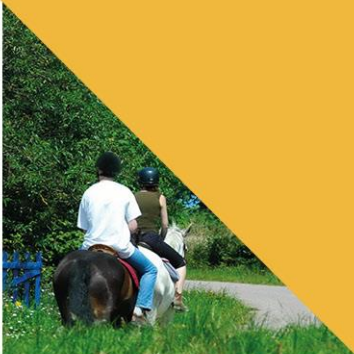


DINAN
AGGLOMÉRATION

ÉCONOMIE HABITAT DÉPLACEMENTS AGRICULTURE PATRIMOINE ENVIRONNEMENT

**PLAN
LOCAL
URBANISME
INTERCOMMUNAL**

CAHIER FONCIER



Janvier 2020

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Quel besoin en foncier ?..... 4

Ce que dit le SCoT 4

Chapitre 2 : Consommation d'espace passée..... 6

Méthode et objectifs..... 6

Méthodes mises en place dans le cadre du PLUiH de Dinan Agglomération..... 6

Des modèles d'urbanisation variés..... 19

Chapitre 3 : Le référentiel foncier 29

Méthode et objectifs..... 29



**PLAN
LOCAL
URBANISME
INTERCOMMUNAL**

1

**L'optimisation foncière :
un enjeu de développement**

Les diagnostics à l'échelle de Dinan Agglomération ont été réalisés au début de la procédure d'élaboration du PLUi soit en 2016-2017.



Chapitre 1 : Quel besoin en foncier ?



Ce que dit le SCoT



1. Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs :



Méthodologie de calcul du besoin en foncier en extension du tissu urbain



1^{ère} partie / Calcul par commune et par famille de communes du besoin théorique en foncier

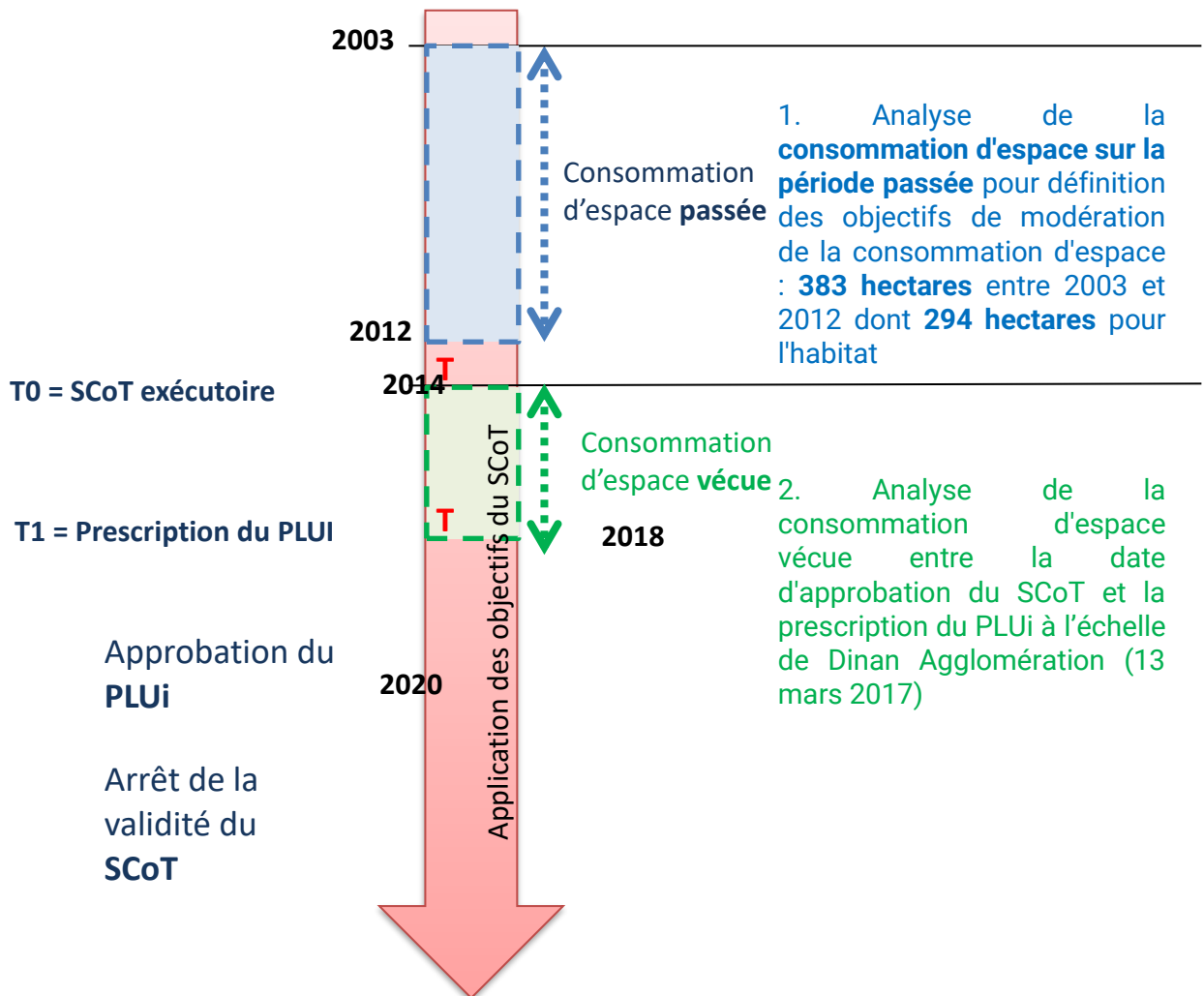
1. Calcul du **nombre théorique d'habitants supplémentaires**, sur la base des taux de croissance fixé par le SCoT, par famille de communes.
2. Calcul du nombre de logements nécessaires à **l'accueil de la population nouvelle**.
3. Calcul du nombre de logements nécessaires au **desserrement des ménages**
4. Calcul du nombre de logements nouveaux au total par la somme du besoin pour l'accueil de la **population nouvelle et pour le desserrement des ménages**
5. Calcul du nombre de **logements vacants** en 2013 **remis sur le marché**, sur la base du SCoT : 20% des logements vacants recensés à l'année de référence (sauf communes disposant d'un taux inférieur à 7%)
6. Calcul du nombre de **logements nouveaux** au total par la déduction des logements vacants remis sur le marché
7. Calcul du **besoin théorique en foncier**, sur la base de la densité minimale moyenne, fixée par le SCoT, selon la famille de commune.

Méthodologie de calcul du besoin en foncier en extension du tissu urbain

2^e partie / Estimation et déduction du besoin en foncier suite au travail collaboratif avec les communes

8. Recensement précis du **nombre de dents creuses** pouvant être allouées au développement de l'habitat. Les cœurs d'îlots, les parcelles densifiables et les fonds de jardin pourront être intégrés et valorisés dans la méthodologie de calcul si la commune le souhaite.

9. Eventuellement **application d'un taux de rétention foncière maximal de 50%** sur ce recensement des dents creuses
10. Calcul du **besoin en foncier**, en extension du tissu urbain par la déduction du besoin théorique total et de la superficie des dents creuses
11. Eventuellement majoration de 20% du besoin en foncier pour la prise en compte des équipements et réseaux
12. Déduction de la **consommation foncière vécue** depuis la date d'opposabilité du SCoT.



Chapitre 2 : Consommation d'espace passée



Méthode et objectifs



1. Ce que dit le code de l'urbanisme



« Le rapport de présentation [...] **présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.** Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des **objectifs de consommation de l'espace fixés**, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques »



1.1. Objectifs

Déterminer les espaces agricoles et naturels qui ont été consommés par le développement urbain (détails sur la localisation, l'enveloppe globale, etc.)

Obtenir un rythme de la consommation d'espace en fonction des vocations en particulier pour l'habitat et l'activité.

1.2. A quoi cela sert-il dans le PLUi ?

Les résultats de cette étude permettront de **déterminer les objectifs de limitation de la consommation d'espace** inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) + analyse croisée avec d'autres études du diagnostic

Méthodes mises en place dans le cadre du PLUiH de Dinan Agglomération

1. Temporalités exploitées

Le volet analyse de la consommation espace qui suit, répond à une autre exigence du code de l'urbanisme visant à présenter une analyse de la consommation d'espace dans les 10 ans précédant l'arrêt du PLUi. Cette donnée, dans notre cas, n'a pas pour but de définir les objectifs de modération d'espace (déjà définis et ambitieux dans le cadre du SCoT) mais bien de servir d'outil de comparaison et d'évaluer les tendances sur les périodes récentes.

Il s'agit ici de clarifier les éléments relatifs à l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, nécessairement inclus au sein du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. En premier lieu, il convient d'appréhender les différents chiffres annoncés et des différentes périodes prises pour référence. Ces éléments sont le résultat de l'imbrication des échelles et documents de planification de rang supérieur, aussi, ils comprennent les temporalités suivantes :

- **Analyse de la consommation d'espace du SCoT 1985-2005** (sur laquelle sont basés les objectifs de modération de la consommation d'espaces)

- **Analyse de la consommation d'espace par photo interprétation 2002-2013** (2013 date à laquelle la dernière photo aérienne était disponible lors de l'élaboration du diagnostic du PLUiH en 2015)
- **Analyse de la consommation vécue à destination habitat sur la base du T0 défini par le SCoT 2014-2018** (analyse des autorisations d'urbanisme)



L'ensemble de ces données sont des éléments de diagnostic visant à répondre aux demandes de l'article L 151-4 du Code de l'Urbanisme. Il ne s'agit pas d'éléments de projet, l'analyse de la consommation foncière sur la période passée n'est pas à confondre avec les objectifs de modération de consommation d'espace. Seules les données SCoT (analyse 1985-2005) ont une incidence directe sur l'objectif de réduction par deux de la consommation foncière à vocation habitat inscrit au PADD du PLUiH.

1.1. Méthodologie appliquée 1985 -2005

Ce travail a été effectué dans le cadre du SCoT du Pays de Dinan. Les résultats suivants sont exposés dans le diagnostic du SCoT.

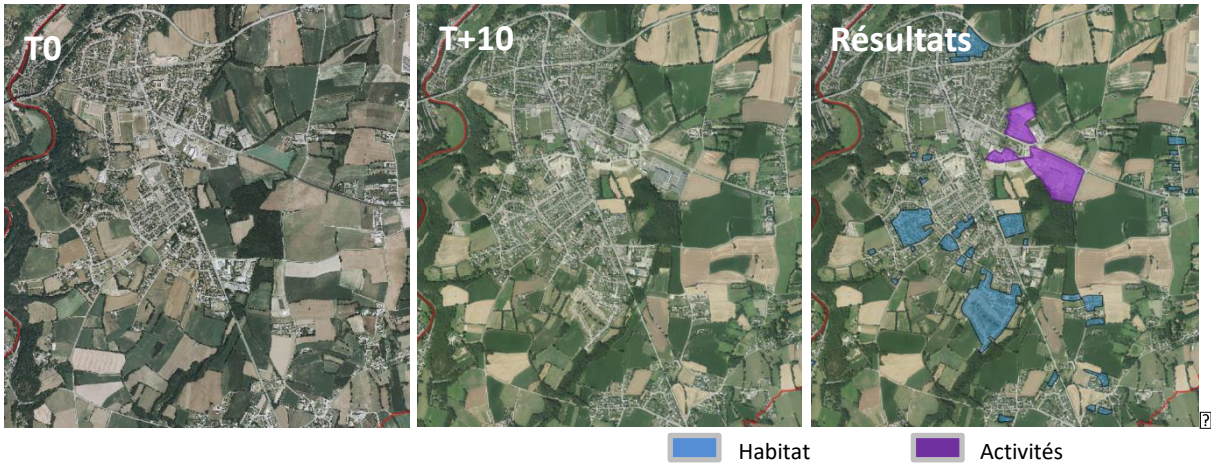
<i>Données 2005</i>	<i>Superficie en eau</i>	<i>Superficie boisé</i>	<i>Superficie agricole</i>	<i>Superficie artificialisée</i>
Superficie 2005 en hectare	652.3 ha	1910.5 ha	105 033.3 ha	7309.5 ha
Part dans la superficie totale	0.49%	14.92%	79.09%	5.5%
Augmentation 1985 - 2005	56.6 ha	2962.8 ha	-6930.1 ha	3910.7 ha

Source : CAD 22

1.2. Méthodologie appliquée 2003-2012

- **Utilisation de la base de données « MAJICS »** : fichiers fonciers (services du cadastre) renseignant la date de première construction d'une parcelle (seules les constructions à destination d'habitat sont renseignées au sein de cette base de données, servant pour le calcul de la Taxe d'Habitation notamment)
- **Approfondissement de l'analyse à travers plusieurs éléments :**

Vérification que la construction concernée a bien consommé l'intégralité de la parcelle (exemple d'une annexe sur une parcelle de 3 000 m²)



Intégration des infrastructures liées aux opérations d'habitat dans le calcul de la consommation d'espace : voirie / bassins d'orage de lotissements principalement. Cette méthodologie permet par exemple d'exprimer les densités en densité brute et non nette.

