implantation d'une entreprise industrielle, les Celliers et Associés.



# I. Cadre général :

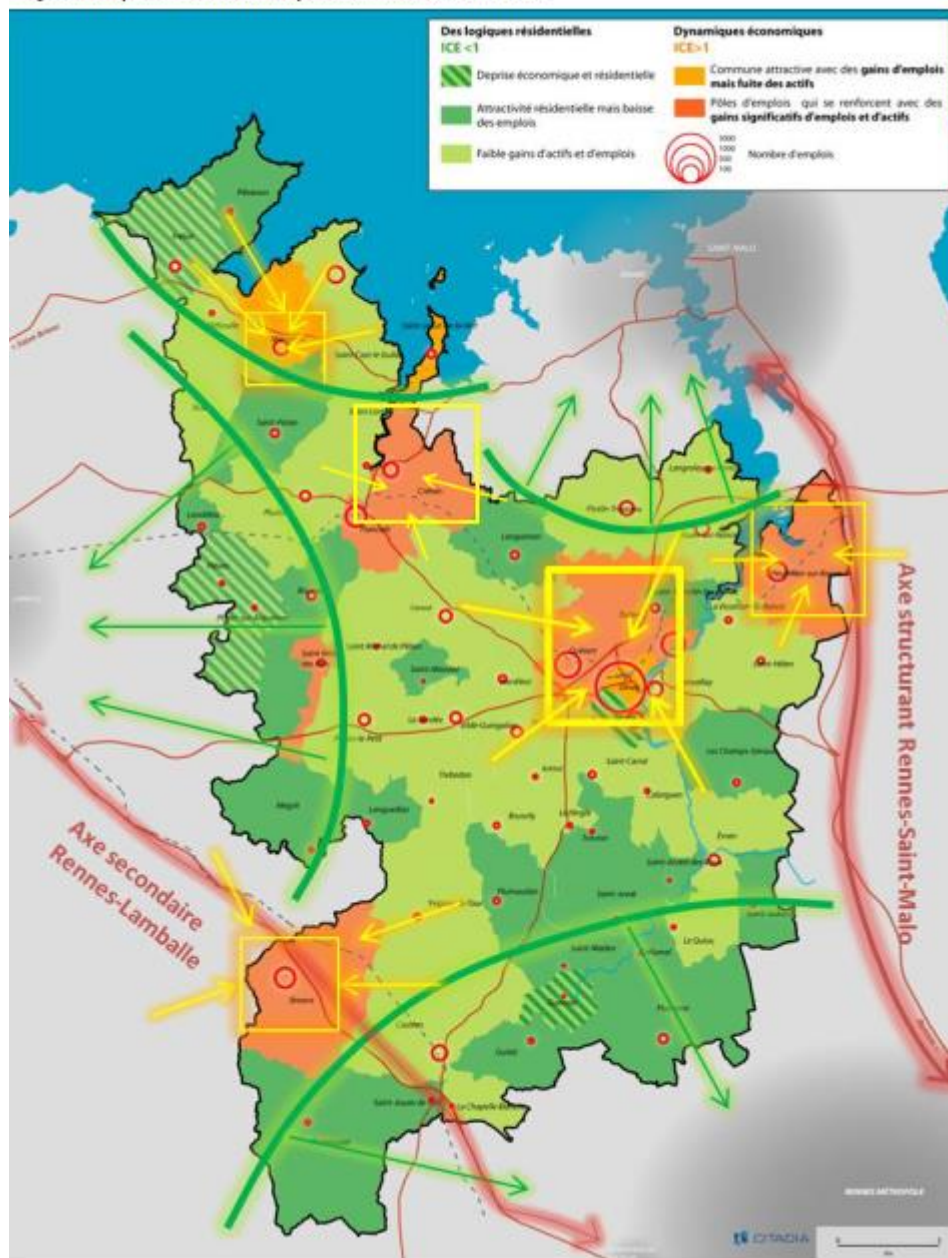
## A. Ce que dit le Diagnostic territorial du PLUiH :

A l'échelle de la Région Bretagne, Dinan Agglomération se positionne comme le 10ème Etablissement Public de Coopération Intercommunal en termes de poids de l'emploi. Le territoire de Rennes Métropole, au sud de Dinan Agglomération, représente le plus important pourvoyeur d'emplois de la région. A l'échelle départementale, Dinan Agglomération représente près de 15% des emplois des Côtes d'Armor, pour près de 16% des entreprises (et près de 16% de la population). Au 1er janvier 2014, l'Insee recensait 33 986 établissements sur le territoire des Côtes d'Armor, dont 9 102 soit 27% sur Dinan Agglomération. Tandis qu'en termes d'emplois, le territoire intercommunal représente moins de 15% de ceux du département.



L'analyse croisée du nombre d'emplois au lieu de travail avec l'indicateur de concentration d'emplois (ICE) permet de discerner les principaux pôles économiques du territoire :

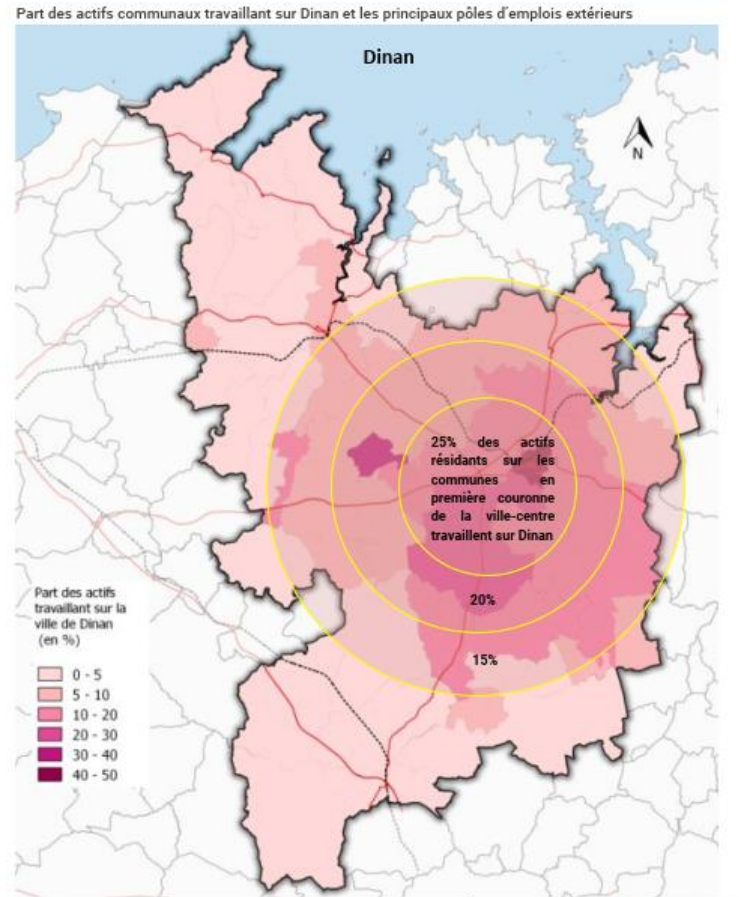
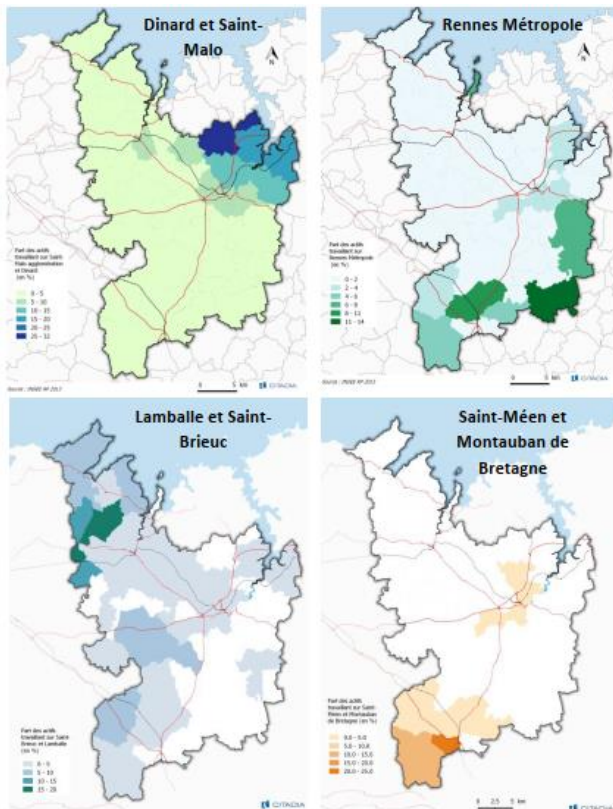
### Dynamiques économiques et résidentielles





- D'une part, la commune de Dinan, pôle économique principal du territoire qui regroupe 24 % des emplois du territoire et qui dispose d'un nombre d'emplois suffisant pour l'ensemble des actifs de sa commune (ICE de 1,74).
- Taden et Quévert regroupent 7% des emplois et disposent d'un ICE respectivement de 1,71 et 1,46.
- D'autre part, les communes de Broons et Plancoët, pôles économiques d'équilibre qui rassemblent respectivement 9,5% et 5,6% des emplois du territoire, peuvent, elles aussi, proposer une offre d'emplois adaptée au tissu d'actifs de leur commune, voire de leur bassin de vie/d'emploi.
- Enfin, la commune de Pleudihen-sur-Rance et celle de Matignon, pôles économique secondaires, disposent d'un nombre d'emplois significatif (4% des emplois du territoire).

Le territoire de Dinan Agglomération est caractérisé par un pôle d'emploi principal, celui de Dinan, qui ne s'étend pas à la totalité du territoire intercommunal. Les marges du territoire sont sous influence d'autres pôles d'emplois : St Malo/Dinard, Lamballe, St-Méen/Montauban et Rennes.



Extrait du diagnostic territorial

## B. Ce que dit le PADD :

Le projet d'aménagement, basé sur un équilibre entre préservation d'une identité et poursuite de l'accueil de populations nouvelles, ne saurait se faire sans réfléchir aux conditions de sa mise en œuvre. De fait, le PADD exprime, à travers les orientations suivantes, la stratégie communautaire retenue en matière d'économie au sens large, d'équipements et de mobilités.

Le territoire de Dinan Agglomération dispose d'un positionnement privilégié, d'un cadre de vie de qualité et d'une bonne accessibilité à la métropole régionale. A ce titre, nombre d'actifs viennent s'installer sur le territoire à la recherche de conditions de vie favorables et d'un idéal non atteint en milieu urbain ou proche périurbain. Cette dynamique est plus marquée sur les communes du Sud du territoire, en limite de l'aire urbaine rennaise. Toutefois, un phénomène de « résidentialisation » progressive du territoire découle de ces dynamiques.

Ce phénomène induit des besoins croissants en matière d'équipements et de services mais des retombées limitées pour la collectivité en ce qui concerne son développement économique. A ce titre, en parallèle de cette politique d'accueil de nouveaux habitants et de développement urbain, l'accent devra être porté sur :

- **Le renforcement de l'économie présentielle ;**
- **L'attractivité de locomotives industrielles par la mise en œuvre d'un schéma de développement économique clair et circonstancié (vocations de zones, adaptabilité, maîtrise foncière...) ;**

- **Conforter les entreprises locales, mais également les établissements extérieurs, qui peuvent avoir des besoins fonciers liés à des dessertements, des repositionnements ou encore des délocalisations ;**
- **Accueillir de nouvelles entreprises.**

D'une manière générale, les actions mises en place en matière d'économie visent à favoriser la croissance de l'emploi sur le territoire, en soutenant et en encourageant le développement de l'ensemble du tissu économique.

Dinan Agglomération s'attachera également à développer son activité présente qui offre des capacités importantes de créations d'emplois et soutiendra l'économie sociale et solidaire, acteur à part entière du modèle économique et social du territoire. En ce sens, le PLUi favorise le développement de nouvelles formes d'économie (ex : économie collaborative, économie circulaire, économie du recyclage...) et de nouvelles formes de travail (ex : multi-activités...). Le PADD affirme une stratégie économique créatrice d'emplois sur le territoire de Dinan Agglomération, préservant la diversité des activités économiques : résidentielle, présente et productive. Il permet la préservation des espaces économiques nécessaires au développement du territoire, à l'identification de futurs espaces de développement économique, notamment au travers du renouvellement des friches industrielles. En somme, l'objectif pour Dinan Agglomération est de réunir les conditions favorables permettant la création d'emplois durables et diversifiés en accompagnant les activités existantes et en favorisant le développement des activités créatrices d'emplois.

Pour cela, le PLUi s'appuie sur l'armature économique du territoire, structurée par ses zones d'activités :

Il s'agit ici de porter une réelle politique de développement économique qui favorise une organisation complémentaire entre les différentes parties du territoire et concilie développement périphérique et développement des centres villes et centres-bourgs. Afin de répondre à cet enjeu, le PADD distingue trois espaces destinés à accueillir de l'activité économique (hors commerce) :

### **1. Les zones de trame structurante**

Les zones de trame structurante concernent les parcs d'activités destinés à accueillir des unités économiques de grande taille, en dehors des zones de développement commercial. La trame structurante a donc vocation à accueillir les activités les plus significatives et pouvant difficilement trouver leur place au sein de zones dites de proximité (activités de logistique, activités industrielles...). Des emprises importantes seront réservées à cet effet, en vue de répondre à la demande d'entreprises désireuses de s'implanter sur le territoire. Le phasage du développement s'adaptera donc aux besoins exprimés. La répartition de cette enveloppe foncière est définie par Dinan Agglomération au regard de l'armature territoriale définie par le présent PADD mais également selon une vision partagée de stratégie économique d'ensemble. Les zones identifiées en trame structurante correspondent à des espaces économiques qui s'avèrent stratégiques à l'échelle de l'intercommunalité :

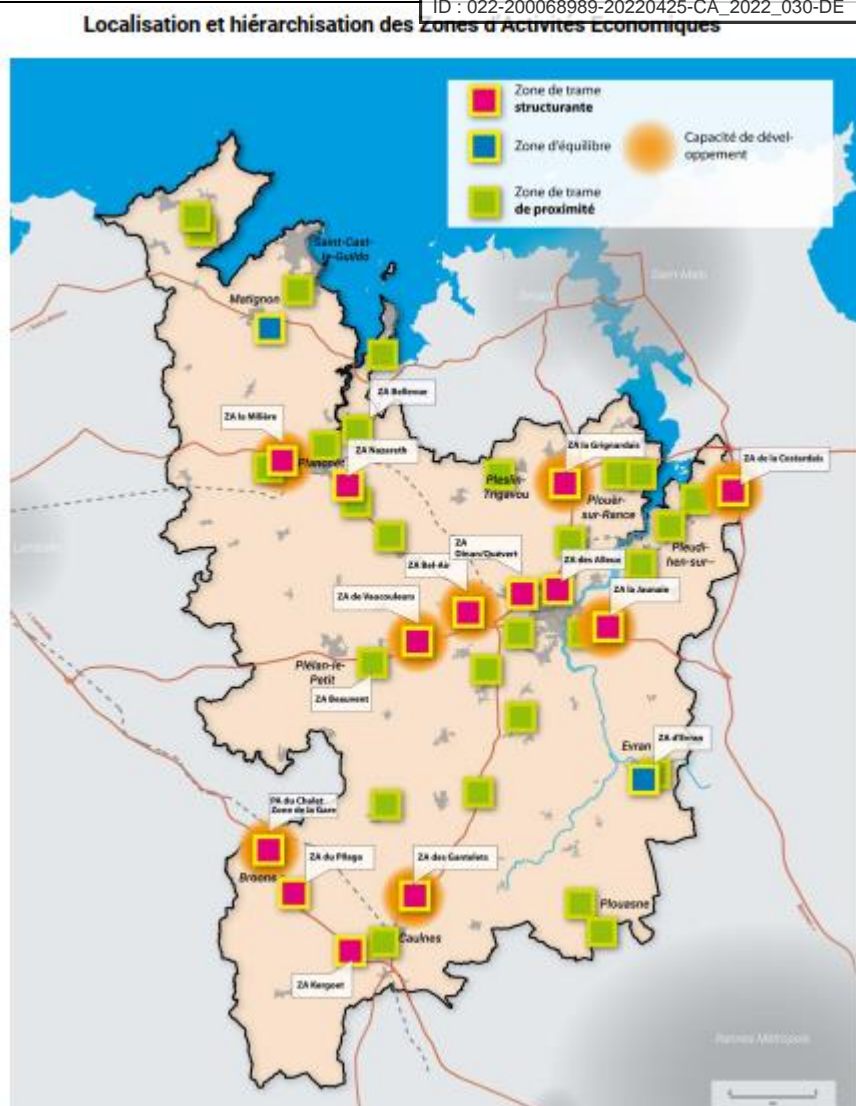
- Compte tenu de leur situation géographique (proximité avec des axes routiers structurants) ;
- Selon leur attractivité économique avérée (rythme de commercialisation passée importante) ;
- En optimisant les capacités d'accueil des entreprises.

**2. Zones d'équilibre :** elles correspondent à des zones importantes à l'échelle de leur bassin de vie respectif. Leur vocation est d'accueillir de nouvelles entreprises, prioritairement artisanales, et de se développer en extension de manière limitée. A ce titre, elles complètent la trame structurante.

**3. Zones de trame de proximité :** De façon complémentaire à l'offre foncière à vocation d'activités principales au sein de la trame structurante, un maillage de zones d'activités de proximité sera développé.

Les zones de proximité répondent donc quant à elles, aux besoins des entreprises artisanales locales de Dinan Agglomération et contribuent à l'animation des bourgs du territoire. Les zones existantes ne sont pas amenées à connaître une extension importante de leur périmètre mais permettent le maintien d'une dynamique locale. La valorisation des terrains libres dans les enveloppes urbaines existantes sera privilégiée par rapport à l'extension des zones.

*Extrait du PADD*



## II. La politique de développement économique de Dinan Agglomération :

### A. Analyse du marché économique du territoire de Dinan Agglomération

En parallèle de l'élaboration du PLUiH, Dinan Agglomération a travaillé à la définition d'une stratégie de Développement Economique, adoptée par le Conseil Communautaire de Dinan Agglomération en décembre 2018. Il s'agit d'un véritable plan d'action mis en place par le service Développement Economique.

La 4<sup>ème</sup> orientation de la stratégie est **d'assurer un aménagement économique équilibré du territoire**. Le but est de disposer d'une vision claire, exhaustive et actualisée du marché du foncier économique du territoire et ainsi répondre rapidement et efficacement aux demandes des entreprises.

Dans la continuité, Dinan Agglomération a entamé une démarche de **Schéma d'Aménagement Economique** répondant à la stratégie de Développement Economique et définissant la politique foncière à vocation économique. L'objectif est de développer une offre économique équilibrée, en adéquation avec les besoins des entreprises du territoire, avec pour objectif sous-jacent le maintien et le renforcement de l'emploi local, tout en limitant la consommation foncière.

## 1. Un tissu économique de proximité :

En 2017, le territoire compte près de 9 000 établissements actifs qui représentent 31 889 emplois. Le nombre d'emplois a connu une augmentation de 2,8% entre 2009 et 2014, comme la population (+2,9 %). L'économie locale est caractérisée par le poids des TPE, 95,1% des établissements du territoire emploient moins de 10 personnes. Le territoire de Dinan Agglomération est principalement composé d'activités de proximité (BTP, services, commerces, sous-traitance...). Elles se trouvent réparties sur l'ensemble du territoire, avec une concentration autour de la zone agglomérée de Dinan. **En termes de besoin foncier, cela se traduit par des recherches de surfaces tournées vers des activités de taille moyenne (2 000 m<sup>2</sup> en moyenne).**

L'aménagement économique implique donc des zones d'activités avec une multiplication du nombre de petits lots et un maillage équilibré du territoire. Dinan Agglomération doit s'attacher à fournir une offre foncière adaptée aux besoins des entreprises du territoire.

Pour accueillir les entreprises, Dinan Agglomération dénombre 42 zones d'activités, pour un total de 526 ha viabilisés et occupés.

**A ce jour, 39ha sont cessibles et disponibles à la commercialisation. Cependant, au vu de la dynamique de l'immobilier d'entreprise depuis 2020, 23ha sont sous option. L'offre foncière sur le secteur de la Rance et le secteur de Dinan se commercialise rapidement.**

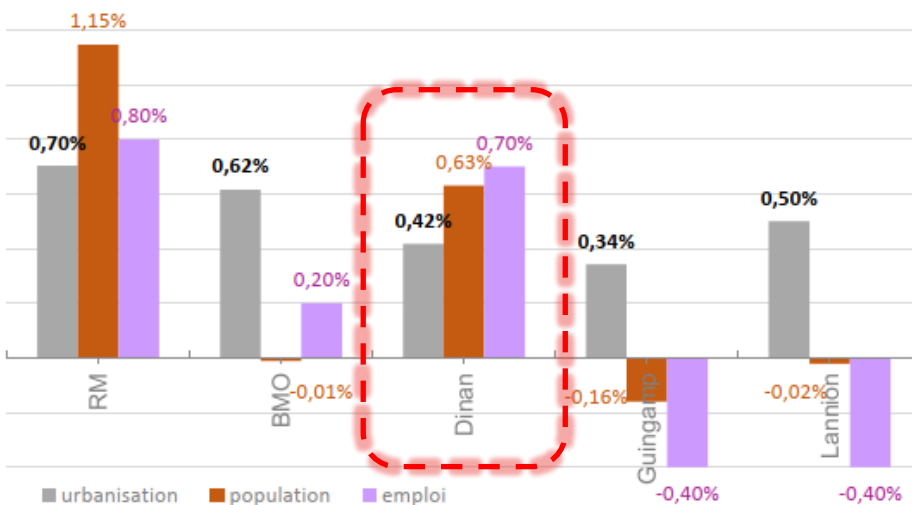
## 2. Une demande du marché de foncier en augmentation :

Les variations économiques et notamment le PIB permettent de mieux comprendre le marché foncier et immobilier des entreprises. La consommation foncière économique de Dinan Agglomération s'élève à 119ha entre 2003 et 2012. Une consommation foncière corrélée à l'accueil de la population et à la création d'emplois.

### Dynamique territoriale

#### TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL COMPARÉS

URBANISATION, DÉMOGRAPHIE ET EMPLOI



Analyse du MOS 2008-2018 - AUDIAR



En 2018, 624 entreprises ont été créées selon l'INSEE. Cette reprise économique se comptabilise également avec une centaine d'entreprises, ayant un projet de développement immobilier, reçues par le service développement économique chaque année. Si ces demandes de foncier n'aboutissent pas toutes à un projet, cela démontre une certaine dynamique immobilière. L'accompagnement à l'implantation se définit par une tendance endogène à 80%. L'attractivité du territoire se justifie également par la volonté des chefs d'entreprise de conserver leur activité sur Dinan Agglomération, même en cas de déménagement.

**Chaque année, Dinan Agglomération commercialise entre 3 et 5ha. L'année 2021 fut marquée par un certain dynamisme avec 15 ventes, soit 4,7ha.**

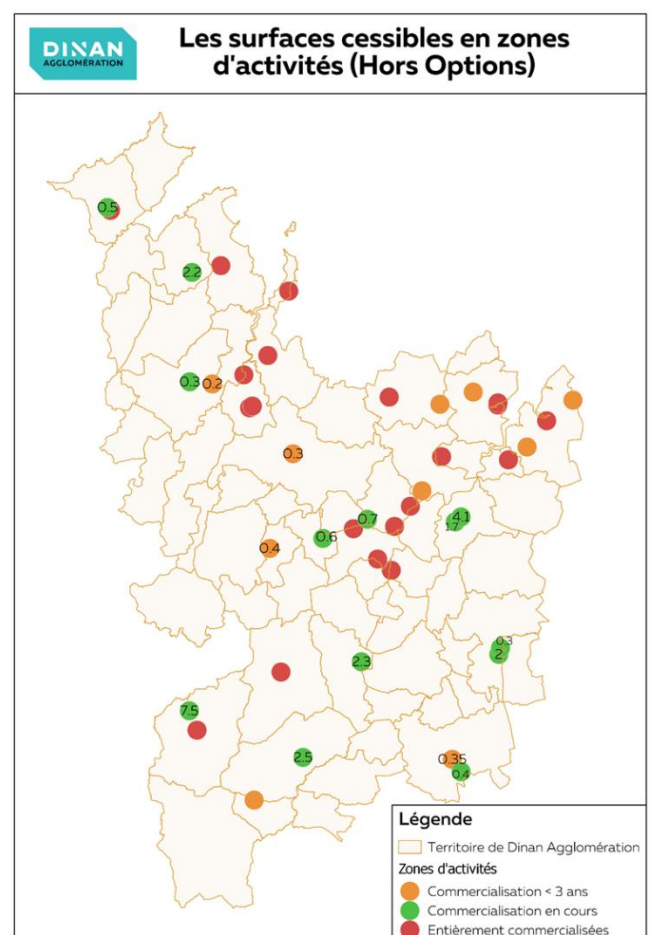
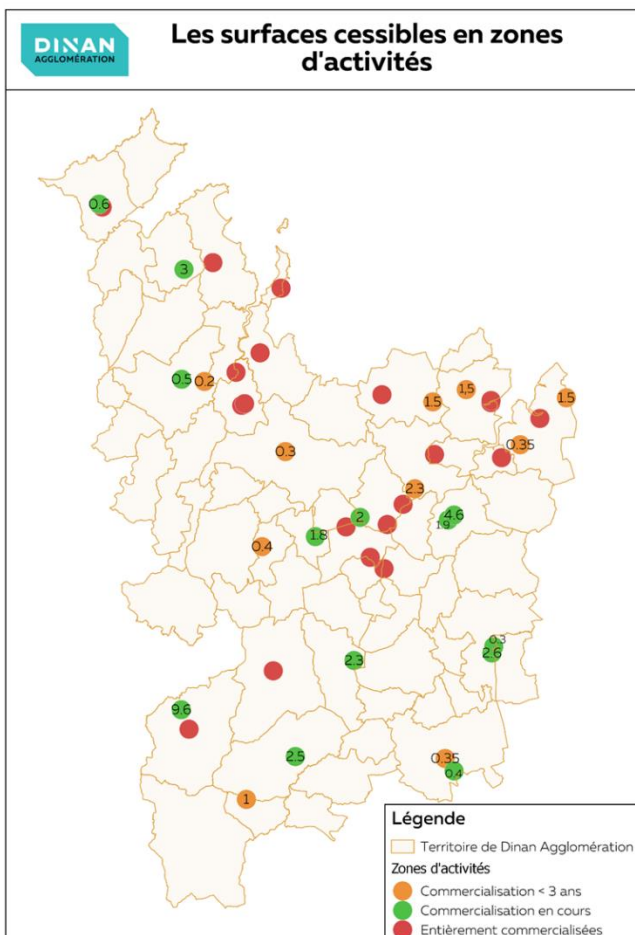
La dynamique immobilière s'observe également par le marché de seconde main très actif. Les bâtiments disponibles restent peu de temps à vendre ou à louer. Certaines friches sont existantes, cependant celles-ci sont bloquées par des prix hors du marché ou des contraintes urbanistiques (zone inondable, loi littoral...).

Si Dinan Agglomération pouvait se démarquer avec des fonciers de grandes entreprises, ces derniers sont aujourd'hui vendus ou sous option. La ZA de Bel Air à Quévert et Aucaelec est en cours d'aménagement pour permettre d'offrir aux entreprises de nouvelles solutions d'implantation.



*Petit-déjeuner éco sur la ZA des Alleux à Taden*

*Des acteurs économiques accompagnés et mis en réseau par Dinan Agglomération*



### 3. L'élaboration du schéma d'aménagement économique :

Pour répondre à cette dynamique de l'immobilier d'entreprise, Dinan Agglomération a fait le choix en 2021 d'entamer l'élaboration d'un document cadre de sa politique foncière économique accompagné d'un Plan Pluriannuel d'Investissement afin de prioriser ses actions.

Ce plan d'action comprendra :

- **Un calendrier d'extension des ZA** définit sur plusieurs années à partir de nombreux critères (équilibre territorial, forte demande des entreprises, manque de foncier sur le secteur...)
- **Une définition des principes d'aménagement vertueux sur les fondements de l'Ecoparc de Bel Air à Quévert & Auceleuc** (optimisation du foncier, infiltration à la parcelle, préservation des trames vertes et bleues, obligation d'installation de panneaux photovoltaïques...)
- **Une poursuite de la mise en œuvre de la bourse des locaux et terrains vacants** (bâtiments à vendre ou à louer, potentiel de densification, friches...)

## III. Description du projet de la Coopérative Les Celliers Associés

### A. Description de l'entreprise :

Les Celliers Associés et sa marque de cidre Val de Rance ont vu le jour en 1953, à l'initiative de 9 producteurs de pommes installés sur la commune de Pleudihen-sur-Rance dans les Côtes d'Armor. Aujourd'hui, l'entreprise dénombre 340 adhérents, 160 bretons et 80 normands investis au sein de la coopérative. Leader du cidre en France sous marques de distributeurs, elle est également devenue le numéro 1 du jus de pomme bio en GMS.

Tournée vers la Grande et Moyenne Surface (GMS) depuis les années 2000 puis vers l'export en 2007, la SCOP compte 120 salariés répartis entre le site de Pleudihen-sur-Rance (22) et celui de Condé-sur-Vire (50).

En 2018, les Celliers Associés décident de se diversifier dans le jus de pomme biologique. En 4 ans, la coopérative est devenue le numéro 1 du jus de pomme bio en GMS. La coopérative propose quelque 600 références, des cidres bien sûr mais aussi des boissons pétillantes et des jus de pomme.

Le chiffre d'affaires connaît un fort accroissement, passant de 10 millions d'euros en 2007 à une prévision de 52 millions d'euros en 2021.

LES  
CELLIERS  
ASSOCIÉS



*7 millions de bouteilles sortent chaque année du site industriel de 5ha, situé à l'entrée de Pleudihen (Le Télégramme, 2011)*

### B. Les besoins et problématiques de l'entreprise :

Pour répondre à l'accroissement de la demande, la coopérative a doublé sa surface de vergers ces dernières années. Pour poursuivre cette progression, Monsieur Philippe Musellec, Directeur général des Celliers Associés, souhaite doubler ces volumes d'ici 2026. Il est nécessaire d'anticiper ces volumes supplémentaires en adaptant l'outil de transformation. **L'objectif est donc de créer un second site de transformation, équivalent à l'usine historique du bourg de Pleudihen-sur-Rance qui restera en activité.**

Cela implique un **besoin foncier estimé à environ 3ha.**

**Ce projet, estimé à 13 millions d'euros, permettra l'embauche de 10 à 15 personnes.**

## IV. Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées et de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces secteurs

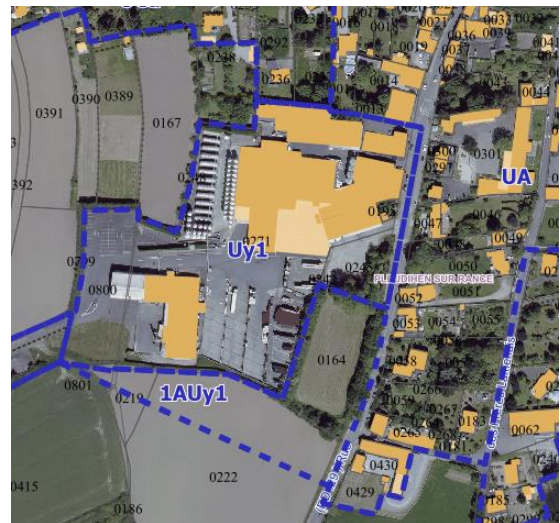
L'article L153-38 du Code de l'urbanisme définit que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. ». Ainsi la présente analyse s'est attachée à la recherche de 3ha à vocation industrielle, besoin défini par LCA, au sein des zones d'activités des secteurs de Dinan et de la Rance.

### C. Les potentialités de l'entreprise sur les sites de Pleudihen-sur-Rance :

L'entreprise a, tout d'abord, envisagé une extension sur les sites dont LCA est propriétaire.

#### 1. Le site historique du bourg de Pleudihen sur Rance

Une extension de 1ha est inscrite au PLUi pour permettre une extension. Cependant cette surface n'est pas suffisante pour effectuer un projet d'ampleur comme celui de doubler l'outil de transformation. De plus, le propriétaire n'est pas vendeur malgré plusieurs tentatives d'acquisition de LCA.





### 3. Le site de transformation à Condé sur Vire



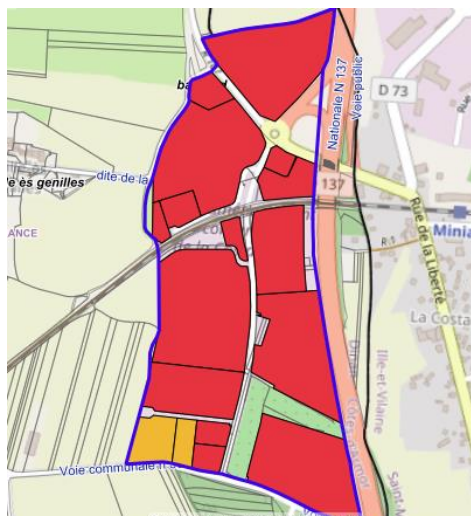
LCA est propriétaire d'un site de transformation dans la Manche. Cependant aucune extension n'est autorisée au vu des contraintes naturelles de l'environnement proche.

*Vue aérienne du site de LCA à Condé sur Vire, bordé par la Vire.*

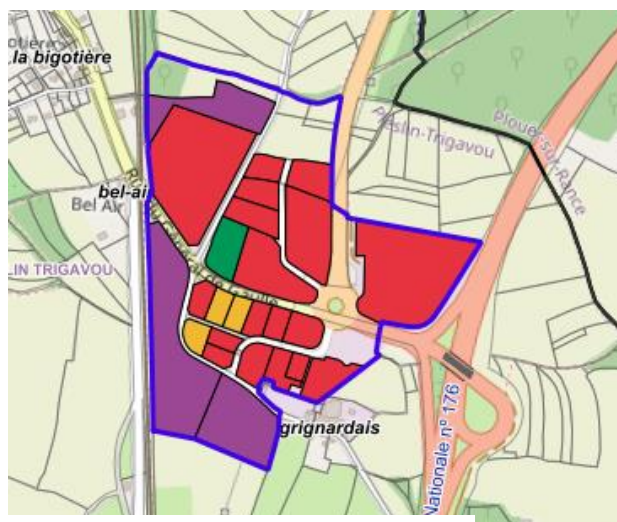


## D. Les autres zones structurantes du bassin d'emploi de Dinan/Rance.

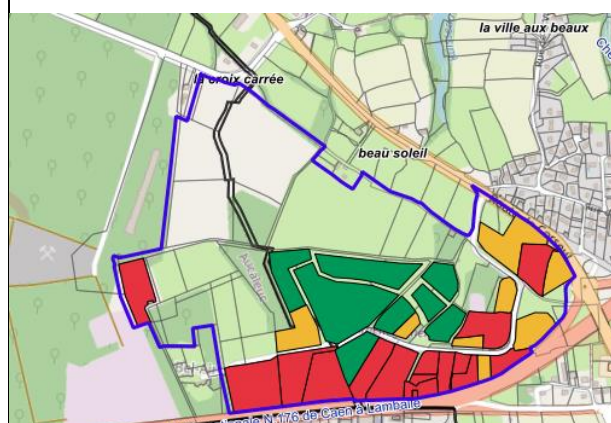
Pour répondre au besoin foncier de l'entreprise évalué à 3 ha, la recherche de terrain s'est portée sur les zones d'activités structurantes du bassin d'emploi de Dinan et de la Rance.



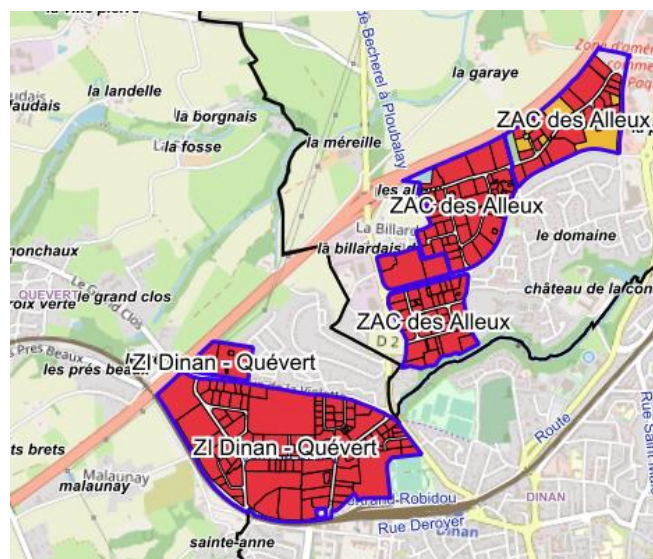
ZA Costardais à Pleudihen/Rance



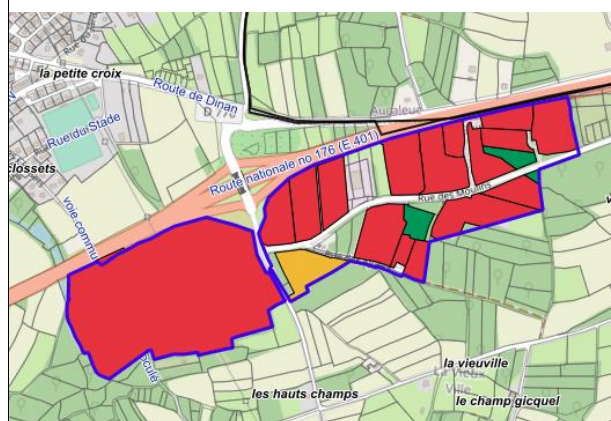
ZA Grignardais à Pleslin-Trigavou



Eco-parc de Bel Air à Quévert/Aucaleuc



ZI Dinan/Quévert et ZAC des Alleux de Taden



ZA de Vaucouleurs à Vildé-Guingalan

### LEGENDE

- Cessible
- Option
- Privé
- Réserve foncière

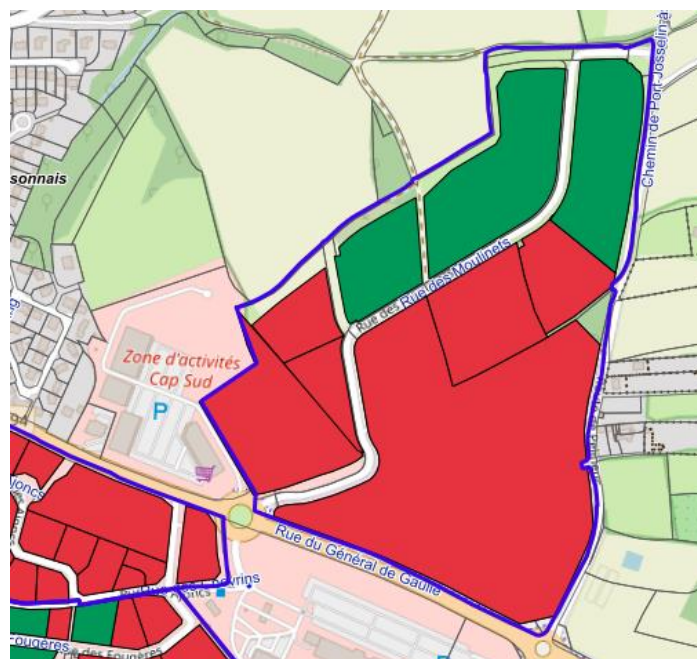
Les cartes présentées ci-dessus démontrent que les seules disponibilités foncières en 2022, sur les secteurs de Dinan et de la Rance, se situent à l'éco-parc de Bel Air (Quévert/Aucaleuc). Cette nouvelle zone d'activités dispose de terrains cessibles de 3 ha minimum mais, située à l'ouest de la Rance, elle ne répond pas aux contraintes de l'entreprise qui doit limiter les flux routiers entre le site industriel de Pleudihen/Rance et son nouveau site.



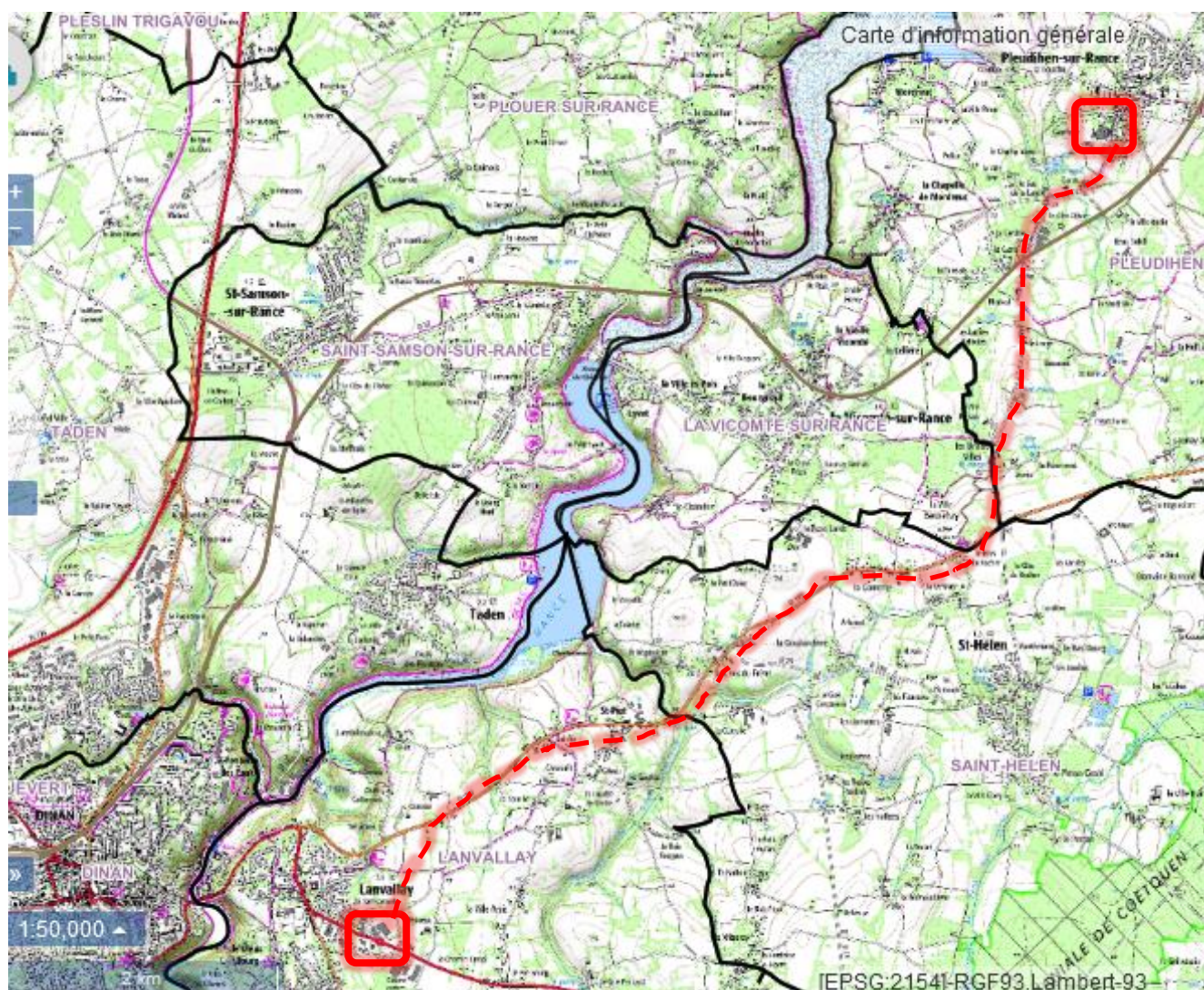
## E. Le projet à Lanvallay :

Suite à de nombreuses réunions avec Dinan Agglomération en 2021, LCA a alors sollicité l'acquisition de **4,2ha de lots cessibles sur la ZA de la Jaunaie**.

La commune de Lanvallay est la plus pertinente en termes d'implantation pour faciliter les flux logistiques et de salariés du fait de la proximité au bourg de Pleudihen-Sur-Rance. La ZA de Bel Air ne permettait pas l'optimisation de ces flux.



ZA de la Jaunaie à Lanvallay





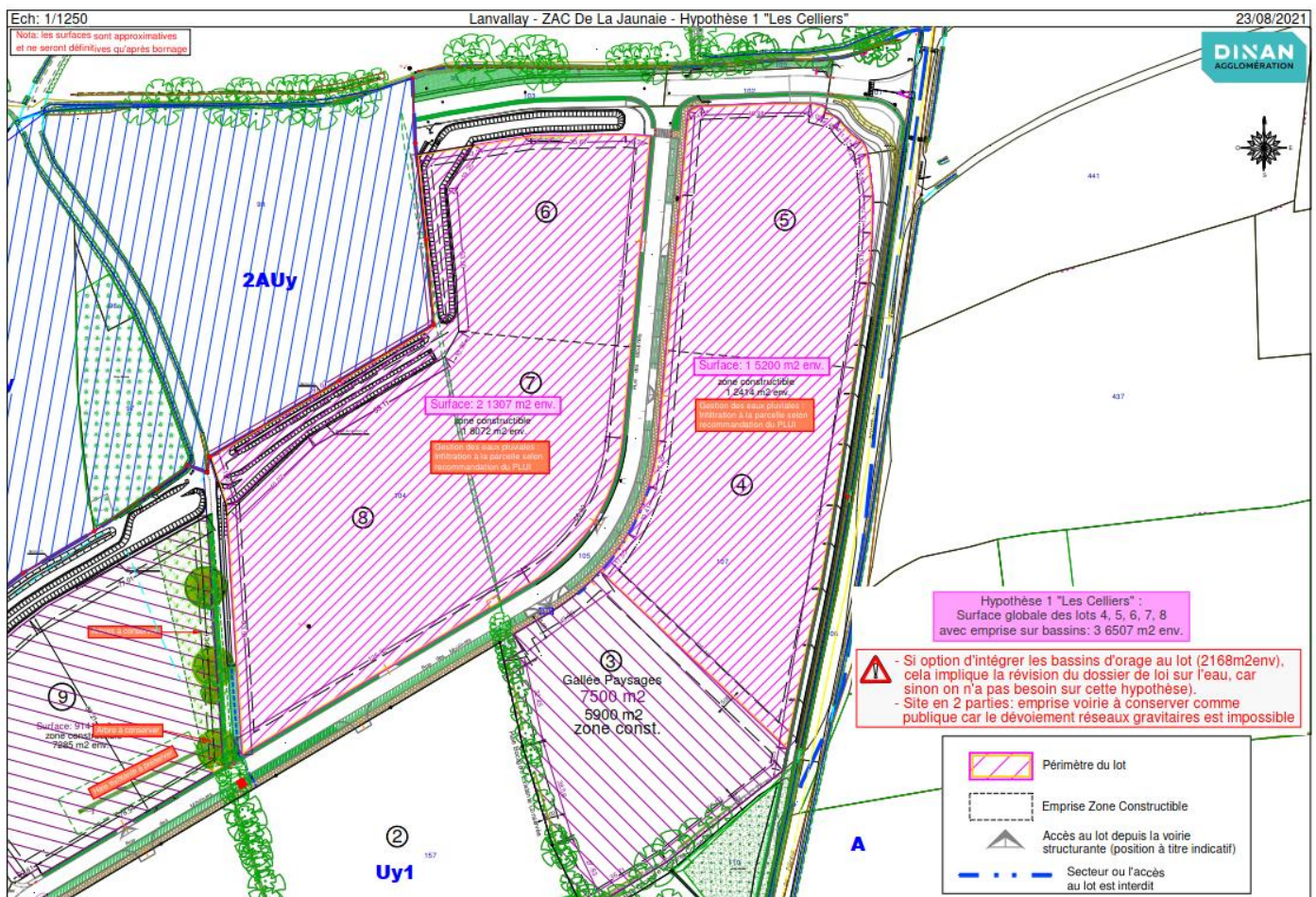
Par ailleurs, une implantation sur cette ZA ferait écho à l'installation de la société Locmaria alimentaire mais orientée vers la production locale. L'entrée Est de Dinan se définirait alors comme un pôle marqué par des entreprises emblématiques du territoire, en cohérence alors le projet de PNR Côte d'Emeraude-Vallée de la Rance.



*L'implantation de l'entreprise Celliers et Associés auprès de l'Etp Gavottes permet d'envisager une synergie entre ces deux entreprises industrielles orientées vers la valorisation des produits locaux.*

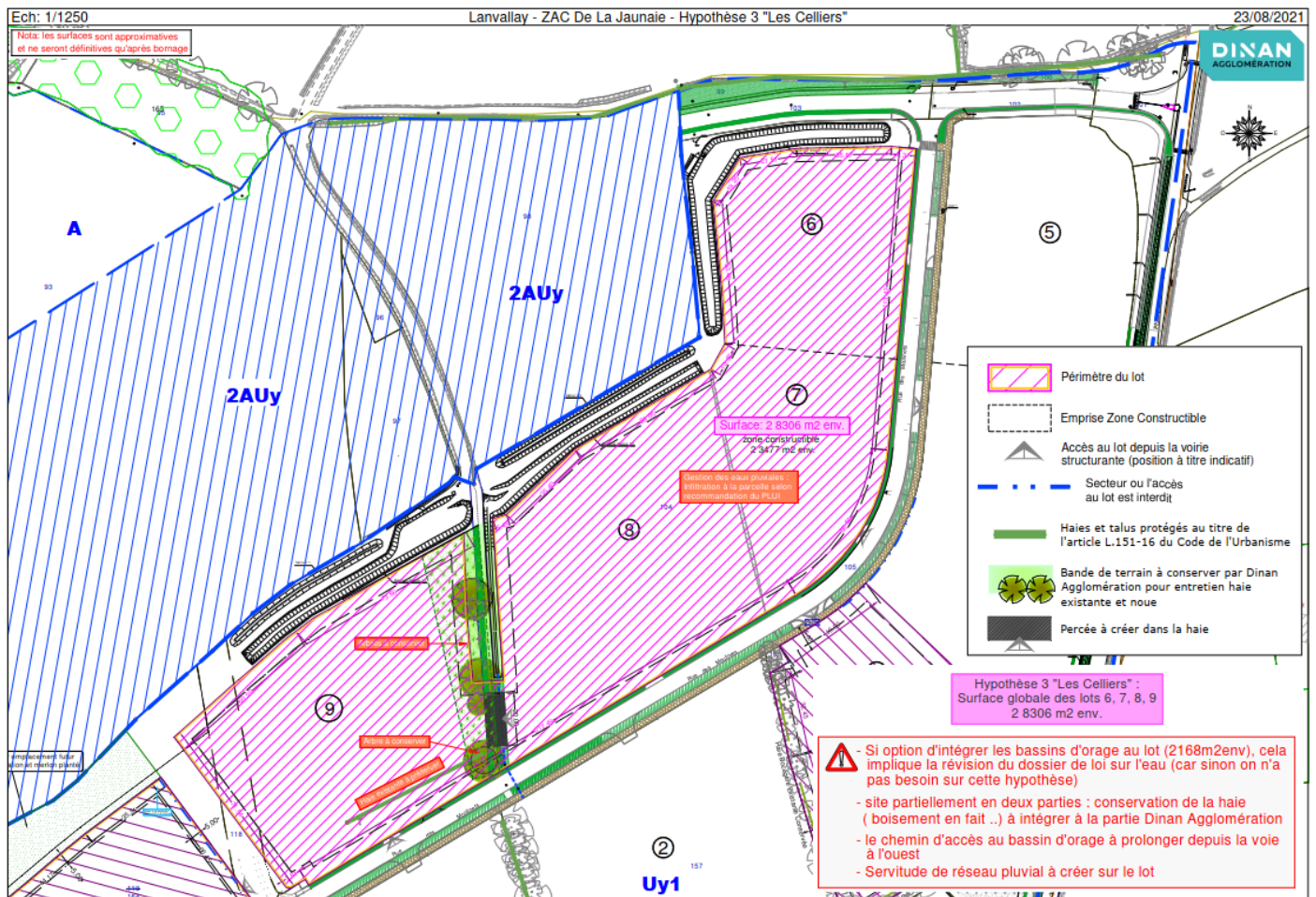
### Les scénarios d'implantation non retenus :

Si Dinan Agglomération dispose de 4,3 ha cessibles sur la ZA de la Jaunaie, ces lots ne sont pas continus mais séparés par une voirie centrale. Un premier scénario de suppression de la voirie a alors été étudié. Cependant celui n'est pas envisageable du fait des réseaux souterrains, notamment de gaz.



Premier scénario d'implantation de l'entreprise non retenu

Un autre scénario d'implantation de l'entreprise sur l'actuel ZAC de la Jaunaie optimisait le site en longueur sur les lots 6-7-8 et 9. Mais cette surface est trop étroite pour permettre l'implantation de l'usine.

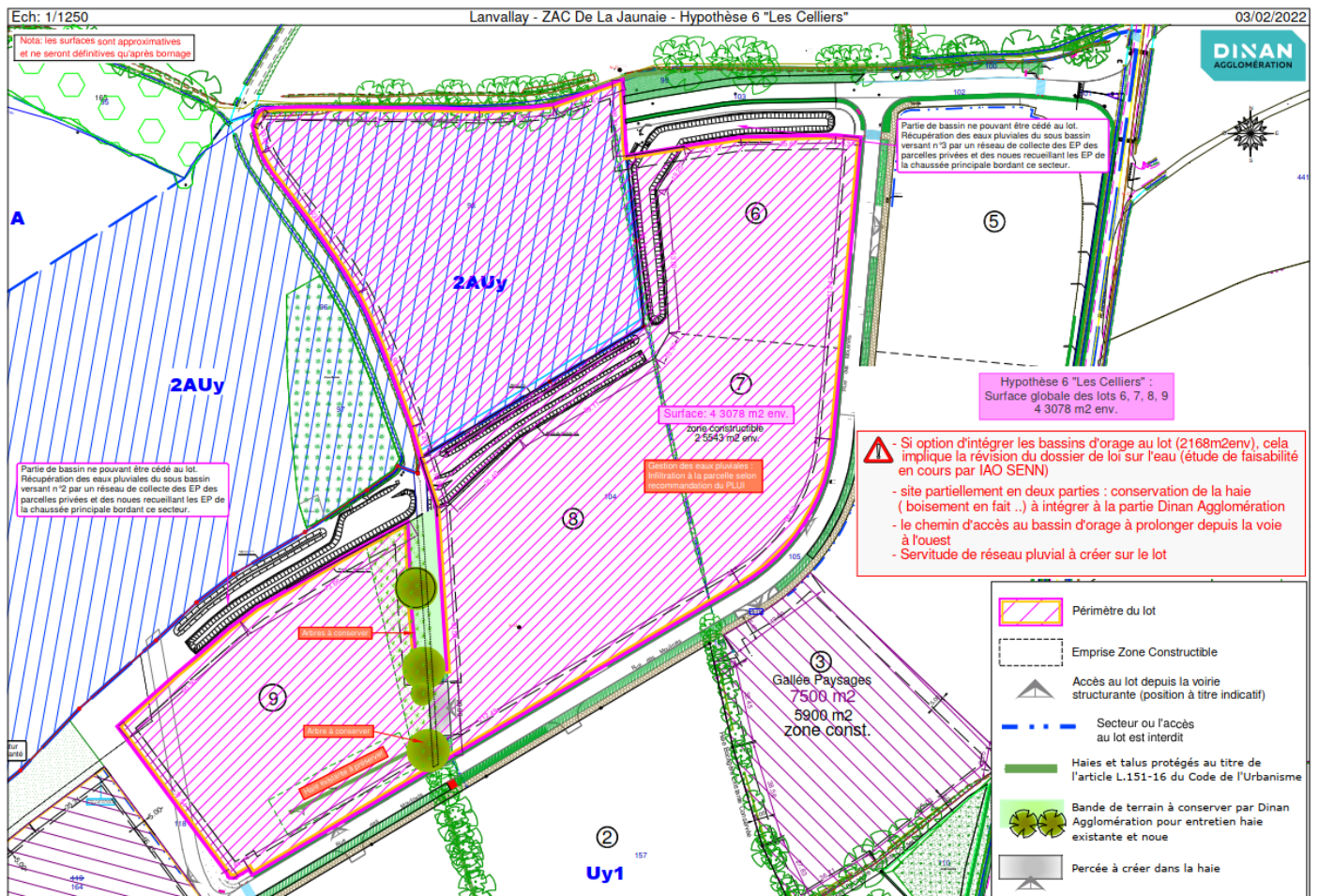


*Autre scénario d'implantation de l'entreprise non retenu*



## Le scénario d'implantation privilégié :

Une extension de 4ha est inscrite au PLUi en zone 2AUy. Les celliers Associés pourrait envisager une acquisition auprès d'un des propriétaires privés pour obtenir un site de plus de 3ha d'un seul tenant comprenant : 1,9ha de lot cessible viabilisé de la ZA et 1,1ha d'extension. L'emprise foncière semble la plus adaptée au projet et permet de conserver un lot cessible sur la ZA pour permettre l'installation d'autres entreprises.



## V. Conclusion le choix de la zone 2AUy de Lanvallay

En conclusion, le choix d'une ouverture partielle de la zone 2AUy située à Lanvallay est guidé par :

### A. Des documents cadres qui orientent l'implantation d'entreprises industrielles vers des zones d'activités structurantes.



### B. Un lot viabilisé et adapté pour une activité industrielle :

La ZA de la Jaunaie a été aménagée en 2012 par Dinan Communauté, via une procédure de ZAC. Avec des lots d'emprises importantes, cette ZA a été aménagée pour des projets d'envergure industrielle, à l'instar de l'entreprise Loc Maria.

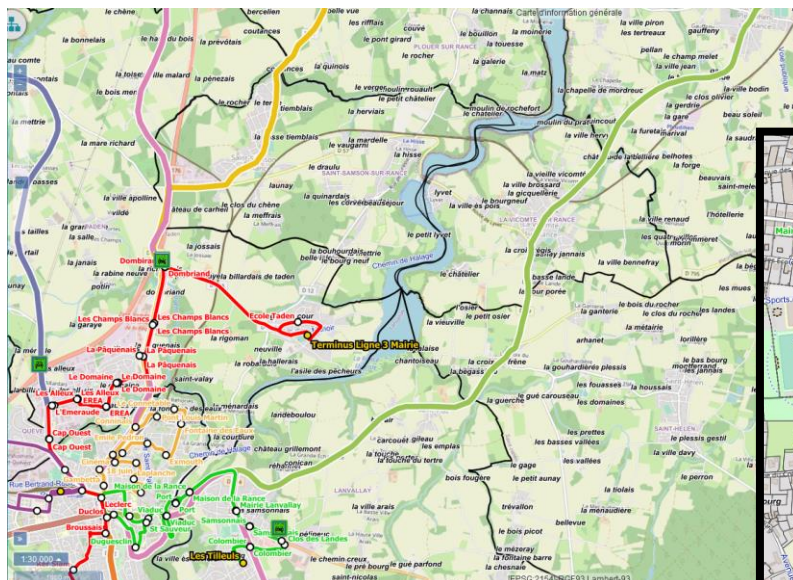
La présence de transformateur sur la ZA, du réseau de gaz et de l'assainissement collectif assure les capacités industrielles de la ZA. Le lot de 1,9ha étant viabilisé, cette ZA peut d'ores et déjà accueillir des entreprises. La demande d'extension d'1,2ha sur le 2AUy permettra de répondre à la demande foncière de LCA.