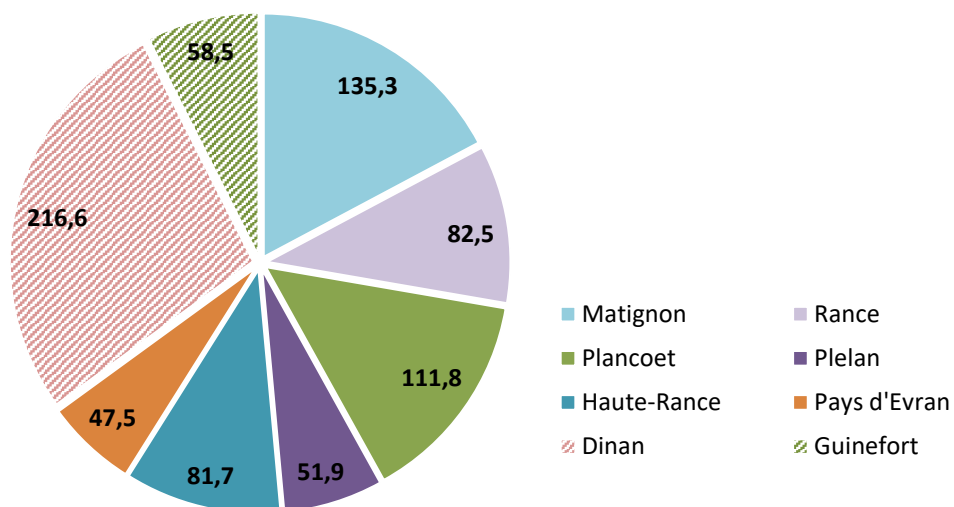
Comparaison des ortho-photographies 2003 et 2012 afin d'évaluer le foncier consommé par le développement économique, les équipements, les infrastructures...

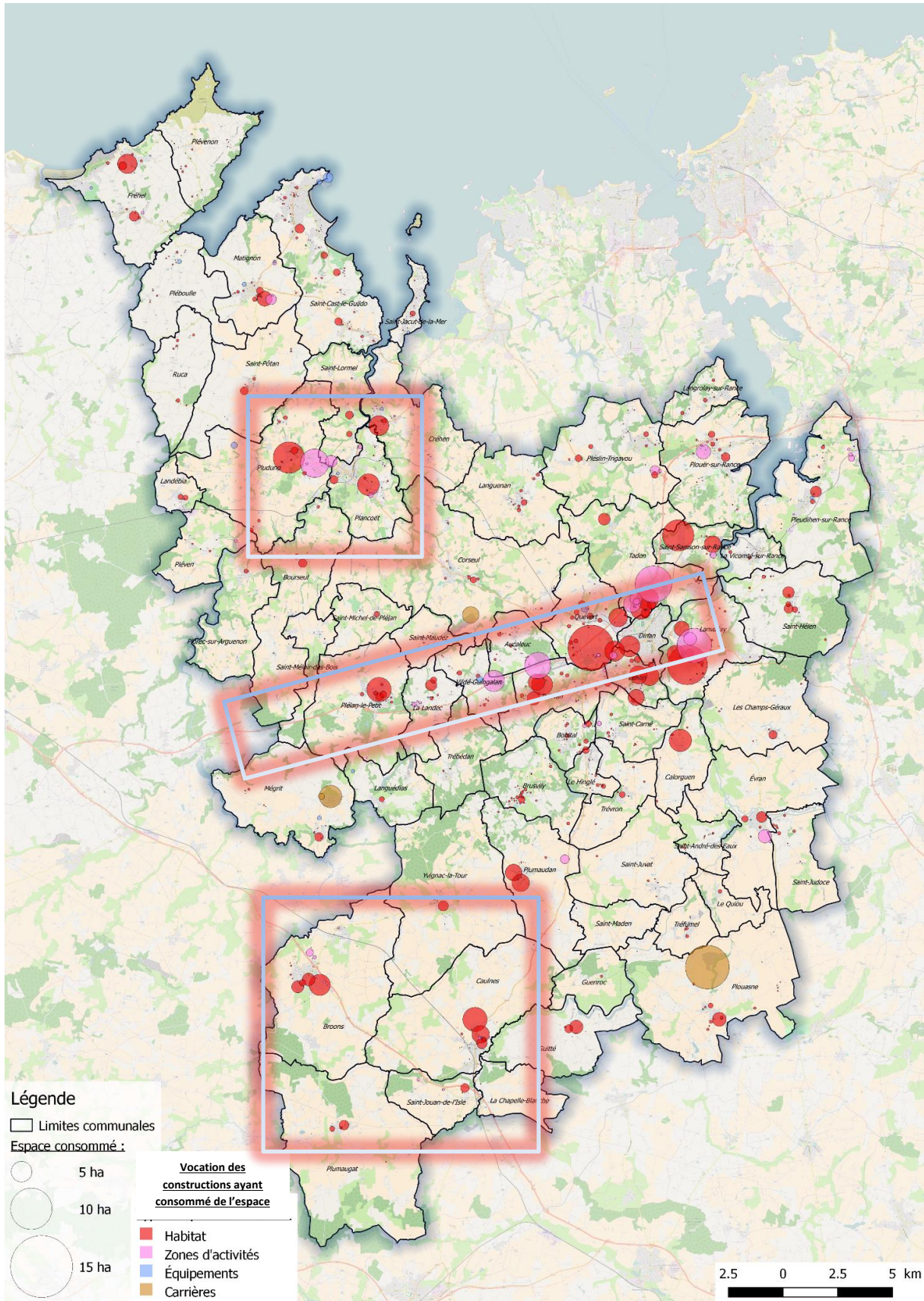
Pour chaque espace consommé, deux critères ont été renseignés à chaque fois :

- **La destination de la construction / installation générant la consommation d'espace :** habitat, activités, équipements, activités agricoles, infrastructures.
- **Le mode de développement associé à chaque espace « consommé » :** dans les enveloppes urbaines des bourgs, en extension des bourgs ou dans les villages et hameaux.

Sur cette période, **785,7 hectares** ont été artificialisés (78,5 Ha/an en moyenne).

Consommation foncière totale par secteur 2003-2012 (en ha)





La carte ci-avant fait ressortir les constats suivants :

- La consommation foncière est fortement liée aux grands axes et aux pôles d'emplois. Trois principaux secteurs émergent :
 - Une zone Caulnes-Broons / RN 12/ (axe Rennes-St Briec) ;
 - Une zone Dinan-Plélan /**RN176**/ (axe St Malo-St Briec) ;
 - Le pôle secondaire de Plancoët et ses environs directs ;



NB : l'absence d'influence de l'axe Rennes – Saint Malo sur le territoire en matière de consommation foncière à vocation d'habitat notamment est à souligner et s'explique à la fois par la volonté de maîtrise des communes immédiatement desservies par un échangeur situé sur cet axe d'une part (exemple de Pleudihen sur Rance) et par l'affirmation du rôle polarisant de Dinan d'autre part.

- Les secteurs périurbains ont connu un développement consommateur d'espace au détriment des secteurs urbains. A titre d'exemple et en analysant le graphique ci-dessous, les secteurs du Guinefort et de Plélan (principaux territoires de « desserrement » du bassin d'emploi dinannais ont connu une consommation d'espace importante au regard de la part de population habitat ces territoires. Ces éléments sont également à pondérer au regard des notions de densité introduites dans les opérations en fonction des secteurs et des capacités d'extension inhérentes aux différents territoires. En effet, les territoires périurbains se sont développés selon des modes extensifs pavillonnaires peu denses, là où les secteurs sous tension foncière ont déjà enclenchés sur la période précédente la modification de la façon de produire la Ville (densités plus importantes, renouvellement urbain favorisé au détriment des extensions toujours plus éloignés des centralités de la commune...).

NB : les constats tirés du graphique ci-dessous pour le Guinefort ou le secteur de Plélan ont été observés plus près de l'agglomération la décennie précédant la présente analyse de consommation foncière.

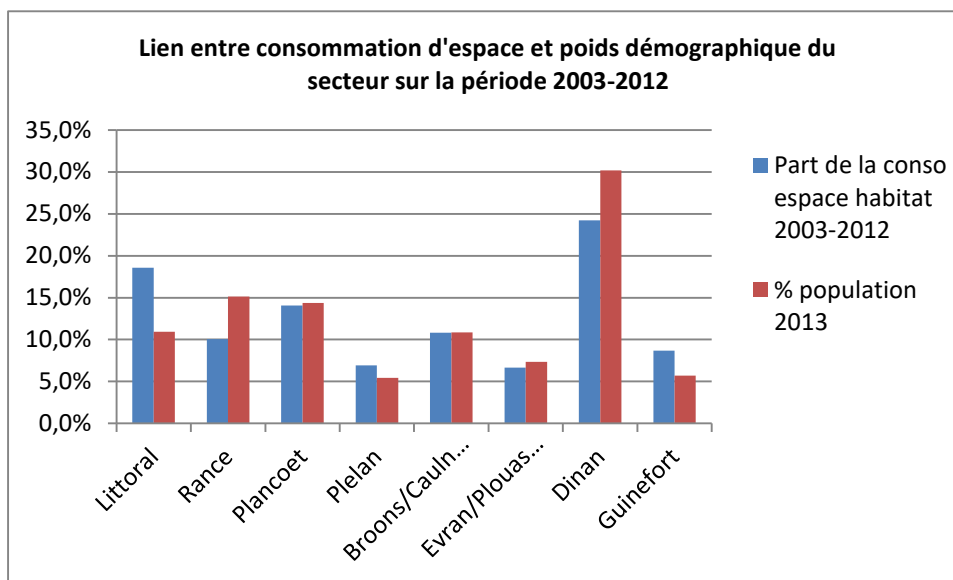
A contrario, le secteur de Dinan a consommé beaucoup moins d'espace que le poids de population qu'il représente à l'échelle de l'agglomération. Cela s'explique à la fois par les phénomènes explicités ci-avant (densification, étalement urbain...) mais également en raison des contraintes géographiques inhérentes au développement de la ville centre, a fortiori dans un contexte d'urbanisme réglementaire raisonné à l'échelon communal.

Le secteur littoral est également un secteur fortement consommateur d'espace au regard de la population qu'il abrite. Ce constat appelle une nécessaire vigilance sur les impacts potentiels du développement urbain sur un milieu fortement sous pression et trouve une partie de son explication dans la place

importante qu'occupe la résidence secondaire sur ce territoire (nombre de logements sont produits alors même qu'ils ne permettent pas l'accueil de populations à l'année).

Il est également intéressant de souligner que le secteur « Rance » extrêmement attractif d'un point de vue résidentiel (en attestent les prix du foncier sur ce secteur, parmi les plus élevés de l'agglomération), n'ait pas contribué à une consommation foncière importante. Ce résultat tient essentiellement de la politique de développement mesurée menée par les communes concernées.

Enfin, les secteurs de Plancoët et d'Evran-Plouasne disposent d'une consommation foncière en adéquation avec leurs poids de population respectifs, témoignant pour Plancoët d'un fonctionnement adapté et d'un bassin de vie bien structuré et pour Evran-Plouasne d'un rythme de développement modéré et d'un positionnement singulier en matière de développement de l'habitat (réutilisation d'anciennes habitations, changements de destinations, installations isolées dans un cadre rural...).

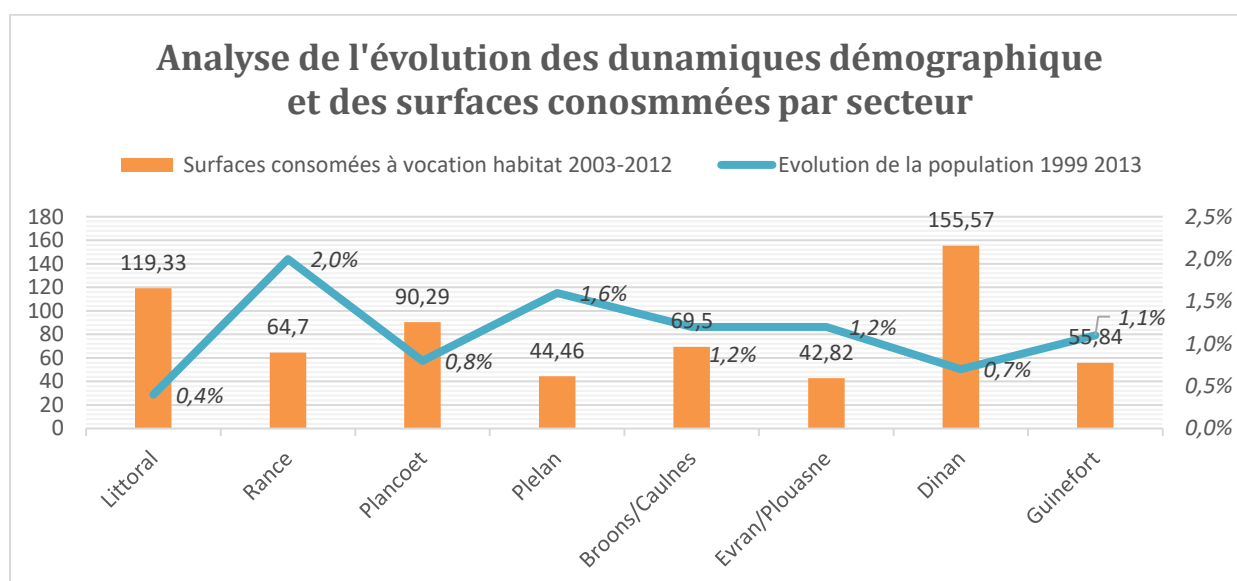


Il semble également opportun de souligner que la consommation d'espace sur la période 2003-2012 n'a pas été tout à fait adaptée à l'armature territoriale et ce, à l'intérieur même des bassins de vie. De fait, les politiques de développement menées par les communes, ont pu concourir à l'affaiblissement des polarités existantes et donc, à la dilution progressive de l'offre et de services commune. Le PLUi, par sa gestion des politiques urbaines à l'échelle intercommunale devra veiller à la mise en cohérence des politiques de centralités et des politiques de développement résidentiel (le développement économique pouvant plus aisément être détaché de la logique de pôles et davantage rattaché à une logique d'axes). A titre d'illustrations :

- Des communes comme Brusvily (Guinefort), Mégrit (secteur Plélan), Trélivan (secteur Dinan, direction Plélan)... ont connu une consommation d'espace près de deux fois supérieure à leur part de population au sein de Dinan Agglomération ;
- La commune de Broons représente 3.1% de la population intercommunale pour 2.6% de la consommation foncière ;
- La Ville de Dinan représente 11.5% de la population intercommunale pour 0.9% de la consommation foncière ;
- Les polarités connaissent pour certaines des consommations foncières importantes reproduisant à l'échelle du grand bassin de vie dinannais les phénomènes à l'œuvre sur les bassins de vie locaux (étalement vers les périphéries offrant généralement des terrains plus grands et moins chers que les centralités de services et d'emplois) : à titre d'exemple, la commune de Plélan le Petit, pôle de secteur a contribué à une consommation foncière de 17 hectares soit près de 3% de la consommation foncière de l'EPCI pour une population de moins de 2%. Des éléments comme celui-ci tendent à se questionner sur les formes urbaines développées au sein des centralités et les objectifs à définir (voir PADD) en terme qualitatifs concernant la consommation foncière, plus importante, allouée aux pôles.