### C. Une gestion des flux logistiques entre les deux sites de Pleudihen sur Rance et Lanvallay

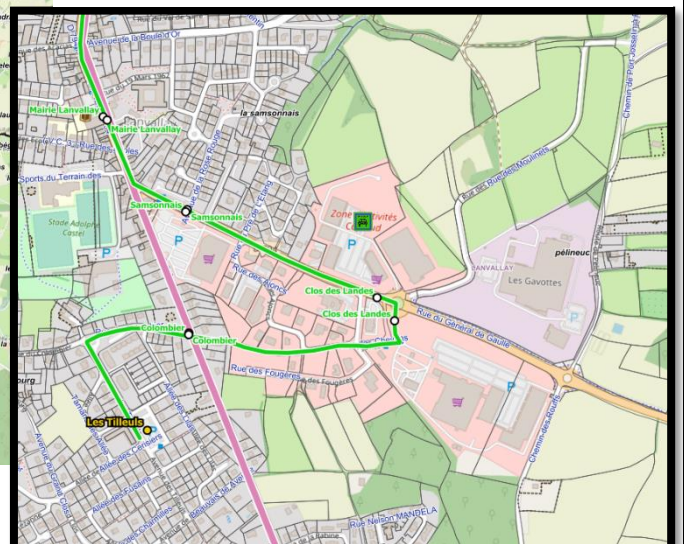
La commune de Lanvallay est la plus pertinente en termes d'implantation pour faciliter les flux logistiques et de salariés du fait de la proximité au bourg de Pleudihen sur Rance. La ZA de Bel Air avait notamment été évoquée mais a été totalement exclue pour optimiser les flux et imposant soit un passage plus long par la RN176, émetteur de gaz à effet de serre, ou par le centre-ville de Dinan. De plus, pour limiter les flux, l'entreprise s'est engagée à vendre l'entrepôt de stockage de la ZA de la Costardais.

### D. Une gestion des flux salariés

L'entreprise a également calculé les possibilités d'implantation par rapport à ses salariés afin de s'assurer de conserver sa main d'œuvre qualifiée. De plus, la ZA de la Jaunaie est adaptée pour accueillir des salariés en Eco-mobilité : accès pistes cyclables, arrêt du Dinamo (Clos des Landes, ligne 4), arrêt Breizhgo (ligne 10) à proximité d'une aire de covoiturage.



Offre en mobilité alternative (Dinan Agglomération)



### E. Préservation de la Trame Verte et Bleue

Comme indiqué dans les actions identifiées par le Schéma d'Aménagement Economique, la préservation de l'environnement existant est un critère d'aménagement dans les implantations des entreprises. Le scénario choisi par les élus permet donc de préserver et valoriser une haie bocagère de chênes existante depuis 40ans. De plus, ce site n'est pas impacté par des zones humides ou des cours d'eau.

Envoyé en préfecture le 06/05/2022

Reçu en préfecture le 06/05/2022

Affiché le

ID : 022-200068989-20220425-CA\_2022\_030-DE

## **F. Compensation en matière de consommation foncière**

L'ouverture partielle de la zone 2AUy de Lanvallay est compensée dans le cadre de la présente modification par l'évolution d'une zone 2AUe vers une zone Agricole, présentée dans l'objet n°3.



**M11 : VILDE-GUINGALAN – Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe****Catégorie :** Modification en lien avec des projets**Pièce(s) du PLUiH :**

Plan de zonage

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Evaluation Environnementale

**Page(s) – Plan(s):**

N°

N°

P

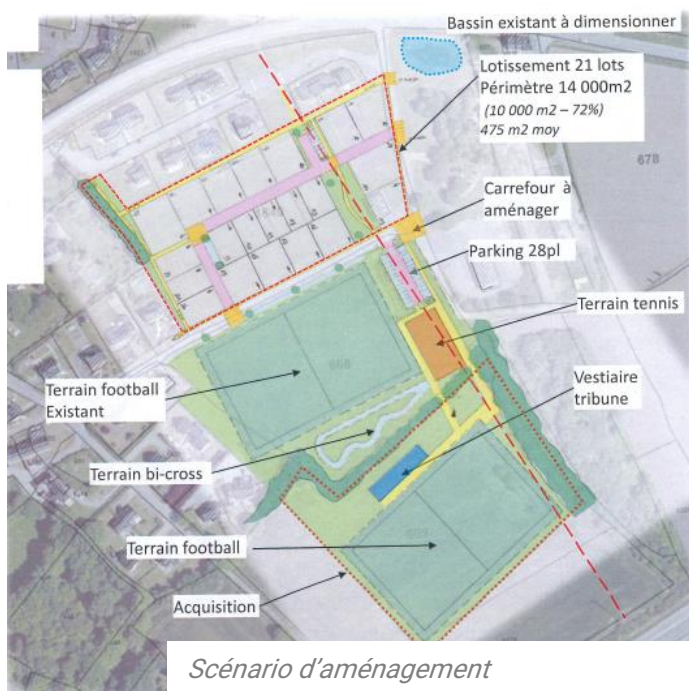
**Exposé de l'objet de la modification**

Dinan Agglomération et la Commune de Vildé-Guingalan souhaitent ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUe située sur la Commune de Vildé-Guingalan. 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 Territorial (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 2AUe en 1AUe visant à la création d'un nouveau terrain des sports, un bâtiment constituant le vestiaire et la tribune, un terrain de tennis et un terrain de bi-cross. Le besoin en matière d'équipements sportifs est justifié par l'utilisation du club de football « FC Plélan-Vildé-Corseul » qui dénombre un effectif en progression, composé de 55 joueurs seniors (trois équipes) et un effectif total (adultes et école de football) de plus de 200 licenciés.

L'actuel terrain des sports, situé à proximité du centre-bourg, sera urbanisé conformément au PLUiH, approuvé le 27/01/2020, pour l'aménagement d'une opération de 21 logements. Lors de l'élaboration du PLUiH, la zone A Urbaniser à vocation d'équipement a été classée en zone 2AUe afin de pouvoir maîtriser le coût de l'acquisition foncière.





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 présente analyse s'est attachée à la recherche de 1ha, besoin défini pour un terrain de football, au sein de la zone urbaine de Vildé-Guingalan.

La carte ci-dessous représente le Mode d'Occupation des Sols 2018 de Vildé-Guingalan en sélectionnant uniquement les champs :

- Bâtiment agricole (les friches agricoles peuvent apparaître comme des opportunités foncières intéressantes)
- Les terrains vacants : habitat, activités, divers, agricoles
- Les parcs et jardins et les jardins-maison : représentant des gisements fonciers importants pour la commune de Vildé-Guingalan.

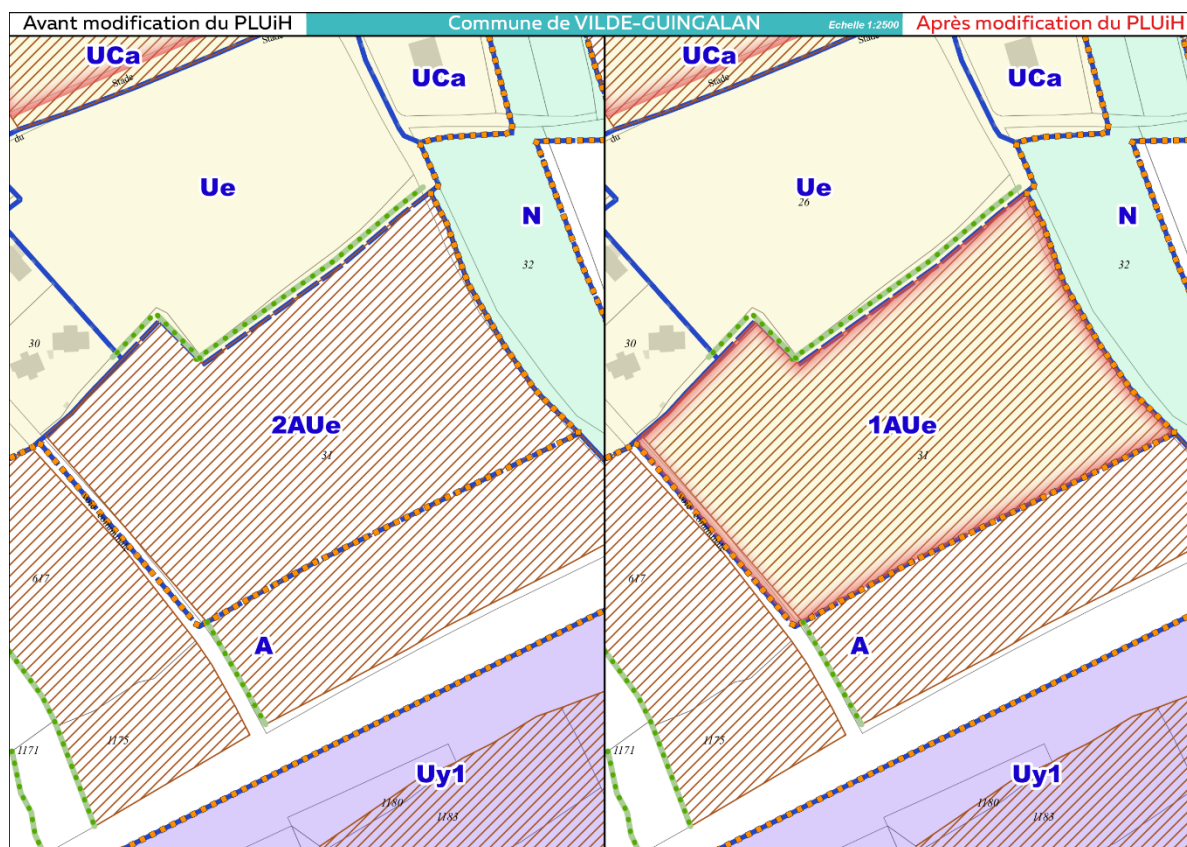
### Capacité d'urbanisation du bourg de Vildé-Guingalan



**Tous les terrains identifiés sont inférieurs à un hectare ce qui ne permet pas l'aménagement d'un terrain de football. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe est donc nécessaire au projet.**

## Pièce(s) du PLUiH : AVANT / APRES

Règlement Graphique :



**Conclusion :** Au regard des éléments de justifications présentés par la présente notice, la Commission Aménagement de Dinan Agglomération a donné un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe de Vildé-Guingalan.



## M14 : PLOUASNE – Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUh et modification d'une zone 1AUh1

**Catégorie :** Modification en lien avec des projets

**Pièce(s) du PLUiH :**

Plan de zonage

**Page(s) – Plan(s) :**

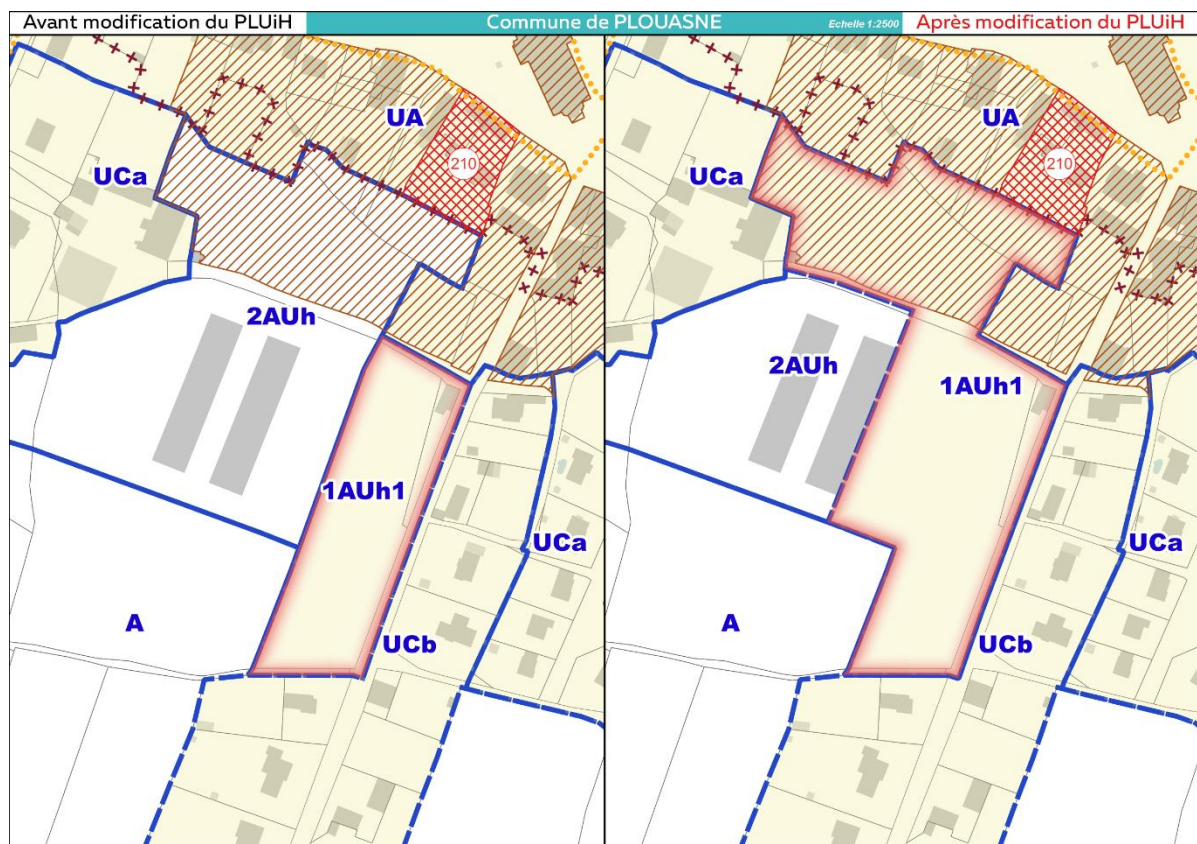
N°

### Exposé de l'objet de la modification

Dinan Agglomération souhaite ouvrir partiellement à l'urbanisation une zone 2AUh située sur la Commune de Plouasne. L'exposé de cet objet de modification présente la situation de la commune au regard du PLUiH approuvé le 27/01/2020, les justifications liées au développement de la commune relatives à cette ouverture à l'urbanisation, 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 Territorial (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.

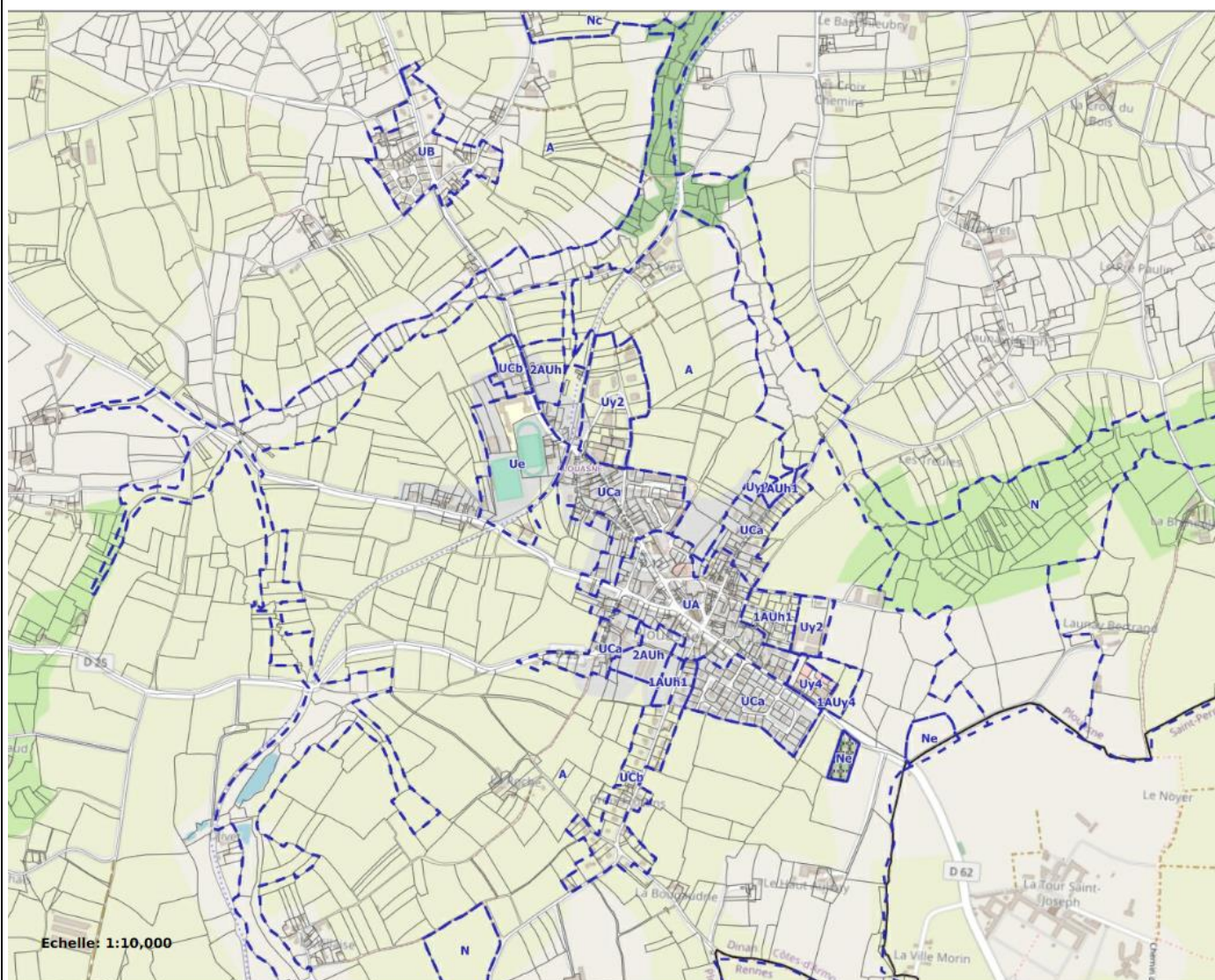
L'objectif de cette modification est le passage d'une zone 2AUh en 1AUh1 des parcelles cadastrées n° AB389, AB616, AB615, AB416 d'une surface de 0.65 ha et l'extension d'une zone 1AUh1 actuel vers la zone 2AUh concernant la parcelle cadastrée n°C676.







Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a remplacé le Plan Local d'Urbanisme en 2020



*Plan Local d'Urbanisme intercommunal (2020)*

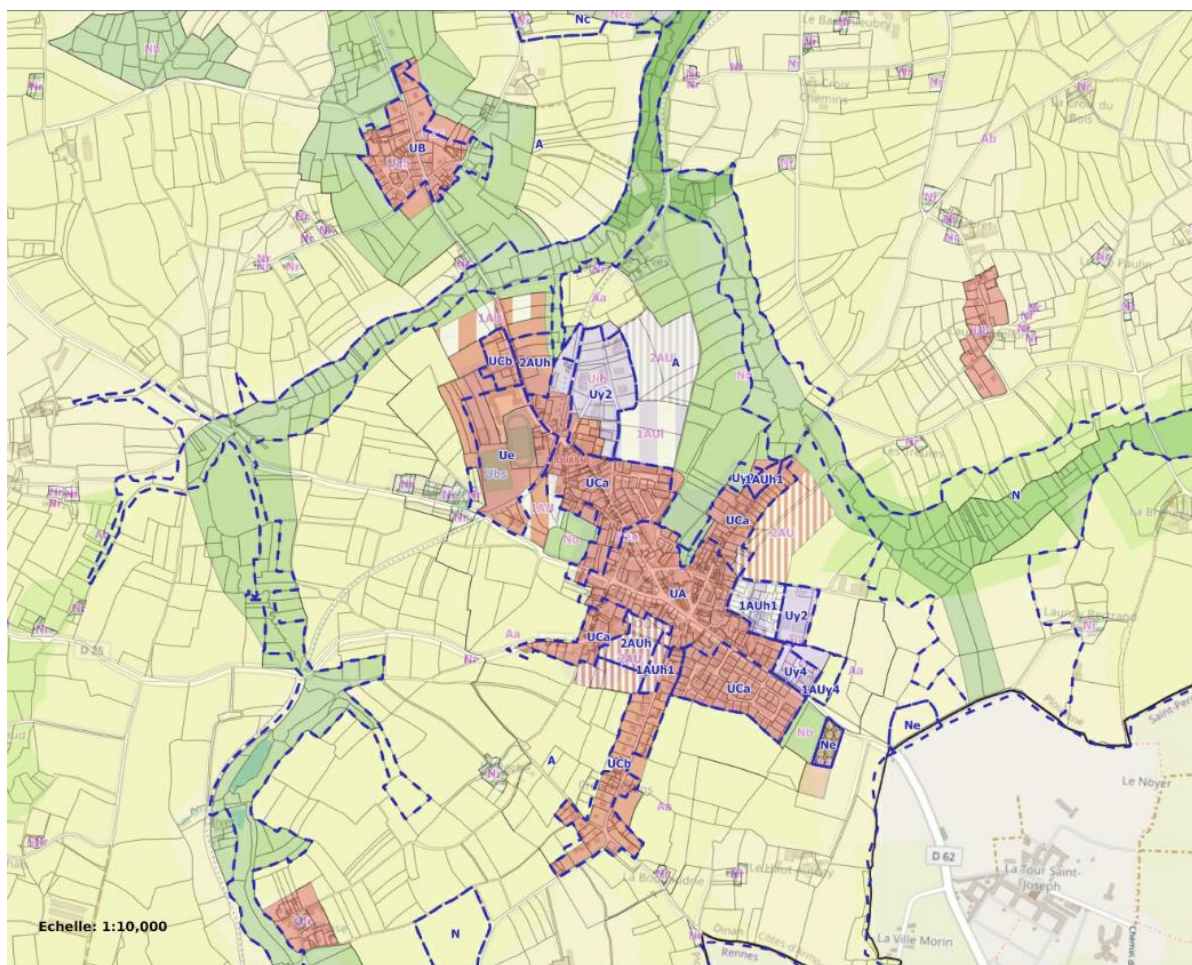
**Ce nouveau document a réduit la zone urbaine de 99.03 ha à 68 ha, soit une diminution d'environ 30%.** Le nombre de villages constructibles a considérablement diminué, à deux villages contre plus de dix dans l'ancien PLU.

Le PLUiH est venue préciser le règlement applicable aux parcelles du bourg au regard des morphologies urbaines observées avec plusieurs sous-zonages :

- UA : zone urbaine centrale de 11.7 ha
- UB : zone urbaine intermédiaire : 10 ha
- UCa : zone urbaine pavillonnaire dense de 21.5 ha.
- UCb : zone urbaine pavillonnaire peu dense de 8 ha.
- Ue : zone à vocation équipement de 7 ha.
- Uy2 : zone d'activité artisanale : 7.6 ha
- Uy4 : zone d'activité artisanale et commerciale : 1.1 ha

La Commune de Plouasne présente au PLUiH **8 ha de zones AU** contre 29.7 ha sous l'ancien PLU, soit une réduction de plus de 70%.





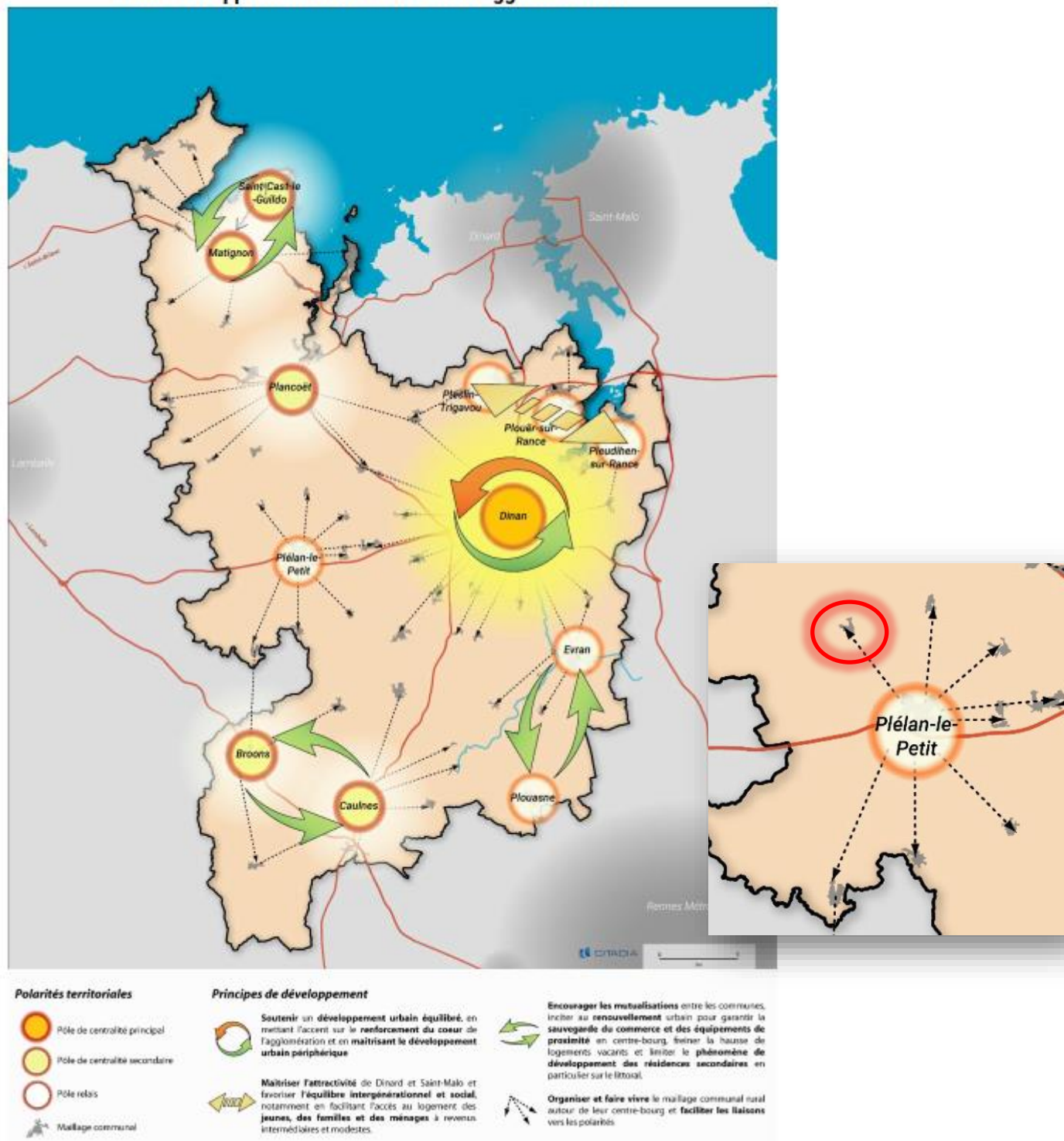
*Superposition PLU Communal (en couleur) et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (pointillé bleu)*



## 2. 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 d'Evran/Plouasne a consommé **42.8 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>Evran/Plouasne</i>	<i>Dinan</i>	<i>Guinefort</i>
<b>Habitat</b>	119,3	64,7	90,3	44,5	69,5	42,8	155,6	55,8
<b>Equipements</b>	9,5	1,4	4,15	3,1	1,9	0,4	3,4	0,2
<b>Activité</b>	6,5	16,4	17,3	4,3	10,2	4,3	57,6	2,45
<b>Toute vocation</b>	135,3	82,5	111,8	51,9	81,7	47,5	216,6	58,5
<b>TOTAL Dinan Agglomération</b>	785,72							

*Diagnostic foncier (Rapport de Présentation du PLUiH)*

La Commune de Plouasne a consommé **12.6 ha** entre 2003 et 2012.

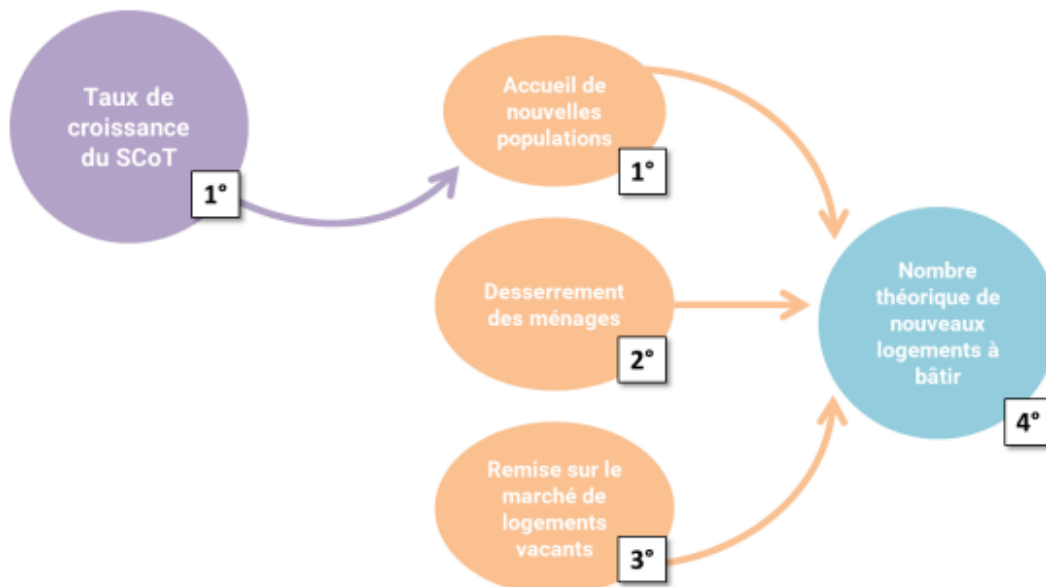


*Photographie aérienne du bourg de Plouasne : lotissements créés entre 2003 et 2012 en rouge*

## 2.1 Calcul du besoin foncier du secteur Evran/Plouasne

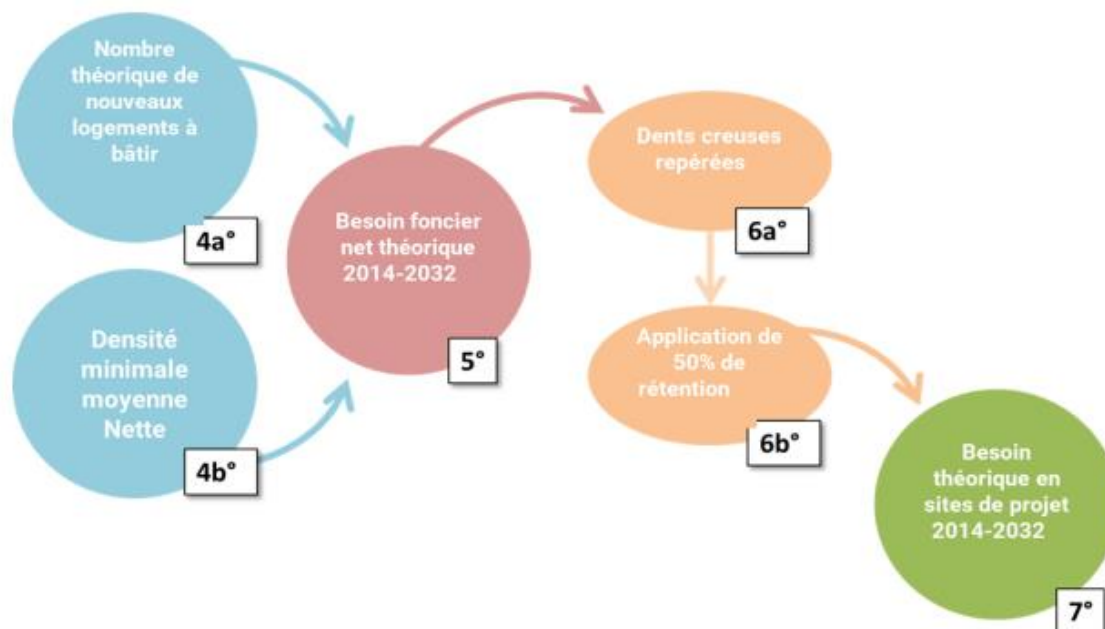
L'objectif de modération de la consommation foncière a été traduit par secteur. La Commune de Plouasne est un pôle relais appartenant au secteur d'Evran/Plouasne. Le zonage du PLUiH de Dinan Agglomération répond à une méthodologie de calcul définie dans le SCoT du Pays de Dinan en 12 points :

*Composante du calcul :*



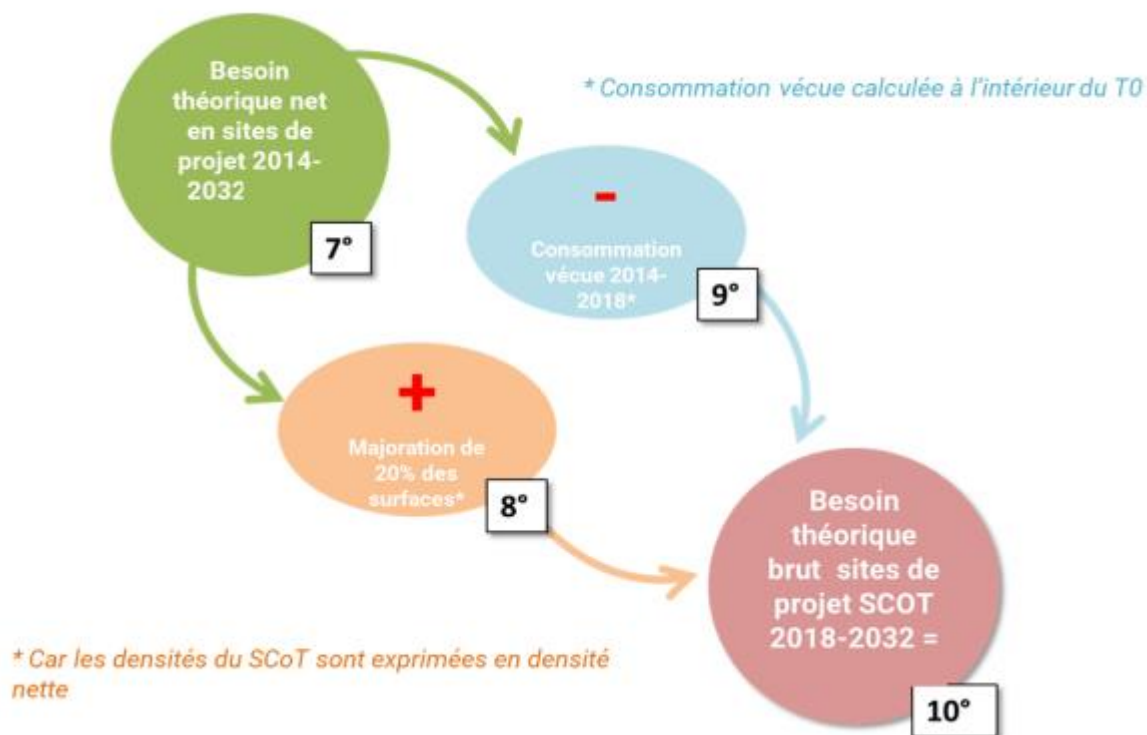
Pour le secteur d'Evran/Plouasne, le nombre théorique de nouveaux logements à bâtir est de **553**.

*Composante du calcul :*



Pour le secteur d'Evran/Plouasne, le besoin théorique net en hectares en site de projet 2014-2032 est de **26 ha**.



**Composante du calcul :**

Pour le secteur d'Evran/Plouasne, le besoin théorique brut en hectares en site de projet 2014-2032 est de **27 ha**.

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

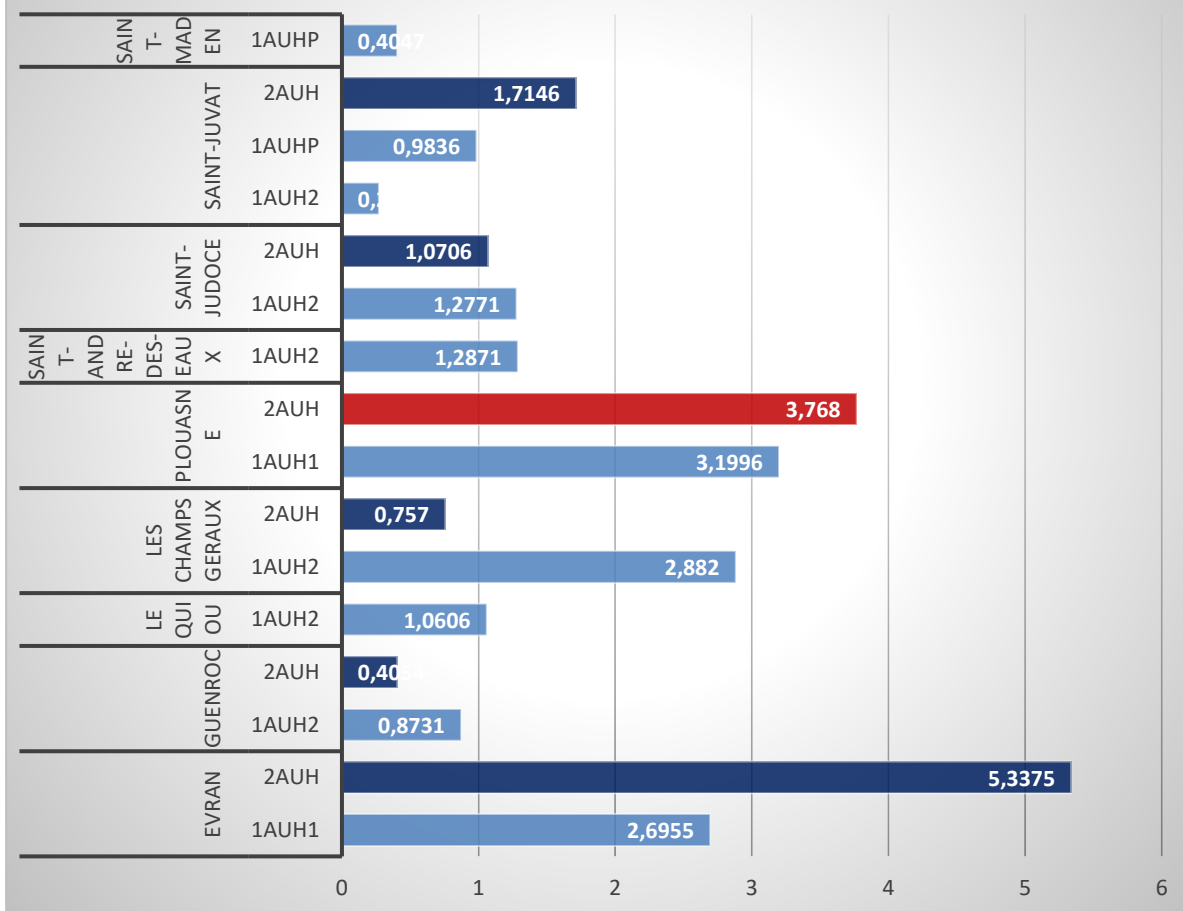
- **La population communale** (INSEE 2013)
- **Nombre de commerces de proximité** (Base Permanente des Equipements - INSEE 2013)
- **Nombre d'équipements et services de proximité** (Base Permanente des Equipements - INSEE 2013)
- **Nombre de logement par an (2005-2015)** (SITADEL)
- **Concertation politique**

Cette clé de répartition a permis de garantir la primauté aux polarités de l'armature territoriale, pris en compte le poids démographique et les dynamiques de construction observées et permis des ajustements entre communes, traduction de choix politiques en matière de développement.

### 3. Traduction dans le zonage du PADD

Ainsi, le PLUiH présente **27.9 ha** de zones A Urbaniser Habitat, pour le secteur d'Evran/Plouasne, répartie de cette manière :

## Sommes des zones A Urbaniser - Secteur Evran/Plouasne



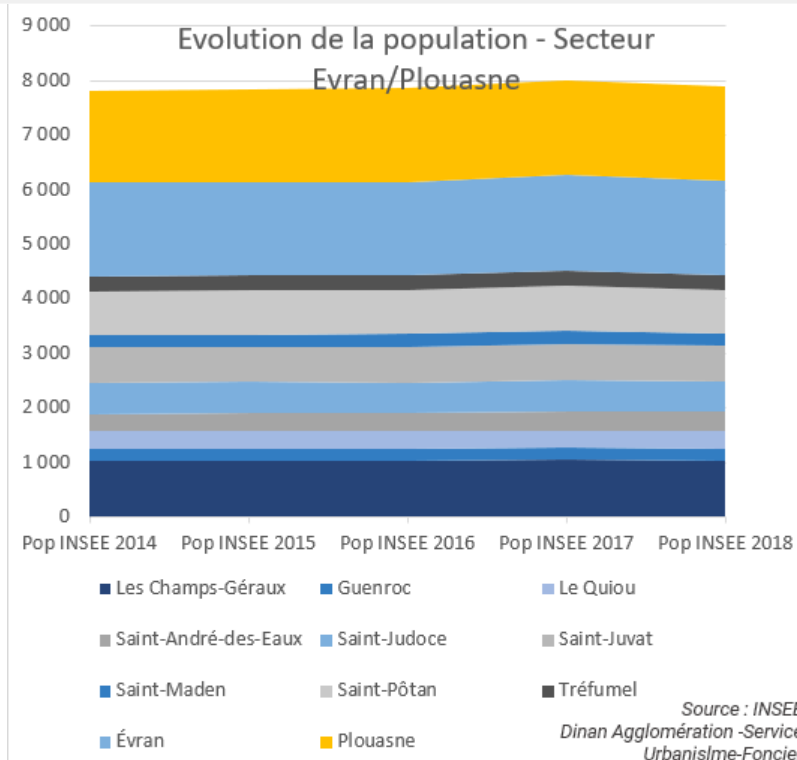
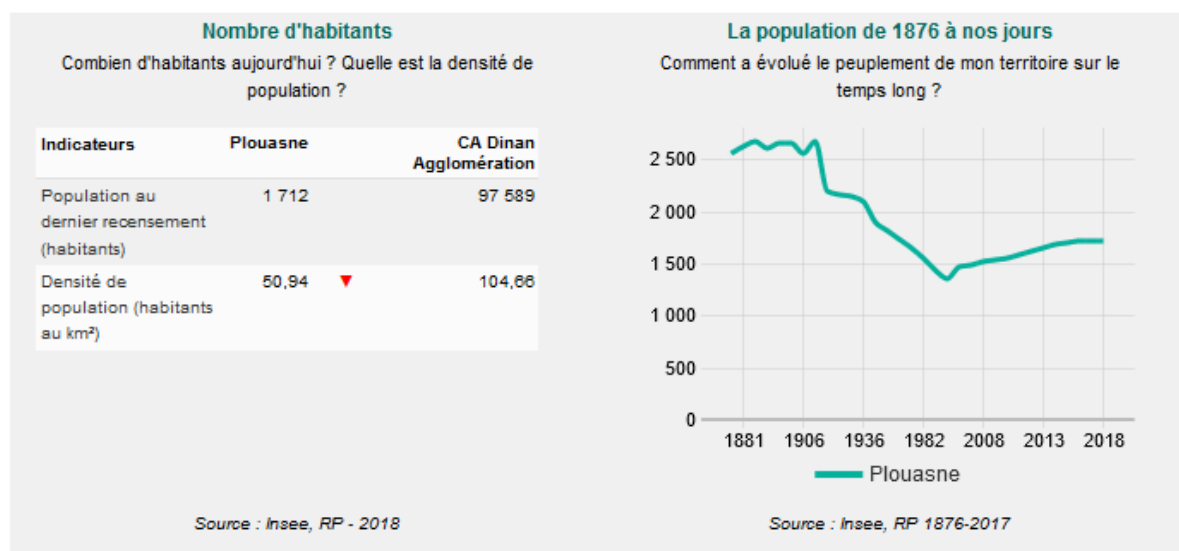
Il est à noter que pour le secteur d'Evran/Plouasne, la somme des zones AU, toutes vocations confondues de **33.5 ha**, une différence de **30%** par rapport au **47.5 ha** de consommation foncière observée entre 2003 et 2012.

En ce qui concerne la Commune de Plouasne, la commune présente trois zones 1AUh2 pour un total de 3.2 ha et deux zones 2AUh pour un total 3.7 ha.

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

### 1. Evolution démographique de la commune

La Commune de Plouasne est une commune appartenant à l'aire urbaine de Rennes, comptabilise 1712 habitants et connaît un taux de croissance démographique de 0.5%/an entre 2015 et 2018, en deçà de l'objectif de 0.8%/an porté par le PLUiH pour les pôles relais.







La commune souhaite répondre à l'ensemble des demandes en logements. Ainsi, au-delà de l'offre existante, la commune souhaite développer une offre de logement adaptée aux seniors. L'ouverture partielle à l'urbanisation en zone 1AUh1 permettra la construction d'une résidence seniors médicalisée au cœur du bourg.

### 3. Le Plan de Développement de Plouasne

En 2020, la commune avait tiré plusieurs constats impactant l'attractivité du centre-bourg. La fermeture de nombreux commerces du centre-bourg historique : boulangerie, restaurant-traiteur, fleuriste, coiffeur, etc... Une augmentation de la vacance commerciale qui s'est accompagnée d'une vacance résidentielle avec la présence de nombreux logements vacants ou dégradés au cœur du centre-bourg de Plouasne.

Par ailleurs, la commune de Plouasne disposant d'un cabinet médical, supermarché, collège public, zone d'activité bénéficie d'une certaine attractivité résidentielle qui s'observe par l'aménagement de lotissements communaux à proximité du bourg historique. De plus, situé à près de 30 minutes de Rennes, la commune fait partie des communes de l'aire urbaine rennaise et entend profiter de sa croissance pour continuer son développement.

Le lotissement communal des Mares lancé en 2019 connaît une commercialisation rapide qui interroge la Commune sur le besoin d'anticiper le développement d'une future opération d'aménagement.

En 2021, la commune de Plouasne s'est engagée dans une étude de revitalisation de son bourg. Cette démarche a permis de formaliser un projet urbain à l'échelle du bourg et de trois secteurs stratégiques :

- 1- Le Centre-bourg historique : Enrayer la déqualification du centre-bourg historique en projetant un schéma d'aménagement permettant de répondre aux enjeux de réhabilitation des logements, des locaux commerciaux et offrir un espace public répondant aux usages actuels et futurs.
- 2- Friche industrielle « Goupil » : Proposer des scénarios de renouvellement urbain à la friche industrielle « Goupil » permettant à la Commune et à Dinan Agglomération, accompagnés par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, de se projeter dans un projet partagé et répondant aux enjeux du territoire.
- 3- Le Secteur de développement Sud : Envisager le développement d'une nouvelle offre en habitat dans le secteur de développement en proximité immédiate du bourg.

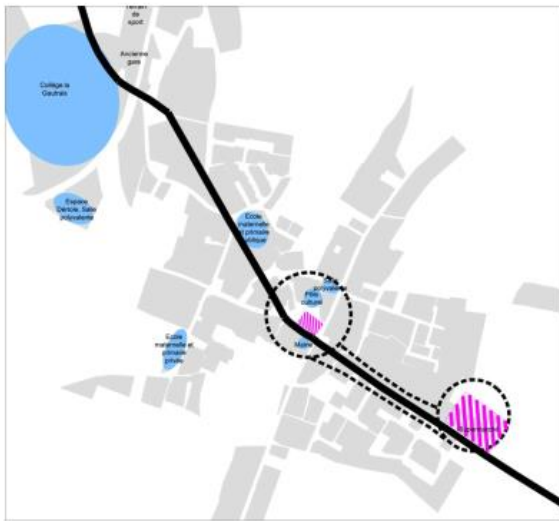
**L'étude urbaine est toujours en cours, elle comprend un diagnostic territorial, un scénario de développement et des fiches actions. Le diagnostic territorial et le scénario de développement est annexé au cahier du secteur d'Evran/Plouasne.**



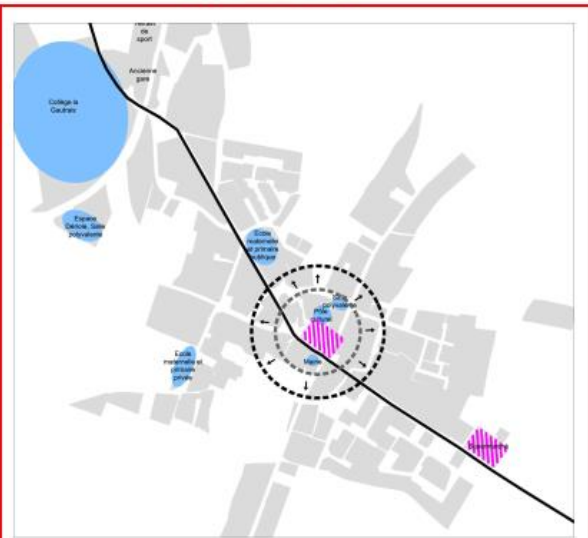
Le diagnostic territorial a conduit la commune à deux scénarios de développement :

## Proposition de deux scénarios de développement

### Scénario retenu



**Scénario n°1 : formalisation deux polarités urbaines complémentaires**



**Scénario n°2 : renforcement et extension de la centralité existante**

### Scénario retenu : renforcement et extension de la centralité existante



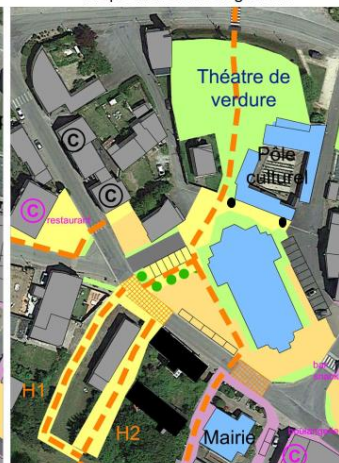
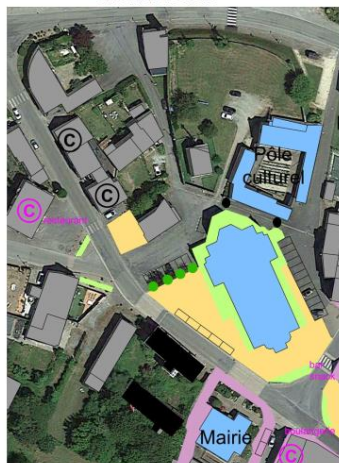
Un scénario traduit dans les trois secteurs de projets :

## 1- Secteur Centre-bourg :

### Aménagement de la place de l'église : propositions

Situation actuelle

Propositions d'aménagement



Le développement de l'offre commerciale ou le maintien de l'offre existante (déplacement de la boulangerie par exemple) nécessite d'identifier des sites bénéficiant du projet de restructuration de l'espace public (proximité avec des espaces publics de qualité et du stationnement, bonne visibilité dans la traversée du bourg). 3 sites potentiels sont identifiés (exemple ci-dessous).



Images de référence

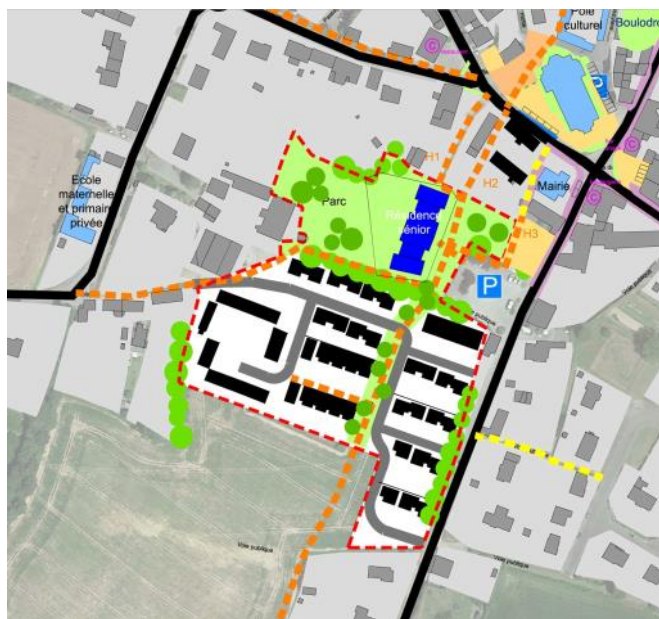


## 2- Secteur Sud du bourg

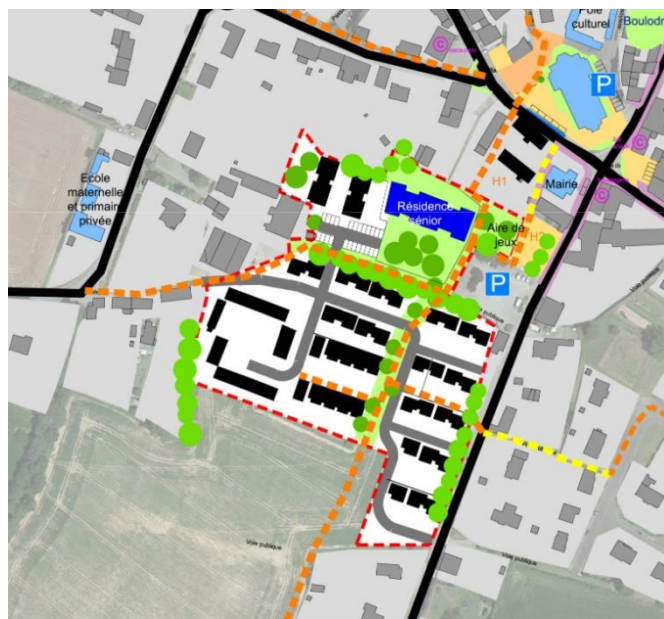
Principes de structuration de l'opération d'habitat au sud du cœur de bourg :

- Préservation et renforcement de la trame paysagère existante.
- Structuration du projet autour d'une coulée verte nord-sud support d'une liaison douce majeur et pouvant aussi servir à la gestion des eaux pluviales.
- Adaptation du projet à la topographie et à une orientation bioclimatique (façade des logements orientés au sud).
- Diversification des formes d'habitat associant :
  - De l'habitat collectif au nord, au contact de la place publique.
  - De l'habitat individuel groupé avec des opérations dotées de stationnement déportée.
- Une opération d'habitat reprenant l'esprit des hameaux et des longères en partie sud-ouest, au contact avec le bâti ancien et l'espace rural.

Deux hypothèses sont à l'étude :



Hypothèse n°1



Hypothèse n°2



### 3- Secteur de la friche GOUPIL

Principes de structuration de l'opération d'habitat sur le site de la friche Goupil :

Structuration du projet autour d'une liaison piétonne longeant l'axe d'entrée dans le site et se prolongeant au cœur de l'opération en desservant l'arrière des jardins.

Superficie du site : 2,4 ha

Projet de 49 logements (densité de 20 lgts/ha) répartis comme suit :

- 12 logements collectifs dans la partie la plus proche du cœur de bourg.
- 7 maisons groupées.
- 30 lots libres.



Ce projet est situé sur une temporalité longue car le site présente un enjeu de désamiantage et de pollution très important.

**L'opportunité de développer un projet d'habitat sur le site de la friche « Goupil » de répondre, à long terme, aux besoins de logements sans consommer des terres cultivées.**

## 4. Un projet d'intérêt collectif



Le projet d'une résidence seniors à Plouasne est porté par le promoteur Age et Vie.

Il s'agira d'un bâtiment d'habitation avec un rez-de-chaussée au sein duquel des personnes âgées (ou handicapées) vivent en colocation, avec l'accompagnement d'auxiliaires de vie qui les aident pour tous les actes de la vie quotidienne. Des auxiliaires de vie vivent à l'étage avec leurs familles, conférant à l'immeuble une dimension intergénérationnelle. Parfois l'immeuble comporte également d'autres logements, occupés par des locataires sans lien direct avec Ages & Vie.



Les réalisations récentes du promoteur regroupent sur le même site deux voire trois colocations distinctes de 7 ou 8 chambres chacune. L'objectif est de développer à Plouasne une alternative à l'EPHAD, absent sur la commune, et ainsi offrir un habitat adapté au grand âge.

Le projet sera similaire à celui développé sur la commune de Plumaudan ci-contre.



## 5. Modification de la zone 1AUh1

L'étude urbaine sur la frange Sud du bourg a permis d'esquisser plusieurs scénarios d'aménagement.

La zone 1AUh1 actuelle ne permet pas d'optimiser le foncier constructible. En effet, les esquisses d'aménagement prévoient l'aménagement d'une voie de desserte à l'Ouest de la zone.

La présente modification vient créer une OAP globale sur la frange Sud du bourg comprenant deux zones 1AUh1 et le maintien d'une zone 2AUh considérée comme une réserve foncière à long terme du fait de la présence de deux friches agricoles (présence d'amiante).



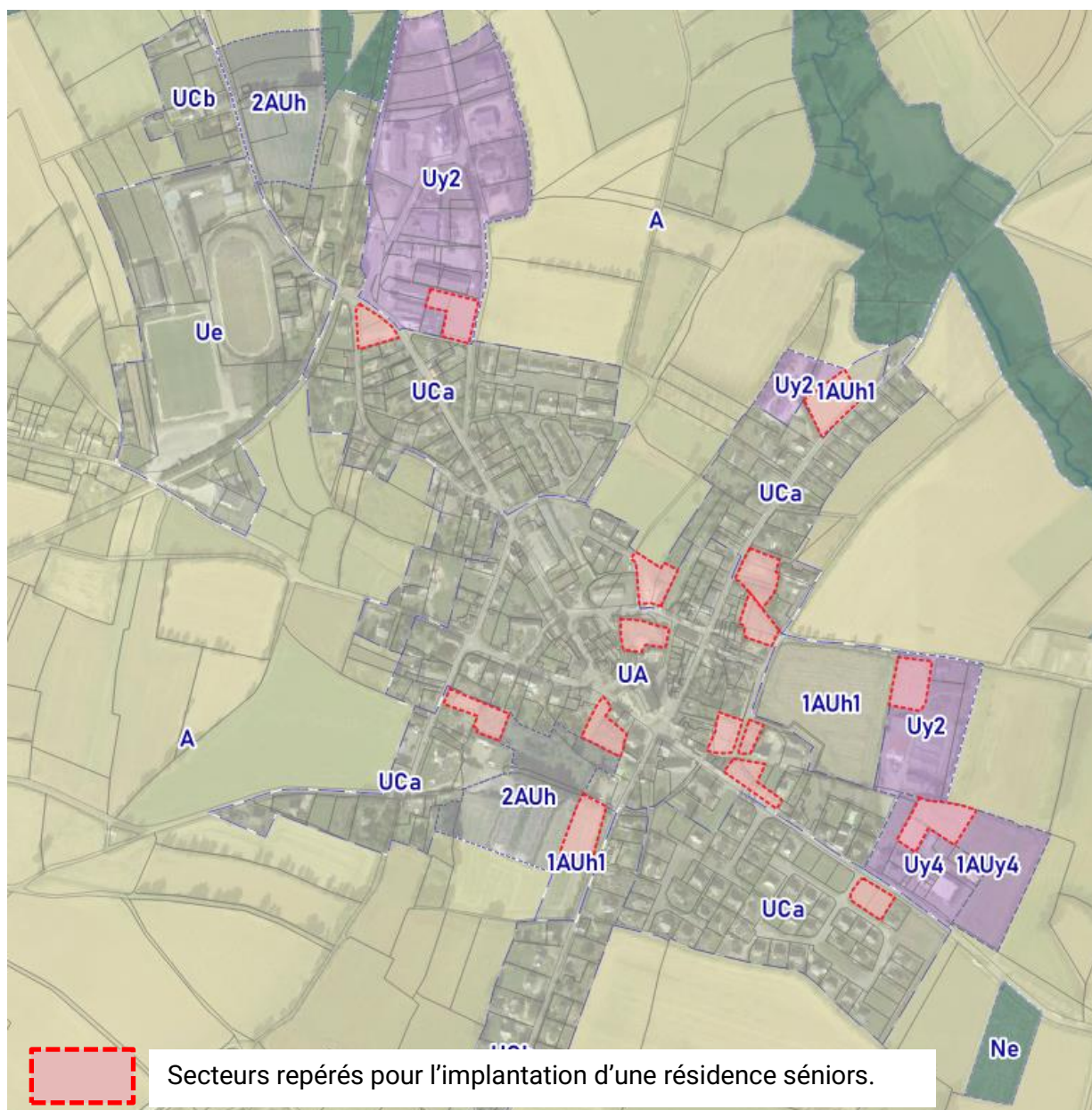






### III. Analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbaines et à urbaniser





#### 1. Carte et tableau

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. ».