Plus de 80% de la consommation d'espace entre 2003 et 2012 est à **vocation résidentielle**. Les secteurs de Dinan et maritime recensent, à eux seuls, 261 ha artificialisés, soit environ 40% de la consommation d'espace à l'échelle de Dinan Agglomération.



S'il existe une concordance entre l'artificialisation des sols à vocation résidentielle et la dynamique démographique observée à l'échelle communale (volet habitat du diagnostic). Ce constat est tout de même à modérer sur certaines parties du territoire :

- Le secteur littoral, où les résidences secondaires sont majoritaires et en perpétuelle augmentation, jouant ainsi un rôle sur la population effective de la commune.
- Les villes centres vieillissantes identifiées dans la cadre du diagnostic démographique, qui au regard du desserrement des ménages observés, construisent

un nombre important de logement dans l'objectif de maintenir les populations résidentes.

L'ensemble de ces éléments sont intégrés dans le scénario démographique prospectif (horizon 2032) , présenté dans la justification des choix retenus dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

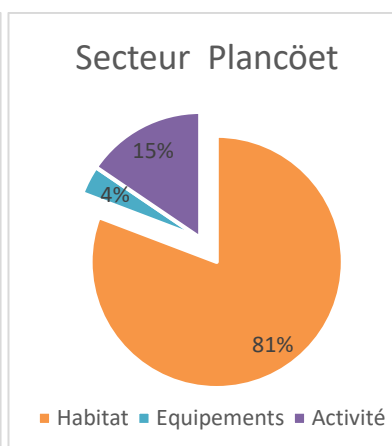
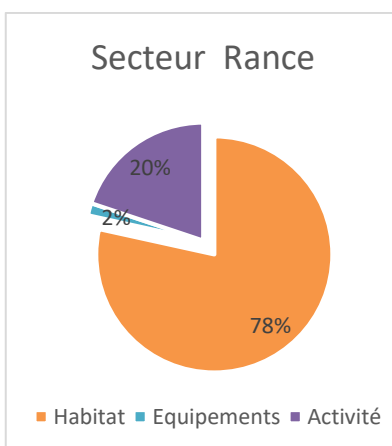
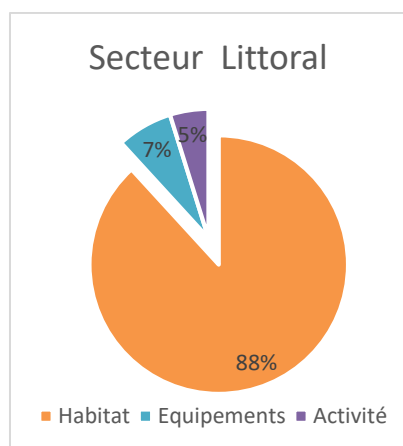


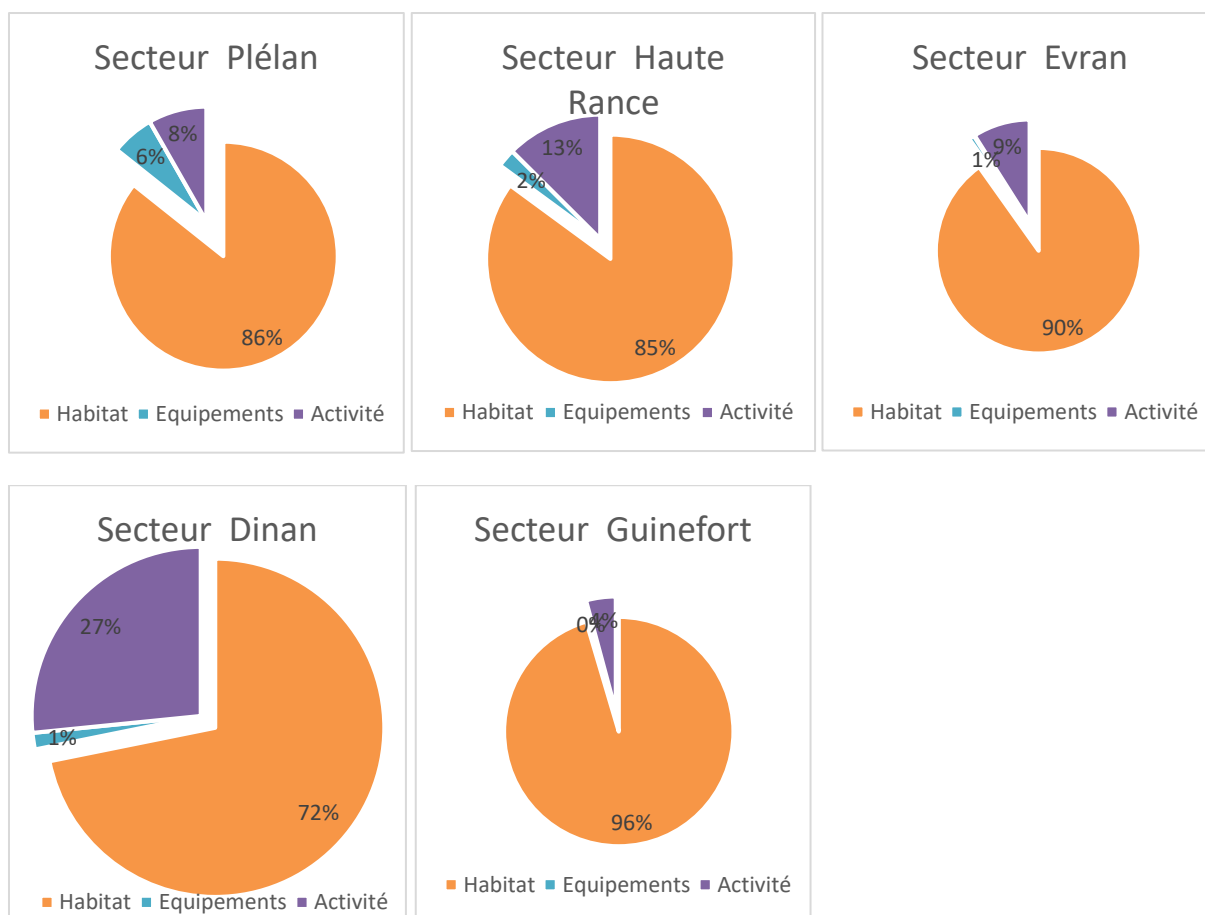
Les activités économiques représentent 15% de la consommation d'espace. Près de la moitié de cette consommation (48%) a eu lieu sur le pôle de Dinan. 38% de l'espace total consommé par l'activité sur le territoire a eu lieu sur les seules communes de Taden, Trélivan et Lanvallay. Le cahier économie met en exergue ces dynamiques en lien avec l'implantation d'activités structurantes. La structure du territoire, affirmée dans le cadre du PADD porte également se développement avec un rôle prépondérant des axes routiers (RN 176), l'influence du pôle centre du territoire et des pôles extérieurs.

3% des espaces artificialisés sont à vocation d'équipements, principalement sur le secteur du littoral (40%)

NB : les routes créées dans le cadre de lotissements d'habitation sont comptabilisées dans la consommation foncière à vocation résidentielle et que celles créées dans le cadre de zones d'activités intègrent la consommation à vocation d'activités.

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





La vocation de l'espace consommé varie de manière importante en fonction des secteurs. Le secteur centre de Dinan dispose, par exemple, d'une part plus importante de surfaces liées à l'implantation d'équipements.

Les surfaces à vocation habitat représentent en moyenne 85 à 90% des surfaces consommées par secteur entre 2002 et 2013. Seul le secteur de Dinan fait exception au regard d'un développement important des activités.

Espace consommé sur Dinan Agglomération - 2003/2012						
	Habitat		Équipements		Zones d'activités	
	Surface (en ha)	Part Dinan Agglomération	Surface (en ha)	Part Dinan Agglomération	Surface (en ha)	Part Dinan Agglomération
Aucaleuc	8,58	1,34%		0,00%		0,00%
Bobital	10,83	1,69%	0,23	0,95%	1	0,84%
Bourseul	8,57	1,33%	0,23	0,95%	-	
Broons	16,52	2,57%	0,07	0,29%	5,09	4,27%
Brusvily	14,99	2,33%		0,00%	0,26	0,22%
Calorguen	8,14	1,27%		0,00%		0,00%
Caulnes	18,52	2,88%	1,56	6,46%	1,16	0,97%
Corseul	10,17	1,58%	0,46	1,91%	0,19	0,16%
Créhen	11,53	1,79%	1,00	4,14%	0,97	0,81%

CAHIER FONCIER

Dinan	5,76	0,90%		0,00%		0,00%
Evran	6,76	1,05%	0,40	1,66%	3,93	3,30%
Fréhel	17,94	2,79%	1,37	5,68%	1,18	0,99%
Guenroc	1,00	0,16%	-		-	
Guitté	6,44	1,00%	-		-	
La Chapelle-Blanche	0,60	0,09%	-		-	
La Landec	7,45	1,16%	0,49	2,03%	3,20	2,69%
Landébia	3,00	0,47%	-		0,50	0,42%
Langrolay-sur-Rance	5,85	0,91%	-		-	
Languédias	1,66	0,26%	1,28	5,30%	-	
Languenan	9,77	1,52%	-		0,23	0,19%
Lanvallay	29,38	4,57%		0,00%	11,46	9,62%
Le Hinglé	7,38	1,15%		0,00%		0,00%
Léhon	28,54	4,44%		0,00%	3,14	2,64%
Le Quiou	1,07	0,17%		0,00%		0,00%
Les Champs-Géraux	4,81	0,75%		0,00%		0,00%
Matignon	13,60	2,12%	1,66	6,88%	4,43	3,72%
Mégrit	10,78	1,68%	1,32	5,47%	0,99	0,83%
Plancoët	14,93	2,32%	0,77	3,19%	1,91	1,60%
Pléboulle	5,91	0,92%	1,02	4,23%	-	
Plélan-le-Petit	17,36	2,70%	-		0,09	0,08%
Pleslin-Trigavou	14,93	2,32%	-		3,58	3,01%
Pleudihen-sur-Rance	9,84	1,53%	1,13	4,68%	5,16	4,33%
Pléven	3,07	0,48%	-		1,20	1,01%
Plévenon	9,21	1,43%	0,19	0,79%	-	
Plorec-sur-Arguenon	2,07	0,32%	-		-	
Plouasne	12,26	1,91%		0,00%	0,34	0,29%
Plouër-sur-Rance	15,84	2,47%	0,26	1,08%	5,55	4,66%
Pluduno	21,85	3,40%	1,58	6,55%	7,46	6,27%
Plumaudan	13,69	2,13%	0,32	1,33%	2,21	1,86%
Plumaugat	5,51	0,86%	-		-	
Quévert	30,77	4,79%	1,87	7,75%	3,07	2,58%
Ruca	5,78	0,90%	-		-	
Saint-André-des-Eaux	4,75	0,74%		0,00%		0,00%
Saint-Carné	8,24	1,28%		0,00%	1,19	1,00%
Saint-Cast-le-Guildo	39,54	6,15%	4,17	17,27%	0,49	0,41%
Saint-Hélen	13,29	2,07%		0,00%		0,00%
Saint-Jacut-de-la-Mer	7,40	1,15%	0,70	2,90%	0,25	0,21%
Saint-Jouan-de-l'Isle	3,08	0,48%	-		1,78	1,49%
Saint-Judoce	5,23	0,81%		0,00%		0,00%
Saint-Juvat	2,96	0,46%		0,00%		0,00%
Saint-Lormel	5,33	0,83%	0,11	0,46%	4,87	4,09%
Saint-Maden	0,88	0,14%	-		-	
Saint-Maudez	2,06	0,32%	-		-	
Saint-Méloir-des-Bois	1,08	0,17%	0,05	0,21%	-	