Le projet de résidence seniors nécessite un terrain de 2 500m<sup>2</sup>, ainsi la présente analyse s'est attachée à la recherche d'un gisement foncier de 1500m<sup>2</sup> minimum, au sein des zones urbaines et à urbaniser de Plouasne.



Numéro	Extrait	Catégorie	Surface approximative	Analyse	Conclusions
1		Dent creuse	1600 m <sup>2</sup>	<b>Avantages :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Site qui paraît inutilisé par l'entreprise VEGAM</li> <li>• Situé sur l'axe principal de la commune</li> <li>• A proximité de la voie verte.</li> <li>• Site de projet qui valoriserait l'entrée de l'agglomération.</li> </ul> <b>Inconvénients :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface limitée du site</li> <li>• Propriété privée</li> </ul>	Parcelle triangulaire, difficile à aménager. Faisabilité opérationnelle non réalisable
2		Dent creuse	2300 m <sup>2</sup>	<b>Avantages :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Site qui paraît inutilisé par l'entreprise VEGAM</li> <li>• Surface importante</li> </ul> <b>Inconvénients :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Site enclavé entre zone d'activité et lotissement.</li> <li>• Parcelles à vocation économique (nécessite une modification du PLUiH)</li> <li>• Propriété privée</li> </ul>	Parcelles représentant une réserve foncière à vocation économique. Projet de résidence seniors non compatible avec la proximité d'activités économiques.
3		Parcelles Densifiables	1600 m <sup>2</sup>	<b>Avantages :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriété communale</li> <li>• Situé au cœur du bourg, proximité Eglise, mairie, commerces, sapeurs-pompiers...</li> <li>• Site qui paraît peu utilisé</li> </ul> <b>Inconvénients :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface limitée du site</li> </ul>	Réserve foncière communale dédiée à l'aménagement d'un théâtre de verdure (projet issue de l'étude urbaine),
4		Dent creuse	1700 m <sup>2</sup>	<b>Avantages :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriété en partie communale</li> <li>• Opportunité de valoriser des terrains privés</li> <li>• Site qui paraît peu utilisé par la commune et par les propriétaires privés</li> </ul> <b>Inconvénients :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface limitée du site</li> <li>• Plusieurs propriétaires</li> </ul>	Secteur non maîtrisé par la commune et dont la surface est trop limitée pour l'implantation d'une résidence seniors,

5		Parcelles densifiables	environ 3 700m <sup>2</sup> au total	<p><b>Avantages :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opportunité de valoriser des terrains privés</li> <li>• Surface du gisement foncier important</li> <li>• Proximité du centre bourg historique et du lotissement des mares</li> </ul> <p><b>Inconvénients :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs propriétaires</li> <li>• Jardins d'agréments occupés</li> </ul>	Secteur qui n'est pas situé dans le cœur de bourg historique et qui présente une dureté foncière incompatible avec le projet.
6		Zone à urbaniser	2 600 m <sup>2</sup>	<p><b>Avantages :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface du gisement foncier importante</li> </ul> <p><b>Inconvénients :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs propriétaires (indivision)</li> <li>• Site en périphérie du bourg</li> <li>• Parcelle agricole cultivée</li> </ul>	Secteur à urbaniser, cultivé avec un bail rural. Le site est situé en périphérie du bourg et n'apparaît pas opportun pour la revitalisation du bourg.
7		Bâtiments en friche et bâtiments communaux	environ 3 500m <sup>2</sup> au total	<p><b>Avantages :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface du gisement foncier important</li> <li>• Situé au cœur du bourg à proximité des commerces et services</li> <li>• Permet de traiter une friche</li> </ul> <p><b>Inconvénients :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs propriétaires</li> <li>• Nécessite la démolition d'une friche artisanale et d'un bâtiment appartenant à la commune qui est utilisé</li> </ul>	Faisabilité opérationnelle impossible sur ce secteur. La friche artisanale est toutefois ciblée dans le cadre de l'étude de revitalisation pour accueillir un commerce.
8		Bâtiments/espace en friche	2400 m <sup>2</sup> (en rouge)	<p><b>Avantages :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface du gisement foncier importante</li> <li>• Permet de traiter en partie la friche GOUPIIL</li> <li>• En lien avec le lotissement des mares</li> </ul> <p><b>Inconvénients :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nécessite une maîtrise de la friche GOUPIIL</li> <li>• Nécessite une dépollution du site</li> <li>• Situé en périphérie du bourg</li> <li>• Site à vocation économique, nécessite une modification du PLUiH</li> </ul>	Le secteur de la friche "GOUPIIL" étudié dans le cadre de l'étude de revitalisation du centre-bourg représente un site complexe de par l'état actuel de la friche. Un projet d'habitat sur ce secteur est une opportunité à long terme.



9		Parcelles vacantes	3 200m <sup>2</sup>	<b>Avantages :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface du gisement foncier importante</li> <li>• Situé à proximité immédiate des commerces et services</li> <li>• Parcelles viabilisées</li> </ul> <b>Inconvénients :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Supprime des terrains à vocation économique (nécessite une modification PLUiH)</li> <li>• Site en périphérie du bourg historique</li> </ul>	Faisabilité opérationnelle impossible sur ce secteur. La zone est à vocation économique et des projets en réflexions sont en cours d'études.
10		Parcelles vacantes	1400 m <sup>2</sup>	<b>Avantages :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situé à proximité immédiate des commerces et services</li> <li>• Situé sur l'axe principal de la commune</li> <li>• Parcelles viabilisées</li> <li>• Permet de « terminer » le lotissement</li> </ul> <b>Inconvénients :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface limitée du site</li> <li>• Nécessite une modification du permis d'aménager pour regrouper 2 lots</li> </ul>	Faisabilité opérationnelle impossible sur ce secteur trop limité en surface.
11		Zone à urbaniser	2700m <sup>2</sup> (en rouge)	<b>Avantages :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situé à proximité immédiate des commerces et services du centre bourg historique</li> <li>• Possibilité de mutualisation du parking de la mairie avec parking visiteur</li> <li>• Surface du site, située en 1AUh1</li> </ul> <b>Inconvénients :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriété privée</li> <li>• Parcelle agricole cultivée</li> </ul>	Secteur à urbaniser, cultivé. L'étude urbaine privilégie un habitat pavillonnaire à destination de l'accueil de nouvelles familles.
Bilan		L'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le bourg de Plouasne ne permet pas la réalisation du projet de résidence seniors sur les sites inventoriés.			

## IV. Le projet d'aménagement

La Commune ne dispose pas encore d'un plan d'aménagement précis mais d'une esquisse à laquelle, il est porté l'analyse suivante :

### Thématiques

<b>Topographie</b>	Terrain présentant une pente Nord/Sud
<b>Etat Initial du site</b>	Il s'agit d'un espace vert privatif, non exploité. Le site a fait l'objet d'une analyse zone humide (absence de zone humide). Le rapport est annexé au présent cahier.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le secteur de projet n'est pas cultivé.
<b>Accès</b>	L'accès dédié à la résidence seniors sera réalisé par la rue François Letellier
<b>Voirie et liaison piétonne</b>	Une liaison douce est envisagée reliant le nord et le sud du bourg de Plouasne.
<b>Habitat</b>	Le secteur sera à vocation habitat avec un potentiel de 11 à 15 logements (20 lgt/ha)
<b>Espace public</b>	Le projet a pour ambition d'être qualitatif dans ces espaces publics, participant à la valorisation du cœur de bourg.
<b>Paysage et espaces naturels</b>	Le jardin aujourd'hui privé sera valorisé dans l'objectif de créer un parc public au cœur du bourg.
<b>Eaux Pluviales</b>	Les études opérationnelles du projet détermineront les modalités de gestion des eaux pluviales, en privilégiant l'infiltration à la parcelle.
<b>Réseaux</b>	Les réseaux sont tous situés à proximité du secteur.

**Conclusion :** Au regard des éléments de justifications présentés par la présente notice, la commission Aménagement de Dinan Agglomération a donné un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de Plouasne.

**M30 : SAINT POTAN – Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone ZAUn****Catégorie :** Modification en lien avec des projets**Pièce(s) du PLUiH :**

Plan de zonage

**Page(s) – Plan(s) :**

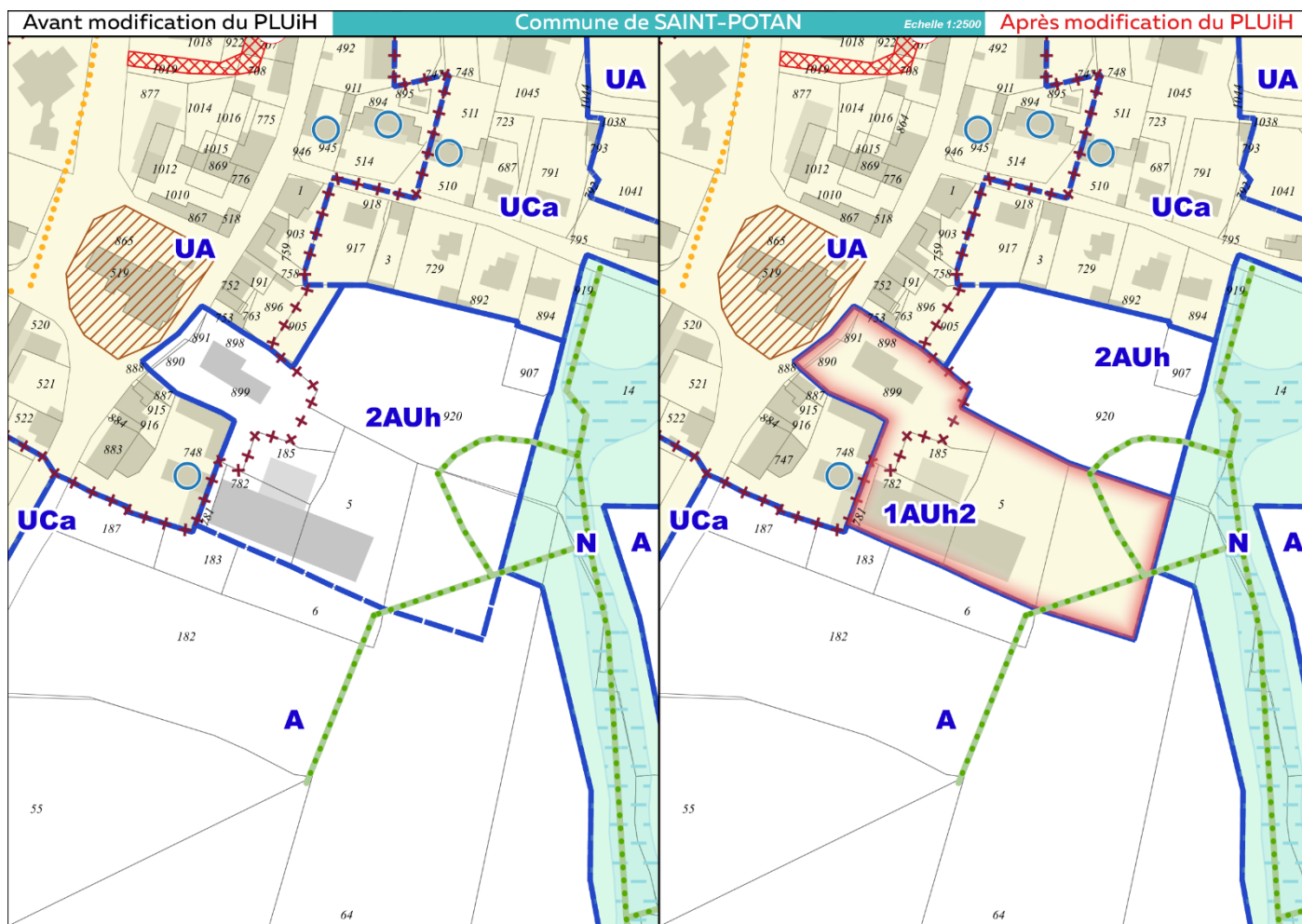
N°

**Exposé de l'objet de la modification**

Dinan Agglomération souhaite ouvrir partiellement à l'urbanisation une zone 2AUh située sur la Commune de Saint-Pôtan. L'exposé de cet objet de modification présente la situation de la commune au regard du PLUiH approuvé le 27/01/2020, les justifications liées au développement de la commune relatives à cette ouverture à l'urbanisation, 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 d'une zone 2AUh en 1AUh2 des parcelles cadastrées n° D899, D185, D183, D782, D5 et D6 d'une surface de 0.8 ha.



Cette surface sera compensée par l'évolution d'une zone 1AUh2 vers une zone 2AUh afin d'équilibrer les surfaces à urbaniser, à court et long terme. La zone 1AUh2, qui sera classée en zone 2AUh, est constituée des parcelles cadastrées n°A896 et A897 pour

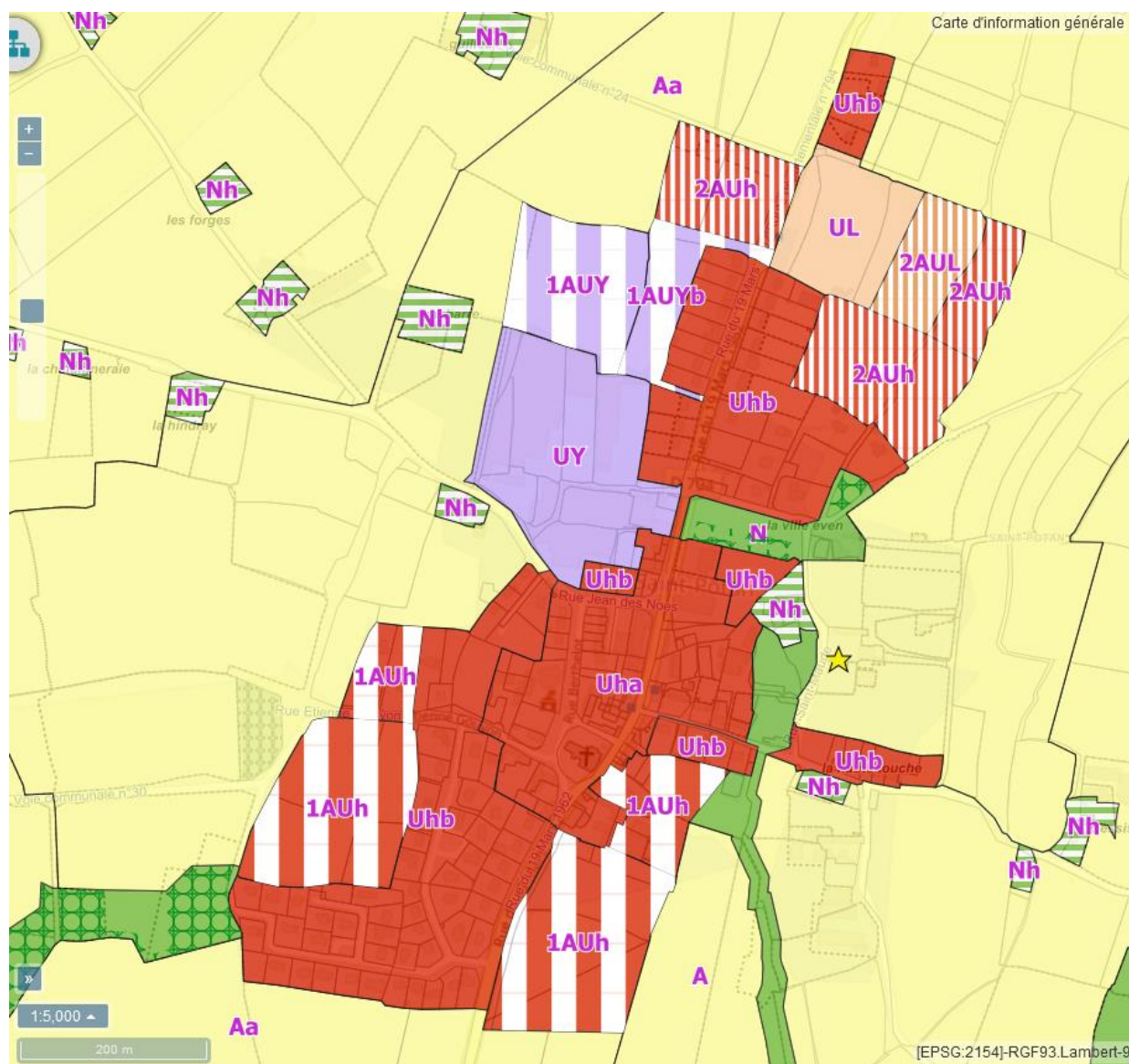




## V. Situation au regard du PLUiH approuvé le 27/01/2020

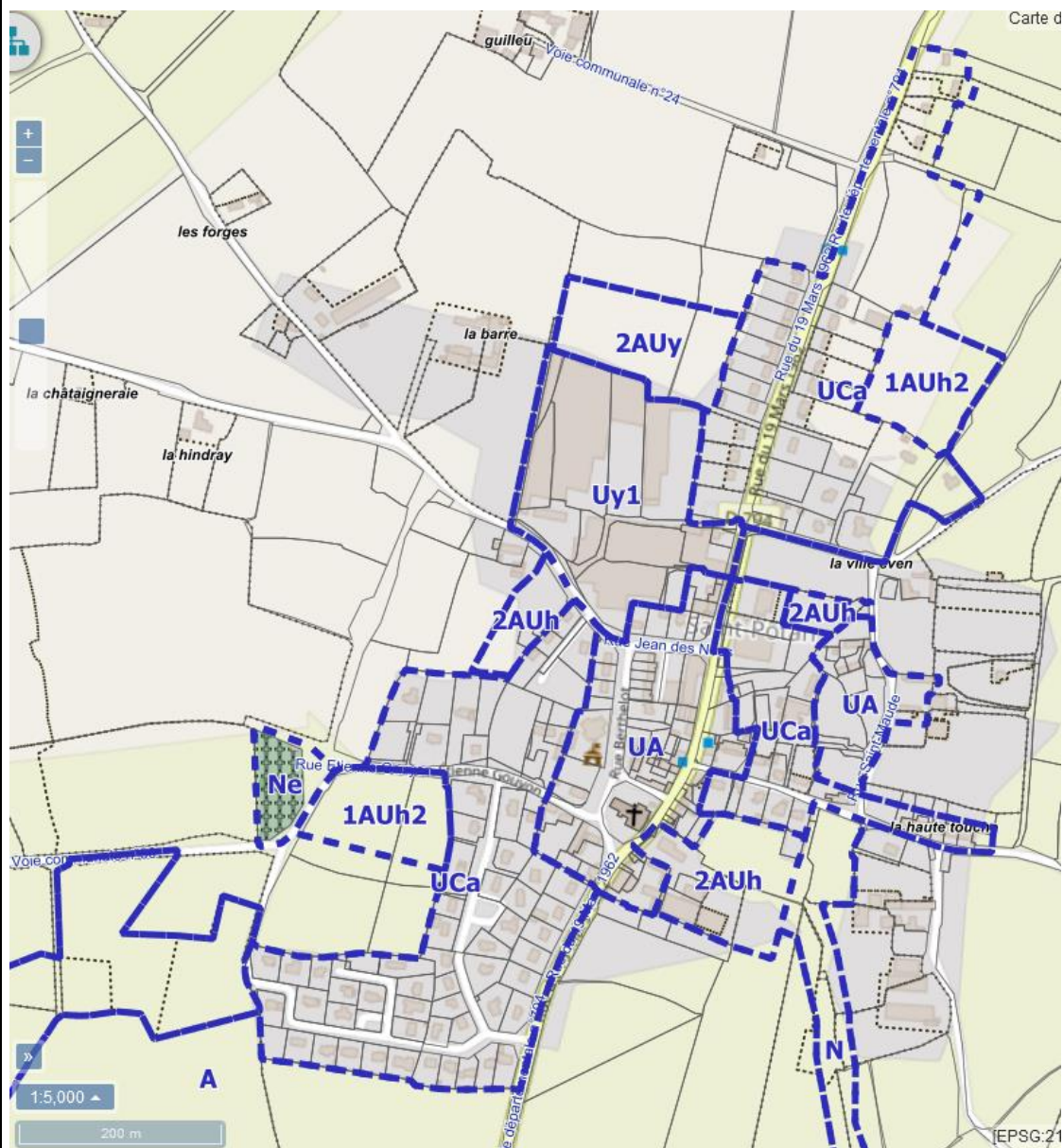
### 1. De Plan Local d'Urbanisme au PLUiH

La Commune de Saint-Pôtan a été, du 21 juillet 2008 jusqu'au 27 janvier 2020, sous le régime d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce document d'urbanisme distinguait les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles de la manière suivante :



Plan Local d'Urbanisme (2008)

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a remplacé la Carte Communale en 2020.



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (2020)



**Ce nouveau document fait évoluer la zone urbaine de 24 ha à 26 ha, résultat de l'urbanisme PLU et d'une méthodologie différente de zonage. En revanche, les zones A Urbaniser à vocation Habitat, ont été réduites, de 11.3 ha à 4.2 ha, soit une diminution de plus de 60%.**

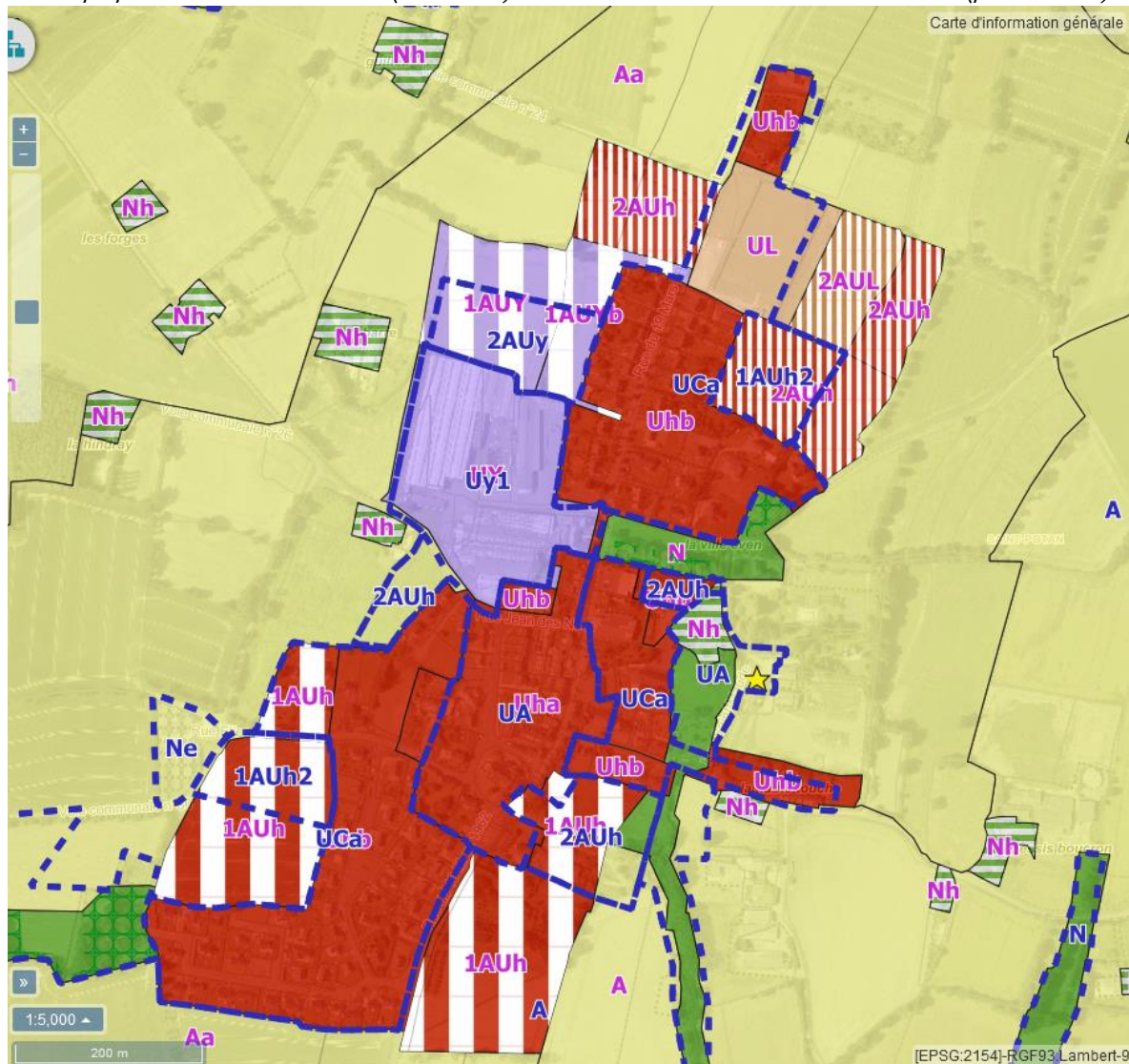
Par ailleurs, la commune présentait 5 villages constructibles dans son ancien PLU, nombre réduit à deux villages dans le PLUiH.

Le PLUiH est venu préciser le règlement applicable aux parcelles du bourg au regard des morphologies urbaines observées avec quatre sous-zonage :

- UA : zone urbaine centrale de 5.2 ha
- UCa : zone urbaine pavillonnaire dense de 17.2 ha.
- Uy1 : zone urbaine à vocation économique : 3.9 ha

La Commune de St Pôtan présente deux zones 1AU (à urbaniser), une zone à l'Ouest du bourg de 1.1 ha et une zone au nord du bourg de 1.1 ha. Deux zones à urbaniser à long terme, zone 2AUh, existent, une zone au centre-bourg de 1.5 ha et une autre zone à l'Ouest du bourg de 0.2 ha.