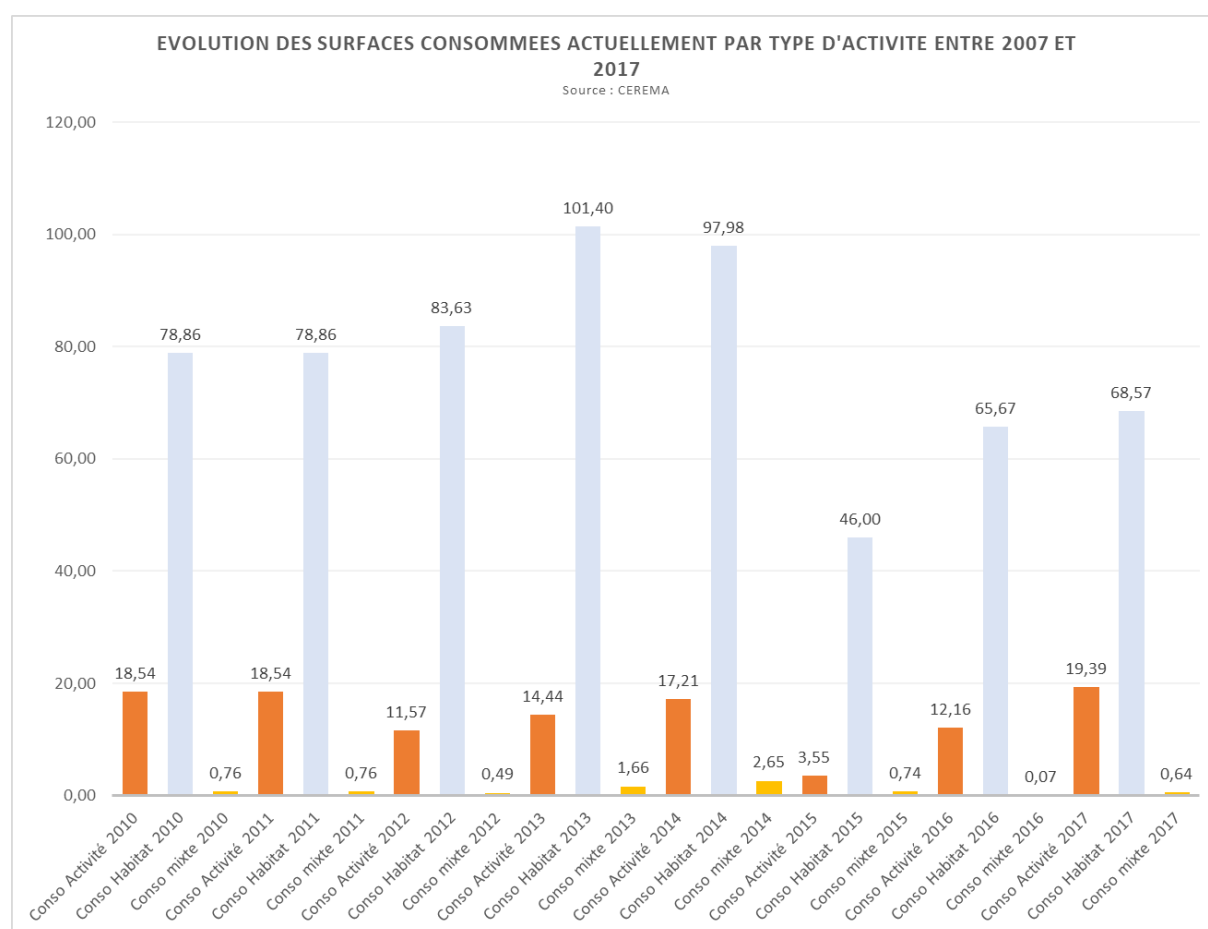




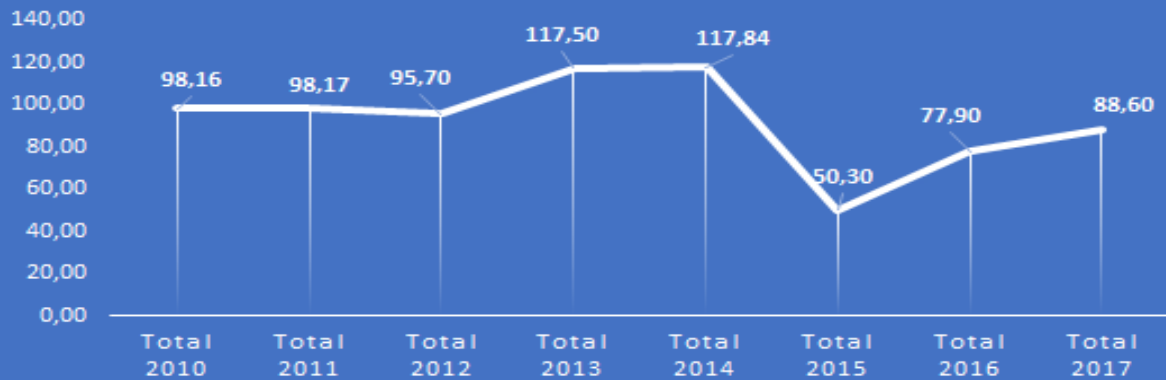
<i>Saint-Michel-de-Plélan</i>	2,73	0,42%	-	-	-	
<i>Saint-Pôtan</i>	6,66	1,04%	0,35	1,45%	0,16	0,13%
<i>Saint-Samson-sur-Rance</i>	13,53	2,11%		0,00%	2,10	1,76%
<i>Taden</i>	19,73	3,07%		0,00%	18,62	15,64%
<i>Tréfumel</i>	3,10	0,48%		0,00%		0,00%
<i>Trébédan</i>	1,34	0,21%	-		-	
<i>Trélivan</i>	24,87	3,87%	0,05	0,21%	15,28	12,83%
<i>Trévron</i>	6,26	0,97%		0,00%		0,00%
<i>La Vicomté-sur-Rance</i>	4,71	0,73%		0,00%		0,00%
<i>Vildé-Guingalan</i>	7,94	1,24%	1,50	6,21%	6,03	5,06%
<i>Yvignac-la-Tour</i>	5,14	0,80%	-		-	
TOTAL	642,51	81,77%	24,14	3,07%	119,07	15,15%
	785,72					

1.3. Méthodologie appliquée 2010-2017

Analyse de la consommation d'espace par le laboratoire CEREMA sur la base des fichiers fonciers. Cette analyse a été réalisée à l'échelle de la parcelle en lien avec les renseignements de la table attributaire liée. Elle quantifie les surfaces consommées en lien avec l'évolution de la vocation des parcelles sans toutefois localiser la consommation d'espaces. Trois vocations ont ainsi été analysées : habitat, activité et mixte.



EVOLUTION DES SURFACES CONSOMMÉES
ANNUELLEMENT EN HA ENTRE 2007 ET 2017
SOURCE : CEREMA



Au regard de l'ensemble des données de diagnostic dont nous disposons sur la consommation d'espaces (étude SCoT, étude PLUi, étude T0, étude CEREMA) le "pas de temps" analysé apparaît, au total, bien supérieur à la période de 10 ans demandée. En effet, l'étendue de la période d'analyse court de 1985 à 2017.

2. Synthèse des méthodes utilisées

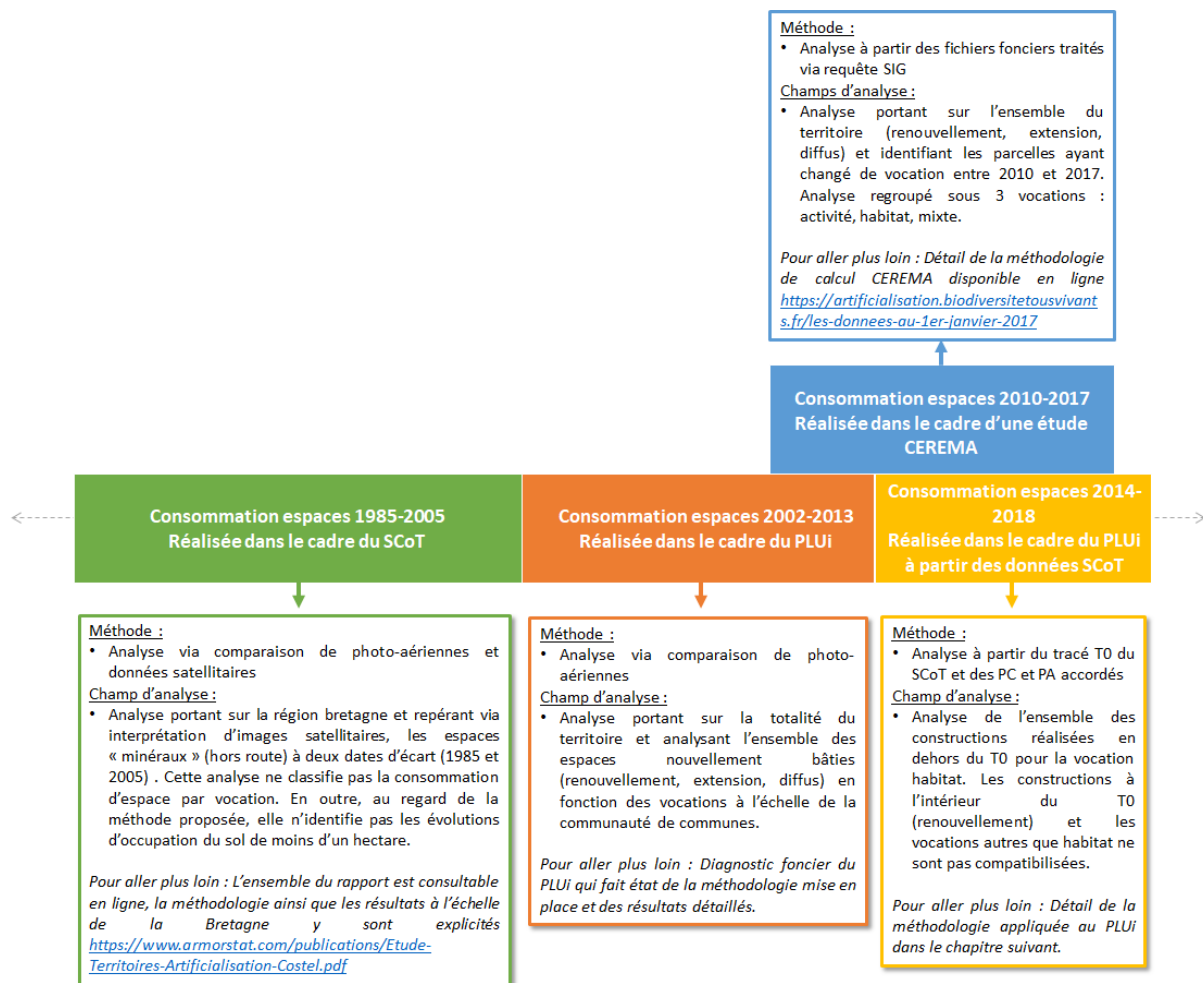
L'agrégation de l'ensemble de ces études dans le temps au regard des différences méthodologiques qu'elles présentent et de la diversité des sujets traités ne saurait être cohérente. Aussi, dans le cadre de la présente justification, l'analyse de la consommation d'espace projetée par rapport à la période passée se fera au regard de la période d'analyse la plus proche temporellement (analyse CEREMA 2010-2017).

	Analyse SCoT (1985-2005)* // Consommation foncière annuelle (ha)	Analyse diag PLUi (2003-2012) // Consommation foncière annuelle (ha)	Analyse CEREMA (2010-2017) // Consommation foncière annuelle (ha)
Habitat et Equipements	72	66	90 (dont 2 ha pour les équipements)
Activités économiques	13	12,5	16
TOTAL	85	78,5	106

Néanmoins, ces données ne peuvent pas être agrégées entre-elles dans la mesure où elles présentent :

- Des méthodologies différentes (analyse satellitaire, analyse photographique, comparaison avec une donnée de référence, données cadastrales foncières) ;
- Des vocations différentes (habitat seulement dans certains cas, vocations indifférenciées dans d'autres cas...) ;
- Des données géographiques différentes (étude uniquement sur les entités de plus de 1 hectare, étude à la parcelle, sur un secteur géographique dessiné manuellement).

Récapitulatif des données et différents pas de temps mobilisés dans le cadre de l'analyse de la consommation d'espaces :



Des modèles d'urbanisation variés

1. Des structures urbaines différenciées



Le bourg constitue un ensemble urbain organisé autour d'un noyau traditionnel, disposant d'équipements, services, commerces de niveau communal ou intercommunal. Il peut s'établir le long des voies de communication ou près d'un cours d'eau. Son implantation, le long de l'estuaire, du littoral, dans une vallée ou dans la plaine, détermine aussi son organisation. À l'échelle de la communauté de communes, chacune des 64 communes comporte un bourg.