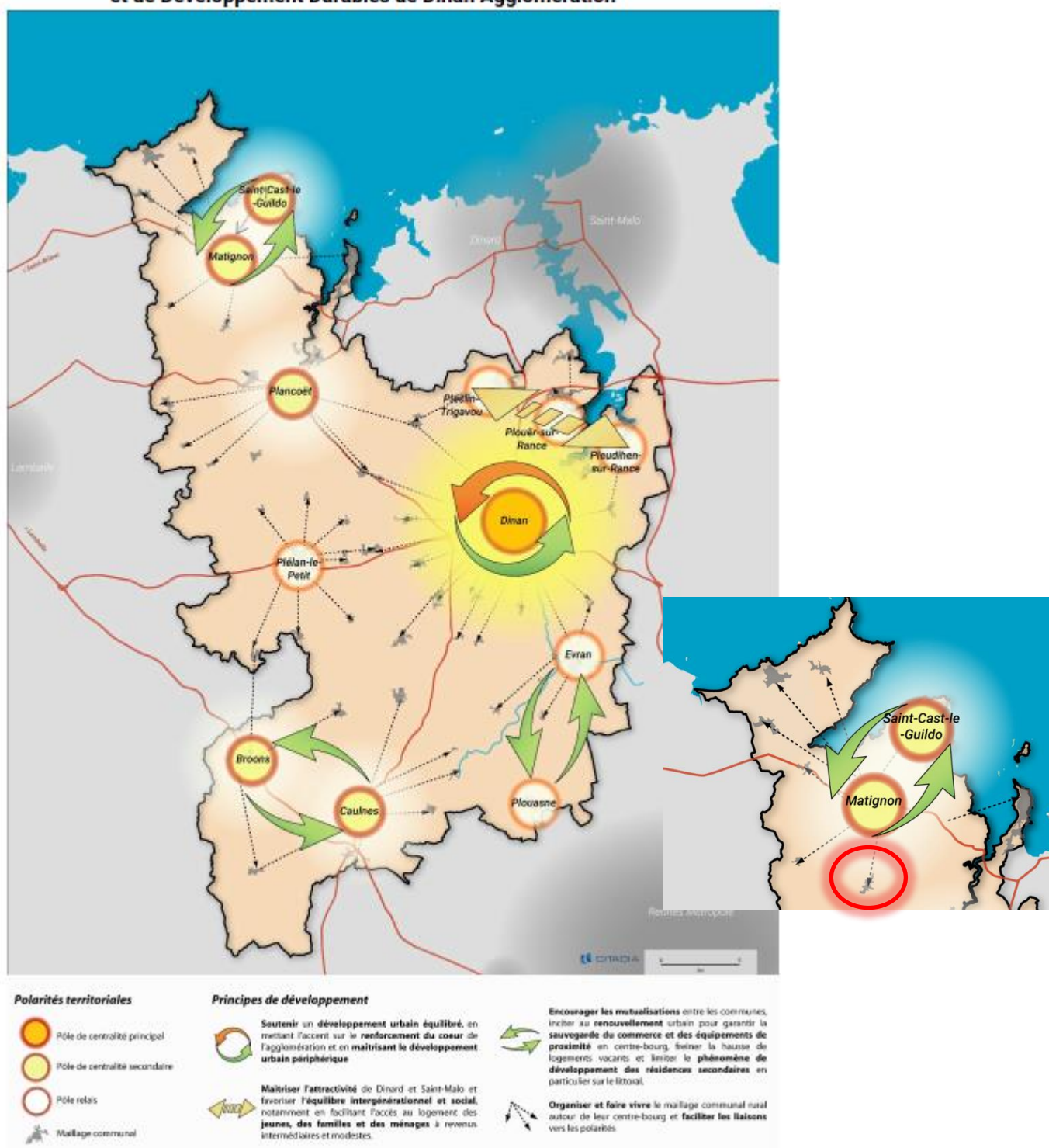
*Superposition Carte Communale (en couleur) et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (pointillé bleu)*



## 2. 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



Armature territoriale (PADD du PLUiH)



**Chiffres clés du diagnostic foncier :**

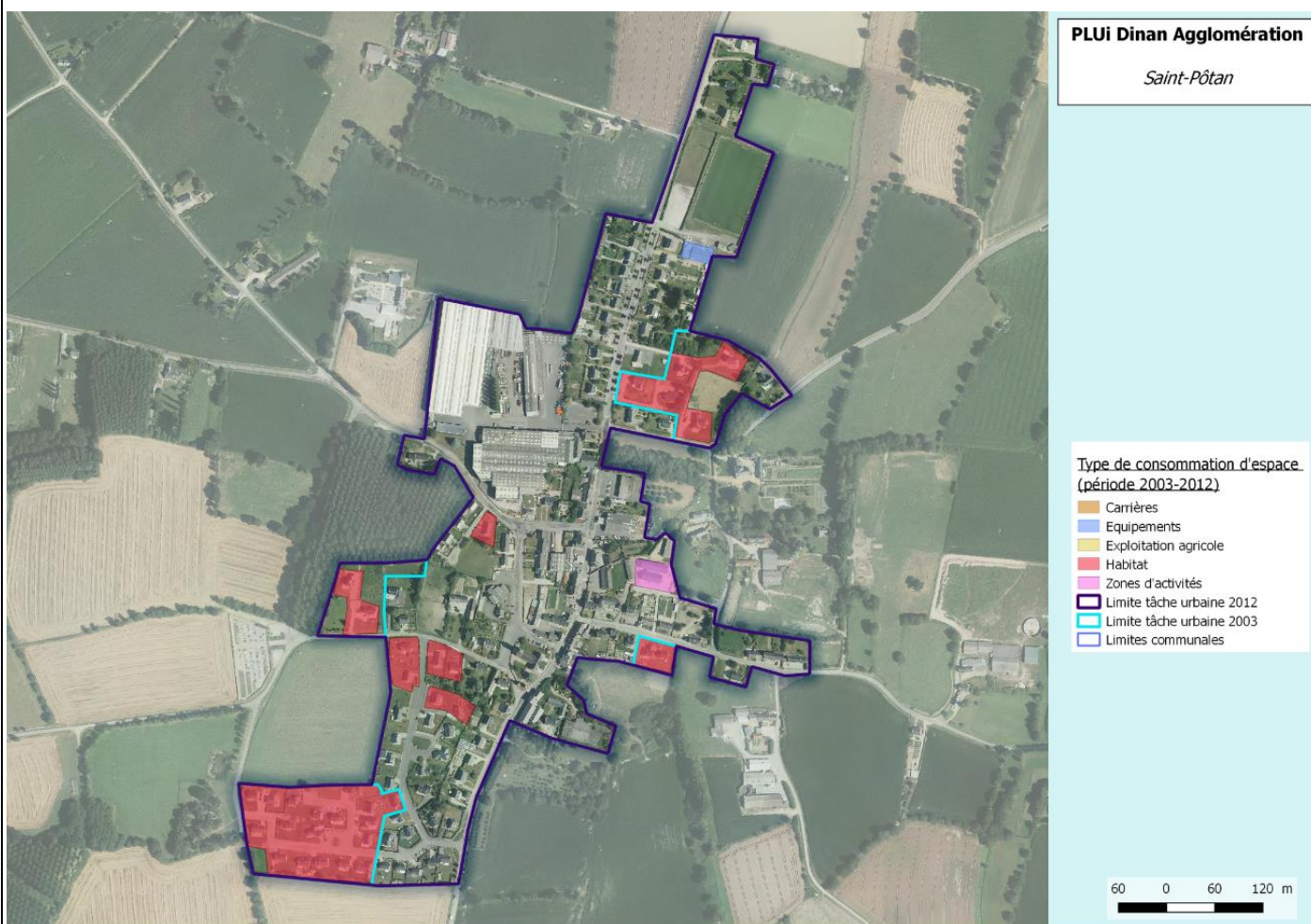
Le Secteur littoral a consommé **119.3 ha** à vocation Habitat entre 2003 et 2012.

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

*Diagnostic foncier (Rapport de Présentation du PLUiH)*

La Commune de St Pôtan a consommé **6.7 ha** entre 2003 et 2012.

*Consommation foncière entre 2003 et 2012 à St Pôtan*



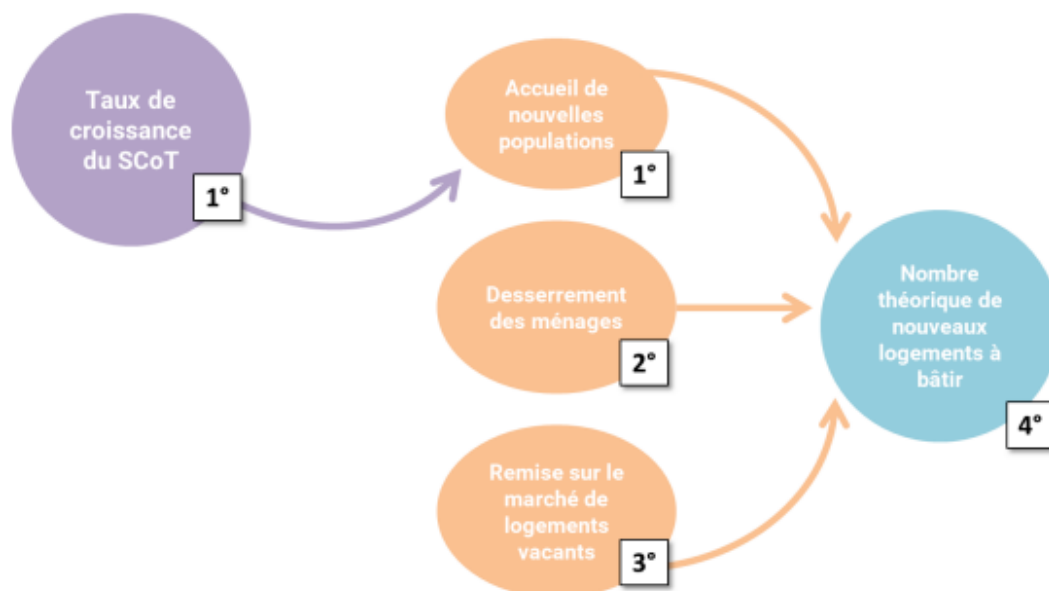


## 2.2 Calcul du besoin foncier du secteur littoral

L'objectif de modération de la consommation foncière a été traduit par secteur. La Commune de St Pôtan est commune du maillage rural appartenant au secteur littoral.

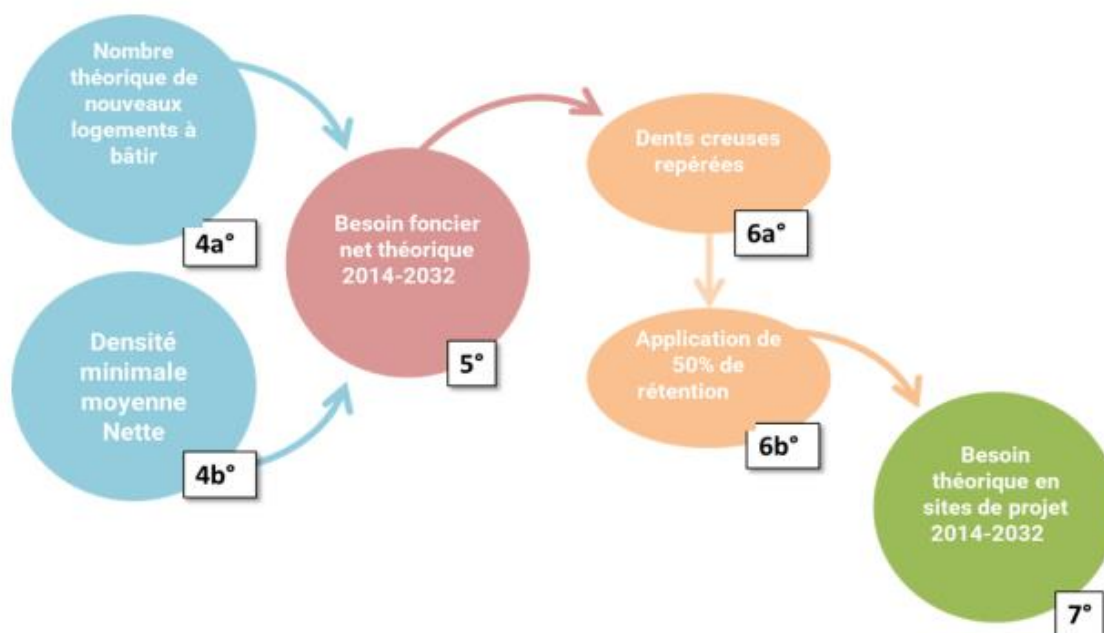
Le zonage du PLUiH de Dinan Agglomération répond à une méthodologie de calcul définie dans le SCoT du Pays de Dinan en 12 points :

*Composante du calcul :*

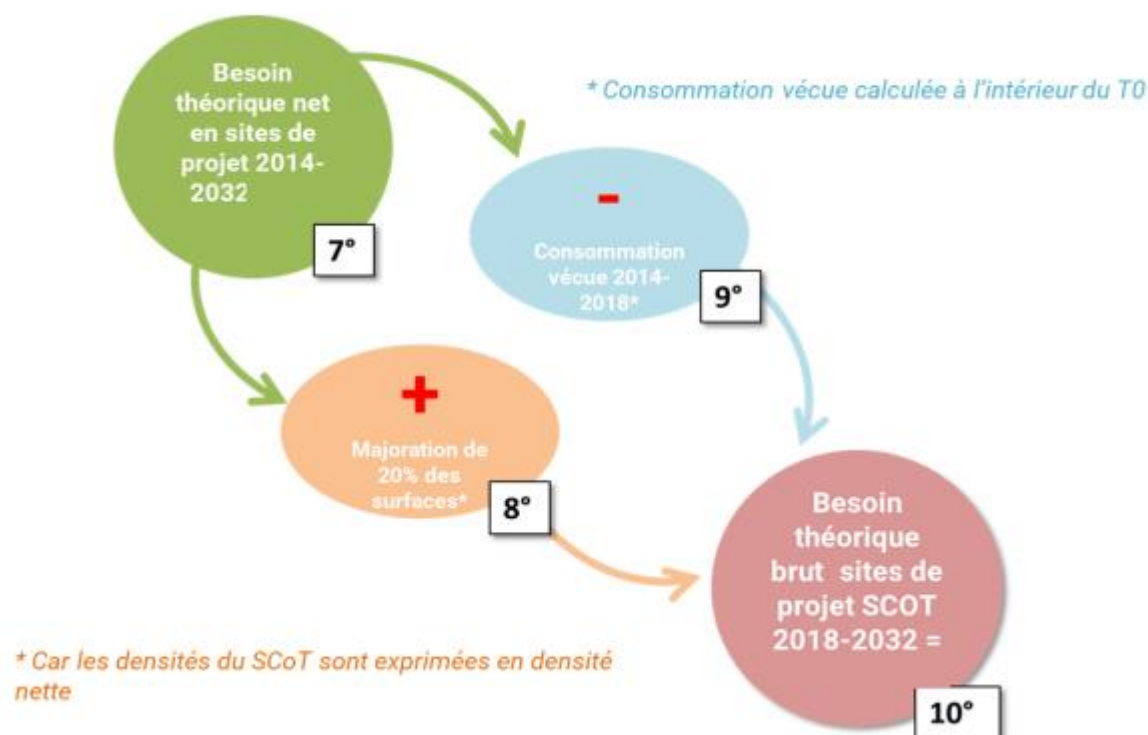


Pour le secteur littoral, le nombre théorique de nouveaux logements à bâtir est de **1 220**.

*Composante du calcul :*



Pour le secteur littoral, le besoin théorique net en hectares en site de projet 2014-2032 est de **50 ha**.

*Composante du calcul :*

Pour le secteur littoral, le besoin théorique brut en hectares en site de projet 2014-2032 est de **54 ha**.

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

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

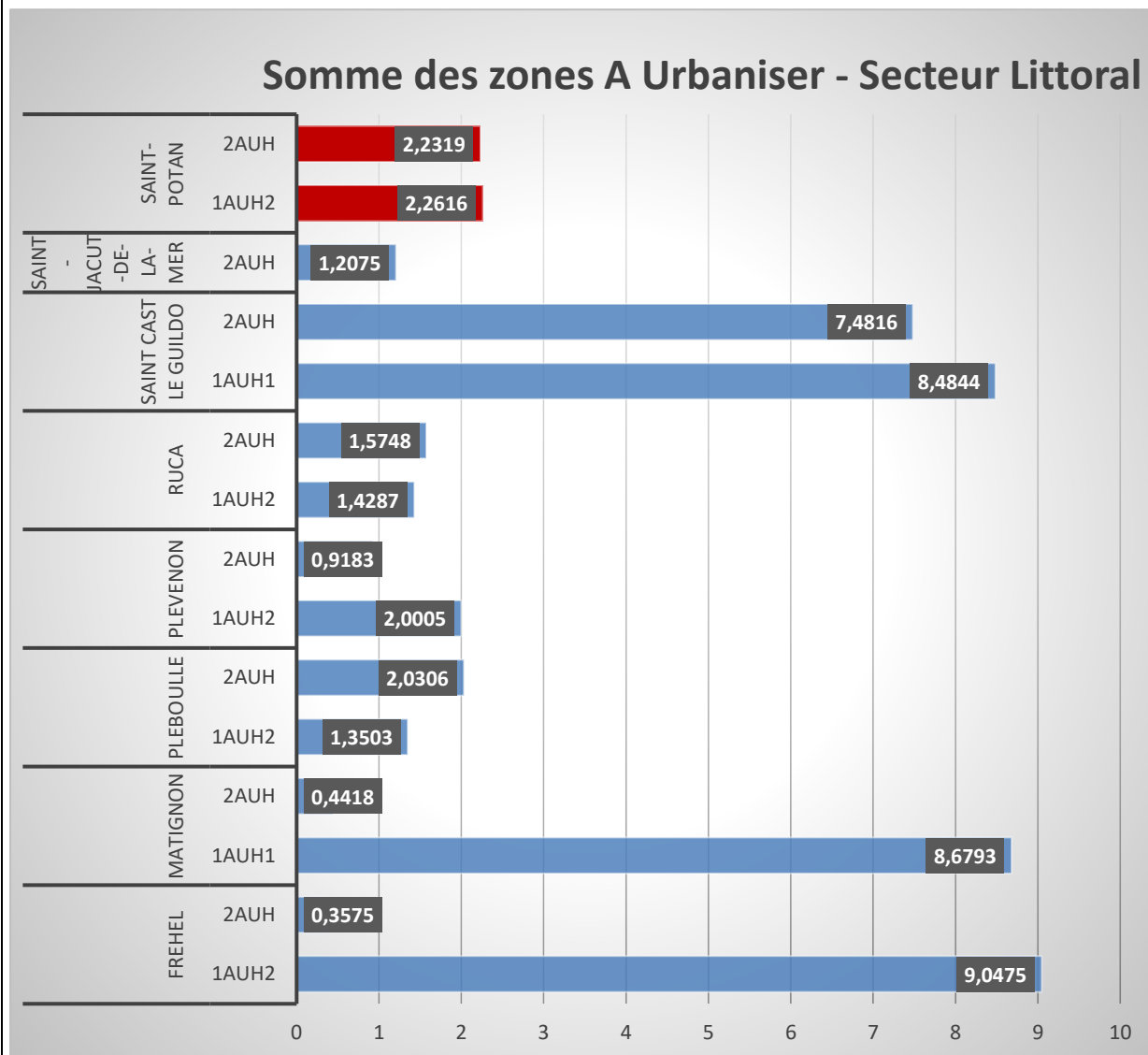
Cette clé de répartition a permis de garantir la primauté aux polarités de l'armature territoriale, pris en compte le poids démographique et les dynamiques de construction observés et permis des ajustements entre communes, traduction de choix politiques en matière de développement.

### 3. Traduction dans le zonage du PADD

Il est à noter que pour le secteur littoral, la somme des zones AU (68.8 ha), toutes vocations confondues et des zones U avec OAP (9.2 ha) est **de 78 ha**, une différence de **57.3 ha** par rapport au **135.3 ha** de consommation foncière observée entre 2003 et 2012.

En ce qui concerne la Commune de St Pôtan, la commune présente deux zones 1AUh2 pour un total de 2.3 ha et trois zones 2AUH pour un total 2.2 ha.

Ainsi, le PLUIH présente **49.5 ha** de zones A Urbaniser habitat pour le secteur littoral, répartis de cette manière :





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

### 1. Evolution démographique de la commune

La Commune de St Pôtan est une commune rurale de 810 habitants qui connaît une démographie stable depuis les années 2000. L'objectif de la commune est de maintenir ce niveau de population en cohérence avec les objectifs de développement inscrit au PLUiH.

#### Comment se structurent les dynamiques démographiques ?

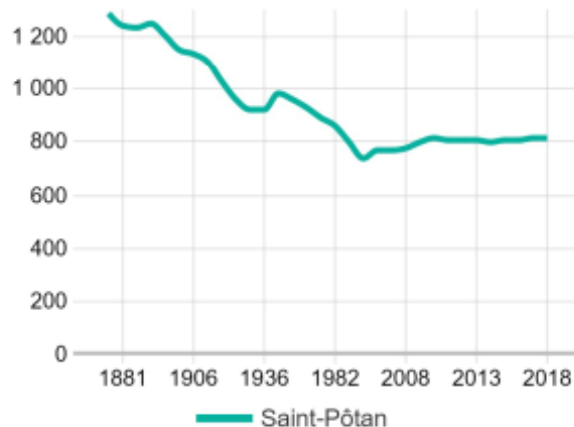
##### Nombre d'habitants

Combien d'habitants aujourd'hui ? Quelle est la densité de population ?

Indicateurs	Saint-Pôtan	CA Dinan Agglomération
Population au dernier recensement (habitants)	810	97 589
Densité de population (habitants au km <sup>2</sup> )	40,72 ▼	104,66

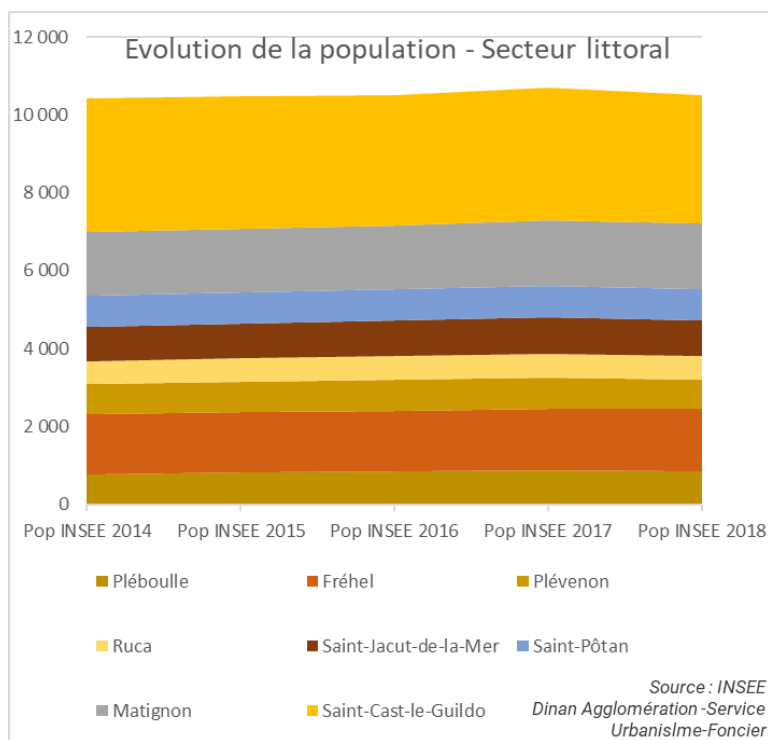
##### La population de 1876 à nos jours

Comment a évolué le peuplement de mon territoire sur le temps long ?



Source : Insee, RP - 2018

Source : Insee, RP 1876-2017



Source : INSEE  
 Dinan Agglomération - Service  
 Urbanisme-Foncier

## 2. Rythme de la construction neuve

<i>Source (AUDIAR)</i>	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Nombre de logements autorisés</i>	6	7	5	7	0

La commune connaît un rythme de production de logements adapté à sa taille avec une moyenne de 5 logements autorisés entre 2016 et 2020. La commune souhaite poursuivre ce rythme de production de logements avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh. Son ouverture à l'urbanisation en zone 1AUh2 permettra la production de 11 à 28 logements. La commercialisation s'effectuera en deux tranches puisqu'une partie de l'actuelle zone 2AUh sera maintenue.

Ce projet permettra également d'offrir une nouvelle offre de terrain à bâtir pour les communes rétro-littoral (Ruca, St Pôtan, St Lormel et Créhen) de Dinan Agglomération. Enfin, la commune de St Pôtan est une commune d'une grande superficie (20 km<sup>2</sup>), les communes voisines sont situées à plus de 5 km, au-delà des 15 min (en mobilité douce). Ainsi, le développement du bourg de St Pôtan ne correspond pas à une dynamique de zone agglomérée ou d'une conurbation, mais bel et bien à une dynamique propre à la commune, cadré par un plan de développement.

## 3. Le Plan de Développement de St Pôtan

En 2018, la commune de Saint-Pôtan s'est engagée dans une étude de revitalisation de son bourg. Cette démarche a permis de formaliser un projet urbain à l'échelle du bourg et de son territoire proche. Elle s'inscrit aussi dans un cadre stratégique plus large qui est celui du PLUiH de Dinan Agglomération. Le projet permet ainsi de proposer des modes de mise en œuvre stratégique et de planification tel que des Orientations d'Aménagement ou des protections d'éléments paysagers par exemple.

Ainsi, si le projet se décline en actions particulières, celles-ci s'inscrivent à l'origine dans un plan global et transversal du bourg et de ses usages. Le projet recherche avant tout à développer un projet cohérent qui fasse le lien entre le renouvellement urbain, la valorisation des lieux existants et les secteurs de développement envisagés pour les 20 prochaines années. Au-delà de l'aménagement du cadre de vie, c'est aussi au travers d'actions de mobilisation des habitants et des acteurs économiques que le projet cherche à prendre corps et à révéler l'identité de la commune de Saint-Pôtan.

Le projet se décline en 8 principales actions (fiches). 7 fiches sont plus particulièrement attachées à des secteurs du bourg soit en renouvellement urbain soit plutôt en extension urbaine. Tandis que la première fiche s'appuie sur des trames transversales créant du lien entre les secteurs et des actions communes ou collectives interpellant l'ensemble des acteurs et les habitants de la commune. Préalablement aux fiches actions, un cahier de référence cherche à illustrer les grands principes d'ambiances dont le projet s'inspire ou cherche à mettre en œuvre. Ce cahier pourra s'enrichir, au gré du temps, des actions à mener et des projets. Il est un socle qui doit permettre de traverser le temps long du programme d'actions.



*Plan de développement de St Pôtan et traduction dans le PLUiH (Bleu)*

L'étude urbaine comprenant un diagnostic territorial, un scénario de développement et les fiches actions est annexée au cahier du secteur littoral *(les bilans pré-opérationnels ont été exclus du document)*.

Le secteur de **Langlais de Prémorvan** est actuellement classé en zone 2AUh car non maîtrisé par la commune lors de l'élaboration du PLUiH.



## Fiche 5 : Langlais de Premorvan - Extension urbaine / 3 variantes



### Objectifs :

Accueillir de nouveaux habitants ;  
 Favoriser la mixité sociale ;  
 Innover dans les formes urbaines, les usages et les modes d'occupation du territoire en frange de bourg ;  
 Envisager l'investissement de la commune dans une ferme communale. (Fiches 5b et 5c).

### Avec qui ?

Concepteur urbain et paysage, bureaux d'études VRD et/ou environnement.

Partenaires : la DRAAC (Site archéologique) en amont de l'étude.

### Pour quoi faire ?

Étude de dépollution ;  
 Étude de maîtrise d'œuvre pour la réalisation du lotissement

### Comment faire ?

Lancement d'études de maîtrise d'œuvre :

- ESQ, AVP, PRO-DCE, DET OPC
- Permis d'aménager et dossier loi sur l'eau
- Mission de suivi des permis de construire

### Pour le développement urbain :

Accompagnement de Dinan-Agglomération, du CAUE, du BRUDED (Réseau d'échange d'expériences de développement local durable entre collectivités / <https://www.bruded.fr/>)

### Pour la création d'une ferme communale :

Accompagnement de la Chambre d'agriculture, des association Terre de Liens, Terre en ville, l'Association Française d'Agriculture Urbaine Professionnelle...

### Les chiffres et les notions clés

Nbre de logts à construire : de 11 à 28 logements ; dont 4 logements aidés ;  
 Innovation et développement d'activité agricole et de vente à la ferme

### Planning - Calendrier

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Fiche 1a																
Fiche 1b																
Fiche 1c																
Fiche 1d																
Fiche 2a																
Fiche 2b																
Fiche 2c																
Fiche 2d																
Fiche 3a																
Fiche 3b																
Fiche 3c																
Fiche 3d																
Fiche 4a																
Fiche 4b																
Fiche 5																
Fiche 6a																
Fiche 6b																
Fiche 6c																
Fiche 7a																
Fiche 7b																
Fiche 7c																
Fiche 8																

### À mettre en relation avec...

Fiche 1

Le projet urbain est composé de 3 variantes. La variante privilégiée par la commune est la n°1 :

## Fiche 5a : Langlais de Premorvan - Extension urbaine / Variante 1

### INTENTIONS :

- Habiter une « dents creuse » dans le tissu urbain
- Créer un nouveau secteur urbain relativement dense mais avec de nouvelles continuités piétonnes vers les équipements
- Mettre en valeur l'église en tant que patrimoine local remarquable et structurant
- Articuler bourg et territoire dans le projet
- Création de 28 logements en lotissement dont 6 logements aidés

Caractérisation des ambiances cf. cahier des références en introduction du présent document



## 4. Stratégie foncière

**Le choix d'un zonage 2AUh au lieu d'une zone 1AUh était justifié afin de maîtriser le projet sur ce secteur stratégique et acquérir un foncier à un prix modéré.**

En 2019, la commune a fait appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF) afin que ce dernier acquière une partie du site en friche (partie bâtie située en cœur de bourg). Les parcelles non bâties situées plus au nord et accueillant actuellement un usage agricole seront maîtrisées pour une opération de plus long terme.

L'intervention de l'EPF est attendue en matière d'estimation des coûts de déconstruction/dépollution, d'acquisition, portage et de réalisation des travaux de démolition/désamiantage ouvrant la possibilité d'application du fonds de minoration foncière.

Cette intervention de l'EPF doit permettre à la commune de remédier à la présence d'une friche agricole en cœur de bourg en vue de l'accueil, après démolition/dépollution du site, d'une opération de logements incluant une part de logements locatifs sociaux. Elle apparaît comme le complément d'une opération plus large de la commune sur un sol agricole, mais sur un site central dans un bourg déjà compact. En application des critères d'intervention minimum de l'EPF (densité et % de logements sociaux), le site permet la production d'un minimum de 16 logements dont 4 Logements locatifs sociaux minimum.

**L'intervention de l'EPF de Bretagne ainsi que l'étude urbaine préalable ont permis à la commune de postuler à l'appel à projet pour le recyclage des friches.**

Esquisse de projet issue de l'étude prévoyant 13 logements dont 3 LLS :





## 5. Projet lauréat du fond pour le recyclage des friches

La reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les friches représentent en effet un gisement foncier dont la mobilisation et la valorisation doivent être préférées à l'artificialisation d'espaces naturels pour développer de nouveaux projets. La reconversion de ce foncier déjà artificialisé contribue à la trajectoire du « zéro artificialisation nette » fixée par le Gouvernement, inscrite dans la loi Climat et Résilience.



Dans le cadre du plan de relance, le Gouvernement a déployé un fonds pour financer des opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé.

Une première enveloppe à hauteur de 300 M€ avait été annoncée dans le cadre de France Relance. Au vu du succès rencontré par ce fonds et des besoins exprimés par les territoires, **la quasi-totalité de cette enveloppe est engagée dès la première année en 2021** et le Premier Ministre a annoncé le 17 mai 2021 la mobilisation d'une enveloppe complémentaire de **350 Millions d'euros à engager d'ici fin 2022**.

Dans le cadre de la 1ère édition du fonds friches, 544 projets vont bénéficier d'une subvention au titre du fonds friches pour un montant total de près de 290 M€.

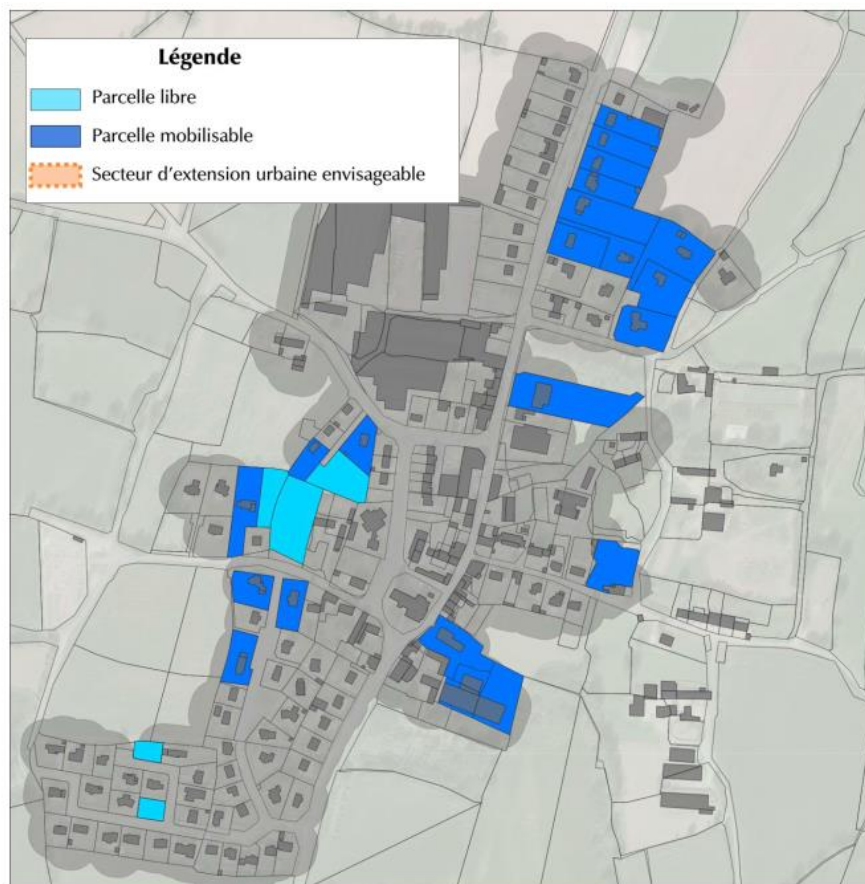
**La commune de St Pôtan est lauréate de la première vague lancée en 2021 et dispose d'une enveloppe de 250 000€ issue du Plan de Relance.**

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

### 1. Carte et tableau

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. ».

L'étude urbaine de St Pôtan avait établi en 2019 une carte des gisements fonciers du bourg.



Le potentiel foncier mobilisable se présente sous différentes formes :

- Parcelles non bâties de type dents creuses.
- Parcelles bâties de type friches urbaines pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un renouvellement.
- Grandes parcelles bâties potentiellement divisibles de type grandes propriétés ou grands espaces extérieurs.
- Secteurs stratégiques pouvant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.





#### La méthode :

Dans la cartographie du foncier mutable, sont retenues les parcelles >1200m<sup>2</sup> inscrites dans l'enveloppe urbaine.



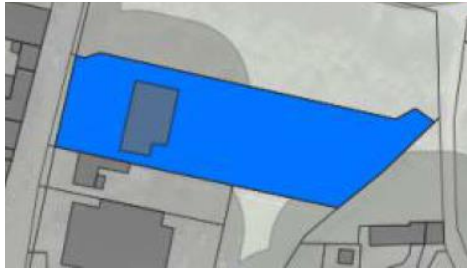

Puis, pour déterminer le potentiel foncier mutable, ont été retirées les parcelles présentant :

- Un intérêt paysager,
- Un intérêt environnemental
- Les parcelles frappées de contraintes (secteurs inondables, EBC, à forte valeur patrimoniale, difficulté majeure de desserte ...) afin d'assurer leur protection
- Les parcelles dont la position du bâti sur la parcelle ne permet pas une division parcellaire cohérente

## 2. Conclusion

Numéro	Extrait	Catégorie	Analyse
1		Dent creuse	Permis de construire accordé en 2019
2		Dent creuse	Espace public du lotissement. Un lot à bâtir pourra être envisagé.
3		Parcelles densifiables	Parcelles densifiables. Urbanisation récente. Aucun projet de division parcellaire n'est prévu actuellement. Deux parcelles sur trois ont été acquises récemment et ont fait l'objet de travaux de clôtures.
4		Parcelles densifiables et dents creuses	La parcelle A856 de plus de 3000m <sup>2</sup> fait l'objet d'une OAP fixant un objectif de densité minimale à 5 logements. Aucun projet concret n'est prévu actuellement. La parcelle A989 de 1800m <sup>2</sup> a fait l'objet d'un permis de construire pour 6 logements sociaux en 2020. Les autres parcelles densifiables ne présentent pas de projets de division parcellaire actuellement.



5		Friche agricole	Secteur, classé en zone 2AUh, concerné par le projet d'ouverture à l'urbanisation.
6		Parcelles densifiables	Parcelles densifiables. Maison de caractère patrimonial au sein d'un cadre paysager de qualité. Aucun projet de division parcellaire n'est prévu aujourd'hui.
7		Parcelle densifiable	Fond de parcelle, classé en zone 2AUh
8		Parcelles densifiables	Parcelles densifiables. Urbanisation très récente (année 2010) pour les parcelles au sud de cet îlot. Aucun projet de division parcellaire n'est prévu aujourd'hui. Concernant les fonds de jardins des parcelles au nord de l'îlot, l'urbanisation future de la zone 1AUh2 permettra de donner un accès à l'ensemble des fonds de jardins.
Bilan	Une seule dent creuse (parcelle A856) représente un gisement foncier non bâti en mesure d'offrir un potentiel de 5 logements minimum. Les autres gisements fonciers du bourg de St Pôtan, sont soit déjà urbanisés, soit constitués de parcelles déjà bâties mais densifiables dès lors que les propriétaires s'inscriraient dans une démarche de BIMBY. Ce type de densification est encouragé par Dinan Agglomération. Un guide Bimby est à disposition dans toutes les mairies.		

22550 - SAINT POTAN

PC 5.1 - PLAN FACADES



Extrait du permis de construire des logements sociaux et guide BIMBY de Dinan Agglomération.

## VIII. Le projet d'aménagement

Le secteur de Langlais de Prémorvan a été lauréat du fond Friche en 2021. La Commune ne dispose pas encore d'un plan d'aménagement précis mais d'une esquisse auquel il est porté l'analyse suivante :



**Thématiques**

<b>Topographie</b>	Terrain présentant une pente Ouest>Est vers le ruisseau classé en zone N.
<b>Etat Initial du site</b>	<p>Friche agricole composée de plusieurs bâtiments. Il s'agit d'une ancienne porcherie et de ses annexes.</p> <p><b>Photos à compléter</b></p>
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Le secteur de projet n'est pas cultivé.
<b>Accès</b>	L'accès sera réalisé par la rue du 19 mars 1962.
<b>Voirie et liaison piétonne</b>	Une liaison douce est envisagée au centre du quartier, marquant la limite entre la phase 1 du projet au sud et la phase 2 au Nord (2AUh)
<b>Habitat</b>	Le secteur sera à vocation habitat avec un potentiel de production de 12 logements minimum dont 20% de logements locatifs sociaux.
<b>Espace public</b>	Le projet a pour ambition d'être qualitatif dans ces espaces publics, participant à la valorisation du cœur de bourg.
<b>Paysage et espaces naturels</b>	La vallée à l'Est sera valorisée et pourra faire l'objet d'un cheminement piéton.
<b>Eaux Pluviales</b>	Les études opérationnelles du projet détermineront les modalités de gestion des eaux pluviales, en privilégiant l'infiltration à la parcelle.
<b>Réseaux</b>	Les réseaux sont tous situés à proximité du secteur, rue du 19 mars 1962.

**Conclusion :** Au regard des éléments de justifications présentés par la présente notice, la commission Aménagement de Dinan Agglomération a donné un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de St Pôtan et la fermeture d'une zone 1AUh2 en compensation.



**M38 : ST MELOIR DES BOIS – Ouverture à l'urbanisation de la zone ZAUn****Catégorie :** Modification en lien avec des projets**Pièce(s) du PLUiH :**

Plan de zonage

**Page(s) – Plan(s) :**

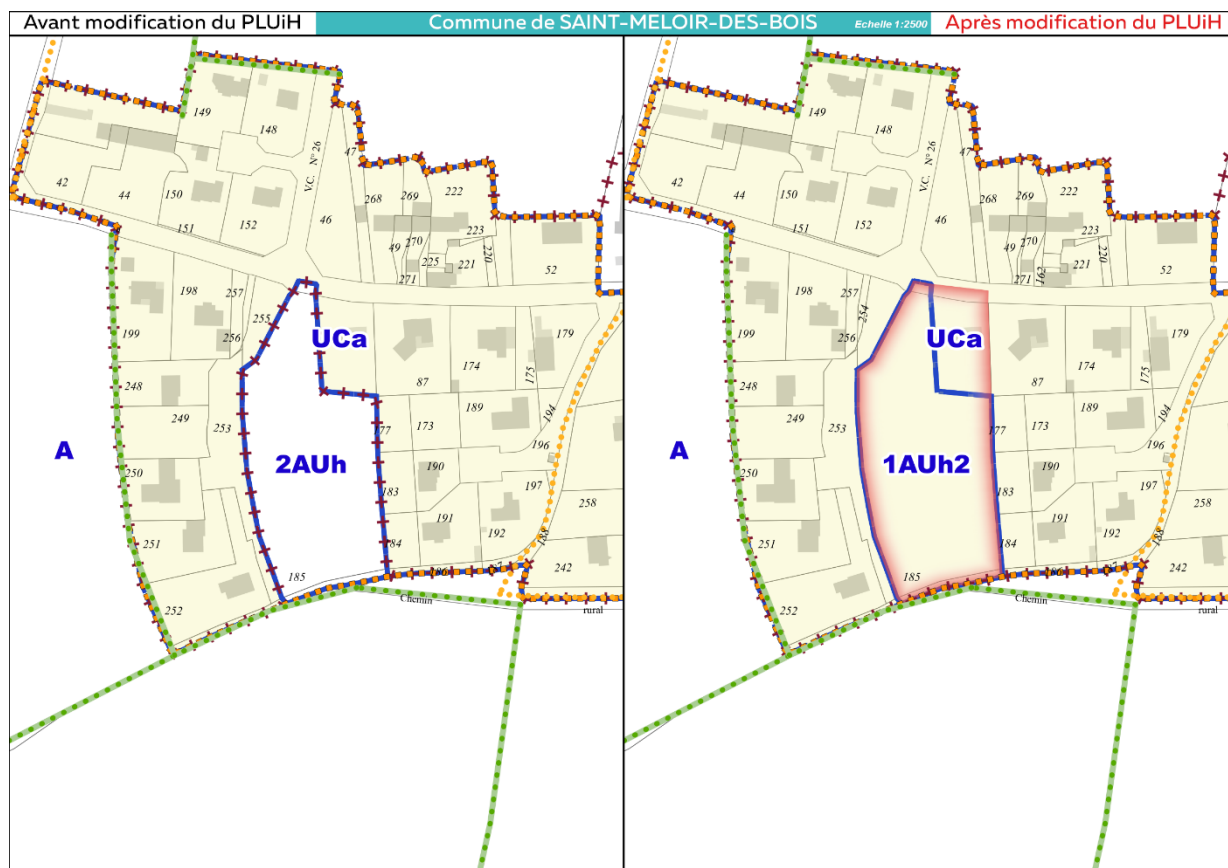
N°177

**Exposé de l'objet de la modification**

Dinan Agglomération souhaite ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUh située sur la Commune de St Méloir des Bois. L'exposé de cet objet de modification présente la situation de la commune au regard du PLUiH approuvé le 27/01/2020, les justifications liées au développement de la commune relatives à cette ouverture à l'urbanisation, 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.

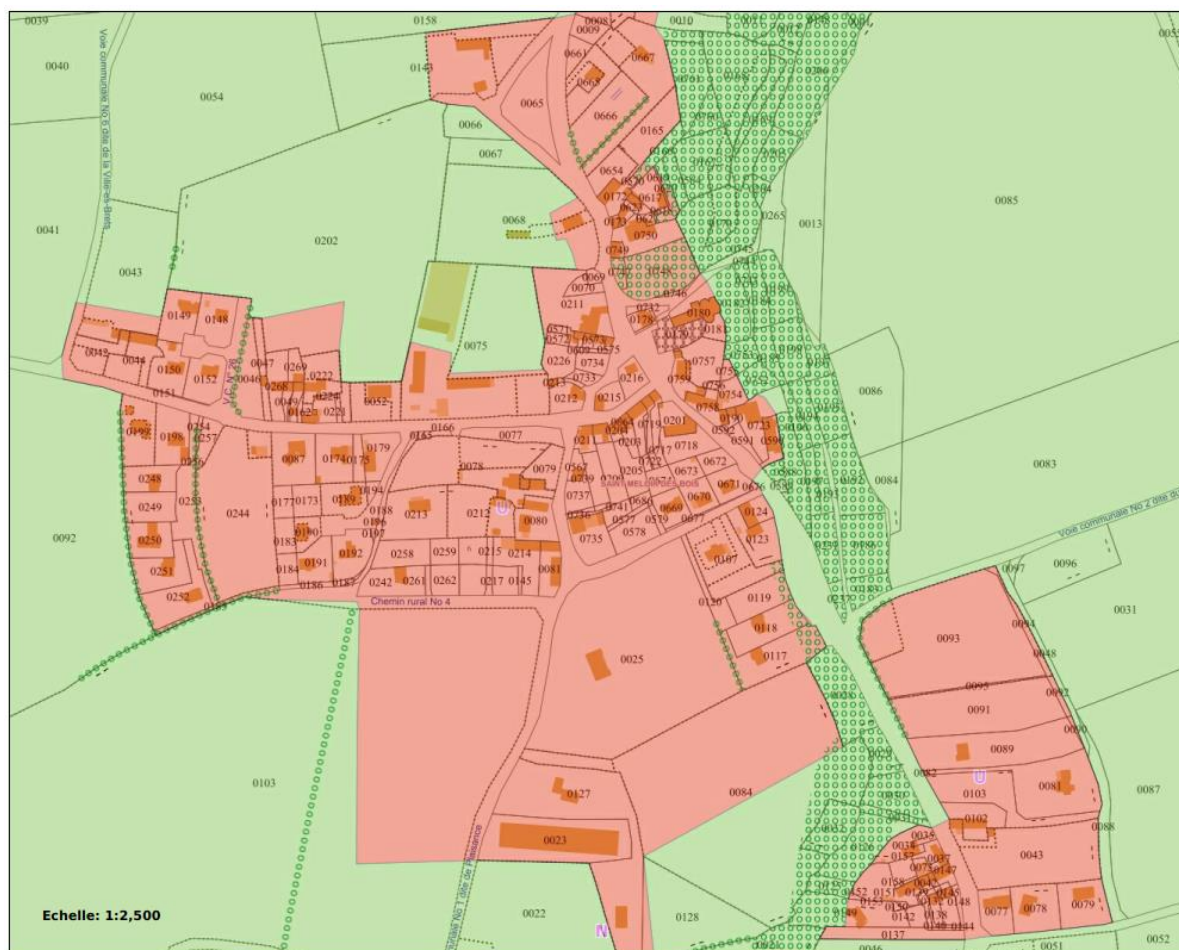
L'objectif de cette modification est le passage d'une zone 2AUh en 1AUh1 des parcelles cadastrées n° ZA244 d'une surface de 0.63 ha.



## IX. Situation au regard du PLUiH approuvé le 27/01/2020

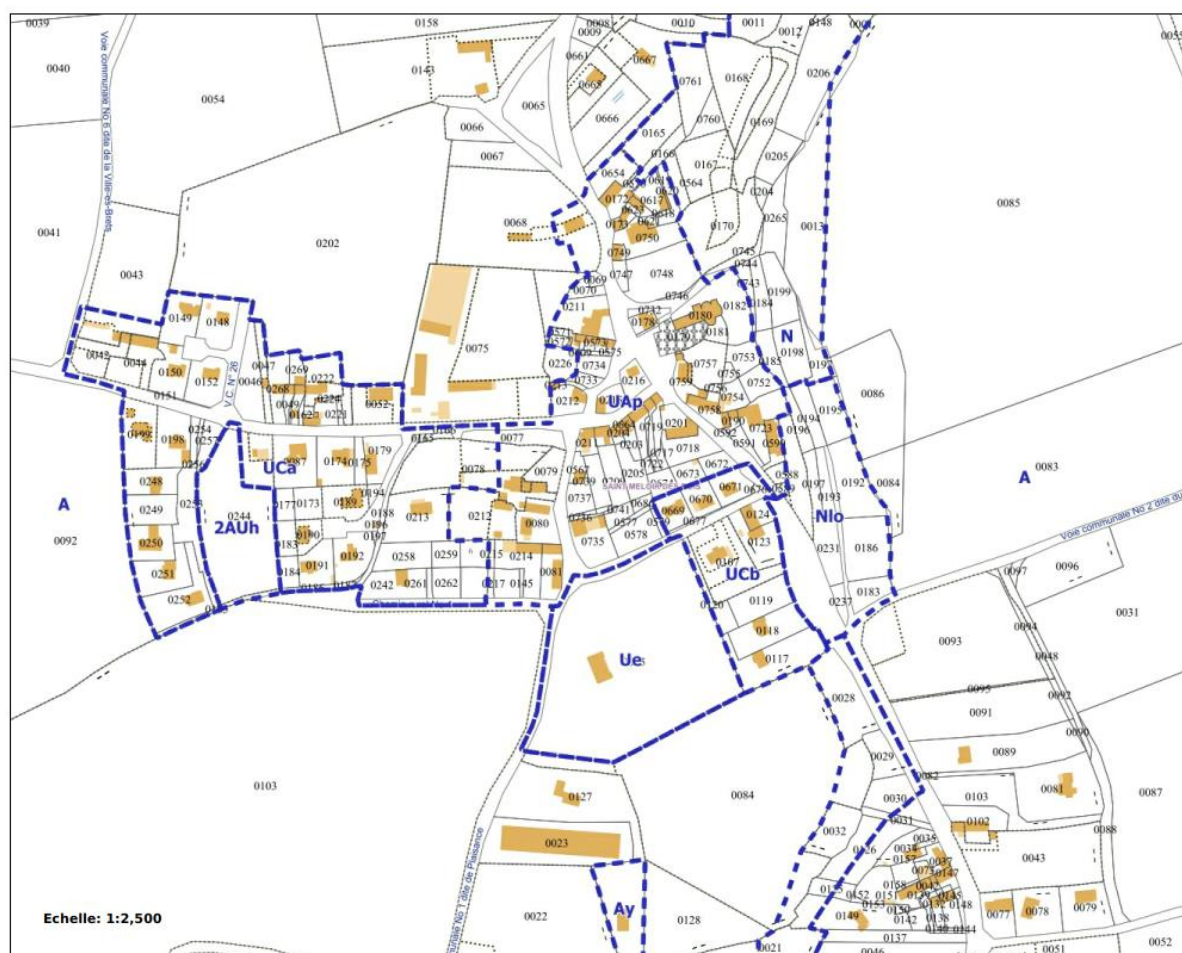
### 1. De la Carte Communale au PLUiH

La Commune de Saint Méloir des Bois a été du 27 juin 2007 jusqu'au 27 janvier 2020, sous le régime de la Carte Communale. Ce document d'urbanisme distinguait les zones constructibles et les zones inconstructibles de la manière suivante :



Carte Communale (2007)

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a remplacé la Carte Communale en 2020.



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (2020)

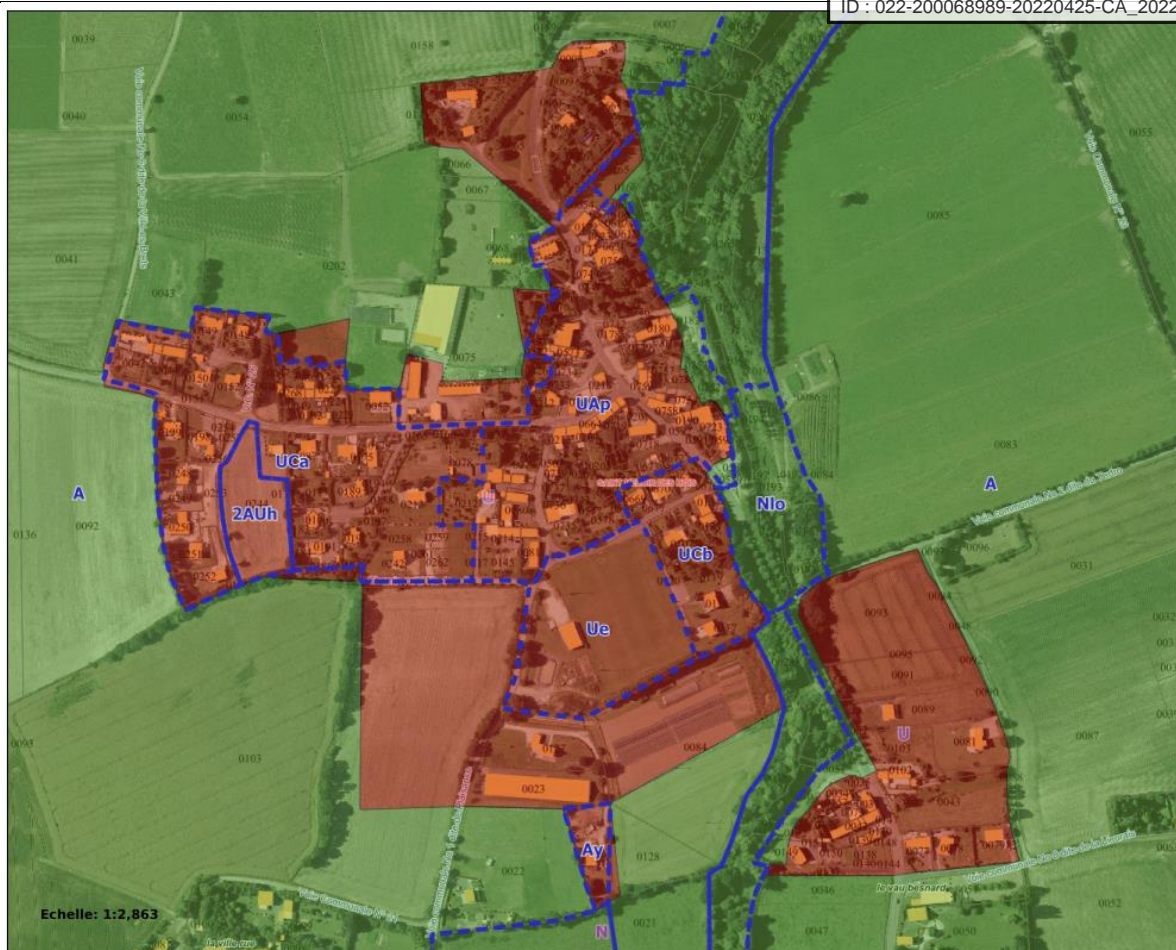
Ce nouveau document a réduit la zone urbaine 23 ha à 11.6 ha, soit une diminution de près de 50%. A noter que la commune ne dispose pas de villages ou hameaux constructibles.

Le PLUiH est venue préciser le règlement applicable aux parcelles du bourg au regard des morphologies urbaines observées avec quatre sous-zonage :

- UAp : zone urbaine centrale patrimoniale de 4.3 ha
- UCa : zone urbaine pavillonnaire dense de 4.5 ha.
- UCb : zone urbaine pavillonnaire peu dense de 1 ha.
- Ue : zone à vocation équipement de 1.7 ha.

La Commune de St Méloir présente une unique zone AU (à urbaniser) de **0.63 ha**, classée en zone 2AUh lors de l'élaboration du PLUiH.



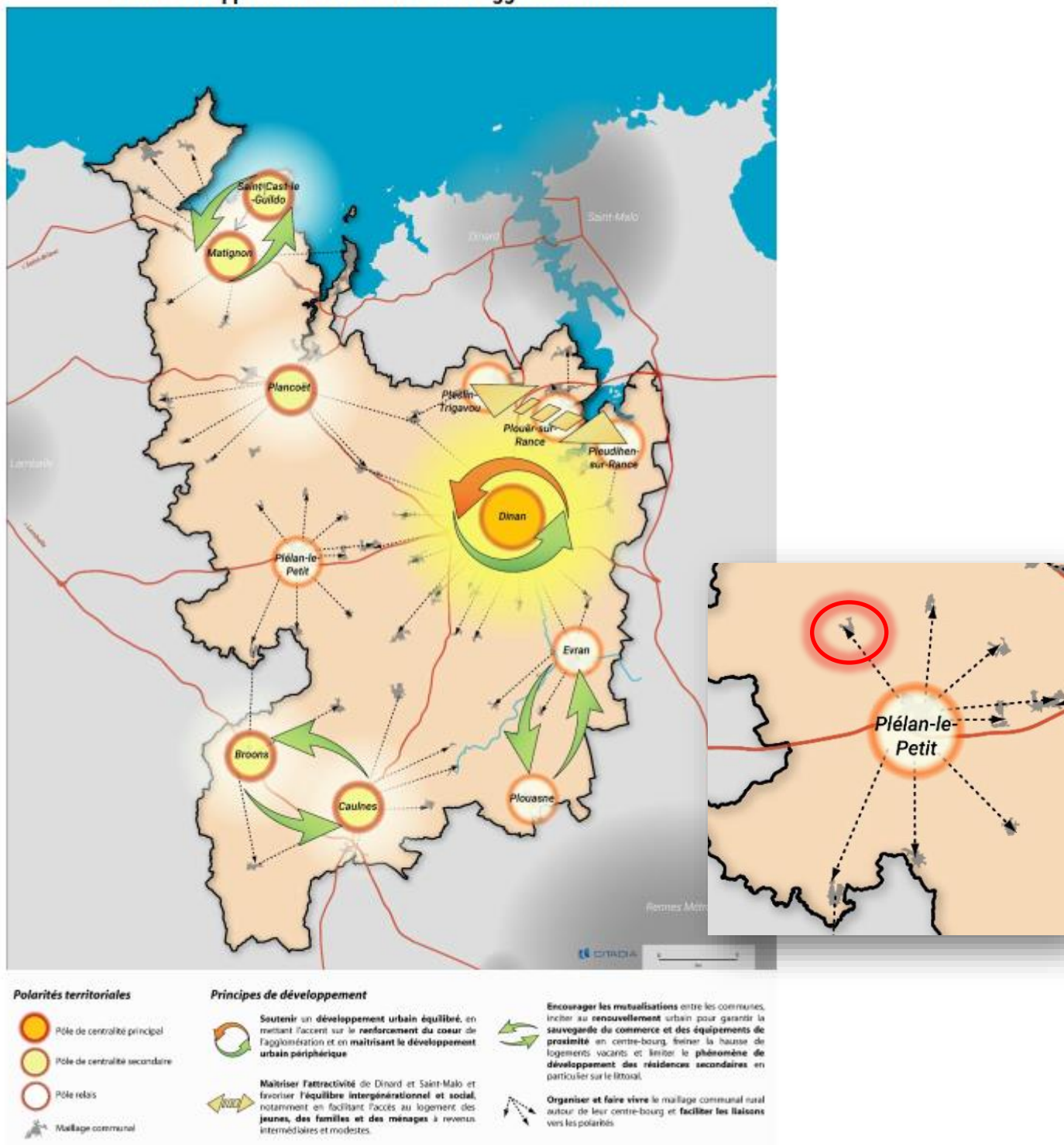


*Superposition Carte Communale (en couleur) et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (pointillé bleu)*

## 2. 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



Armature territoriale (PADD du PLUiH)

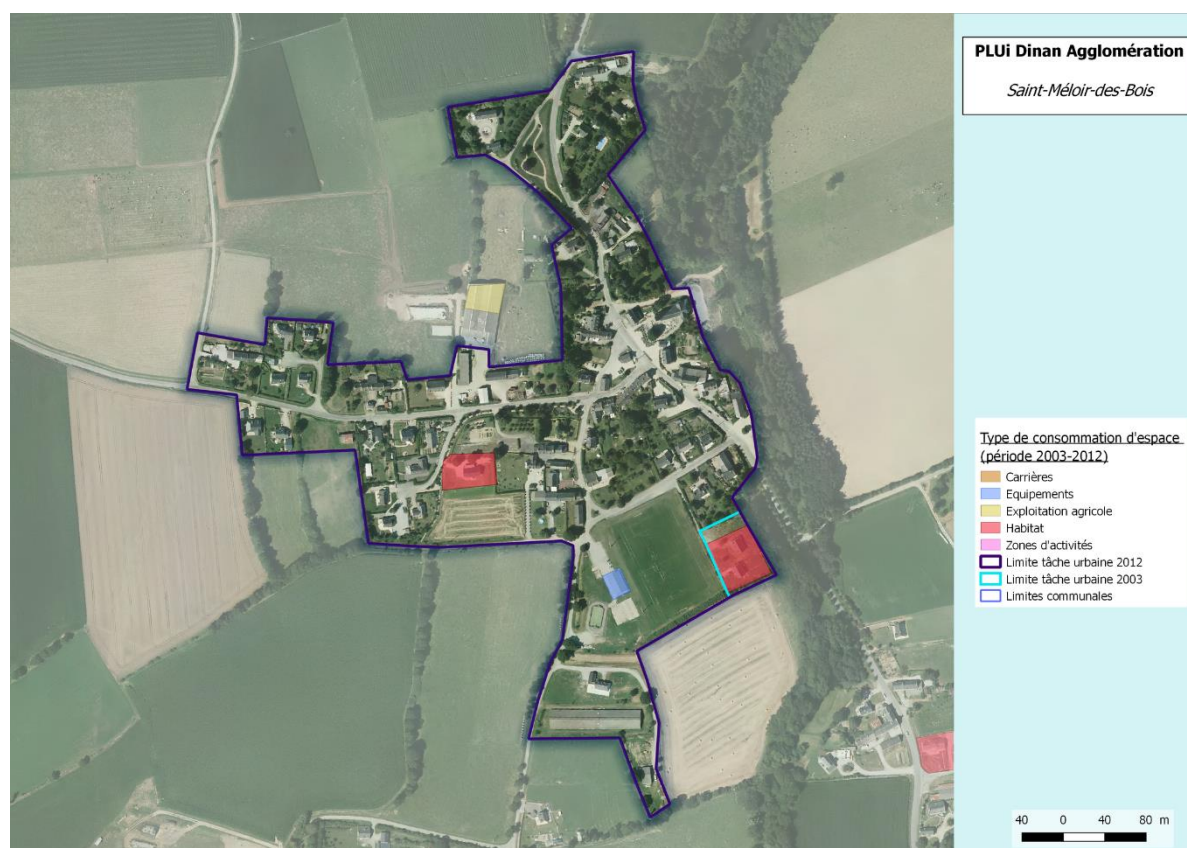
**Chiffres clés du diagnostic foncier :**

Le Secteur du Pays de Plélan a consommé **44.5 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>
<b>Habitat</b>	119,3	64,7	90,3	44,5	69,5	42,8	155,6	55,8
<b>Equipements</b>	9,5	1,4	4,15	3,1	1,9	0,4	3,4	0,2
<b>Activité</b>	6,5	16,4	17,3	4,3	10,2	4,3	57,6	2,45
<b>Toute vocation</b>	<b>135,3</b>	<b>82,5</b>	<b>111,8</b>	<b>51,9</b>	<b>81,7</b>	<b>47,5</b>	<b>216,6</b>	<b>58,5</b>
<b>TOTAL Dinan Agglomération</b>	<b>785,72</b>							

*Diagnostic foncier (Rapport de Présentation du PLUiH)*

La Commune de St Méloir des Bois a consommé **1.08 ha** entre 2003 et 2012.