Les centres-bourgs correspondent à l'établissement primitif de l'habitat groupé, s'étant formé aux abords des voies de circulation structurantes desservant la plaine rurale. Ils forment des entités urbaines ceinturées par les espaces agricoles et boisés. De manière générale, l'urbanisation initiale (centre-bourg) s'est faite de manière privilégiée le long des axes routiers.

Les bourgs-carrefour



Organisés autour d'un croisement, souvent constitué de deux axes orientés Nord-Sud et Est-Ouest. Le noyau central est composé, dans la majorité des cas, de l'Eglise et de sa place. Ces carrefours principaux sont souvent denses.



Plumaugat



Saint-Jouan de L de L



Saint-Juvat

Les bourgs-rue



Le bâti s'implante de part et d'autre d'une route ancienne, « colonne vertébrale » du tissu urbain, souvent développée à partir du tracé d'anciennes grandes voies de communication. Les voies secondaires ne sont bordées que par quelques constructions très éparées.



Saint-Lormel



Trélivan



Caulnes

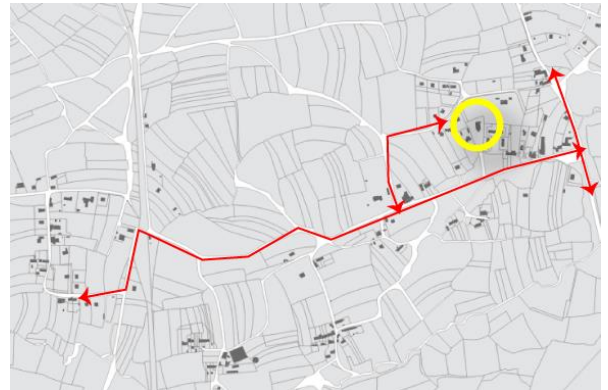
Les bourgs-hameaux

Ces entités bâties n'ont pas suivi de modèle de développement homogène.

Ces villages se sont agrandis aux XIX et XXèmes siècles de façon très restreinte et sans morphologie urbaine particulière. Les constructions s'y répartissent donc de façon irrégulière et éparses autour de l'Eglise, seul élément marquant de la centralité.



Tréfumel



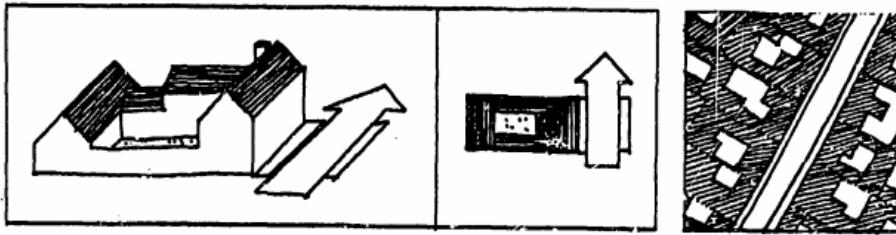
Saint-André-des-Eaux



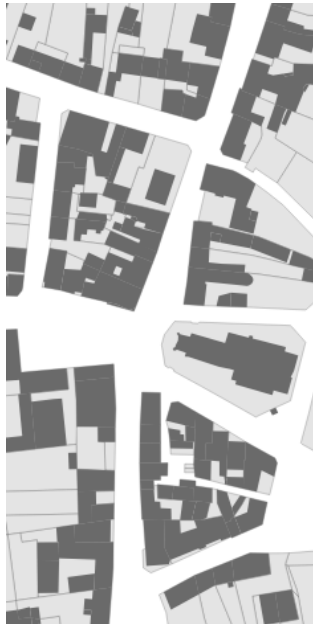
2. Entre trame bâtie traditionnelle et extensions pavillonnaires

2.1. Tissu ancien en centre-bourg

2.1.1. Bâti planaire



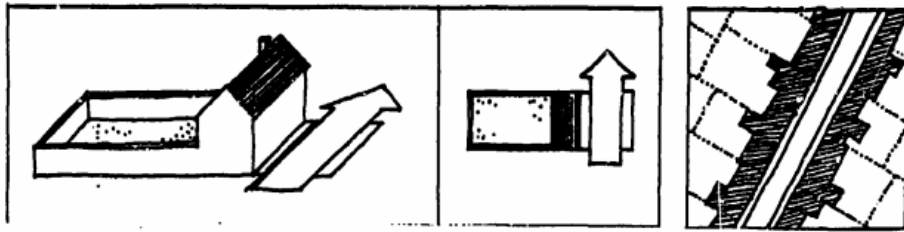
Il s'est développé sur de petites parcelles imbriquées les unes avec les autres. La trame bâtie est dense, principalement constituée de bâtis groupés (mitoyens), alignés sur la voirie avec des gabarits homogènes.



Centre-bourg de Caulnes

Les maisons individuelles peuvent être occupées en rez-de-chaussée par une activité (commerce, service, etc.). La trame parcellaire dessine des îlots compacts de formes diverses composés de cœurs d'îlots dégagés/évidés. La trame viaire est étroite et en radiale.

2.1.2. Bâti linéaire



Rue de bourg de Caulnes72

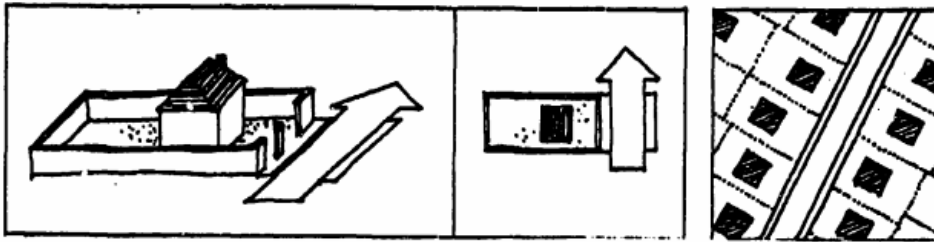
L'implantation sur la parcelle des constructions est fortement liée à la nature de celles-ci :

Dans le centre-bourg, les bâtis sont accolés les uns aux autres par leurs pignons, créant un front bâti aligné sur rue. Les espaces privatifs (jardins ou vergers) sont alors retirés en arrière-plan. Les gabarits sont uniformes, les façades demeurent sobres et la pierre de taille domine, donnant ainsi un sentiment d'unité aux constructions. Dans les cœurs de bourg, on trouve principalement des habitations à étages mitoyennes. Si le rez-de-chaussée accueillait traditionnellement des commerces et artisans, les étages étaient réservés aux parties privatives.



Front bourg de
Caulnes72775Pluduno

2.1.3. Bâti ponctuel



Les extensions urbaines récentes sous forme de lotissement se sont réalisées de manière linéaire ou en profondeur à ces axes routiers. Les extensions urbaines se développent en bordure de bourgs et villages au gré des opportunités foncières. Il en résulte d'une part, un trouble de la structuration urbaine initiale, d'autre part, l'étalement urbain des bourgs et villages.

Le tissu récent s'est développé soit sous forme de lotissement, soit sous forme d'implantation linéaire le long de la rue (en dents creuses ou en entrée de bourg), avec une implantation quasi-systématique en milieu de parcelle. Ces constructions, assez uniformes et répétant la même implantation tendent à diluer l'identité communale.



Le lotissement :

Forme urbaine contemporaine, le lotissement se caractérise par un tissu urbain dilaté et peu dense. La trame bâtie est régulière, répétitive, constituée de pavillons résidentiels au gabarit homogène et de plus grandes parcelles privatives

Créhen – Rue du Moulin de Talva

2.1. Structure parcellaire et organisation viaire

2.1.1. Densités et organisation des opérations récentes

Les opérations récentes dans les communes sont, pour la plupart, des lotissements de type pavillonnaire, généralement en extension des enveloppes urbaines. Ces extensions très consommatrices d'espace (densités généralement moins élevés que dans les bourgs) adoptent globalement les mêmes formes et respectent des modes d'implantation et d'organisation relativement semblables. L'habitat contemporain regroupe ainsi très majoritairement des constructions individuelles dont la plupart sont établies soit au milieu de leur parcelle soit en retrait de la voie. Les pierres de pays ont été remplacées par le parpaing ou la brique, les enduits par les crépis, les constructions de plain-pied sont de plus en plus répandue, l'espace dédié aux véhicules est plus conséquent...



Vildé-Guingalan



Yvignac-la-Tour



Plouasne



La Landec

Exemples d'extensions urbaines sous forme de lotissement



L'urbanisation en extension, sous la forme principalement de lotissements pavillonnaires, et constatée sur la période passée, correspond parfois à des structures urbaines relativement déconnectées du centre-bourg, et disposant d'un réseau viaire en impasse, aboutissant à des développements fortement consommateurs d'espace et éloignés de la centralité et de ses commerces et services.

2.1.2. Densité et échelle d'opération

La taille d'une opération peut relativiser fortement un objectif de densité.

Sur un site de faible surface, l'utilisation des voies existantes et la petite échelle d'opération permettra souvent d'optimiser la forme urbaine et d'atteindre des densités élevées. A l'opposé, les très grandes opérations accueillent en plus des logements des espaces publics, des voies structurantes, voire des équipements qui limitent la densité globale. Cependant leur taille permet une organisation spatiale rationnelle et de mettre en place des formes denses en gérant des transitions avec l'existant.



> **PLUDUNO** - Rue des Chs photosrs

11 ha ; 80 logements
Taille moyenne de parcelle : 780m²
7 logements / ha

Qu'est ce qui fait qu'une opération est peu dense ? Place de voirie/implantation des bâtiments / type de logement

5 A 10 LOGEMENTS/HA

> **CORSEUL** - Rue Ernest Villalon

2 ha ; 21 logements
Taille moyenne de parcelle : 650m²
10 logements / ha





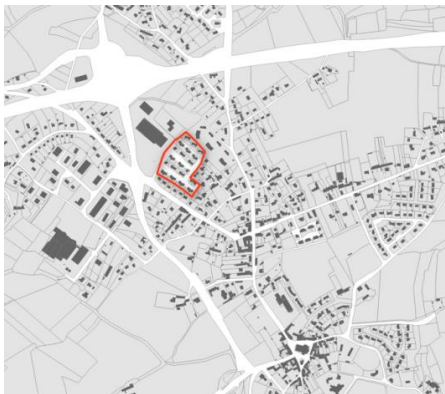
> QUEVERT - Rue de Delien

12,5 ha ; 140 logements
Taille moyenne de parcelle : 450m²
12 logements / ha

10 A 15 LOGEMENTS/HA

> PLOUER-SUR-RANCE - Le Grand Clos

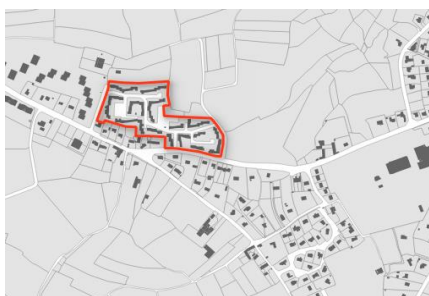
2,5 ha ; 38 logements
Taille moyenne de parcelle : 300m²
15 logements / ha



20 LOGEMENTS/HA

> LEHON - Les Petites Landes

4,6 ha ; 90 logements
Taille moyenne de parcelle : 300m²
20 logements / ha



2.1.3. Densité et espaces ouverts



> **TRELIVAN**

CitLIVANents /
1,4 ha ; 30 logements
21 logements / ha

**Surfaces communes
peu qualifiées**



> **LEHON**

Quartier de la Cochais
2,46 ha ; 212 logements
85 logements / ha

**Traitement qualitatif et
paysager des espaces
ouverts**



La gestion économe de l'espace, orientation forte de la stratégie nationale de développement durable et du Grenelle de l'environnement, est au cœur des préoccupations des services de l'État et des collectivités, en matière d'aménagement du territoire. La problématique de la reconstruction de la ville sur la ville est prégnante sur le territoire de l'agglomération dinannaise, dans un contexte d'urbanisation largement dominé par le phénomène d'étalement urbain



Cette périurbanisation aboutit à un allongement des déplacements au quotidien, à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à une diminution et un mitage des espaces naturels et agricoles et à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols.

La lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs du document de planification urbaine et territoriale qu'est le PLUi.

Chapitre 3 : Le référentiel foncier

Méthode et objectifs

1. Ce que dit le code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation [...] analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

1.1. Objectifs

Le développement urbain des bourgs et villages a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction en cœur de bourg. Ces dents creuses, cœurs d'îlots, larges parcelles se situent à proximité des commerces, services et principaux équipements. Ils présentent un fort potentiel pour la dynamique des territoires. Aujourd'hui, l'enjeu autour de ces espaces est renforcé par l'introduction dans la loi ALUR d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

Identifier au sein du périmètre du PLUi et en particulier des enveloppes urbaines les **gisements fonciers bâtis et non bâtis**.