*Consommation foncière entre 2003 et 2012 à St Méloir des Bois*

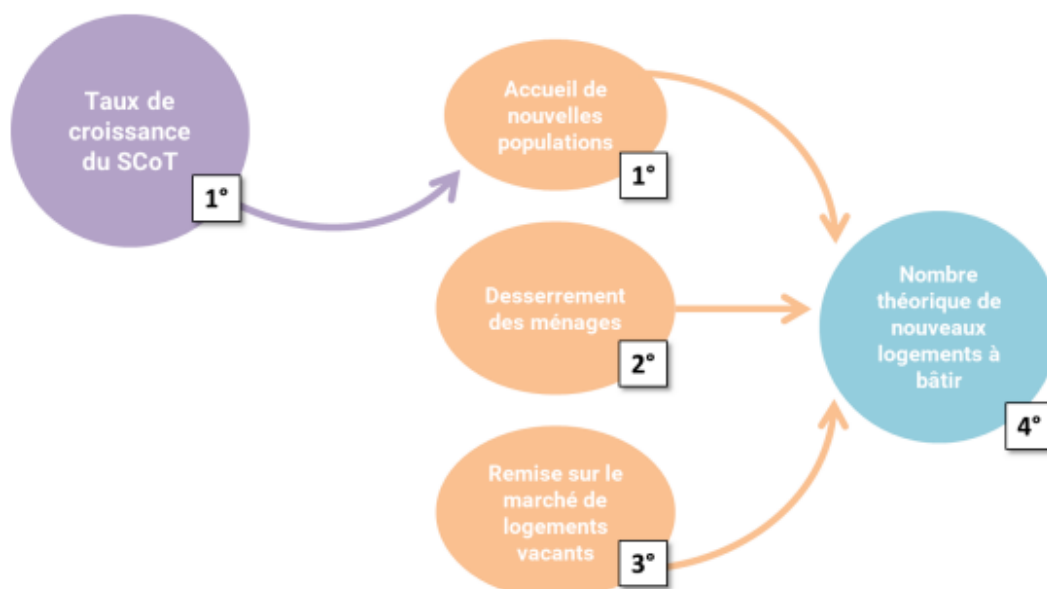


## 2.3 Calcul du besoin foncier du Pays de Plélan

L'objectif de modération de la consommation foncière a été traduit par secteur. La Commune de St Méloir 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.

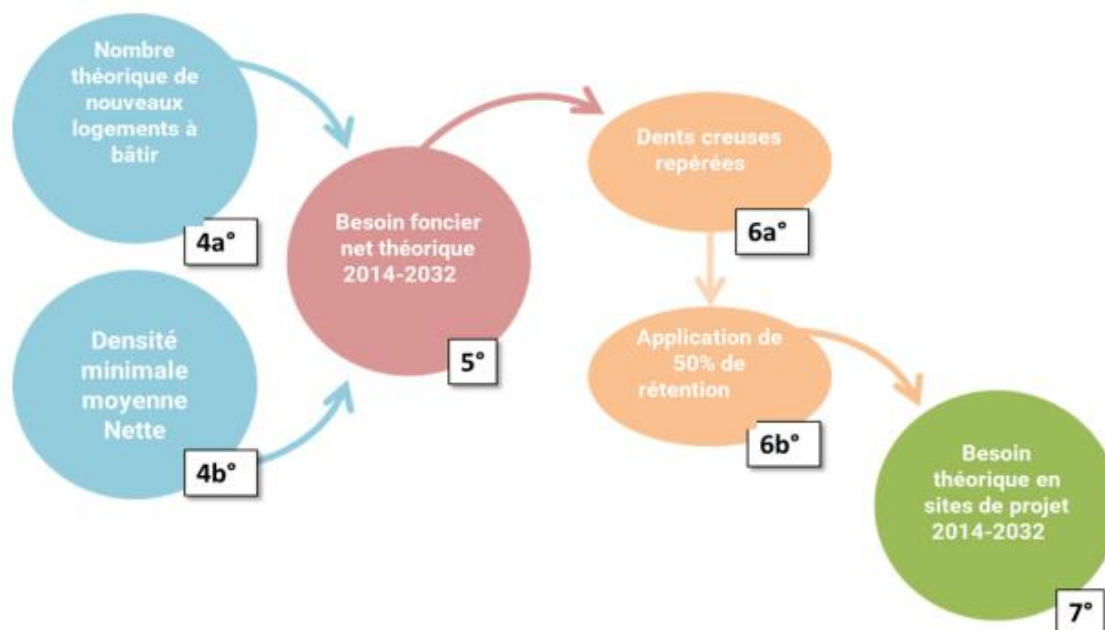
Le zonage du PLUiH de Dinan Agglomération répond à une méthodologie de calcul défini dans le SCoT du Pays de Dinan en 12 points :

*Composante du calcul :*



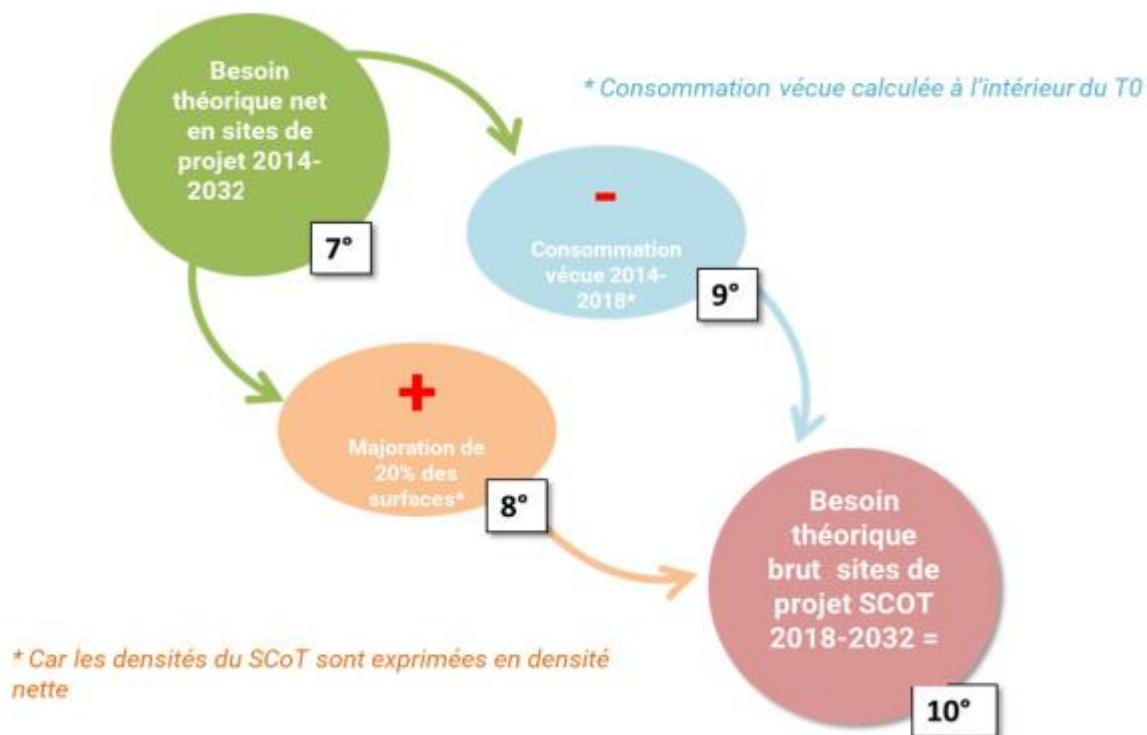
Pour le secteur du Pays de Plélan, le nombre théorique de nouveaux logements à bâtir est de **415**.

*Composante du calcul :*



Pour le secteur du Pays de Plélan, le besoin théorique net en hectares en site de projet 2014-2032 est de **19 ha**.

## Composante du calcul :



Pour le secteur du Pays de Plélan, le besoin théorique brut en hectares en site de projet 2014-2032 est de **20 ha**.

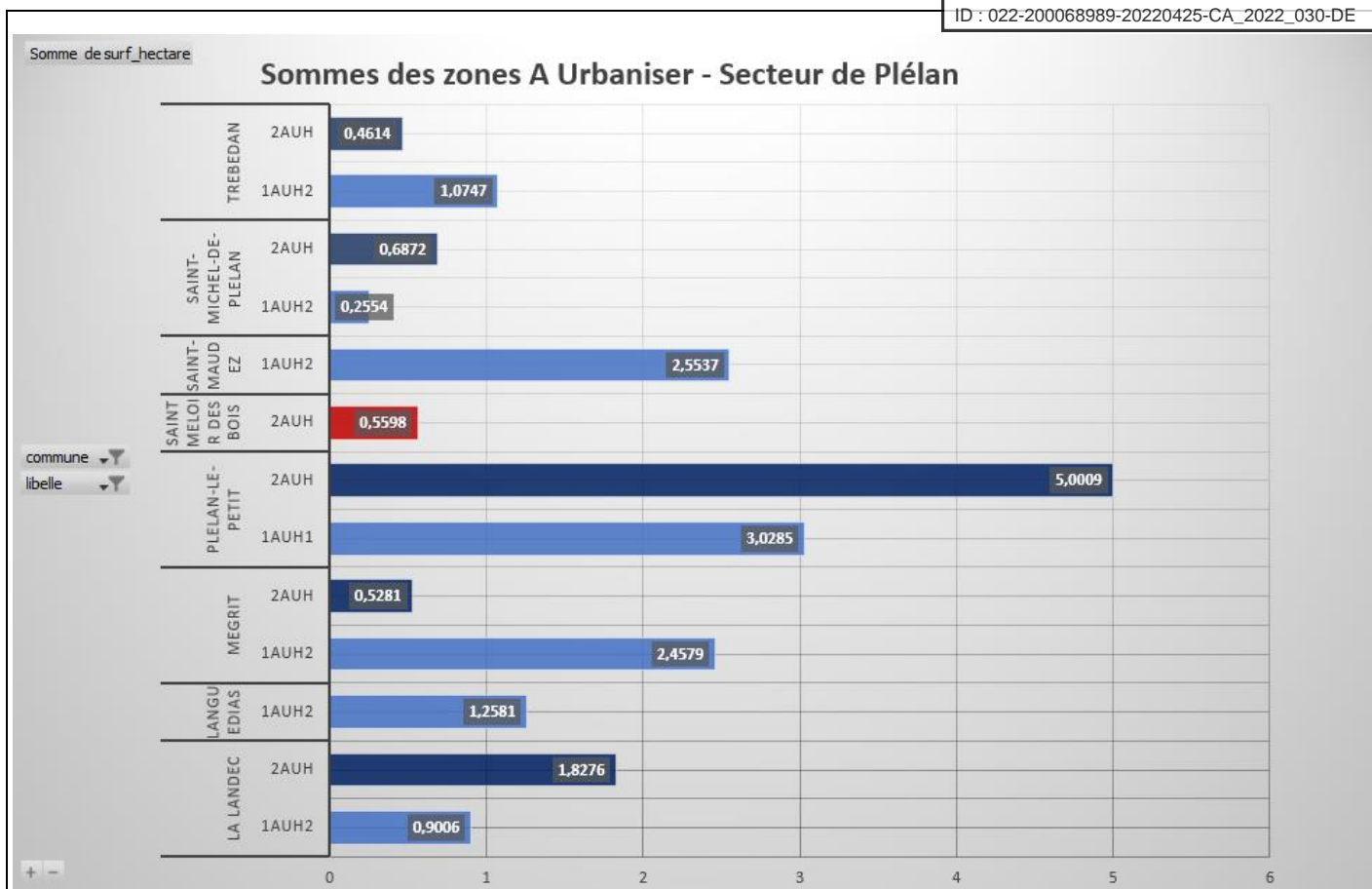
Ce besoin foncier a été traduit dans le document graphique par le biais d'un travail collectif au sein du secteur. Le besoin a ainsi été réparti entre les communes selon cinq critères égaux :

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

Cette clé de répartition a permis de garantir la primauté aux polarités de l'armature territoriale, pris en compte le poids démographique et les dynamiques de construction observés et permis des ajustements entre communes, traduction de choix politiques en matière de développement.

### 3. Traduction dans le zonage du PADD

Ainsi, le PLUiH présente **20.6 ha** de zones A Urbaniser Habitat, pour le secteur du Pays de Plélan, répartie de cette manière :



Il est à noter que pour le secteur de Plélan, la somme des zones AU, toutes vocation 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 au **51.9 ha** de consommation foncière observée entre 2003 et 2012.

En ce qui concerne la Commune de St Méloir des Bois, la commune présente une unique zone AU, **de 0.56 ha**.



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

### 1. Evolution démographique de la commune

La Commune de St Méloir des Bois est une commune rurale de 258 habitants qui connaît une démographie stable depuis les années 2000, à l'image des communes du secteur de Plélan. L'objectif de la commune est de maintenir ce niveau de population en cohérence.

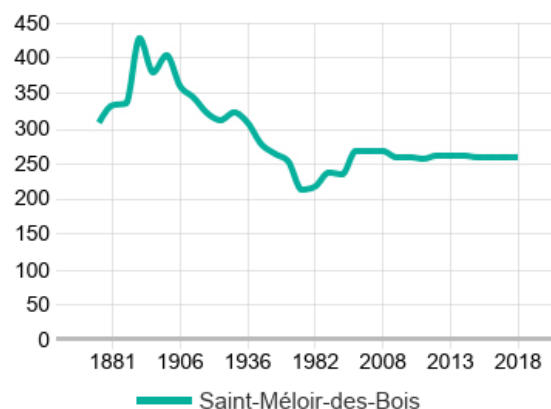
#### Nombre d'habitants

Combien d'habitants aujourd'hui ? Quelle est la densité de population ?

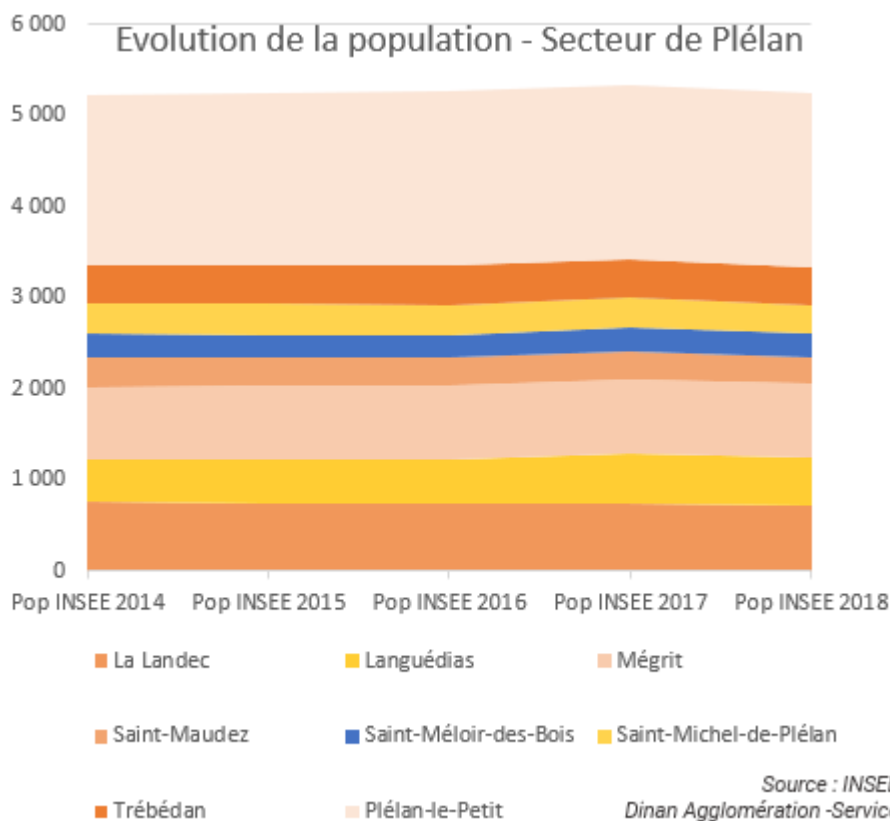
Indicateurs	Saint-Méloir-des-Bois	CA Dinan Agglomération
Population au dernier recensement (habitants)	258	97 589
Densité de population (habitants au km <sup>2</sup> )	42,1 ▼	104,7

#### La population de 1876 à nos jours

Comment a évolué le peuplement de mon territoire sur le temps long ?



Source : Insee, RP - 2018



## 2. Rythme de la construction neuve

La commune connaît un rythme de production de logements adapté à sa taille avec une moyenne de 2 PC accordés entre 2014 et 2020. La commune souhaite 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 commercialisation de 8 lots à bâtir. La commercialisation s'effectuera en deux tranches afin d'étaler dans le temps l'urbanisation de ce secteur.

Ce projet permettra également d'offrir une nouvelle offre de terrain à bâtir pour le secteur du Pays 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 les Communes de St Michel de Plélan et St Maudez ne présentent pas de lotissement en cours de commercialisation, ni en études. Les lotissements du Bastaquin 2 à La Landec et à Plélan le Petit sont en fin de commercialisation et le lotissement des Coquelicots à Plélan le Petit, accordé en décembre 2019 a d'ores et déjà terminée sa commercialisation.

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh a pour objectif de concourir au maintien des commerces, services et équipements de la commune. En effet, la commune dispose d'un restaurant situé au cœur du bourg et des équipements sportifs : un terrain de football utilisé par le club de la commune.



## 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, lors de l'élaboration du PLUiH, la commune ne maîtrisait pas ce secteur. Ainsi le choix d'un zonage 2AU (non ouverte à l'urbanisation) a permis à la commune d'acquérir le foncier à un coût moindre qu'une zone 1AU.

## 5. Tranche 2 du lotissement « Hameau des Portes »

En 2014, la Commune a réalisé un lotissement communal de 5 lots. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de St Méloir constitue la tranche 2 du hameau des Portes.

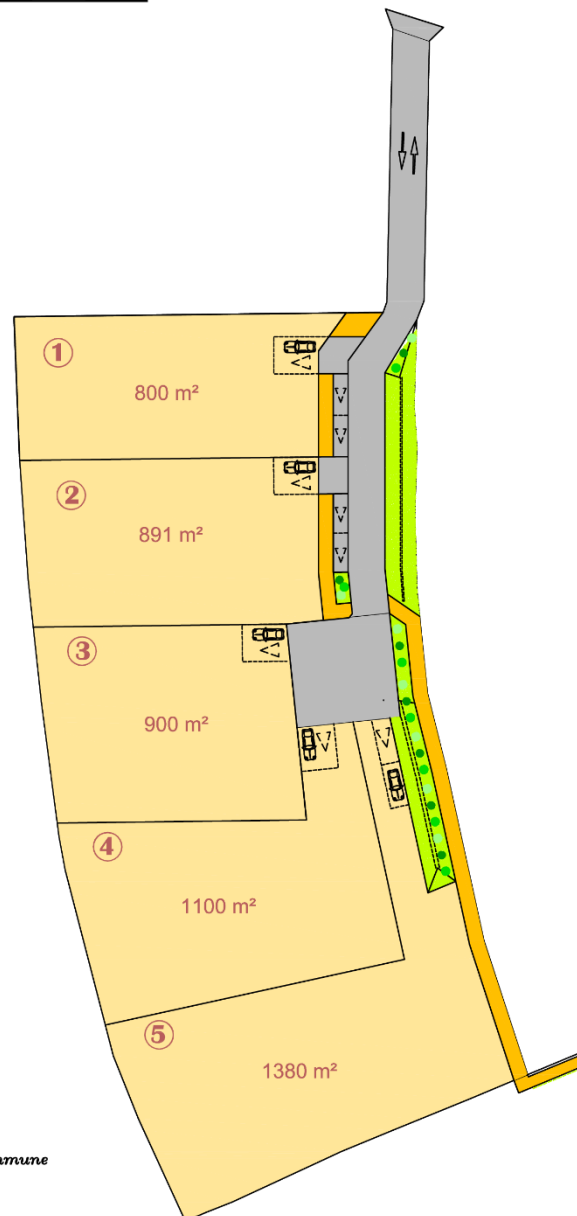
### COMMUNE DE SAINT MELOIR DES BOIS Lotissement "Les Portes"

Ech:1/750



#### LEGENDE

- 390 m<sup>2</sup> Superficie graphique du lot
- parking privatif  
Accès au lot et emplacement  
Zone non constructible  
Emplacement obligatoire
- Voirie (enrobé)
- Cheminement piéton
- Espace vert engazonné
- Plantations réalisées par la Commune












Nota: les superficies sont graphiques, elles ne seront définitives qu'après le bornage avec les riverains.  
Les règles d'urbanisme ne figurent pas sur ce plan

S.C.P. ALLAIN Jacky  
Géomètre-Expert-Foncier  
15, rue de Léhon 22100 DINAN  
Reproduction réservée





Numéro	Extrait	Surface en m <sup>2</sup>	Potentiel théorique de logement (15lgt/ha)	Faisabilité	Analyse
1		3317	5	0	Cette parcelle constitue le jardin de la longère située à l'Est. Ce jardin n'a pas d'accès direct sur la voie publique au Nord. Les plantations le long de la voie et le jardin lui-même participent au paysage rural du bourg de St Méloir des Bois, commune du "Patrimoine Rurale de Bretagne". La Commune souhaite préserver cet espace non bâti au sein du bourg, qui paraît inadapté à une offre de terrain à bâtir pour de la maison individuelle.
2		1412	2	2	Il s'agit d'une grange achetée par la commune de St Méloir des Bois, en même temps que la zone 2AUh. Cette grange sera démolie et inclus dans le projet d'urbanisation de la zone 2AUh.
3		2327	3	1	Cette parcelle est en cours de vente. Bénéficiant d'un accès à l'Ouest, elle permettra la construction d'une maison individuelle.
4		1179	2	0	Ce gisement constitue le jardin et l'accès de la longère située au Nord. Il n'est pas envisagé de division parcellaire permettant la création de nouveaux logements sur ce site.
5		791	1	0	Ce gisement constitue le jardin de la longère située à l'Ouest. Il n'est pas envisagé de division parcellaire permettant la création de nouveaux logements sur ce site.

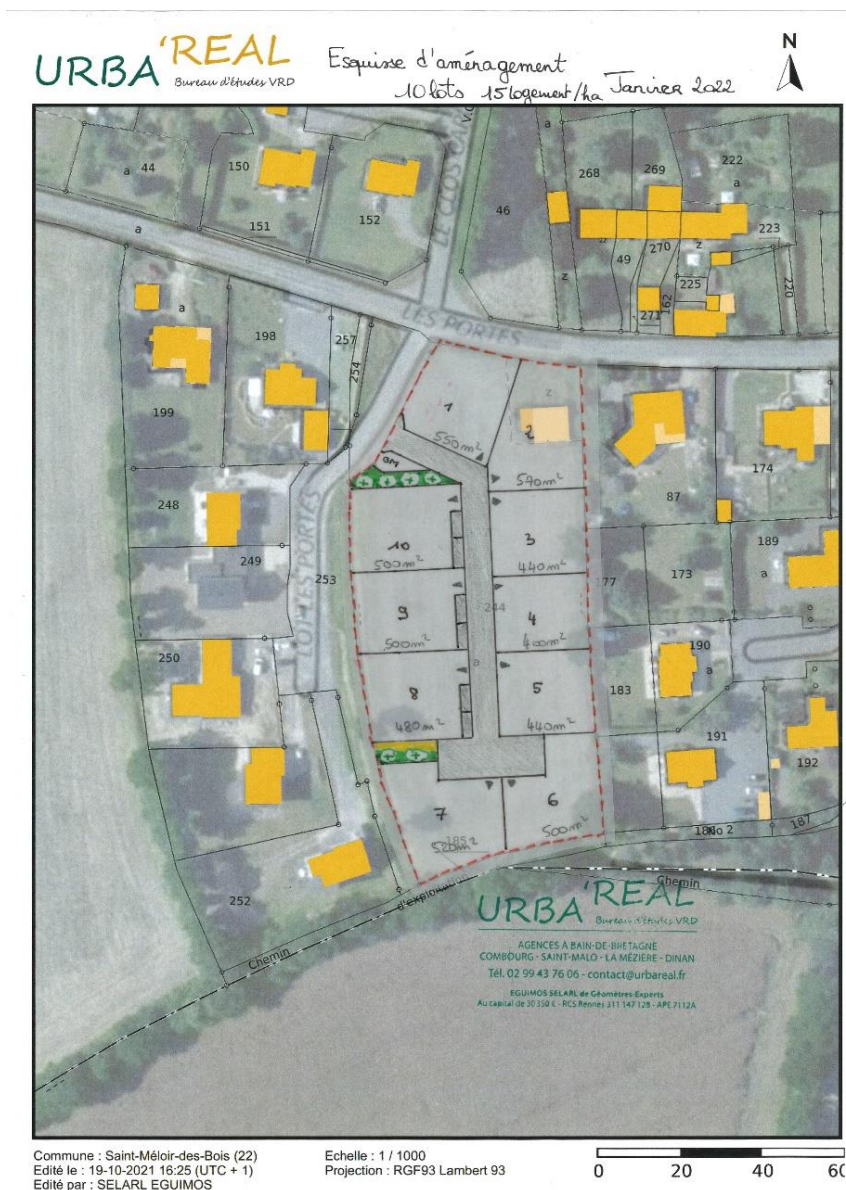
6		1884	3	0	Ce gisement constitue les jardins de deux logements situés au Nord. Il n'est pas envisagé de division parcellaire permettant la création de nouveaux logements sur ce site.
7		1274	2	1	Ce gisement est un jardin non lié à une habitation environnante. Il s'agit d'une parcelle permettant la construction d'une maison individuelle mais il n'est envisagé de projet à court ou moyen terme de la part des propriétaires.
8		1423	2	1	Ce gisement constitue le jardin de la maison située au sud. Il s'agit d'une parcelle permettant la construction d'une maison individuelle mais il n'est pas envisagé de projet à court ou moyen terme de la part des propriétaires. Cette propriétaire ayant été achetée en 2017 par une famille.
9		1266	2	0	Ce gisement constitue le jardin de la maison située au nord qui a été acheté en 2018. Ce jardin ne présente pas d'accès direct lui permettant d'accueillir une nouvelle habitation. Cependant, la Commune souhaite aménager une liaison piétonne entre la future opération à l'Ouest et la placette du lotissement Le Clos Méloir.

Total	3	L'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploités sur la Commune de St Méloir permet d'envisager la construction de 3 logements. Ces secteurs n'étant pas maîtrisés par la Commune, la faisabilité d'une offre en terrain à court terme sur ces secteurs est faible. Seule une parcelle pourrait être vendue prochainement, le site n°3 permettant la construction d'un logement.			
-------	---	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--




## XII. Le projet d'aménagement

La Commune ne dispose pas encore d'un plan d'aménagement précis mais d'une esquisse auquel il est porté l'analyse suivante :



## Thématiques

<b>Topographie</b>	Terrain quasi-plat, présentant une légère pente Nord/Sud
<b>Etat Initial du site</b>	Parcelle agricole, comprenant un hangar ne représentant aucun intérêt architectural. 
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Parcelle cultivée, sans bail rural
<b>Accès</b>	L'accès sera réalisé par la RD89.
<b>Voirie et liaison piétonne</b>	Une liaison douce est envisagée pour relier les deux impasses du lotissement des Portes
<b>Habitat</b>	Le secteur sera à vocation habitat avec un potentiel de production de 10 logements.
<b>Espace public</b>	Le projet a pour ambition d'être qualitatif dans ces espaces publics, participant à la valorisation de la commune.
<b>Paysage et espaces naturels</b>	Une réflexion sera nécessaire au sujet de l'insertion du projet dans le grand paysage. L'architecture des bâtiments devra être en cohérence avec le bâti traditionnel du bourg.
<b>Eaux Pluviales</b>	Les études opérationnelles du projet détermineront les modalités de gestion des eaux pluviales, en privilégiant l'infiltration à la parcelle.
<b>Réseaux</b>	Les réseaux sont tous situés à proximité du secteur, RD89.

**Conclusion :** Au regard des éléments de justifications présentés par la présente notice, la commission Aménagement de Dinan Agglomération a donné un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de St Méloir des Bois.