Apporter un éclairage sur la capacité de Dinan Agglomération à **mobiliser son foncier pour répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain**

1.2. A quoi cela sert-il dans le PLUi ?

Les résultats de cette étude permettront de déterminer la part du développement de l'habitat qui se réalisera en renouvellement urbain

2. Ce que dit le SCoT

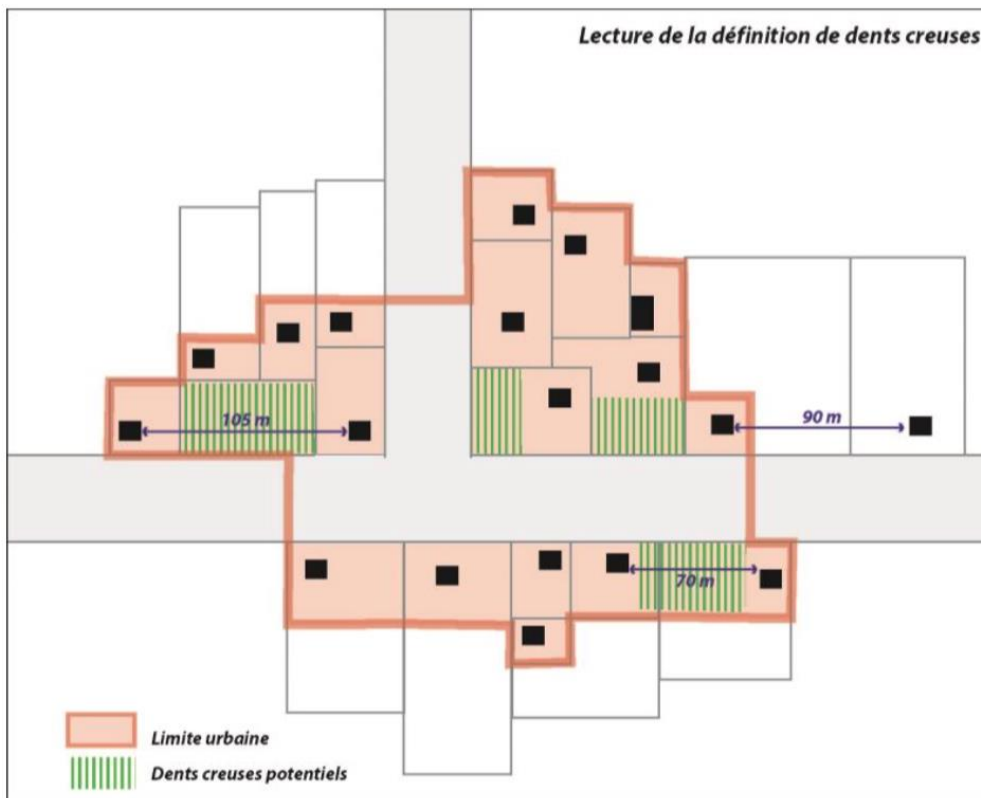
Le SCoT demande, lors de l'élaboration de chaque document d'urbanisme, la réalisation d'un recensement exhaustif des dents creuses (en ha), afin d'en calculer la capacité d'accueil résidentielle.

Ce recensement sera basé sur la définition suivante :

- Une dent creuse est une unité foncière répondant aux critères suivants :
- Elle est **dépourvue de constructions** ou de permis de construire non caduc ;
- Elle dispose d'une **façade sur voie publique** ;
- Ses **deux limites latérales sont contigües** avec des unités foncières bâties ;

La distance, entre ces deux constructions de référence, est **inférieure à 80 mètres**. Cette dernière disposition **n'est pas valable** pour les unités foncières **entièrement entourées de parcelles construites**.

En zone d'assainissement collectif, **sa connexion au réseau doit être possible** ou en zone d'assainissement individuel, ses caractéristiques doivent correspondre aux **exigences prescrites dans le schéma d'assainissement** de la commune. Ce recensement sera réalisé au sein des bourgs, des villages pôle d'attraction et des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée éventuellement définis.



Par ailleurs, le comblement d'une dent creuse :

- Ne doit pas favoriser une urbanisation linéaire le long des voies ;
- Ne doit pas permettre la formation de nouvelles dents creuses.

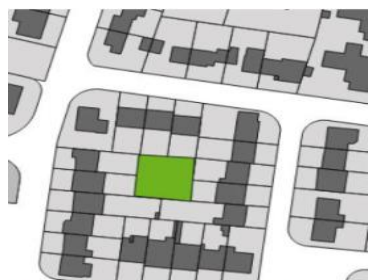
3. Méthodologie appliquée

Le SCoT stipule que « les cœurs d'îlots, les parcelles densifiables, et les fonds de jardin **pourront** être considérés comme des gisements potentiels de foncier, en vue d'une

densification. Ils **pourront** être intégrés et valorisés dans la méthodologie de calcul **si la commune le souhaite.** ». Le présent référentiel foncier intègre l'identification des « fonds de parcelles », « parcelles densifiables » et « cœurs d'îlots », en complément des « dents creuses ».



Le fond de parcelle : espace situé à l'arrière de plusieurs parcelles bâties qui se compose en général de terrains nus et de jardins



Le cœur d'îlot : espace compris à l'intérieur d'un îlot urbain qui se compose en général de terrains nus et de jardins. Bien qu'il puisse être défini comme gisement foncier, le cœur d'îlot est rarement densifiable.



La parcelle densifiable : parcelle considérée comme sous-occupée, c'est-à-dire en dessous de la densité urbaine moyenne = au-delà de 2000m² (en orange)

Outre l'enjeu de connaissance du tissu urbain, le référentiel foncier et immobilier doit aussi garantir la réactivité de la collectivité face aux opportunités et servir la mise en œuvre d'une vraie stratégie volontariste de renouvellement et de densification de son tissu urbain envisagée sur le long terme.

La difficulté en matière de mobilisation de ces espaces réside dans le caractère contraint de ces espaces. Le parcellaire multiple, rend l'acquisition des terrains difficile et parfois coûteuse, les stratégies individuelles ne facilitent pas l'émergence de projet d'ensemble et la proximité du voisinage nécessite une réflexion approfondie en matière d'aménagement du site. Toutefois, dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et au regard des enjeux environnementaux soulevés dans un document tel que le PLUi, ces espaces de dents creuses s'avèrent grandement stratégiques.

Ainsi, la mise en place d'une méthodologie spécifique, appuyée sur les critères d'élaboration de l'enveloppe urbaine (inter distance de 50 mètres entre les bâtis) a permis de faire émerger des espaces au sein du tissu urbain amenés à accueillir des projets d'aménagement d'ensemble.

Ces surfaces, une fois identifiées, ont été soumises à une validation au cas par cas, en fonction des contraintes du sites (topographie, zones humides, boisements,...). Sur l'ensemble des éléments repérés via la méthodologie SIG, les gisements exclus ont fait

l'objet de motivations précises ou d'un relais réglementaire. C'est le cas de jardin notamment, qui, s'ils ne sont pas identifiés en dents creuses, font l'objet d'une protection loi paysage ou encore des zones humides repérées au plan de zonage et ne pouvant être détruite. Au total, ce sont près de **130 hectares** qui ont ainsi été identifiés dans le cadre du PLUi.



Les 130 hectares identifiés prennent en compte le potentiel foncier (dents creuses, cœur d'ilots et parcelles densifiables) identifié dans les bourgs mais également au sein des villages densifiable du territoire (explication de la méthodologie de définition des villages dans la justification des choix). Les méthodologies de repérage mises en place sur le territoire de Dinan Agglomération vont au-delà des objectifs SCoT en repérant, non seulement les espaces de dents creuses mais également les parcelles densifiables et cœurs d'ilots.



Ces surfaces estimées en dents creuses ou parcelles densifiables revêtent certes, un caractère stratégique dans le cadre de l'urbanisation des communes, mais disposent toutefois de facteurs limitants. La maîtrise foncière privée largement majoritaire de ces espaces pose la question de leur mobilisation dans le temps du PLUi. Ses secteurs, soumis à des logiques de rétention foncière, de choix individuels, de situations personnelles complexes peuvent difficilement être estimés comme totalement disponibles dans le cadre de l'accueil de nouveaux logements d'ici à 2032. Ainsi, et conformément aux dispositions admises dans le cadre du SCoT, un **pourcentage de rétention de l'ordre de 50%** est appliqué sur ces surfaces. Ce pourcentage de rétention correspond aux dispositions du SCoT qui établit des modalités de calcul spécifiques.

A noter que le SCoT du Pays de Dinan introduit cette possibilité d'application de 50% de rétention sur les dents creuses uniquement. En effet, il n'est pas demandé d'analyse des parcelles ou encore des cœurs d'ilots. En ce sens, le PLUiH de Dinan Agglomération repère des surfaces non exigées au SCoT. Ainsi, l'application des 50% de rétention ne se fait pas uniquement sur les dents creuses mais sur la totalité des surfaces repérées, totalité allant au-delà des objectifs définis dans le SCoT.

Exemple de parcelles densifiables identifiées dans le cadre du référentiel foncier



Il est à noter que de nombreuses dents creuses identifiées et portant sur des surfaces significatives ont fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, quand bien même ces sites étaient localisés au sein de l'enveloppe urbaine. Ces OAP en zone « U » rentrent dans la consommation d'espace globale du PLUi et non dans les surfaces de « dents creuses ».

3.1. Identification de gisements stratégiques

Ce travail réalisé est en lien direct avec la stratégie de développement économe en foncier proposée dans le cadre du PADD du PLUi. Le PLUi vise à mobiliser en premier lieu les dents creuses stratégiques identifiées comme secteurs de projets avant de projeter de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.



Cette étape de priorisation à partir des gisements fonciers constatés sur les communes, consiste à regrouper les gisements en ensembles cohérents (sur le plan de leur proximité ou de leur unité), afin de constituer des périmètres opérationnels d'emprise suffisante pour donner lieu à un projet de renouvellement urbain, associant par exemple production de logements et d'espace public. Il s'agit d'une proposition établie par le bureau d'études qui a été affinée par les élus des communes (commissions urbanisme en général).



Distinguer des espaces dont la densification urbaine semble « stratégique » (espace avec accès sur voie existante, foncier aisément mobilisable...) permettra de définir un secteur précis au sein de l'enveloppe urbaine du bourg pour lequel un programme et des principes d'aménagement (dans le cadre d'une OAP) pourraient être établis afin d'assurer le renouvellement urbain et le développement de la commune.



À la suite de cette étude, il convient de s'orienter progressivement vers une logique de stratégie et de projet dont la première étape relève de la priorisation des secteurs. Cette priorisation des gisements constitue la partie politique de la démarche car elle pose la question de l'amorce et du déroulement du renouvellement urbain. La justification des choix relate des arbitrages et secteur de projets localisés en dents creuses retenus dans ce cadre.

4. Explications relatives au pourcentage de rétention

Le SCoT énonce comme objectif la priorisation de la mobilisation du potentiel constructible au sein de l'enveloppe urbaine. Cette analyse vise à localiser les dents creuses répondant aux critères énoncés dans le DOO du SCoT :

- *“Espace dépourvu de construction ou faisant l'objet d'un permis de démolir non caduc ;*
- *Présence d'une façade sur voie publique ;*
- *Présence de deux limites latérales contiguës avec des unités foncières bâties ;*
- *Distance entre les deux constructions bordant la dent creuse inférieure à 80 mètres (exception des unités foncières entièrement entourées de parcelles construites) ;*
- *Possibilité de raccordement ou raccordement déjà existant au réseau d'assainissement (individuel ou collectif).”*

Ces dents creuses ont été repérées au sein de l'ensemble des espaces zonés en zone urbaine mixte (UA, UAp, UB, UC ...). Sont ainsi analysés les potentiels constructibles au sein des enveloppes urbaines constituées des bourgs mais également des villages répondant aux critères visant à admettre la densification. (Les critères pour la définition de l'enveloppe urbaine et des villages sont explicités dans les questions suivantes)

Le SCoT stipule que :

« les cœurs d'îlots, les parcelles densifiables, et les fonds de jardin pourront être considérés comme des gisements potentiels de foncier, en vue d'une densification. Ils pourront être intégrés et valorisés dans la méthodologie de calcul si la commune le souhaite. ».



Le PLUiH dans le cadre de son analyse du référentiel foncier va au-delà du SCoT et intègre l'identification des « fonds de parcelles », « parcelles densifiables » et « cœurs d'îlots », en complément des « dents creuses ». Par ailleurs, la distance maximale retenue entre deux constructions pour considérer que la parcelle située entre les deux est une dent creuse est réduite à 50 mètres (contre 80 proposé dans le SCoT), excluant de fait nombre de parcelles du classement en tant que dents creuses, notamment en sorties de bourgs, sujets à l'urbanisation diffuse et linéaire. Cette réduction de la distance maximale entre deux constructions répond à la volonté communautaire de recentrer la densification en cœur de bourgs, au sein des espaces susceptibles d'être véritablement considérés en tant que dents creuses (voir rapport de présentation pour explicitation de la méthodologie de tracé de "l'enveloppe urbaine").

Outre l'enjeu de connaissance du tissu urbain, le référentiel foncier et immobilier doit aussi garantir la réactivité de la collectivité face aux opportunités et servir la mise en œuvre d'une vraie stratégie volontariste de renouvellement et de densification de son tissu urbain envisagée sur le long terme. La difficulté en matière de mobilisation de ce foncier, réside dans le caractère contraint de ces espaces. Le parcellaire multiple rend, l'acquisition des terrains difficile et parfois coûteuse, les stratégies individuelles ne facilitent pas l'émergence de projets d'ensemble et la proximité du voisinage nécessite une réflexion approfondie en matière d'aménagement du site. Toutefois, dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et au regard des enjeux environnementaux soulevés dans un document tel que le PLUiH, ces espaces de dents creuses s'avèrent stratégiques.

Ainsi, la mise en place d'une méthodologie spécifique, appuyée sur les critères d'élaboration de l'enveloppe urbaine a permis le repérage des dents creuses. Ces surfaces, une fois identifiées, ont été soumises à une validation au cas par cas par les élus. Sur l'ensemble des éléments repérés via la méthodologie SIG, certains gisements ont été exclus notamment pour les raisons suivantes :

- Retrait d'espaces faisant l'objet **d'erreurs manifestes** de repérage en lien avec le traitement de données géographiques, dont des espaces d'équipements, de stade, de cimetières ...
- Comparaison du résultat du traitement géographique avec la **réalité de terrain** qui a soulevé des incohérences : présence de zones humides, terrains non constructibles au regard de la topographie, terrain ne présentant pas d'accès... ;
- Évolutions foncières en lien avec **l'aménagement des parcelles** identifiées, dépôt de PC et de PA (la première analyse ayant été réalisée en 2017) ;
- Prise en compte des **périmètres de réciprocity agricole** qui, par endroit, rendent impossible les nouvelles constructions notamment en zones urbanisées ;
- Ajustements au regard de l'évolution souhaitée à l'échelle communale, préservation de certains jardins ; espaces non bâtis faisant l'objet de **projets communaux** (équipements...) ou espaces stratégiques repérés dans le cadre du zonage, a posteriori en OAP.

Ces exclusions se sont traduites réglementairement ;

- Le découpage des zones urbaines a évolué à la suite d'exclusion de parcelles de dents creuses, notamment pour des questions de contraintes d'aménagement (topographie, accès...) ;
- Des zones non aedificandi ont été mises en place sur des zones n'ayant pas vocation à admettre de nouvelles constructions (zone ayant fait l'objet de comblement notamment) ;
- L'inventaire des zones humides a permis de préciser les parcelles pouvant faire l'objet de densification ;
- Les cônes de vue inconstructibles induisent l'impossibilité d'aménager certaines parcelles pouvant être identifiées comme des dents creuses ;
- La mise en place d'outils de protection Loi Paysage sur certains jardins initialement repérés comme dents creuses mais identifiés comme étant à préserver dans les 10 ans du PLUiH ;



Après la mise en place de ces vérifications méticuleuses, ce sont près de 130 hectares qui ont ainsi été identifiés dans le cadre du PLUiH. Les 130 hectares identifiés prennent en compte le potentiel foncier (dents creuses, cœur d'îlots et parcelles densifiables) identifié dans les bourgs mais également au sein des villages densifiables du territoire.

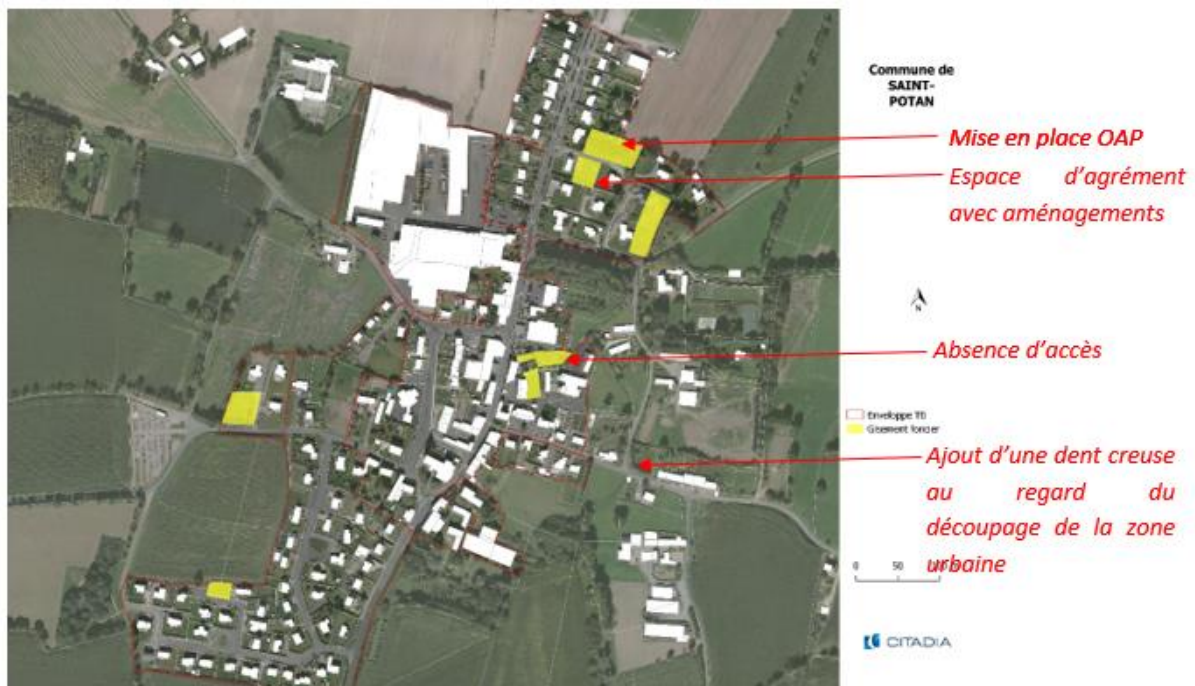
Ces surfaces estimées en dents creuses ou parcelles densifiables revêtent certes, un caractère stratégique dans le cadre de l'urbanisation des communes, mais disposent toutefois de facteurs limitants. La maîtrise foncière privée, largement majoritaire de ces espaces, pose la question de leur mobilisation dans le temps du PLUiH. Ces secteurs, soumis à des logiques de rétention foncière, de choix individuels, de situations personnelles complexes peuvent difficilement être estimés comme totalement disponibles dans le cadre de l'accueil de nouveaux logements d'ici à 2032. **Ainsi, et conformément aux dispositions admises dans le cadre du SCoT, un pourcentage de rétention de l'ordre de 50% est appliqué sur ces surfaces.** Il ne s'agit pas de considérer que 100% des dents creuses ne peuvent pas être urbanisées mais bien de définir un projet de développement urbain sur des espaces où la collectivité est susceptible d'intervenir (secteurs de projets d'ensemble (OAP)). Ce pourcentage de rétention correspond aux dispositions du SCoT qui établit des modalités de calcul spécifiques. Il est appliqué de manière indifférenciée à l'échelle de Dinan Agglomération car il est considéré que les problématiques foncières évoquées ci-dessus se retrouvent de manière homogène à l'échelle du territoire. En outre, le découpage des enveloppes urbaines sur les secteurs présentant un contexte foncier tendu (communes littorales notamment) a fait l'objet d'une attention particulière. Ces espaces sont aussi souvent concernés par des parcellaires complexes qui multiplient les difficultés d'aménagement présentées.

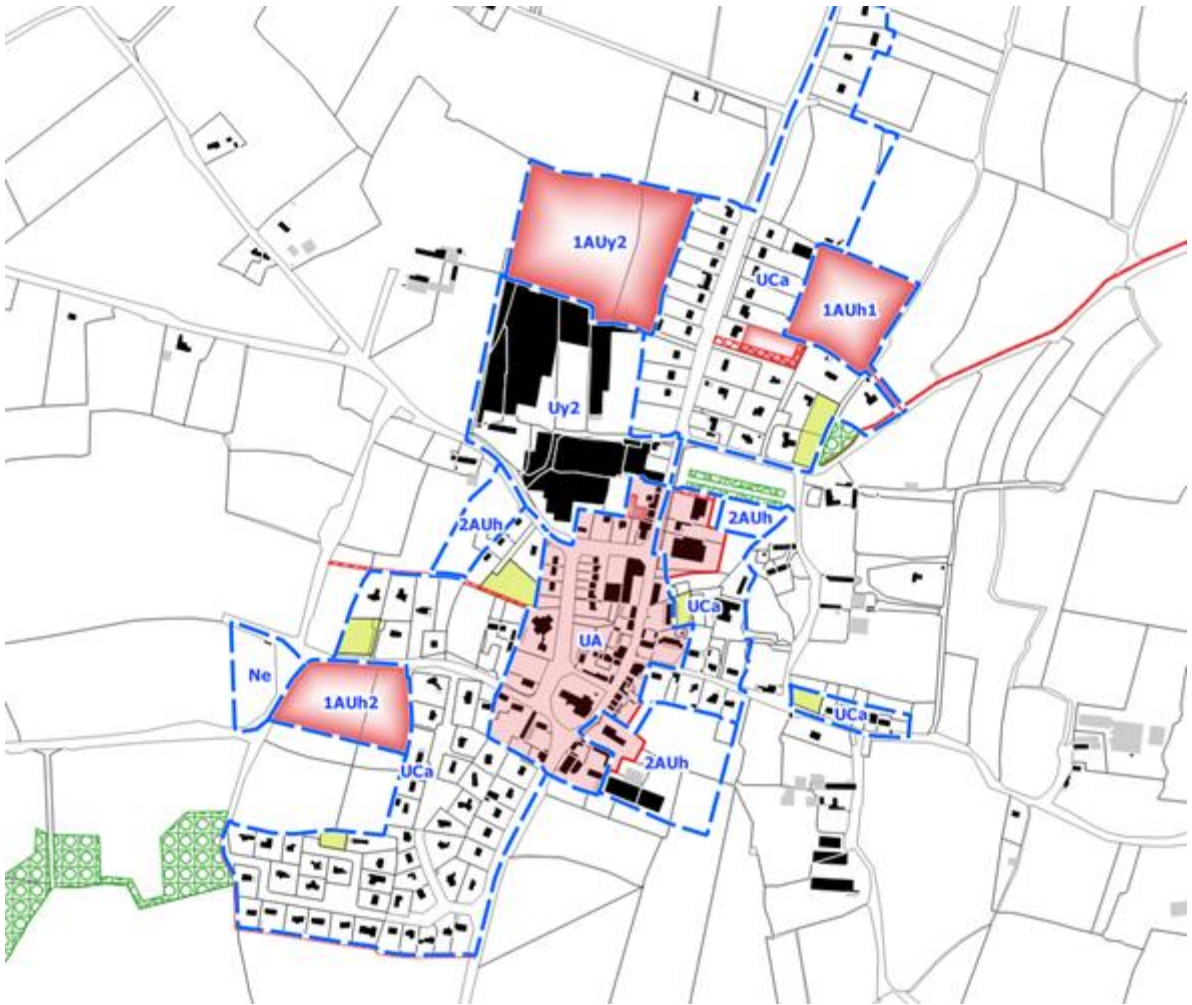
A noter que le SCoT du Pays de Dinan introduit cette possibilité d'application de 50% de rétention sur les dents creuses uniquement. En effet, il n'est pas demandé d'analyse des parcelles ou encore des cœurs d'îlots. En ce sens, le PLUiH de Dinan Agglomération repère des surfaces non exigées au SCoT. Ainsi, l'application des 50% de rétention ne se fait pas uniquement sur les dents creuses mais sur la totalité des surfaces repérées, totalité allant au-delà des objectifs définis dans le SCoT.

Enfin, un arbitrage politique a été opéré en Comité de Pilotage afin d'affirmer cette rétention à 50% considérant l'impossibilité d'élaborer une stratégie d'aménagement communautaire ou communale sur des espaces diffus, de petite taille et sous maîtrise foncière privée (donc dépendant de volontés individuelles). Par ailleurs, les projets mis en œuvre sur ces espaces ne convergent pas nécessairement avec l'intérêt général communal en matière de développement urbain (mixité sociale, petits logements, mixité générationnelle, mixité d'usages...). Aussi, il apparaissait risqué de retenir 100% de ces dents creuses (non mobilisables par la collectivité) et donc la surface potentielle, réduisant significativement la capacité d'agir des communes.



Exemple d'évolutions entre la version n°1 du repérage des dents creuses et l'inventaire arrêté :





Commune de
GUITTE

*Mise en place d'une zone
nonaedificandi au regard
des difficultés
d'aménagement du site
(sous-sol instable)*

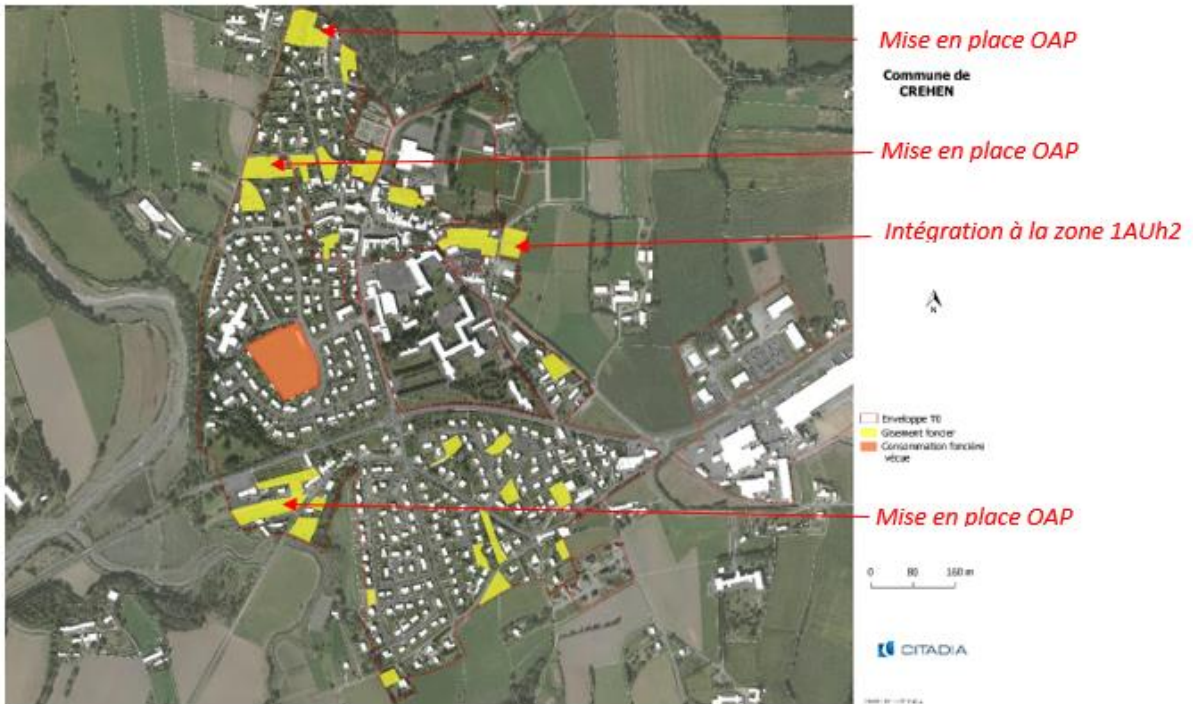
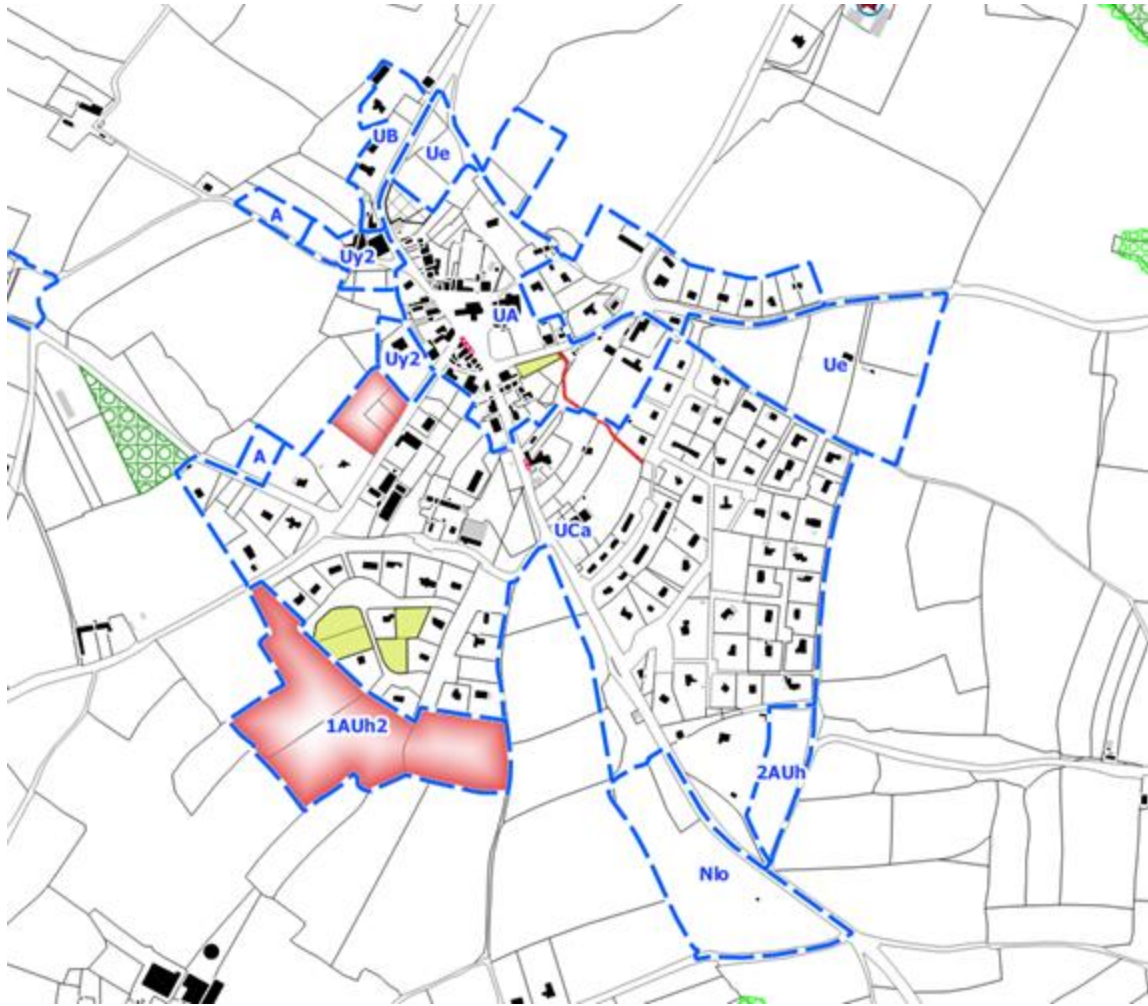


□ Enveloppe U
■ Coordonné Foncier

0 30 60 m

CITADIA

10/10/2014





L'objet de ces évolutions n'est pas de réduire les possibilités de densification pour augmenter les possibilités d'extension mais bien de raisonner au plus près des réalités territoriales et d'avoir une programmation de logements effective afin de répondre aux objectifs démographiques fixés. En ce sens, de nombreuses parcelles identifiées dans un premier temps en dents creuses, font l'objet d'OAP s'inscrivant dans un souci de maîtrise de l'urbanisation de ces sites, en lien avec l'économie de foncier.

Pour rappel, les sites identifiés en dents creuses sans OAP font l'objet d'un pourcentage de rétention lié à la difficulté d'appréciation de la réalisation des projets sur ces sites privés, alors que ce n'est pas le cas pour les sites de dents creuses faisant l'objet d'OAP.

5. Résultat de l'inventaire des potentiels densifiables

Secteur	Code INSEE	Commune	Potentiel de densification	50% du potentiel de densification
Secteur Caulnes	22020	Broons	2,8	1,40
	22032	Caulnes	3,39	1,70

CAHIER FONCIER



	22036	<i>La Chapelle Blanche</i>	0,44	0,22
	22071	<i>Guitté</i>	0,45	0,23
	22239	<i>Plumaudan</i>	1,69	0,85
	22240	<i>Plumaugat</i>	1,13	0,57
	22305	<i>Saint Jouan de l'Isle</i>	0,59	0,30
	22391	<i>Yvignac la Tour</i>	1,26	0,63
TOTAL			11.75	5.88

Le potentiel foncier total estimé sur le secteur de Caulnes est de 5.88 ha. Les différentiels entre les communes sont en lien avec la structures urbaines (tissu plus distendu à Caulnes) mais également avec le nombre de hameaux potentiellement densifiables.

Secteur	Code INSEE	Commune	Potentiel de densification	50% du potentiel de densification
Secteur Dinan	22003	<i>Auceleuc</i>	0,23	0,115
	22050	<i>Dinan</i>	5,33	2,665
	22118	<i>Lanvallay</i>	3,63	1,815
	22123	<i>Léhon</i>	0,00	0
	22259	<i>Quévert</i>	2,09	1,045
	22339	<i>Taden</i>	1,01	0,505
	22364	<i>Trélivan</i>	4,68	2,34
	22388	<i>Vildé-Guingalan</i>	0,85	0,425
TOTAL			17.82	8.91

Le potentiel foncier retenu à l'échelle du secteur de Dinan est de 8.91 ha. A noter que les potentiels de densification de Léhon sont assimilés à ceux de Dinan. La majorité de ces surfaces sont d'ailleurs localisées à Léhon qui présente un tissu urbain moins dense que Dinan. Les espaces agglomérés de Dinan sont ceux présentant le plus de potentiel de densification.

Secteur	Code INSEE	Commune	Potentiel de densification	50% du potentiel de densification
Secteur Evran	22035	<i>Les Champs-Géraux</i>	1,13	0,565
	22056	<i>Evrans</i>	1,77	0,885
	22069	<i>Guenroc</i>	0,74	0,37
	22208	<i>Plouasne</i>	1,68	0,84
	22263	<i>Le Quiou</i>	0,99	0,495
	22352	<i>Saint André des Eaux</i>	1,85	0,925
	22306	<i>Saint Judoce</i>	1,16	0,58
	22308	<i>Saint Juvat</i>	0,38	0,19
	22312	<i>Saint Maden</i>	0,65	0,325
	22352	<i>Tréfumel</i>	3,14	1,57
TOTAL			13.49	6.75

Le potentiel foncier retenu à l'échelle d'Evran est de 6.75 ha. La commune de Tréfumel, ancienne commune au RNU, présente un tissu urbain très distendu qui explique un potentiel de surfaces densifiables important.



Secteur	Code INSEE	Commune	Potentiel de densification	50% du potentiel de densification
Secteur Guinefort	22008	Bobital	1,90	0,95
	22021	Brusvily	2,38	1,19
	22026	Calorguen	0,76	0,38
	22082	Le Hinglé	2,03	1,02
	22280	Saint Carné	1,16	0,58
	22380	Trévron	0,45	0,22
TOTAL			8.68	4.34

Le secteur du Guinefort totalise 4.34 ha de potentiel densifiable. Les potentiels des communes sont en lien avec les possibilités de densification ouvertes sur les hameaux.

Secteur	Code INSEE	Commune	Potentiel de densification	50% du potentiel de densification
Secteur Matignon	22143	Matignon	1,4	0,70
	22174	Pléboulle	1,14	0,57
	22179	Fréhel	7,1	3,55
	22201	Plévenon	0,56	0,28
	22268	Ruca	0,45	0,23
	22282	Saint Cast le Guildo	12,76	6,38
	22302	Saint Jacut de la Mer	4,65	2,33
	22323	Saint Potan	1,88	0,94
TOTAL			29.94	14.97

Le secteur de Matignon totalise 14.97 ha de surfaces densifiables retenues. Ceci est en lien avec les tissus urbains relativement lâches présents sur une partie des communes (St Jacut, St Cast ...).

Secteur Plancoët	22014	Bourseul	2,66	1,33
	22048	Corseul	0,9	0,45
	22049	Créhen	2,57	1,285
	22096	Landebia	2,14	1,07
	22105	Languenan	3,61	1,805
	22172	Plancoet	3,54	1,77
	22200	Pléven	2,43	1,215
	22205	Plorec sur Arguenon	2,94	1,47
	22237	Pluduno	3,4	1,7
	22311	Saint Lormel	0,51	0,255
TOTAL			24.70	12.35

Le secteur de Plancoët totalise 12.35 ha de potentiel densifiable. Les potentiels des communes sont en lien avec les possibilités de densification ouvertes sur les hameaux.

Secteur	Code INSEE	Commune	Potentiel de densification	50% du potentiel de densification
Secteur Plelan	22097	La Landec	0,13	0,07
	22104	Languedias	1,48	0,74

	22145	Mégrit	1,38	0,69
	22180	Plélan le Petit	4,71	2,36
	22315	Saint Maudez	0,21	0,11
	22317	Saint Méloir des Bois	0,93	0,47
	22318	Saint Michel de Plélan	1,87	0,94
	22342	Trébédan	0,28	0,14
TOTAL			10.99	5.50

Le secteur de Plélan présente 5.50 ha de potentiel de densification retenu dans le cadre de la programmation du PLUi. La commune de Plélan le Petit, présente un potentiel important en lien avec l'armature urbaine du bourg.

Secteur	Code INSEE	Commune	Potentiel de densification	50% du potentiel de densification
Secteur Rance	22103	Langrolay sur Rance	0,46	0,23
	22190	Pleslin Trigavou	8,03	4,02
	22197	Pleudihen-sur-Rance	0,51	0,26
	22213	Plouer-sur-Rance	2,88	1,44
	22299	Saint Hélien	2,55	1,28
	22327	Saint Samson sur Rance	0,51	0,26
	22385	La Vicomté sur Rance	1,21	0,61
TOTAL			16.15	8.08

Le potentiel densifiable retenu pour le secteur de la Rance est de 8.08 ha. Le nombre de villages et hameaux densifiables, ainsi que la structure urbaine des communes impacte directement le potentiel repéré au sein de ces espaces.

TOTAL Territoire	127.80	63.90
-------------------------	---------------	--------------

Le bilan des capacités de densification du territoire (dents creuses, cœurs d'îlots, parcelles densifiables) permet d'aboutir à un potentiel de l'ordre de 133.41 ha à l'échelle du PLUi. Ce potentiel est par la suite minoré de 50%, comme prévu dans le cadre du SCoT, afin de tenir compte des difficultés d'aménagements ou rétention foncière éventuelles. A noter que cette rétention de 50% est bien appliquée sur le potentiel densifiable global (dents creuses, cœurs d'îlots, parcelles densifiables) et non uniquement sur les sites de dents creuses. Ce pourcentage de rétention nous permet d'escompter dans le cadre du PLUi, l'urbanisation de 63.90 ha qui sont ainsi décomptés des objectifs de constructions. Aussi, la programmation du PLUiH part du principe que ces 66.71 ha seront bâtis dans la durée d'application du document.

Rappel : ces éléments sont des éléments de diagnostic, dans le cadre du zonage, les parcelles zonées en U à vocation habitat sont tous susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions.