

LOUDEAC COMMUNAUTE
BRETAGNE CENTRE

.....**PLUI H**

1.2 – Analyse et justification de la
consommation d'espace

RAPPORT DE PRÉSENTATION



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
INTRODUCTION.....	3
1. Méthodologie de l'analyse de la consommation foncière	3
Etape 1 : Axes de transports	4
Etape 2 : Couche parcellaire de référence	4
Etape 3 : Import des données métiers par intersection spatiale et 1 ^{ère} nomenclature	4
Etape 4 : Affinage des informations par les matrices cadastrales (propriétaire et bâti)	6
Etape 5 : Calcul de la surface bâtie par parcelle.....	6
Etape 6 : Nettoyage manuel et vérifications	7
Etape 7 : Consommation du foncier sur 10 ans	7
Etape 8 : Trame verte et bleue	9
1. L'OCCUPATION DU SOL EXISTANTE	10
Occupation du sol en 2018 (source : Corine Land Cover)	10
2. ANALYSE ET BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	12
La consommation d'espace entre 2007 et 2016	13
3. CONSOMMATION PROJETÉE D'ESPACE ENTRE 2009 ET 2019.	15
PROJECTION 2010 - 2019	15
4. BILAN DE LA CAPACITE DE MUTATION ET DE DENSIFICATION DANS L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE	17
4.1 Méthodologie de l'étude de densification	17
Qualification des parcelles non bâties au cadastre	18
Qualification des parcelles bâties de plus de 3000 m ²	18
4.2. Bilan de la capacité d'accueil de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine existante.....	20

5. MISE EN ŒUVRE PAR LE PLUI DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....27

5.1. Rappel des objectifs du SCoT et du PADD du PLUI pour le développement résidentiel.....	27
5.2. La limitation de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain (hors activité).....	28
5.3. Le renforcement des centre-bourg et la limitation des interférences avec l'agriculture et la trame verte et bleue	37
5.4 La consommation d'espace pour les équipements	40
5.5 La consommation d'espace à vocation économique.....	42
5.6 L'effort de réduction de la consommation d'espace opéré par le PLUI .	45

ANNEXES 46

CAHIER DE DENSIFICATION (annexé au présent document)

Ce cahier regroupe les cartes explicitant l'étude de densification réalisée pour chaque bourg du territoire. La méthodologie de cette étude et le bilan des capacités issue de cette analyse sont effectués au chapitre « 4. Bilan de la capacité de mutation et de densification dans l'enveloppe urbaine existante » du présent document ».

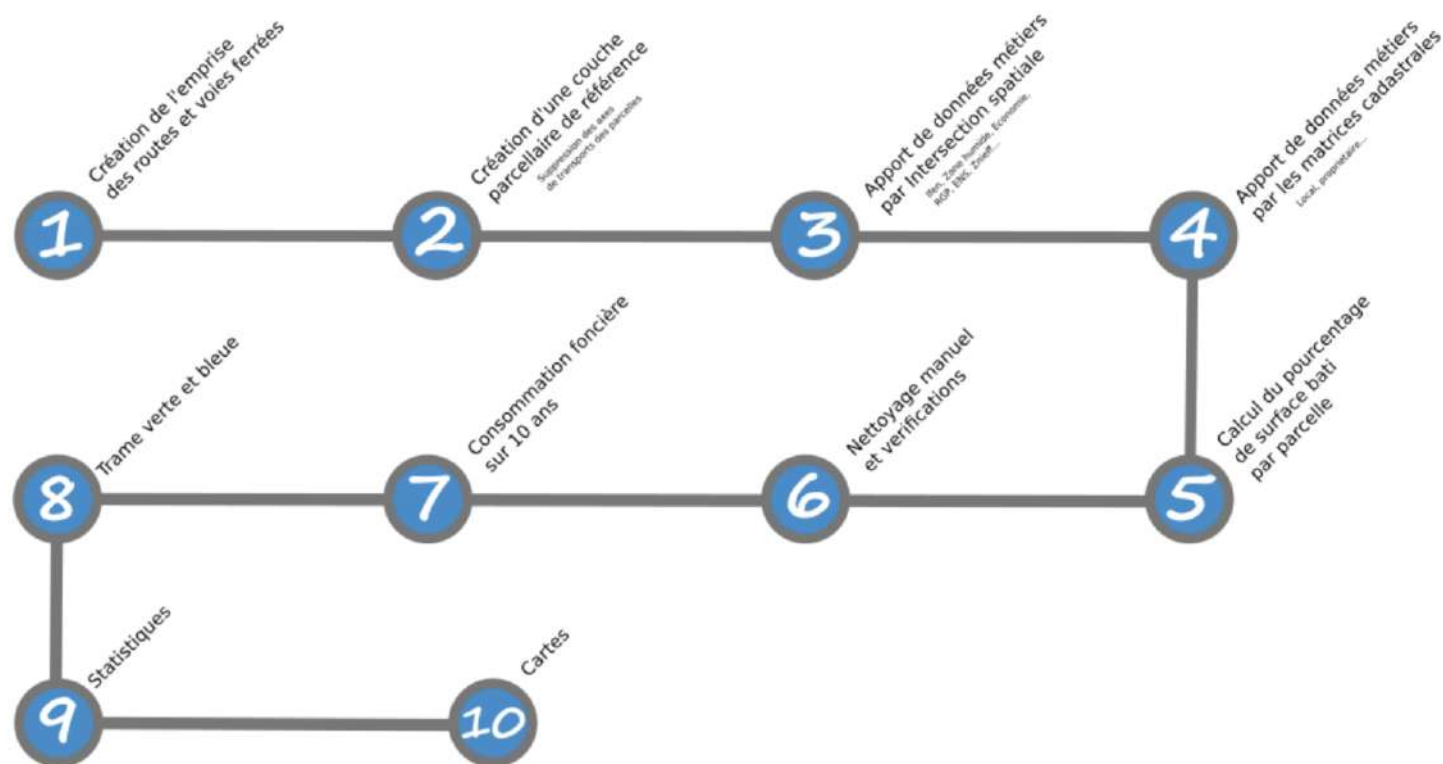
CAHIER DE QUALIFICATION DES PARCELLES SITUEES EN ZONES D'ACTIVITES (annexé au présent document)

Ce cahier regroupe les cartes détaillant le statut d'occupation de chaque parcelle située en zones d'activités. La méthodologie de ce travail est détaillé à la rubrique « 5.5 La consommation d'espace à vocation économique ».

INTRODUCTION

1. Méthodologie de l'analyse de la consommation foncière

L'analyse et la justification de la consommation d'espace sur le périmètre du PLUIH de Loudéac Communauté Bretagne Centre s'appuie sur la méthodologie SIG (système d'information géographique) utilisée par le territoire. Cette méthodologie d'évaluation de la consommation foncière est plus précise que Corine Land Cover, en ce qu'elle agglomère plusieurs sources, donnant ainsi des informations précises sur le type d'occupation des sols et parcelles.



Les étapes

Etape 1 : Axes de transports

Création d'une couche d'emprise de la voirie et des lignes de chemins de fer.

Source : bd topo IGN de l'année en cours, tronçon route et tronçon de voie ferrée.

Création d'une zone tampon à partir de l'entraxe de la voie selon les largeurs de voirie renseignées par l'ign sur les routes et une largeur fixe de 6m pour la voie ferrée multipliée par le nombre de voie.

L'intérêt de cette première étape est d'identifier l'emprise des routes et voies ferrées.

Actuellement, nous ne disposons pas de données temporelles permettant de revenir 10ans en arrière sur l'état des surfaces de voirie.



Par ailleurs, ajout à cette couche parcelle de référence la création de trois colonnes pour préparer la construction des différents niveaux de nomenclatures de l'occupation du sol.

Colonne ocs_majic= type de culture du cadastre

Colonne ocs_enrichie_simple = cadastre + données métiers + nettoyage selon 6 grandes classes

Colonne ocs_enrichie = cadastre + données métiers + nettoyage selon 17 grandes classes

Colonne ocs_enrichie_tvb = cadastre + données métiers brutes avec la déclinaison de l'ensemble des classes d'origine.

Voir nomenclature en annexes

L'intérêt de cette étape est de nettoyer les limites de parcelles et de préparer la structuration de la nomenclature.

Etape 2 : Couche parcellaire de référence

Création d'une couche parcellaire de référence.

Source : cadastre + couche emprise de voirie précédemment créée.

L'emprise de voirie empiète régulièrement sur les limites parcellaires. L'objectif de ce traitement est de supprimer par emporte pièces les morceaux de parcelles affectées à de la voirie.

Exemple :

Etape 3 : Import des données métiers par intersection spatiale et 1^{ère} nomenclature

A partir de notre couche parcelle de référence nous allons importer dans un premier temps par jointure sur les identifiants de parcelles les groupes de culture de la matrice cadastrale puis, dans un second temps, par intersection spatiale l'ensemble des données métiers à notre connaissance dans les bases de données géographiques :

- 1- La donnée en provenance des codes de groupe de culture du cadastre, donnée de premier niveau.

→ colonne ocs_majic

Groupe	Libellé du groupe
01	Terres
02	Prés
03	Vergers
04	Vignes
05	Bois
06	Landes
07	Carrières
08	Eaux
09	Jardins
10	Terrains à bâtir
11	Terrains d'agrément
12	Chemin de fer
13	Sol

Cependant, cette information d'origine déclarative n'ayant pas pour vocation initiale des traitements géomatiques s'avère parfois incomplète ou incohérente.

- 2- La donnée métier, amélioration par intersection spatiale

→ colonne ocs_enrichie_simple 6 classes

	Agricole	Agricole
	Carrières	Carrières
	Eaux cadastrées	Eaux cadastrées
	Forestier et naturel	Forestier et naturel
	Jardins	Jardins
	Urbanisé	Urbanisé

→ colonne ocs_enrichie 17 classes

		
	Agricole	Agricole
	Agricole rgp	Agricole rgp
	Carrières	Carrières
	Eaux cadastrées	Eaux cadastrées
	Forestier et naturel	Forestier et naturel
	Forestier et naturel zh	Forestier et naturel zh
	Jardins	Jardins
	Transport	Transport
	Urbanisé	Urbanisé
	Urbanisé Commerce	Urbanisé Commerce
	Urbanisé habitat	Urbanisé habitat
	Urbanisé Habitat Collectif	Urbanisé Habitat Collectif
	Urbanisé Habitat Individuel	Urbanisé Habitat Individuel
	Urbanisé Industriel	Urbanisé Industriel
	Urbanisé Local	Urbanisé Local
	Urbanisé Zone Economique	Urbanisé Zone Economique
	Voies Ferrées	Voies Ferrées

Les sources de donnée :

- Zonage des parcs d'activités
- Bd foret de l'ifén
- Zones humides du sage ATG
- Référentiel Graphique Parcellaire (Déclaration PAC)
- ZNIEFF1, ZNIEFF1 Marine, ZSC, ZPS
- Espaces naturels sensible
- Périmètres de captage d'eau potable

- 3- Nomenclature détaillée, chaque donnée comportant un niveau de détail (rgp, ifen..) est conservée

→ocs_enrichie_tvb

Exemple :

Une parcelle considérée comme agricole, si présence d'une délimitation du Référentiel Graphique Parcellaire celle-ci sera découpée, son affectation modifiée « agricole rgp » dans la colonne ocs_enrichie_simple et le détail du rgp de culture dans la colonne ocs_enrichie

Ainsi de suite pour les zones d'activités, zones humides....

Pour conserver une traçabilité de la provenance de l'information, pour chaque import de donnée métier, une nouvelle colonne est créée avec une valeur booléenne (oui – non)

- Za, ifen, zh,rgp,znieff,ens,ppc

Ainsi, cette étape permet d'améliorer la couche parcellaire de référence avec l'ensemble des interactions des données métiers.

Etape 4 : Affinage des informations par les matrices cadastrales (propriétaire et bâti)

A partir de la couche parcelle de référence et des données métiers ajoutées, nous procédons à un troisième niveau d'enrichissement sur les parcelles par l'import des informations issues des matrices cadastrales à savoir :

- Nom du propriétaire
- Type de local
- Date de construction

Pour faciliter la lecture des noms de propriétaire, nous remontons uniquement le destinataire de l'avis d'imposition afin d'éviter la remontée de l'ensemble des informations fiscales (usufruit, nu propriété...)

GDESIP	indicateur du destinataire de l'avis d'imposition	1 = oui, 0 = non
--------	---	------------------

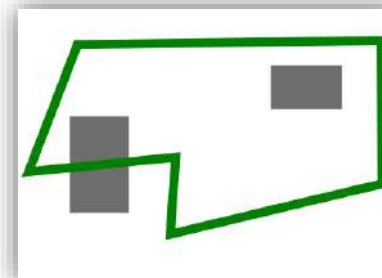
L'apport des noms de propriétaires sur les parcelles non bâties permet d'identifier les propriétés foncières appartenant à des organismes d'échelles nationales comme le ministère, sncf réseau, enedis....

Etape 5 : Calcul de la surface bâtie par parcelle

Pour chaque parcelle intersectée par un ou plusieurs bâti(s), calcul de la somme de surface bâtie et pourcentage de surface bâtie dans la parcelle.

Plusieurs usages de ce traitement :

- Corriger les erreurs de parcelles affectées à de l'agricole ou naturel alors qu'elles sont bâties à plus de 20-30%.
- Permettre le nettoyage des données déclaratives ou non mise à jour depuis plusieurs années.
- Identifier la densité de construction par parcelle.



Etape 6 : Nettoyage manuel et vérifications

Etablissement de plusieurs filtres à partir de seuil de surface bâtie par parcelle pour identifier les incohérences de classification dans la nomenclature :

- Des parcelles de plus de 50ha affectées à de l'urbanisme
- Les corps de ferme affectés uniquement à l'agricole
- Les parcelles bâties à plus de 50% et considérées en agricole

Exemple dans un boisement :

Une grande parcelle considérée bâtie car déclarée en une seule emprise foncière auprès de la DGFIP avec un seul petit bâtiment. Après réalisation des d'apports des données métiers, dans ce cas de figure, les données de la base IFEN, permet de délimiter plus finement les parcelles boisées et l'unique parcelle construite.



Exemple sur une exploitation agricole :

Certaines exploitations agricoles ont regroupé l'ensemble de leur foncier au sein d'une seule entité foncière. En conséquence, il est possible de se retrouver avec les parcelles entourant le siège d'exploitation comme des parcelles urbanisées.

Il convient de corriger manuellement l'ensemble des parcelles affectées à de l'agricole et bâtie à moins de 70%.

Cette étape permet de corriger :

- Les parcelles considérées comme bâties vers la nomenclature Forestier et naturel
- Les parcelles considérées comme bâties vers la nomenclature agricole
- Les parcelles considérées comme agricoles vers la nomenclature urbanisée

Etape 7 : Consommation du foncier sur 10 ans

Afin d'identifier les parcelles construire depuis 10ans nous utilisons - à partir des données importées des matrices cadastrales - la colonne des années de constructions des habitations.

JANNAT | Année de construction

Accompagnées de la vue aérienne de 2003, il est possible de lire par photo-interprétation les précédents usages de sol.

Avec cette méthode, nous allons filtrer l'ensemble des parcelles construites à partir de la date de construction récupérée à l'étape 4. Ensuite, un travail de photo-interprétation en créant une nouvelle colonne dans la table attributaire ocs_2006 permet d'identifier l'état initial selon la nomenclature :

	Agricole	Agricole
	Carrières	Carrières
	Eaux cadastrées	Eaux cadastrées
	Forestier et naturel	Forestier et naturel
	Jardins	Jardins
	Urbanisé	Urbanisé



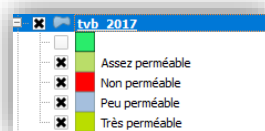
Parcelles contruites + vue aérienne 2003



Etape 8 : Trame verte et bleue

Il est possible de construire assez rapidement à partir de la couche occupation du sol, générée au préalable, la couche de base à la construction de la trame verte et bleue.

Il convient de transformer la géométrie en agrégeant toutes les parcelles contiguës entre elles et en les regroupant selon les 6 grandes classes.



	Agricole	Agricole
	Carrieres	Carrieres
	Eaux cadastrées	Eaux cadastrées
	Forestier et naturel	Forestier et naturel
	Jardins	Jardins
	Urbanisé	Urbanisé

Ensuite, il convient de reconditionner cette nomenclature pour la faire correspondre à celle de la trame verte et bleue :

Perméabilité

Type

Valeur source	Valeur destination	Valeur source	Valeur destination
☐ Urbanisé	☐ Non perméable	☐ Urbanisé	☐ Répulsif
☐ Forestier et naturel	☐ Très perméable	☐ Forestier et naturel	☐ Reservoir
☐ Agricole	☐ Assez perméable	☐ Agricole	☐ Non classé
☐ Agricole rgp	☐ Peu perméable	☐ Agricole rgp	☐ Non classé
☐ Jardins	☐ Peu perméable	☐ Jardins	☐ Non classé
☐ Carrieres	☐ Non perméable	☐ Carrieres	☐ Reservoir

1. L'OCCUPATION DU SOL EXISTANTE

CORINE Land Cover (CLC) est produite selon une méthodologie commune, pour garantir la comparabilité et l'homogénéité des informations entre les pays européens. Elle comprend 44 postes répartis selon 5 grands types d'occupation du territoire : territoires artificialisés, territoires agricoles, forêts et milieux semi-naturels, zones humides, surfaces en eau.

Les données CLC (Corine Land Cover) ne sont pas celles qui seront utilisées pour analyser la consommation d'espace sur le territoire de Loudéac (méthodologie expliquée ci-avant) puisqu'elles ne sont pas considérées comme suffisamment précises (maille d'analyse de 20m). Elles permettent cependant de donner une image globale du territoire et des grands équilibres fonciers.

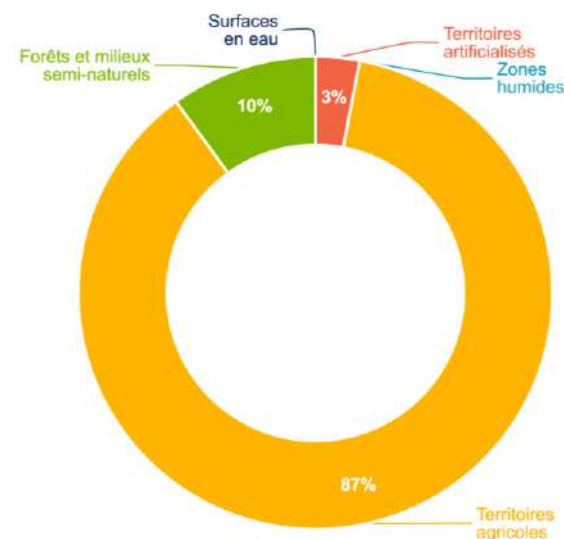
Occupation du sol en 2018 (source : Corine Land Cover)

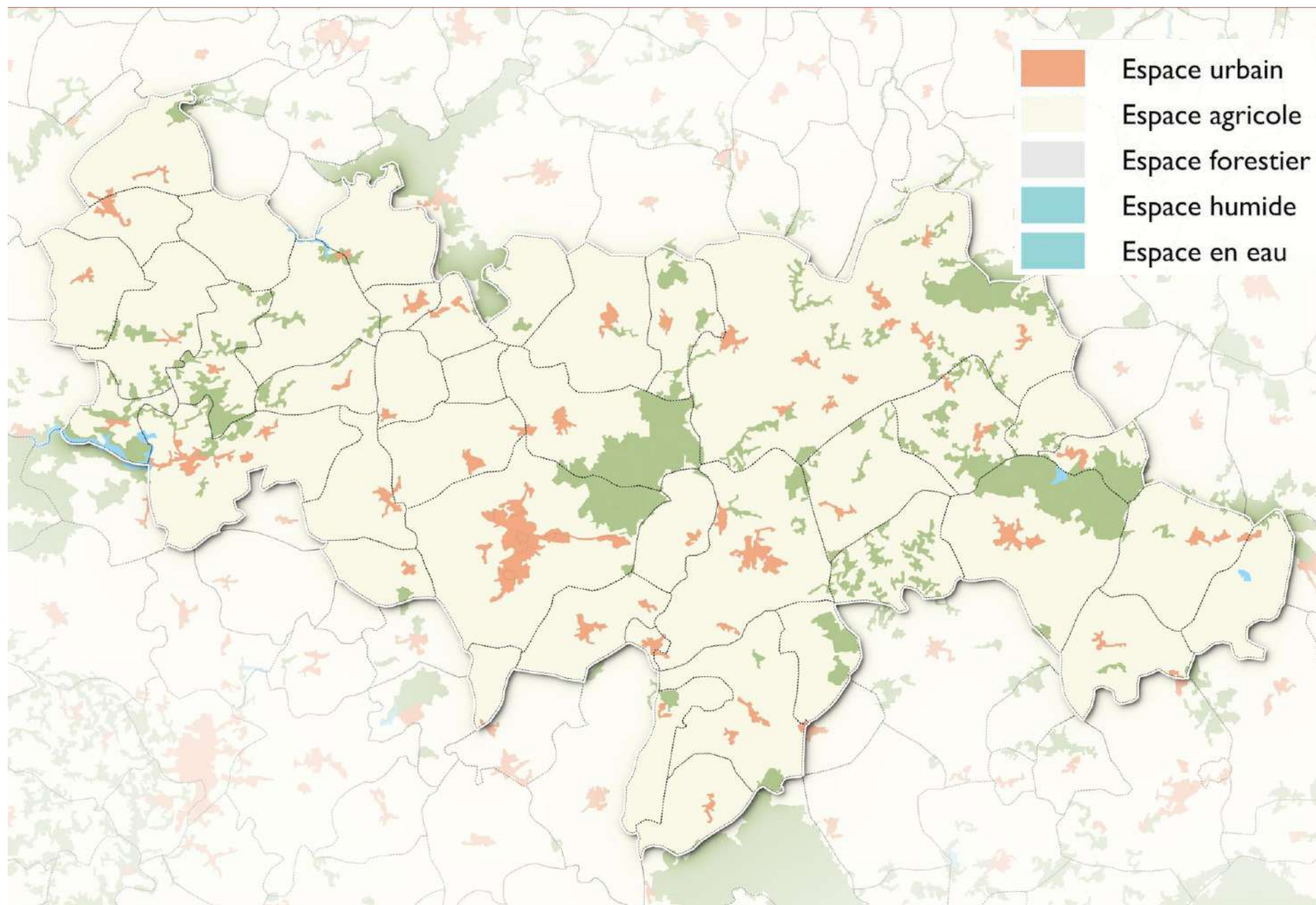
Selon les données CORINE Land Cover (CLC), le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre s'étend sur 118 256 hectares.

L'occupation du sol telle que la renseigne les données CLC de 2018 confirme les grandes caractéristiques d'un territoire agricole, maillé de pôles urbanisés restreints.

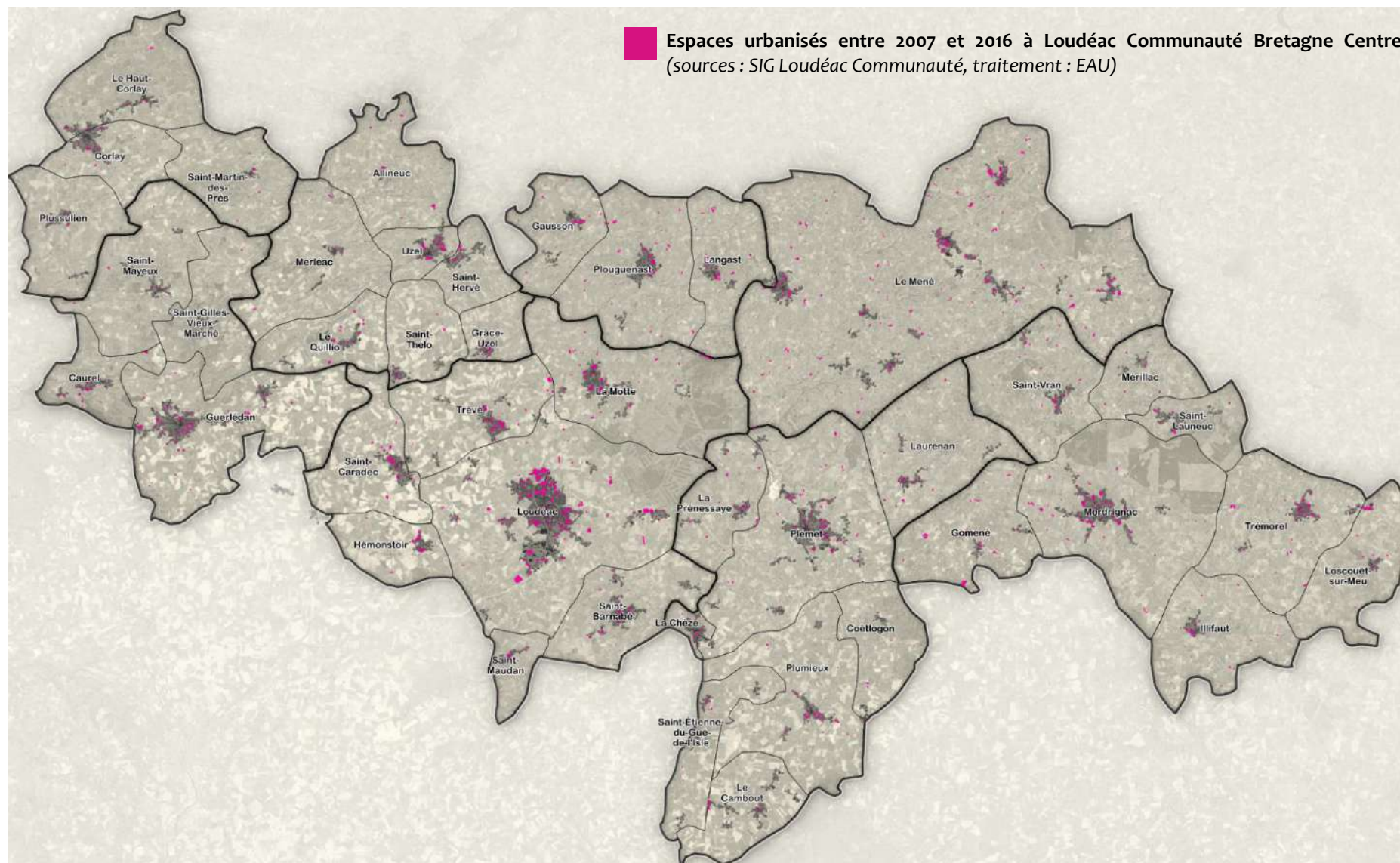
- 87% d'espaces agricoles (102 397 hectares)
- 10% de forêts et milieux semi-naturels (11 504 hectares)
- 3% de territoires artificialisés (4 069 hectares)
- 0,2% de surfaces en eau (285,89)

Répartition de l'occupation du sol de Loudéac Communauté Bretagne Centre en 2018 (Source : CLC 2018 ; traitement : EAU)





2. ANALYSE ET BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE



La consommation d'espace entre 2007 et 2016

Méthodologie :

Les données sur la consommation d'espace sur le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre ont pu être obtenues entre 2006 et 2017.

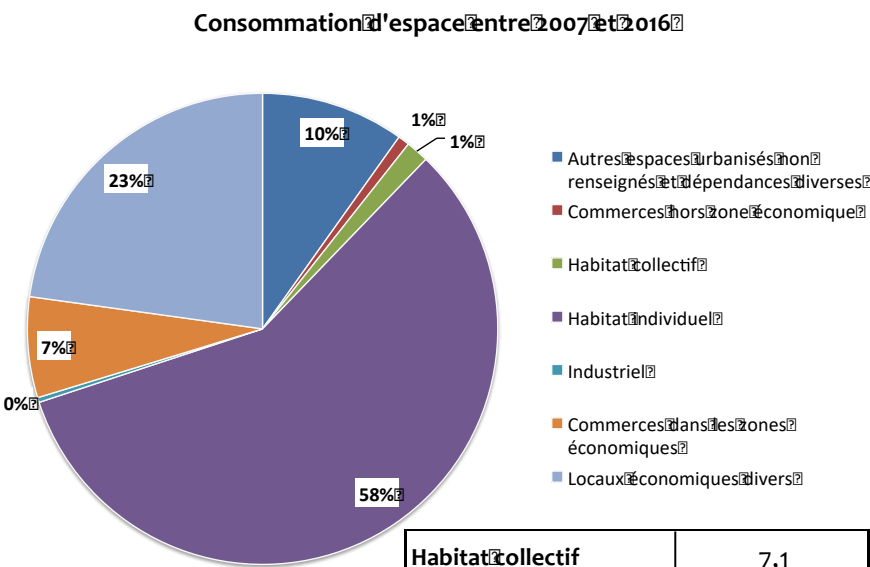
La consommation d'espace les 10 dernières années, soit entre 2008 et 2019 sera obtenue par projection à partir du rythme de consommation observé 2006 et 2017.

Précisions sur la nomenclature : la nomenclature choisie dans cette analyse diffère, sans en changer les résultats, de la nomenclature du SIG afin de faciliter la compréhension rapide de l'occupation des sols. Ainsi ce qui était appelé « Urbanisé local » regroupe des locaux économiques divers, des commerces mais également de l'habitat. De la même façon, la catégorie « Urbanisé » contient également de l'habitat et des bâtiments d'activité et des dépendances. Ainsi :

- **Locaux économiques divers** : il s'agit de locaux divers et résiduels, tels que des dépendances commerciales, des transformateurs électriques et tout autre bâti résiduel à vocation commerciale ou industriel non répertorié plus haut, corps de ferme également et certains bâtis mixtes.

- **Autres espaces urbanisés non renseignés et dépendances diverses** : une petite part des surfaces urbanisées n'a pas de précisions quant à la destination, il peut s'agir de bâtis mixtes ou encore de bâtis toujours en cours de construction.

Vocation des espaces urbanisés entre 2007 et 2016 inclus au sein du SCoT de Loudéac Communauté Bretagne centre. (source : Loudéac Communauté SIG, traitement : EAU)



Habitat collectif	7,1
Habitat individuel	260,8
Commerces hors zone économique	3,6
Commerces dans les zones économiques	31,2
Locaux économiques divers	103,1
Autres espaces urbanisés non renseignés et dépendances diverses	44,4
Industriel	1,5
Total (en ha)	451,6

452 hectares ont été urbanisés entre 2006 et 2017 sur le territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre, ce qui représente en moyenne 45,2 hectares par an d'urbanisés. Cette moyenne cache cependant des disparités au long de la période notamment une réduction du nombre d'hectares urbanisés par an au fil des années :

Espaces urbanisés par an entre 2007 et 2016 en ha (source : Loudéac Communauté SIG, traitement : EAU)

2007	60,9
2008	71,5
2009	40,4
2010	49,1
2011	57,5
2012	39,5
2013	46,8
2014	33,4
2015	26,7
2016	17,6
Date inconnue	8,5

Pratiquement 60% des espaces urbanisés l'ont été pour le développement résidentiel, surtout de l'habitat individuel. Le reste concerne des locaux économiques divers.

Espaces urbanisés en hectares entre 2007 et 2016 par commune (quand >10 hectares)
(source : Loudéac Communauté SIG ; traitement : EAU)

Loudéac	96
Le Mené	66
Merdrignac	31
Plémet	22
Mur-de-Bretagne	21
La Motte	19
Trévé	15
Plouguenast	14
Saint-Caradec	13
Trémoriel	12
Gomené	10

Sur la dernière période, Loudéac a consommé la majorité des hectares. A Loudéac, il s'agit pour moitié de locaux économiques divers, pour 21% d'urbanisations au sein des zones économiques et pour 28% de l'habitat individuel.

Au Mené, il s'agit à 63% d'une urbanisation pour l'habitat individuel. A Merdrignac, pour 50% de l'habitat individuel, le reste en locaux divers également.

3. CONSOMMATION PROJETÉE D'ESPACE ENTRE 2009 ET 2019.

Entre 2006 et 2017, 45,2 hectares par an ont été urbanisés, soit un total de 452 ha. Ce rythme d'urbanisation devrait être stable sur 2019. En effet, si l'on regarde les projets en cours, les surfaces urbanisées par an entre 2013 et 2016 mais également les données Corine Land Cover (moins fiables mais plus récentes), on remarque que le rythme de consommation d'espace ralentit. En 2007, 61 hectares ont été urbanisés et 72 ha en 2008. Cependant en 2015, 26 ha seulement ont été urbanisés, pour arriver à 21 hectares en 2016. Le territoire est ainsi dans une dynamique globale de ralentissement du rythme de la consommation d'espace.

En outre, il est important de distinguer l'urbanisation en extension et à l'intérieur des enveloppes urbaines. Or depuis 2013, la part des espaces urbanisés à partir de terrains déjà bâtis augmente.

PROJECTION 2010 - 2019

La méthodologie d'analyse de la consommation d'espace développée par le SIG de Loudéac Communauté Bretagne Centre nous indique les espaces urbanisés entre 2007 et 2016 uniquement. La consommation d'espace pendant les 10 dernières années, soit entre 2010 et 2019 inclus sera donc calculée sur la base d'une projection à partir des tendances et évolutions observées entre 2003 et 2015.

Entre 2010 et 2016, 279,1 hectares ont été urbanisés soit 40 ha par an environ. Le chiffre de 40 hectares sera conservé ce qui représente une augmentation réaliste de ce qui est observé entre 2014 et 2016, mais qui est plus faible qu'entre 2010 et 2013.

	2007-2016	2010-2019 (projeté)
Bilan de la consommation (en ha)	452	400
Consommation annuelle moyenne (en ha/an)	45,2	40

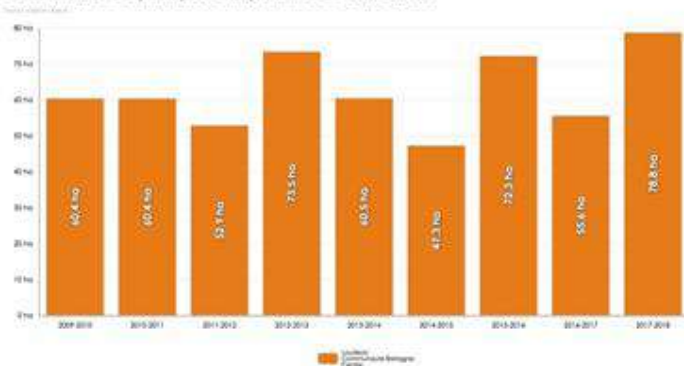
Le rythme de référence pour la consommation d'espace au cours des 10 dernières années (2010-2019) est de 45,2 ha/an en moyenne. En effet, ce rythme de référence, qui est identique à celui retenu par le SCoT, découle de l'analyse suivante :

- La consommation d'espace 2007-2016 découlant d'une analyse SIG fait état d'un rythme moyen de consommation d'espace de 45,2 ha/an.
- Un rythme projeté de 40 ha/an sur 2010-2019 a été calculé. Il s'est basé sur une projection de la consommation d'espace tenant compte d'une tendance à la baisse de la consommation d'espace dans le territoire (cf. paragraphes ci-avant).
- Ce rythme projeté de 40 ha/an a été re-analysé suite à la demande de l'Etat dans le cadre de son avis sur le SCoT arrêté. A partir des données CEREMA de 2017, le résultat de cette analyse aboutissait à un rythme moyen de consommation d'espace de 53 ha/an entre 2010 et 2019, soit un rythme supérieur à la première analyse de la consommation d'espace (45,2 ha/an -2007-2016). L'analyse du SCoT a montré aussi que le calcul de l'extrapolation à 40 ha/an en moyenne s'avérait sous-estimé mais sans doute plus proche de la réalité qu'un rythme de 53 ha/an.

Depuis cette analyse, le CEREMA a publié les nouvelles données 2018 de la consommation d'espace. Elles affichent pour LCBC une consommation d'espace en 2018 (78,8 ha) qui est supérieure à celle de 2017 (55,8 ha), soit une moyenne de 67,2 ha/an sur les 2 années 2017 et 2018.

Cela confirme les enseignements de l'analyse du SCoT à savoir que le rythme de 40ha/an résultant de la projection (2010-2019) est sous-estimé mais sans doute plus proche de la réalité que le rythme de 53 ha/an (cf. ci-avant).

Consommation d'espace pour chaque année de 2009 à 2018 :



Il est donc cohérent et justifié que le PLUI H prenne le rythme moyen de 45,2 ha/an (résultant de l'analyse SIG 2007-2016) comme référence de la consommation d'espace au cours des 10 dernières années (2010-2019). Ce rythme voisin mais supérieur à la projection de 40 ha/an apparaît en effet plus proche de la réalité au vu des analyses ci-avant et des données les plus récentes (2018 du CEREMA).

4. BILAN DE LA CAPACITE DE MUTATION ET DE DENSIFICATION DANS L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

Introduction

L'analyse des capacités de mutation et de densification a été réalisée dans une logique de projet ayant pour objectif :

- ▶ de réduire la consommation d'espace ;
- ▶ de renforcer les centre-bourg. Pour cela les choix de localisation des zones à urbaniser ont recherché systématiquement la proximité la plus rapprochée possible au centre-bourg, tout en tenant compte des autres enjeux et impératifs : topographie, cohérence fonctionnelle et paysagère de l'enveloppe urbaine, évitement des impacts sur l'agriculture et des interférences avec la trame verte et bleue, maîtrise foncière, risques, etc.

Cela a ainsi amené à flécher des secteurs de projets résidentiels (cassés en zone à urbaniser dans le PLUI) au sein de l'enveloppe urbaine existante dans une logique de mobilisation prioritaire de cette enveloppe pour accueillir les nouveaux logements.

Ainsi, le bilan de la capacité d'accueil de logements dans l'enveloppe urbaine existante résulte des capacités découlant :

- ▶ des dents creuses et fonds de jardins mobilisables à l'échéance du PLUI ;
- ▶ des secteurs de projets résidentiels classés en zone à urbaniser au PLUI qui sont localisés dans l'enveloppe urbaine existante. Ces secteurs permettent notamment de faire muter des espaces urbanisés existants vers un nouvel usage dans une logique de renouvellement urbain (mutation d'anciens équipements comme l'ancien vélodrome de Loudéac par exemple...). Ils permettent aussi de mobiliser des terrains en cœurs d'îlots ou sur des fonds de jardins qui sans la mise en place d'un projet urbain et l'action des collectivités ne se densifieraient pas.

4.1 Méthodologie de l'étude de densification

L'étude de densification a été réalisée en interne par les services de Loudéac Communauté Bretagne Centre. Une méthode a été définie afin d'aboutir à des résultats précis sur l'ensemble des communes de la collectivité. Cette méthode, réalisée grâce au SIG, a été présentée en amont aux services de l'Etat.

Définition de l'enveloppe urbaine

Afin d'identifier les potentiels de densification contenus dans le tissu urbain des centres bourg et centres villes, une enveloppe urbaine a été définie. Cette enveloppe entoure la partie urbanisée de la commune. Plusieurs critères ont été définis pour aboutir à un tracé cohérent d'une commune à l'autre :

- Travailler autant que possible avec les unités foncières des parcelles bâties,
- Prendre en compte les bâtiments agricoles identifiés dans le recensement agricole précédemment réalisé,
- Tenir compte des documents d'urbanisme existants sur les communes déjà couvertes par un PLU
- Limiter l'enveloppe urbaine aux parties actuellement urbanisée des communes RNU



Enveloppe urbaine de la commune de Saint Launeuc

Identification des potentiels de densification

Un premier traitement a été réalisé sous SIG afin d'identifier des parcelles ou unités foncières pouvant potentiellement être densifiées au sein des enveloppes urbaines. Pour cela, les services de Loudéac Communauté Bretagne Centre ont défini des critères de recherche :

- Identification de toutes les parcelles non bâties au cadastre présentes dans l'enveloppe urbaine
- Identification de toutes parcelles bâties de plus de 3000 m².

Le seuil des 3000 m² a été défini afin d'identifier les grandes parcelles pouvant potentiellement être densifiées dans les espaces urbanisés des communes. Imaginer une division foncière sur ces parcelles induit une taille de lot à bâtir intéressante sans toutefois être trop contraignante.

Pour les élus, ce travail est intéressant, il permet d'identifier et de porter à leur connaissance des potentiels de densification auxquels ils pouvaient ne pas avoir pensé.

Qualification des potentiels de densification

Une fois l'identification réalisée par le SIG, il convient de venir qualifier les parcelles ressorties de cette analyse. Ce travail a été réalisé en collaboration avec les élus des communes et le service urbanisme de la communauté de communes.

Qualification des parcelles non bâties au cadastre

Afin de qualifier les parcelles identifiées par le SIG, plusieurs critères ont été définis :

- Les dents creuses correspondent à tous les lots à bâtir, les terrains non liés à une unité foncière bâtie, et les terrains non aménagés existants dans l'enveloppe urbaine.
- Les fonds de jardin correspondent aux parcelles cadastrales non bâties d'une unité foncière bâtie, ou liés à une unité foncière bâtie. Sur certaines communes, en fonction de la configuration du terrain et des aménagements existants, certains de ces fonds de jardin seront comptabilisés comme potentiellement mobilisables.
- Les permis de construire récents dont le bâtiment n'est pas encore cadastré
- Les parcelles appartenant à l'unité foncière d'un équipement public
- Les espaces naturels ou parcs existants au sein des enveloppes urbaines
- Les terrains dédiés au développement économique
- Les terrains non mobilisables (voirie cadastrée, zones humides, topographie importante...).

Qualification des parcelles bâties de plus de 3000 m²

De la même manière, des critères similaires sont venus qualifier les parcelles de plus de 3000 m² :

- Les fonds de jardin correspondent aux jardins des propriétés bâties ayant un terrain de grande taille.
- Les parcelles appartenant à l'unité foncière d'un équipement public
- Les espaces naturels ou parcs existants au sein des enveloppes urbaines
- Les terrains dédiés au développement économique

Traitements et résultats

L'étude de densification aboutit à un certain nombre de logements pouvant être réalisés en dents creuses ou par division foncière au sein de l'enveloppe urbaine de chaque commune. Pour rappel, le Schéma de Cohérence Territoriale de Loudéac Communauté Bretagne Centre demande qu'au moins 30% des logements nouveaux soient réalisés dans l'enveloppe urbaine.

Dans ce travail, l'ensemble des lots communaux ou lots privés à bâtir disponibles à la vente ont été comptabilisés en « dents creuses ».

D'autres dents creuses, jugées « aléatoires », correspondent à des terrains pouvant être issus d'indivision, non disponible à la vente et jugés difficilement mobilisable par les élus des communes. Ces situations complexes et le peu de marges de manœuvre quant à la mobilisation de ce foncier indique qu'ils ne seront probablement pas aménagés à l'horizon du PLUiH. Elles seront prises en compte partiellement dans le calcul des potentiels de densification par commune.

L'identification des parcelles de plus de 3000 m² a permis de mettre en valeur des potentielles divisions foncières. Ce type de division foncière s'observe dans les communes du territoire ayant une attractivité résidentielle importante, Loudéac, Plémet, Merdrignac, Mûr de Bretagne-Guerlédan ou encore Trémoré. Sur ces communes il a été choisi de prendre en compte un pourcentage de divisions foncières possible. Ce pourcentage représente les divisions foncières potentiellement réalisables à horizon du PLUiH, soit 2030.

Sur les autres communes du territoire, la densification par divisions foncières est très rares voire inexistante. Ce facteur ne sera pas pris en compte dans les potentiels de densification.

L'ensemble des résultats de l'étude de densification est disponible dans la rubrique « 4.2. Bilan de la capacité d'accueil de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine existante », du présent document.

Des micro-secteurs en référence à l'OAP « Aménagement »

Ce travail réalisé en collaboration avec les élus des communes a mis en évidence certains secteurs sur lesquels il serait intéressant de demander une densité de logement. Ces secteurs sont de tailles intermédiaires et apparaissent trop petits pour être zonés à urbaniser (AU). Les orientations d'aménagement et de programmation n'auraient pas grand intérêt compte tenu de leur faible superficie. Aussi, Loudéac Communauté a décidé de les identifier au plan de zonage et

comme « micro-secteurs ». L'OAP thématique « Aménagement » y fait référence. L'aménagement de ces micro-secteurs devra être compatible avec les densités demandées à la commune dans les zones à urbaniser, à savoir :

- 18 logements/ha pour Loudéac
- 14 logements/ha pour les pôles de proximité
- 13 logements/ha pour les secteurs intermédiaires
- 11 logements/ha pour les communes rurales

Ces chiffres sont donnés en densité brute et comprennent les aménagements et espaces publics liés à l'opération d'aménagement.

4.2. Bilan de la capacité d'accueil de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine existante

4.2.1 Présentation et précisions méthodologiques

Dans tous les bourgs du territoire, l'étude de densification a ainsi repéré et caractérisé les différents types de vides et espaces potentiels de densification des parcelles dans l'enveloppe urbaine. Puis, sur cette base, les capacités d'accueil de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine ont pu être précisés, et quantifier.

Exemple d'enveloppe urbaine définie dans le cadre de l'étude de densification

L'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine a été définie dès le départ de l'étude de densification (cf. méthodologie ci-avant) car elle constitue la référence pour analyser les capacités au sein du tissu urbain et pour quantifier la consommation d'espace en extension de cette enveloppe. Elle identifie ainsi un espace urbain cohérent du bourg et définissant une lisière urbaine compacte.



Les différents espaces identifiés dans l'étude de densification et leur prise en compte dans le bilan de la capacité d'accueil des nouveaux logements dans l'enveloppement urbaine.

L'étude de densification identifie 2 grands types d'espaces.

>> Le premier type : les secteurs et espaces ne pouvant pas constituer un potentiel foncier pour l'accueil de nouveaux logements.

Ils ne constituent pas un potentiel du fait de leur nature urbaine ou naturelle, de leur vocation ou de la configuration des terrains. On retrouve ainsi :

- ▶ Les parcelles déjà construites et en cours de construction n'apparaissant pas encore au cadastre ou sur la photo aérienne ;
- ▶ Les espaces dédiés exclusivement à des équipements publics ou techniques existants et en projets (cimetière, route / voies d'accès, parking, boulo-drome, bassin de rétention...) dès lors qu'ils n'apparaissent pas de manière évidente sur la photo aérienne ;
- ▶ Les espaces naturels (bois, respiration verte, haie bocagère structurante...) et parcs paysagers en zone urbaine ainsi que les terrains à forte pente, impactés par des contraintes agricoles ou interstitiels non aménageables (bande étroite entre 2 routes par exemples).
- ▶ Des espaces à vocation économique.
- ▶ Les terrains recevant des installations lourdes ou arborés de manière significative induisant des contraintes trop élevées pour envisager une mutation en faveur de l'habitat.
- ▶ Des fonds de jardins non mobilisables (cf. méthodologie détaillée au chapitre 4.1 du présent document) en prolongement d'habitations, dont la faible taille ou les contraintes liées aux accès, à la forme des parcelles ou à l'occupation végétale (bocage dense, bosquet,...) ne sont pas compatibles avec une densification spontanée (par division parcellaire).

Ces vides et espaces ne peuvent donc pas contribuer à la réponse des objectifs de logements du PLUi.

Les cartes de l'étude densification au chapitre 6 identifient ce premier type d'espaces selon la légende suivante :

Analyse des potentiels de densification

- Permis accordé
- Equipements publics
- Espaces naturels
- Développement économique
- Fond de jardin non mobilisable
- Non aménageable

Exemple extrait du cahier de l'étude de densification



>> Le second type : les dents creuses et les fonds de jardins.

Ils sont des espaces potentiels de densification, mais dont la mobilisation du foncier pour l'accueil de nouveaux logements reste à affiner.

En effet, au surplus du premier type d'espaces explicité ci-avant, l'étude de densification a fait un premier niveau de recensement de tous les « interstices » au sein de l'enveloppe urbaine relevant des dents creuses, mais aussi des fonds de jardins d'une certaine taille.

Ces interstices ne constituent pas tous pour autant des capacités foncières mobilisables sur lequel le PLUI peut s'appuyer pour mettre en oeuvre sa programmation résidentielle à 10 ans. En effet, ils regroupent des espaces aux configurations urbaines et situations foncières multiples impliquant des capacités à s'urbaniser ou se densifier dans le temps qui sont très différentes.

L'étude de densification a été ainsi amenée à préciser les capacités potentiellement mobilisables à 10 ans au sein de ces dents creuses et fonds de jardins recensés, puis à les quantifier en nombre de logements.

Elle distingue ainsi :

- ▶ **Les dents creuses relevant de « lots communaux à vendre ».** Elles peuvent donc contribuer à la réponse des objectifs de logements du PLUI.

=> Le volume total de nouveaux logements que peut accueillir la totalité de ces dents creuses a ainsi été calculé et pris en compte dans le bilan de la capacité d'accueil de l'enveloppe urbaine.

- ▶ **Les dents creuses dites « aléatoires ».** Elles concernent le reste des dents creuses. Il s'agit de terrains non bâtis, mais leur vente et leur urbanisation sont très aléatoires car dépendantes de facteurs de dureté foncière (cf. méthodologie au 4.1 ci-avant) et leur configuration n'est pas toujours optimale au regard des enjeux de marché ou pour leur aménagement :
 - propriétaire non vendeur, indivision...
 - présence d'une végétation dense, parcelle étroite ou/et localisée en seconde ligne bâtie avec un accès existant mais sinueux, parcelle qui impliquerait un redécoupage pour être attractive, ...

Compte tenu de ces aléas, la mutation de la totalité de ces dents creuses ne peut pas être envisagée à horizon 10 ans (durée de programmation du PLUI).

=> Le bilan de la capacité d'accueil résidentielle dans l'enveloppe urbaine prend ainsi en compte un pourcentage du nombre de logements que ce type de dents creuses est susceptible de produire. Ce pourcentage tient compte du contexte local, à savoir :

- 30% dans les pôles de proximité de l'armature urbaine du PLUI ;
- 20% dans les communes identifiées comme secteur intermédiaire de l'armature urbaine du PLUI ;
- 10% dans les communes rurales de l'armature urbaine du PLUI ;

Note : pour Loudéac, le calcul a considéré que les dents creuses relevaient de la catégorie « lots communaux à vendre » (cf. ci-avant). La capacité de ces dents creuses est ainsi intégralement comptabilisée dans cette catégorie et non dans celle des dents creuses « aléatoires ».

▶ **Les fonds de jardins.**

Il s'agit de fonds de jardins apparentant à des unités foncières déjà bâtis, sans accès organisé et de surcroît soumis à une dureté foncière potentiellement très forte. La production de logements relève ici de la densification spontanée par division parcellaire sur initiative privée. Elle est donc très aléatoire et ne peut constituer qu'un gisement foncier marginal à l'échelle du PLUI d'autant plus que la pression immobilière dans le territoire est très faible, et totalement absente dans de nombreux secteurs.

Toutefois, compte tenu de leur attractivité et de leur caractère structurant pour le territoire, certains pôles urbains pourraient connaître une petite production de logements via cette densification spontanée, notamment Loudéac, Merdrignac, Plémet, Guerlédan, Trévé, La Motte. En outre, le PLUI cherche à faciliter et encourager la densification spontanée.

=> Le bilan de la capacité d'accueil résidentielle dans l'enveloppe urbaine prend ainsi en compte un pourcentage du nombre de logements que ce type d'espace est susceptible de produire. Ce pourcentage tient compte du contexte local, à savoir : 30% à Loudéac et entre 10% et 5 % dans des communes comme Merdrignac, Plémet, Guerlédan, Trévé, La Motte.

Les cartes de l'étude densification au chapitre 6 identifient ce second type d'espaces selon la légende suivante :

Analyse des potentiels de densification

- Dents creuses
- Fond de jardin

Exemple extrait du cahier de l'étude de densification



La démarche de projet du PLUI en faveur d'un aménagement qualitatif et économe en espace.

Comme évoqué précédemment, le renforcement des centre-bourg constitue un objectif prioritaire du projet du territoire. Les élus ont ainsi choisi des secteurs de projets résidentiels (zones AU) dans l'enveloppe urbaine afin d'accroître la mobilisation des dents creuses et fonds de jardins ainsi que l'efficacité foncière.

Ces secteurs fond l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

=> **Le volume total de nouveaux logements que peut accueillir ces secteurs de projets a ainsi été calculés et pris en compte dans le bilan de la capacité d'accueil de l'enveloppe urbaine.**

Ces secteurs sont donc identifiés dans les cartographies de l'étude de densification, tout en faisant apparaître (en transparence) le type d'espaces qu'ils permettent de mobiliser : dents creuses, fonds de jardins.

Les cartes de l'étude densification au chapitre 6 identifient ces secteurs de projets selon la légende suivante :

Analyse des potentiels de densification

- Secteur de projet dans l'enveloppe

Exemple extrait du cahier de l'étude de densification



4.2.2 Bilan de la capacité d'accueil de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine existante

Ce bilan est le résultat de l'étude de densification.

Il est exprimé en nombre de logements à horizon 10 ans, selon les modalités d'analyse et les différents espaces définis à la méthodologie décrite ci-avant :

- Les dents creuses relevant de lots communaux à vendre ;
- Les dents creuses dites « aléatoires » ;
- La densification spontanée liée à la division parcellaire des fonds de jardins ;
- Les secteurs de projets résidentiels dans l'enveloppe urbaine classé en zone AU.

Bilan à horizon 10 ans :

A l'échelle du PLUI, le nombre de nouveaux logements potentiellement réalisables dans l'enveloppe urbaine existante s'élève à 1 101 logements ; ce qui répond aux attentes du SCoT et va même au-delà de l'objectif minimum qu'il fixe (Cf. le chapitre 5 Ci-après).

Parmi ces 1 101 logements, 47% résultent des secteurs de projets résidentiels programmés en Zone AU par le PLUI au sein de l'enveloppe urbaine existante (soit 517 logements). Cela témoigne de l'effort particulièrement important mis en œuvre par le projet sur l'ensemble des espaces de vie pour renforcer les centres et enveloppes urbaines des bourgs, et pour limiter ainsi les besoins d'urbanisation en extension (économie d'espace).

Avec 397 logements, l'espace de vie de Loudéac regroupe la plus grande capacité d'accueil dans l'enveloppe urbaine à l'échelle du PLUI : soit 36% des 1 101 logements à l'échelle de LCBC. Cette capacité est une traduction cohérente de la stratégie et l'armature urbaine du projet. L'objectif est en effet d'affirmer le rôle du pôle de Loudéac dans le maillage régional tout en organisant autour de lui des bassins de vie dynamiques.

En outre, la politique de Loudéac pour dynamiser la ville explique aussi le poids important que représentent les capacités des zones AU de son espace de vie dans les capacités totales de logements au sein du tissu urbain : près de 200 logements (dont 65% à Loudéac) sur 517 à l'échelle du PLUI.

Espaces de Vie	Capacité d'accueil en nombre de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine à l'échéance du PLUI				
	Total nombre de logements dans l'enveloppe	dont nombre de logements dans les dents creuses des lots communaux à vendre / parcelles directement disponibles pour le marché	dont nombre de logements dans les dents creuses "aléatoires" mobilisables à l'échéance PLUI	Dont nombre de logements en densification spontanée par division parcellaire des fonds de jardins	Dont nombre de logements dans les zones AU au sein de l'enveloppe urbaine
EV. d'Uzel	88	49	5	0	34
EV. de Corlay	56	32	6	0	18
EV. de Guerlédan	85	25	11	6	43
EV. de Mené	104	36	14	0	54
EV. de Loudéac	397	168	14	18	197
EV. de Merdrignac	182	48	9	9	116
EV. de Plémet et La Chèze	122	65	16	7	34
EV. de Plouguenast	67	44	2	0	21
Total LCBC	1101	467	76	41	517

Tableau détaillé des capacités de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine, issues de l'étude de densification.

Tableau partie 1

Communes et espaces de vie	Capacité d'accueil et nombre de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine à l'échéance du PLUI								
	Total nombre de logements dans l'enveloppe	Rappel Nombre de logements potentiels dans les zones creuses inventoriées	lots communaux à vendre ou parcelles directement disponibles pour le marché	Rappel Nombre de logements potentiels dans les zones creuses "aléatoires" inventoriées	lots communaux creuses "aléatoires" mobilisables à l'échéance PLUI	Sous-total du nombre de logements dans les lots communaux à vendre et les zones creuses "aléatoires" mobilisables à l'échéance PLUI	Rappel nombre de logements potentiels en densification spontanée, dans les divisions parcellaires, des fonds de jardins, des divisions de 100% des divisions de jardins	Dont densification spontanée par division parcellaire et division des fonds de jardins	Dont logements dans les zones AU au sein de l'enveloppe urbaine
Uzel	29	24	18	6	2	20	15	0	9
Allineuc	11	11	11	0	0	11	5	0	0
Le Quillio	12	16	11	5	1	12	12	0	0
Grâce-Uzel	2	8	1	7	1	2	17	0	0
Merléac	3	4	3	1	0	3	6	0	0
Saint-Hervé	13	4	0	4	0	0	11	0	13
Saint-Thélo	18	10	5	5	1	6	6	0	12
Sous-total EV UZEL	88	77	49	28	5	54	72	0	34
Corlay	30	19	9	10	3	12	14	0	18
Le Haut-Corlay	14	21	11	10	3	14	9	0	0
Plussulien	5	5	5	0	0	5	13	0	0
Saint-Martin-des-Prés	7	10	7	3	0	7	3	0	0
Sous-total EV CORLAY	56	55	32	23	6	38	39	0	18
Guerlédan	70	41	12	29	9	21	64	6	43
Caurel	11	22	10	12	1	11	28	0	0
Saint-Gilles-Vieux-Marché	3	5	3	2	0	3	9	0	0
Saint-Mayeux	1	7	0	7	1	1	9	0	0
Sous-total EV GUERLÉDAN	85	75	25	50	11	36	110	6	43
Collinée	35	19	13	6	6	19	16	0	16
Langourla	9	13	8	5	1	9	8	0	0
Le Gouray	11	15	8	7	3	11	16	0	0
Plessala	28	12	6	6	4	10	9	0	18
Saint-Gilles-du-Mené	4	4	0	4	0	0	14	0	4
Saint-Gouéno	0	2	0	2	0	0	13	0	0
Saint-Jacut-du-Mené	17	1	1	0	0	1	11	0	16
Sous-total EV MENÉ	104	66	36	30	14	50	87	0	54
Loudéac	244	104	104	0	0	104	51	15	125
La Motte	46	9	3	6	2	5	17	1	40
Trévé	28	24	17	7	2	19	14	1	7
Saint-Caradec	23	32	19	13	4	23	21	0	0
Hémonstoir	10	20	8	12	2	10	2	0	0
Saint-Barnabé	39	24	11	13	3	14	15	0	25
Saint-Maudan	7	12	6	6	1	7	12	0	0
Sous-total EV LOUDÉAC	396	225	168	57	14	182	132	18	197

Tableau partie 2

Communes et espaces de vie	Capacité d'accueil et nombre de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine à l'échéance du PLUI								
	Total du nombre de logements dans l'enveloppe	Rappel du nombre de logements potentiels dans les dents creuses inventoriées	dont lots communaux à vendre ou parcelles directement disponibles pour le marché	Rappel du nombre de logements potentiels dans les dents creuses "aléatoires" inventoriées	dont dents creuses "aléatoires" mobilisables à l'échéance du PLUI	Sous-total du nombre de logements dans les lots communaux à vendre et les dents creuses "aléatoires" mobilisables à l'échéance du PLUI	Rappel du nombre de logements potentiels en densification spontanée, dans les fonds de jardins, des divisions de 100% des divisions de jardins	Dont densification spontanée par division de parcelle ou division de fonds de jardins	Dont le nombre de logements dans les zones AU au sein de l'enveloppe urbaine
Merdrignac	55	20	8	11	3	11	22	2	41
Trémoré	64	21	12	9	3	15	23	2	47
Illifaut	9	10	9	1	0	9	6	0	0
Loscouët-sur-Meu	17	12	9	3	1	10	1	0	7
Saint-Vran	13	2	0	2	0	0	2	0	13
Gomené	1	4	1	3	0	1	10	0	0
Mérillac	5	1	0	1	0	0	6	5	0
Laurenan	11	7	2	5	1	3	4	0	8
Saint-Launeuc	7	7	7	0	0	7	1	0	0
Sous-total EV MERDRIGNAC	182	84	48	35	9	57	75	9	116
Plémet	44	63	21	42	13	34	29	3	7
La Chèze	22	27	21	6	1	22	4	0	0
Plumieux	34	12	9	3	1	10	10	0	24
La Prénessaye	7	7	3	4	1	4	9	0	3
Le Cambout	8	15	7	8	1	8	8	0	0
Coëtlogon	6	1	1	0	0	1	9	5	0
Saint-Étienne-du-Gué-de-l'Isle	3	3	3	0	0	3	6	0	0
Sous-total EV PLÉMET	122	128	65	63	16	81	75	7	34
Plouguenast	21	16	13	3	1	14	24	0	7
Gausson	34	34	20	0	0	20	6	0	14
Langast	12	15	11	4	1	12	9	0	0
Sous-total EV PLOUGENAST	67	65	44	7	2	46	39	0	21
Total CBC	1101	775	467	293	76	543	629	41	517

5. MISE EN ŒUVRE PAR LE PLUI DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

5.1. Rappel des objectifs du SCoT et du PADD du PLUI pour le développement résidentiel

Programmation du SCoT pour le développement résidentiel

La programmation à horizon du SCoT fixe les objectifs suivants :

- ▶ Un objectif de production de 2 060 logements entre 2020 et 2029 inclus ; ce qui correspond à la période de programmation du présent PLUI qui est de 10 ans. Puis un objectif de 2 400 logements pour la période 2030 et 2039 inclus. Le SCoT précise que le PLUI les adapter le cas échéant en fonction des besoins opérationnels.
- ▶ A Horizon 20 ans, réaliser au moins 30 % des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine : soit 1 340 logements à horizon 20 ans.
- ▶ Limitation à 210 ha de la consommation maximale d'espace à horizon 20 ans, soit un rythme moyen de 10,5 ha / an.

Objectifs du PADD du PLUI à horizon 10 ans pour le développement résidentiel

Les objectifs de PADD du PLUI sont compatibles avec ceux du SCoT et s'attachent à les mettre en œuvre. Il prévoit ainsi :

- ▶ Un objectif de production de 2 060 logements ;
- ▶ De réaliser au moins 30 % des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine ;
- ▶ Un objectif de ne pas consommer plus de 10 ha / an en moyenne sur la période de mise en œuvre du PLUI, soit 100 ha en 10 ans.

5.2. La limitation de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain (hors activité)

Le PLUI met en œuvre un effort important pour limiter la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.

La limitation de la consommation d'espace

Au travers des OAP et du zonage résidentiel, le PLUI organise la production de logements nécessaires répondant à la stratégie du projet, tout en consommant moins d'espace que ne le prévoit le PADD du PLUI et le SCoT de Loudéac Communauté Bretagne Centre.

A l'échelle du PLUI, le nombre potentiel de nouveaux logements découlant des capacités dans l'enveloppe urbaine et des zones à urbaniser en extension atteint 2 351 logements pour une consommation d'espace de 88,7 ha en 10 ans (2020-2030) : Cf. tableau ci-contre.

Ces 88,7 ha correspondent à un rythme moyen de consommation d'espace de 8,9 ha/an, contre 25 ha/an observés entre 2007 et 2016 pour l'habitat (indicateur).

- Ce rythme est inférieur aux objectifs du SCoT de LCBC à horizon 20 ans, soit 10,5 ha/an. Cela témoigne de l'exigence forte que s'impose le PLUI pour la maîtrise du rythme de la consommation d'espace en veillant à ne pas dépasser sur un horizon de 10 ans le rythme indiqué par le SCoT sur une durée de 20 ans. Le PLUI va même au-delà puisqu'en moyenne sa consommation maximale d'espace (8,9 ha / an) est inférieure de près de 1,6 ha / an par rapport au rythme affiché dans le SCoT (10,5 ha / an).
- Ce rythme traduit aussi une inflexion forte en faveur de l'économie d'espace par rapport aux perspectives de l'ancien PLUI de la CIDERAL. Sur un périmètre plus restreint la CIDERAL prévoyait une consommation d'espace de 163 ha pour le résidentiel (en 15 ans). Sur ce même périmètre, le nouveau PLUI prévoit autour de 70 ha, soit environ 90 ha de moins que l'ancien PLUI. A titre d'exemple, sur la commune de Loudéac, le PLUI de la Cidéral prévoyait 55,5 ha de secteurs de projets résidentiels en extension (zones à urbaniser), le nouveau PLUI en programme 15,7 ha, soit 40 ha de moins que l'ancien plan.

Ce premier tableau présente la consommation d'espace liée au développement résidentiel en extension du PLUIH approuvé. Il est suivi d'un second tableau indiquant aussi la consommation d'espace au stade du PLUIH arrêté et le détail des évolutions de surfaces entre l'arrêt et l'approbation du PLUIH de LCBC.

Communes et espaces de vie	Consommation d'espace du résidentiel en extension au PLUIH approuvé (en hectares)
Uzel	2
Allineuc	1,9
Le Quillio	0
Grâce-Uzel	0,6
Merléac	0,9
Saint-Hervé	1
Saint-Thélo	0
Sous total EV UZEL	6,4
Corlay	0
Le Haut-Corlay	2
Plussulien	1,7
Saint-Martin-des-Prés	0,5
Sous total EV CORLAY	4,2
Mûr-de-Bretagne	2
Saint-Guen	1,2
Caurel	0,9
Saint-Gilles-Vieux-Marché	1,7
Saint-Mayeux	0,8
Sous total EV GUERLEDAN	6,6
Collinée	0,9
Langourla	0,6
Le Gouray	1,7
Plessala	3,4
Saint-Gilles-du-Mené	0,3
Saint-Gouéno	1,2
Saint-Jacut-du-Mené	1,2
Sous total EV LE MENE	9,3
Loudéac	15,7
La Motte	3,2
Trévé	4,5
Saint-Caradec	1,8
Hémonstoir	1,5
Saint-Barnabé	2,9
Saint-Maudan	2,2
Sous total EV LOUDEAC	31,8
Merdrignac	3,1
Trémoré	3
Illifaut	1
Loscouët-Sur-Meu	0
Saint-Vran	1
Gomené	0,6
Mérillac	0
Laurenan	0
Saint-Launeuc	0
Sous total EV MERDRIGNAC	8,7
Plémet	8,1
La Ferrière	0,6
La Chèze	1,8
Plumieux	0,6
La Prénessaye	1,6
Le Cambout	0
Coëtlogon	0
Saint-Etienne-du-Gué-de-L'Is	1,4
Sous total EV PLEMET	14,1
Plouguenast	5,6
Gausson	0
Langast	2
Sous total EV PLOUGUENAST	7,6
TOTAL LCBC	88,7

Note : la consommation d'espace résidentielle en extension dans le PLUIH arrêté résultait de la somme des zones AU en Extension. Par souci de cohérence, la consommation d'espace dans le PLUIH approuvé résulte de la somme des surfaces des zones AU résidentielle qu'il programme en extension de l'enveloppe urbaine, mais aussi des quelques cas suivants :

- ▶ surfaces zonées en AU en extension au PLUIH arrêté et reclassées en zone U au PLUIH approuvé. En effet, entre l'arrêt et l'approbation du PLUIH certaines zones AU ont été reclassées en zone A sur une large partie de leur périmètre et l'espace restant reclassé en zone U au PLUIH approuvé. La surface de cette dernière zone U est comptée dans la consommation d'espace en extension et représente une faible superficie.
- ▶ les surfaces zones en AU à vocation d'équipement identifiée en extension au PLUIH arrêté et reclassées en zone U au PLUIH approuvé. Une seule commune du territoire du PLUIH est concernée (la commune de Gomené). Les surfaces impliquées sont faibles (0,5 ha au total).

Le tableau détaillé ci-après explique l'évolution des surfaces entre l'arrêt et l'approbation du PLUIH.

Communes et espaces de vie	Surfaces des zones AU résidentielles				Evolutions entre le PLUIH arrêté et le PLUIH approuvé <i>Surfaces en hectares localisées en extension et au sein de l'enveloppe urbaine</i>						Consommation d'espace du résidentiel en extension au PLUIH approuvé (en hectares)	Explications
	Dossier de PLUIH arrêté		Dossier de PLUIH approuvé									
	En extension (Ha) = consommation d'espace	Dans l'envelopp e urbaine (Ha)	En extension (Ha)	Dans l'enveloppe urbaine (Ha)	Surface zonnée AU à l'arrêt et reclassée en A pour l'approbation	Surface zonnée AU à l'arrêt et reclassée en U pour l'approbation		Surface zonnée en AU pour l'approbation (en rouge = surface dans l'enveloppe urbaine, en noir = surface en extension)	Surface zonnée en U à l'arrêt et reclassée en AU à l'approbation			
						Dans l'enveloppe urbaine	En extension					
Uzel	2	0,6	2	0,6						2		
Allineuc	1,9	0	1,9	0						1,9		
Le Quillio	0	0	0	0						0		
Grâce-Uzel	1,3	0	0	0	0,74		0,55			0,6	Baisse de la consommation d'espace en extension entre l'arrêt et l'approbation : Le secteur de projet de la commune prévu à l'arrêt du PLUIH de 1,3 ha (1AU a, en extension) a été modifié ainsi en vue de l'approbation : - réduction de la surface du secteur de projet (1AUa) conduisant à reclasser en zone Agricole 0,74 ha qui à l'arrêt étaient classés en zone 1AUa (en extension). - le reste de ce secteur de projet (0,55ha) est reclassé en zone U car un permis d'aménager a déjà été accordé et le projet est en cours. ces 0,55 ha restent cependant comptabilisés dans la consommation d'espace en extension	
Merléac	0,9	0	0,9	0						0,9		
Saint-Hervé	1	1,2	1	1,2						1		
Saint-Thélo	0	1,1	0	1,1						0		
Sous total EV UZEL	7,1	2,9	5,8	2,9	0,74	0	0,55	0	0	6,4		
Corlay	0	1,4	0	1,4						0		
Le Haut-Corlay	2	0	2	0						2		
Plussulien	1,7	0	1,7	0						1,7		
Saint-Martin-des-Prés	0,5	0	0,5	0						0,5		
Sous total EV CORLAY	4,2	1,4	4,2	1,4	0	0	0	0	0	4,2		
Mûr-de-Bretagne	3,1	3,1	2	3,1	1,26			1,16		2	Baisse de la consommation d'espace en extension entre l'arrêt et l'approbation : - réduction de la surface du secteur de projet (1AUa) localisé au sud-ouest du centre bourg conduisant à reclasser en zone Agricole 1,3 ha qui à l'arrêt étaient classés en zone 1AUa (en extension). - ajout d'un secteur de projet (1AUa) de 1,16 ha localisé au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (dans le sud du centre-bourg). Il permet de réinvestir une grosse dent creuse dans le tissu urbain existant (pas de consommation d'espace en extension).	
Saint-Guen	1,2	0	1,2	0						1,2		
Caurel	0,9	0	0,9	0						0,9		
Saint-Gilles-Vieux-Marché	1,7	0	1,7	0						1,7		
Saint-Mayeux	0,8	0	0,8	0						0,8		
Sous total EV GUERLEDAN	7,7	3,1	6,6	3,1	1,26	0	0	1,16	0	6,6		
Collinée	0,9	1,2	0,9	1,2						0,9		
Langourla	0,6	0	0,6	0						0,6		
Le Gouray	1,7	0	1,7	0						1,7		
Plessala	3,4	0,8	3,4	0,8						3,4		
Saint-Gilles-du-Mené	0,3	0,4	0,3	0,4			0,04			0,3	Pas d'évolution de la consommation d'espace au final entre arrêt et approbatin du PLUIH : Une partie de faible superficie (400 m2) d'une zone classée en AU au PLUIH arrêté a été classée en zone U au PLUIH approuvé	
Saint-Gouéno	1,2	0	1,2	0						1,2		
Saint-Jacut-du-Mené	1,2	1,5	0,97	1,1		0,33	0,21			1,2	Pas d'évolution de la consommation d'espace au final entre arrêt et approbatin du PLUIH : la commune détient 2 secteurs de projet classés en AU au PLUIH arrêté, l'un en extension et l'autre dans l'enveloppe urbaine. Une partie de faible superficie de chacune de ces zones a été classée en zone U au PLUIH approuvé (environ 3 300 m2 dans l'enveloppe urbaine et 2180 m2 en extension , pour un total de 5480 m2)	
Sous total EV LE MENE	9,3	3,9	9,07	3,5	0	0,33	0,25	0	0	9,3		
Loudéac	15,7	7	15,7	7						15,7		
La Motte	3,2	2,8	3,2	2,8						3,2		
Trévé	4,5	0,5	4,5	0,5						4,5		
Saint-Caradec	1,8	0	1,8	0						1,8		
Hémonstoir	1,5	0	1,5	0						1,5		
Saint-Barnabé	2,9	1,9	2,8	2			0,06			2,9	Pas d'évolution de la consommation d'espace au final entre arrêt et approbatin du PLUIH : reclassement en zone U de 600 m2 qui était classés en 1AU (en extension). Ces 600 m2 restent comptabilisés dans la onsumation d'espace en extension	
Saint-Maudan	2,2	0	2	0			0,20			2,2	Pas d'évolution de la consommation d'espace au final entre arrêt et approbatin du PLUIH : reclassement en zone U de 2 200 m2 qui était classés en 1AU (en extension), car le terrain concerné est localisé au cœur du bourg, mais reste comptabilisé dans la consommation d'espace (en extension).	
Sous total EV LOUDEAC	31,8	12,2	31,5	12,3	0	0	0,26	0	0	31,8		
Merdrignac	3,5	3	3,1	3,236	0,99			0,57	0,34	3,1	Baisse de la consommation d'espace en extension entre l'arrêt et l'approbation : - réduction de la surface du secteur de projet (1AUa) localisé au sud du centre bourg conduisant à reclasser en zone Agricole 0,99 ha qui à l'arrêt étaient classés en zone 1AUa (en extension) . - ajout d'un secteur de projet (1AUa) en prolégement de la Ville Hubeau (UH) sur des terrains qui à l'arrêt étaient classés pour 0,3 ha en zone U (dans l'enveloppe urbaine) et 0,57 ha en zone Agricole.	
Trémoriel	3	3,4	3	3,4						3		
Illiffaut	1	0	1	0						1		
Loscouët-Sur-Meu	0	0,6	0	0			0,56			0	Pas d'évolution de la consommation d'espace au final entre arrêt et approbatin du PLUIH : évolutions de secteurs de projet au sein de l'enveloppe urbaine existante	
Saint-Vran	0,7	1	0,7	1						1		
Gomené	1	0	0	0	0,97		0,55			0,6	Baisse de la consommation d'espace en extension entre l'arrêt et l'approbation : - suppression du secteur de projet résidentiel de la commune (à l'est du bourg) conduisant à reclasser en zone agricole 0,97 ha qui à l'arrêt étaient classés en zone 1AUa en extension. - reclassement en zone urbaine de 2 secteurs qui à l'arrêt étaient classés en 1AUe pour des projets d'équipement en extension (0,58 ha). Entre l'arrêt et l'approbation la surface d'extension restent à 0,58ha pour ces sites.	
Mérillac	0	0	0	0						0		
Laurenan	0,4	0,4	0,4	0,4						0		
Saint-Launeuc	0	0	0	0						0		
Sous total EV MERDRIGNAC	9,6	8,4	8,1644	8,0356	1,96	0,55	0,56	0,57	0,34	8,7		
Piémét	8,1	0,5	8,1	0,5						8,1		
La Ferrière	0,6	0	0,6	0						0,6		
La Chèze	1,8	0	1,8	0						1,8		
Plumieux	0,6	1,8	0,6	1,8						0,6		
La Prénessaye	1,6	0,2	1,6	0,2						1,6		
Le Cambout	0	0	0	0						0		
Coëtlogon	0	0	0	0						0		
Saint-Etienne-du-Gué-de-L'Isle	1,4	0	1,4	0						1,4		
Sous total EV PLEMET	14,1	2,5	14,1	2,5	0	0	0	0	0	14,1		
Plouguenast	5,6	0,6	5,6	0,6						5,6		
Gausson	0	1,1	0	1,1						0		
Langast	2	0	2	0						2		
Sous total EV PLOUGUENAST	7,6	1,7	7,6	1,7	0	0	0	0	0,0	7,6		
TOTAL LCBC	91,4	36,1	87,0	35,4	4,0	0,9	1,6	1,7	0,3	88,7		

L'effort de réduction des extensions de l'urbanisation a constitué un point d'attention majeur de la révision du PLUI et a impliqué une démarche de projet globale particulièrement aboutie.

En effet, cette démarche, itérative, a permis d'optimiser les choix des secteurs de projets en privilégiant l'enveloppe urbaine (et donc en limitant la consommation d'espace), en vérifiant systématiquement la cohérence entre les besoins et les capacités urbaines, ainsi qu'en prenant en compte les enjeux environnementaux, agricoles et de fonctionnalité des espaces urbains afin d'assurer un développement de qualité et économe en espace

La mobilisation prioritaire de l'enveloppe urbaine

Le potentiel total de nouveaux logements (dans l'enveloppe et en extension) du PLUI (2 351 logements) est supérieur de 289 logements par rapport à l'objectif de production de logement indiqué dans le PADD, POA et le SCoT (2 062 logements) : cf. tableau ci-contre. Cet écart est faible : il représente 12% des objectifs de logements, soit l'équivalent d'un écart moyen de 0,6 logements par an et par commune du PLUI.

Un écart est inéluctable entre le besoin en logement (fixé dans le PADD et le POA) et sa traduction opérationnelle au plan foncier (dans les OAP et le zonage).

- En effet, le besoin en logement résulte d'un « calcul théorique » prenant en compte les objectifs d'évolution de la population et les perspectives concernant le desserrement des ménages (diminution de la taille moyenne), la récupération d'un certain nombre de logements vacants et les besoins liés au remplacement des logements détruits et désaffectés. La connaissance des caractéristiques du territoire et des évolutions passées permet d'approcher le plus possible les besoins réels en construction avec nécessairement une marge d'ajustement par rapport à la précision du résultat.
- En outre, la programmation chiffrée de logement correspond à une production effective de logements neufs, c'est à dire la production que l'on cherche à réellement mettre en service pour répondre aux objectifs démographique et d'habitat du projet territorial. Il ne faut donc pas perdre de vue que la traduction de cette programmation au plan opérationnel et en terme de constructibilité doit tenir compte des aléas de mise en service des terrains prévus à la construction dans le PLUI-H, à la fois dans l'enveloppe urbaine et en extension.

Cet aléa est d'autant plus à prendre en compte que le projet du territoire a pour objectif de mobiliser fortement son enveloppe urbaine au travers de secteurs de projets résidentiels. En témoigne les 517 logements à réaliser dans des zones à urbaniser (zone AU) au sein de l'enveloppe urbaine ; ce qui représente 22% du volume total de logements à l'échelle du PLUI (cf. tableau ci-avant, page 22). Or, la mise en œuvre d'opération dans le tissu urbain est soumise à des contraintes pour l'aménagement et des aléas dans les délais de réalisation.

	Capacité dans l'enveloppe	+	Capacité en extension	=	Potentiel total		
	↓		↓		↓		
Espaces de vie	Capacité d'accueil de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine (en nombre de logements)		Capacité d'accueil de nouveaux logements dans les zones AU en extension de l'enveloppe urbaine		Potentiel total du nombre de logements dans l'enveloppe urbaine et en extension à l'échéance du PLUI	Objectifs de nouveaux logements du PLUI découlant du PADD et du POA	Différence entre le potentiel et les objectifs (en nombre de logements)
EV. de Uzel	88		88		176	155	-21
EV. de Corlay	56		50		106	92	-14
EV. de Guerlédan	85		96		181	145	-36
EV. de Mené	104		115		219	205	-14
EV. de Loudéac	396		483		879	803	-76
EV. de Merdrignac	182		126		308	260	-48
EV. de Plémet-Lac Chèze	122		189		311	262	-49
EV. de Plouguenast	67		103		170	140	-30
Total nombre de logements LCBC	1101		1250		2351	2062	-289
%	47%		53%		100%		
Numéro de colonne	1		3		4	5	6

Pour illustrer ce propos sous un autre aspect, la quantification du nombre de logements potentiellement créés par densification spontanée (évaluée à 41 logements dans le PLUI) est aussi un facteur d'aléa et d'imprécision qui n'est pas maîtrisable.

Enfin, cet écart est sans incidence sur l'équilibre général du projet. Il traduit au contraire l'effort mis en œuvre pour la qualité du développement pour les raisons suivantes :

- ▶ Grâce aux travaux menés dans le cadre des OAP et du zonage, au final le PLUI permet de mobiliser plus fortement l'enveloppe urbaine existante pour la réalisation des nouveaux logements par rapport aux perspectives du PADD du PLUI et du SCoT :
 - Le PLUI flèche ainsi 47 % des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine ;
 - Le SCoT et le PADD du PLUI fixent l'objectif de réaliser au minimum 30% des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine.

Le PLUI répond ainsi aux attentes du SCoT et du PADD du PLUI, et va même au-delà ; ce qui est cohérent avec la politique d'aménagement du territoire en faveur du renforcement des centres bourgs et de limitation de la consommation d'espace.

- ▶ Cet écart n'entraîne pas un dépassement de la limite maximale de consommation d'espace fixée dans le PADD du PLUI (100 ha pour le résidentiel à 10 ans). Au contraire le projet réglementaire du PLUI aboutit à une consommation plus faible que celle envisagée au PADD, soit 91 ha.

Les espaces urbanisés existants hors des bourgs (hameaux).

Sur les 42 communes que compte le territoire du PLUI, 19 espaces urbanisés existants regroupant principalement des habitations organisées sous forme de hameaux ont été délimités et classés au zonage en UH.

Ces espaces ont une taille limitée. Leur délimitation au zonage a été réalisée afin de définir une enveloppe bâtie cohérente (parties actuellement urbanisées, ...) qui encadre la capacité de densification de ces espaces de façon à ce qu'elle soit limitée. Leur évolution vise ainsi à permettre de préserver le fonctionnement de l'espace rural par densification de ces noyaux urbains (au sein de leur enveloppe), souvent anciens.

Exemples de délimitations de zones UH au zonage du PLUI.



Ainsi, ces espaces n'ont pas vocation à structurer l'armature principale des centralités urbaines du territoire et le PLUI ne peut pas s'appuyer sur eux pour répondre aux objectifs de production de l'offre en logement nécessaire à la stratégie du projet territorial.

En outre, à la limitation de leur capacité d'accueil en nouveaux logements, s'ajoute une mobilisation potentielle de cette capacité qui est très aléatoire (aléa non maîtrisable dans la programmation du PLUI). En effet, cette mobilisation est dépendante principalement de l'initiative privée pour densifier par division parcellaire (notamment des fonds de jardin), mais aussi de facteurs de dureté foncière (propriétaire non vendeur, configuration parcellaire complexe,...) dans un contexte marqué par l'absence de pression foncière.

Au regard de l'analyse ci-avant, la capacité d'accueil théorique à moyen, voire très long terme (au delà de la durée de programmation du PLUI), est potentiellement de 25/ 30 logements pour l'ensemble de ces espaces urbanisés. Ce volume potentiel de logements est faible sur le long terme, et est moindre encore sur une période de 10 ans. Son caractère aléatoire ne permet pas de constituer un gisement maîtrisable sur lequel la programmation du PLUIH peut s'appuyer pour la production de logements, d'autant plus que l'évolution des modes de vies et le vieillissement de la population amènent les choix de résidence à privilégier la proximité avec les services des centre-bourg.

Enfin, l'objectif est bien de limiter la capacité d'accueil des hameaux afin de préserver les espaces agricoles.

Tableau général détaillant : la capacité d'accueil en logements de l'enveloppe urbaine, ainsi que le nombre de logements et les surfaces des zones AU résidentielles en extension (à horizon 10 ans)

Ce tableau se décompose en 2 parties consultables ci-après.

Tableau partie 1

Communes et espaces de vie	Capacité d'accueil en nombre de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine à l'échéance du PLUI									Capacité d'accueil de nouveaux logements dans les zones AU en extension de l'enveloppe urbaine	Potentiel total du nombre de logements dans l'enveloppe urbaine et en extension de l'échéance du PLUI	Objectifs de nouveaux logements du PLUI découlant du PADD et du POA	Consommation d'espace des Zones AU en extension en hectares
	Total nombre de logements dans l'enveloppe	Rappel Nombre de logements potentiels dans les dents creuses inventoriées	dont lots communaux à vendre ou parcelles directement disponibles pour le marché	Rappel Nombre de logements potentiels dans des dents creuses "aléatoires" inventoriées	dont dents creuses "aléatoires" mobilisables à l'échéance PLUI	Sous-total du nombre de logements dans les lots communaux à vendre et des dents creuses "aléatoires" mobilisables à l'échéance PLUI	Rappel Nombre de logements potentiels en densification spontanée, dans les fonds de jardins, 25% 100% des divisions de façades	Dont densification spontanée par division de parcellaire et division de fonds de jardins	Dont nombre de logements dans les zones AU et sein de l'enveloppe urbaine				
Uzel	29	24	18	6	2	20	15	0	9	30	59	53	2,1
Allineuc	11	11	11	0	0	11	5	0	0	25	36	30	1,9
Le Quillio	12	16	11	5	1	12	12	0	0	0	12	12	0,0
Grâce-Uzel	2	8	1	7	1	2	17	0	0	14	16	15	1,3
Merléac	3	4	3	1	0	3	6	0	0	9	12	12	0,9
Saint-Hervé	13	4	0	4	0	0	11	0	13	10	23	17	1,0
Saint-Théo	18	10	5	5	1	6	6	0	12	0	18	16	0,0
Sous-total EV UZEL	88	77	49	28	5	54	72	0	34	88	176	155	7,2
Corlay	30	19	9	10	3	12	14	0	18	0	30	27	0,0
Le Haut-Corlay	14	21	11	10	3	14	9	0	0	27	41	35	2,0
Plussulien	5	5	5	0	0	5	13	0	0	18	23	20	1,7
Saint-Martin-des-Prés	7	10	7	3	0	7	3	0	0	5	12	10	0,5
Sous-total EV CORLAY	56	55	32	23	6	38	39	0	18	50	106	92	4,2
Guerlédan	70	41	12	29	9	21	64	6	43	61	131	105	4,4
Caurel	11	22	10	12	1	11	28	0	0	9	20	17	0,9
Saint-Gilles-Vieux-Marché	3	5	3	2	0	3	9	0	0	18	21	15	1,7
Saint-Mayeux	1	7	0	7	1	1	9	0	0	8	9	8	0,8
Sous-total EV GUERLÉDAN	85	75	25	50	11	36	110	6	43	96	181	145	7,7
Collinée	35	19	13	6	6	19	16	0	16	12	47	44	0,9
Langourla	9	13	8	5	1	9	8	0	0	6	15	14	0,6
Le Gouray	11	15	8	7	3	11	16	0	0	22	33	31	1,7
Plessala	28	12	6	6	4	10	9	0	18	47	75	70	3,4
Saint-Gilles-du-Mené	4	4	0	4	0	0	14	0	4	3	7	7	0,3
Saint-Gouéno	0	2	0	2	0	0	13	0	0	13	13	12	1,2
Saint-Jacut-du-Mené	17	1	1	0	0	1	11	0	16	12	29	27	1,2
Sous-total EV MENÉ	104	66	36	30	14	50	87	0	54	115	219	205	9,3
Loudéac	244	104	104	0	0	104	51	15	125	282	526	509	15,7
La Motte	46	9	3	6	2	5	17	1	40	44	90	79	3,2
Trévé	28	24	17	7	2	19	14	1	7	63	91	79	4,5
Saint-Caradec	23	32	19	13	4	23	21	0	0	25	48	39	1,8
Hémonstoir	10	20	8	12	2	10	2	0	0	19	29	27	1,5
Saint-Barnabé	39	24	11	13	3	14	15	0	25	37	76	55	2,9
Saint-Maudan	7	12	6	6	1	7	12	0	0	13	20	15	2,2
Sous-total EV LOUDÉAC	396	225	168	57	14	182	132	18	197	483	879	803	31,7

Tableau partie 2

Communes et espaces de vie	Capacité d'accueil en nombre de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine à l'échéance du PLUI									Capacité d'accueil de nouveaux logements dans les zones AU en extension de l'enveloppe urbaine	Potentiel total du nombre de logements dans l'enveloppe urbaine à l'échéance du PLUI	Objectifs de nouveaux logements du PLUI découlant du PADD et du POA	Consommation d'espace des Zones AU en extension en hectares
	Total du nombre de logements dans l'enveloppe	Rappel du Nombre de logements potentiels dans les creuses inventoriées	donc lots communaux à vendre ou parcelles directement disponibles pour le marché	Rappel du Nombre de logements potentiels dans les creuses "aléatoires" inventoriées	donc lots creuses "aléatoires" mobilisables à l'échéance PLUI	Sous-total du nombre de logements dans les lots communaux à vendre et les creuses "aléatoires" mobilisables à l'échéance PLUI	Rappel du nombre de logements potentiels en densification spontanée, dans les fonds de jardins, 100% des divisions de 100% des divisions de jardins	Donc densification spontanée par division de parcelle de division de fonds de jardins	Donc le nombre de logements dans les zones AU de l'enveloppe urbaine				
Merdrignac	55	20	8	11	3	11	22	2	41	48	103	95	3,5
Trémoriel	64	21	12	9	3	15	23	2	47	42	106	75	3,0
Illifaut	9	10	9	1	0	9	6	0	0	13	22	19	1,0
Loscouët-sur-Meu	17	12	9	3	1	10	1	0	7	0	17	16	0,0
Saint-Vran	13	2	0	2	0	0	2	0	13	8	21	19	0,7
Gomené	1	4	1	3	0	1	10	0	0	10	11	10	1,0
Méillac	5	1	0	1	0	0	6	5	0	0	5	5	0,0
Laurenan	11	7	2	5	1	3	4	0	8	5	16	14	0,4
Saint-Launeuc	7	7	7	0	0	7	1	0	0	0	7	7	0,0
Sous-total EV MERDRIGNAC	182	84	48	35	9	57	75	9	116	126	308	260	9,6
Plémet	44	63	21	42	13	34	29	3	7	122	166	139	8,7
La Chèze	22	27	21	6	1	22	4	0	0	23	45	35	1,8
Plumieux	34	12	9	3	1	10	10	0	24	8	42	36	0,6
La Prénessaye	7	7	3	4	1	4	9	0	3	21	28	23	1,6
Le Cambout	8	15	7	8	1	8	8	0	0	0	8	7	0,0
Coëtlogon	6	1	1	0	0	1	9	5	0	0	6	6	0,0
Saint-Étienne-du-Gué-de-l'Isle	3	3	3	0	0	3	6	0	0	15	18	16	1,4
Sous-total EV PLÉMET	122	128	65	63	16	81	75	7	34	189	311	262	14,1
Plouguenast	21	16	13	3	1	14	24	0	7	78	99	80	5,6
Gausson	34	34	20	0	0	20	6	0	14	0	34	29	0,0
Langast	12	15	11	4	1	12	9	0	0	25	37	31	2,0
Sous-total EV PLOUGENAST	67	65	44	7	2	46	39	0	21	103	170	140	7,6
Total CBC	1101	775	467	293	76	543	629	41	517	1250	2351	2062	91,3

5.3. Le renforcement des centre-bourg et la limitation des interférences avec l'agriculture et la trame verte et bleue

Le PLUi prévoit un grand nombre d'OAP de secteur de projets afin de promouvoir un urbanisme de projet au service de la qualité du développement. Ce nombre traduit la volonté de doter tous les projets, y compris ceux impliquant de petites surfaces, d'une base commune en faveur de la qualité de l'aménagement. Ces secteurs sont traduits en cohérence par un zonage en AU.

Le choix des secteurs de projets résidentiels et des orientations pour leur aménagement poursuivent parallèlement les 5 objectifs majeurs suivants.

Rechercher la proximité la plus rapprochée possible des secteurs d'habitat du centre-bourg.

Cela a amené à positionner de nombreux projets dans l'enveloppe urbaine, mais aussi à organiser des zones en extension en prolongement du centre-bourg pour lui donner de nouvelles capacités à renforcer les services et à valoriser les espaces de vie en lien avec la stratégie d'attractivité du territoire et sa dimension patrimoniale.

Cela a aussi amené à faciliter les mobilités douces et à utiliser les potentiels de nouveaux secteurs de développement pour créer ou retrouver une perméabilité urbaine.

Minimiser les impacts sur l'agriculture.

Pour cela la conception des secteurs de projets a mis en œuvre les objectifs suivants :

- ▶ Prendre en compte les données de contexte sur l'agriculture (type d'occupation des terrains, localisation des exploitations, périmètre sanitaire, organisation du foncier – grande parcelle...) afin de rechercher les implantations et périmètres de projet les moins incidents possibles sur l'activité agricole.
- ▶ Organiser une composition urbaine et paysagère des urbanisations qui contribue à éviter les risques de conflits d'usages liés à la proximité des habitations avec les espaces agricoles (plantation de haies en limite de

secteurs, choix des accès en tenant compte des enjeux de sécurité et de pacification des flux...).

- ▶ Eviter l'enclavement de terre, ou de délaissés peu fonctionnels pour les agriculteurs.
- ▶ Prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine existante et des localisations en extension contribuant à organiser des lisières urbaines claires et plus compactes.

Exemples de secteurs de projet (en jaune et brun) recherchant la proximité la plus rapprochée possible avec le centre-bourg en mobilisant prioritairement l'enveloppe urbaine



Eviter les interférences avec la trame environnementale et paysagère et utiliser le potentiel des projets pour maintenir ou améliorer le maillage bocager.

Les OAP des secteurs de projet favorisent le prolongement de cette trame dans l'urbain et en lisière des bourgs afin qu'elle contribue à la fois à la cohésion paysagère de l'enveloppe urbaine, voire la renforce, et à s'insérer ou à densifier le maillage écologique. Les continuités écologiques régionales ou plus locales ont été prises en compte.

Il s'agit aussi d'être particulièrement attentif aux milieux aquatiques et humides, afin de les préserver. Dans la mesure du possible les projets résidentiels ont évité les implantations à proximité immédiate de ces milieux. Leur aménagement a aussi pris en compte l'organisation de la trame aquatique et humide à une échelle plus élargie (bassin versant..) afin d'organiser le développement dans une logique de prévention/éviter des incidences plus en aval et de faciliter le fonctionnement de l'hydrosystème. Cela passe notamment par la gestion des eaux pluviales mais aussi par des compostions urbaines et paysagères des secteurs de projet (orientation des haies et des voiries, espaces verts tampon...) qui tiennent compte du relief, du contexte environnemental et favorisent l'hydraulique douce.

Valoriser le paysage, le patrimoine et les pratiques touristiques

Cela se traduit à travers les choix d'implantation des secteurs de projets et leur composition urbaine et paysagère. Notamment les points de vue sur le paysage ont été pris en compte pour maintenir ou souligner des perspectives visuelles, ainsi que les possibilités d'accompagner des marqueurs paysagers par des trames vertes au cœur des espaces de projet et/ou à leurs lisières.

La thématique des itinéraires doux est traitée systématiquement dans chaque commune détenant des secteurs de projets déclinés par des OAP. Les objectifs des OAP s'attachent à favoriser le développement des cheminements doux, de manière adaptée à la configuration des projets et au contexte communal :

- ▶ Pour favoriser les mobilités quotidiennes et/ou de loisirs, vers le bourg, un espace d'équipements, entre quartiers ;
- ▶ Pour valoriser la voie verte en recherchant les possibilités d'arrimer les liaisons douces locales à cette voie aux liaisons douces locales.

Mettre en œuvre les objectifs de densité et des compositions urbaines de qualité

>> Les objectifs de densités.

En cohérence avec les orientations du PADD à l'échelle du territoire, les OAP du PLUI fixent des objectifs de densité moyenne minimale à mettre en œuvre dans les secteurs de projets. Ces objectifs varient selon les types de commune définis dans l'armature urbaine du PADD.

PLUi H LOUDEAC COMMUNAUTE > Rapport de présentation

Ainsi, quatre niveaux de densité brute (incluant les voiries et les espaces publics) sont retenus. L'équivalent en densité nette* (soit uniquement le nombre de logements ramené aux parcelles construites, hors voiries et espaces publics) est indiqué pour information entre parenthèses.

- ▶ **Loudéac : 18 logements/ha** (soit 22-26 logements/ha en densité nette),
- ▶ **Pôles de proximité : 14 logements/ha** (soit 17-20 logements/ha en densité nette).
Cet objectif de densité moyenne minimale concerne ainsi : Guerlédan, Plessala, Merdrignac, Trémoré, Uzel, Corlay, Le Haut-Corlay, Collinée, La Motte, Trévé, Saint-Caradec, Plémet, Plouguenast.
- ▶ **Secteurs intermédiaires : 13 logements/ha** (soit 16-19 logements/ha en densité nette).
Cet objectif de densité moyenne minimale concerne ainsi : Allineuc, Le Quillio, Le Gouray, Hémonstoir, Saint-Barnabé, Saint-Maudan, Laurenan, La Chèze, Illifaut, Loscouët-sur-Meu, Saint-Vran, Plumieux, La Prénessaye, Gausson, Langast.
- ▶ **Communes rurales : 11 logements/ha** (soit 14-16 logements/ha en densité nette).
Cet objectif de densité moyenne minimale concerne ainsi : Grâce-Uzel, Merléac, Saint-Hervé, Saint-Thélo, Plussulien, Saint-Martin-des-Prés, Caurel, Saint-Gilles-Vieux-Marché, Saint-Mayeux, Langourla, Saint-Gilles-du-Mené, Saint-Gouéno, Saint-Jacut-du-Mené, Gomené, Mérillac, Saint-Launeuc, Le Cambout, Coëtlogon, Saint-Étienne-du-Gué-de-l'Isle.

Ces densités-cibles minimales admettent ponctuellement des adaptations en phase projet si elles sont justifiées par des contraintes impératives pour l'aménagement découlant de configuration des lieux ou de besoins opérationnels (Topographie, trame verte et bleue, risque, configuration du foncier, pollution des sols lors d'opérations de renouvellement urbain, etc.).

*La densité moyenne nette n'inclut pas les infrastructures et équipements d'une opération d'aménagement. Elle est donc plus élevée qu'une densité moyenne brute.

>> Les compositions urbaines

Les objectifs de densités doivent amener les projets à diversifier les modes constructifs et à enrichir les morphologies urbaines en accompagnant le bâti d'espaces publics attractifs et en favorisant des palettes architecturales plus larges.

Pour autant il ne faut pas perdre de vue que les enjeux d'accroches morphologiques au centre-bourg et en prolongement des lisières urbanisées nécessite de pouvoir jouer sur les compositions bâtie et les respirations paysagères en organisant des espaces plus denses et d'autre moins denses.

Il s'agit donc de concilier densité et qualité.

5.4 La consommation d'espace pour les équipements

Rappel du SCoT

Le SCoT prévoit (à horizon 20 ans) un volant maximal de 100 ha pour la consommation d'espace liée aux équipements, dont les projets touristiques et de loisirs que le territoire porte. La stratégie implique en effet d'affirmer la dimension patrimoniale et touristique du territoire, au côté d'une offre de qualité en équipements répondant aux besoins résidentiels plus « classiques ».

Ce volant inclut les besoins pour des équipements touristiques et de loisirs de grand rayonnement qui ont vocation à se développer à terme. En effet, l'ascenseur à bateau est un projet d'attracteur de dimension internationale qui s'inscrit dans une stratégie régionale de restauration de la navigabilité du canal de Nantes à Brest. D'une manière générale, ce projet, ainsi qu'Aquarev en lien avec la forêt de Loudéac et le domaine du Hardouinai sont les atouts stratégiques du territoire.

L'objectif n'est pas de consommer 100 ha en équipement mais de disposer d'une réserve qui ne bloque pas la stratégie et permettent la réalisation de projets d'équipements incluant équipements touristiques et de loisirs dans le respect d'une gestion environnementale exigeante prévue par le SCOT mais aussi dans le cadre des études d'impacts et évaluations qui s'affineront en même temps que les projets dans leur programmation.

Bilan de la consommation d'espace pour les équipements

Le PLUI est parfaitement compatible avec le SCoT. Il prévoit sur un horizon de 10 ans la programmation de 20,3 ha de zones à urbaniser pour les équipements en extension de l'enveloppe urbaine.

Le tableau ci-après détaille et justifie cette programmation. Il met en évidence que le territoire poursuit une politique d'équipement répondant au plus près des besoins et cohérente avec la stratégie de développement tout en assurant une gestion économe de l'espace.

En effet, parmi ces 20,3 ha :

- 28 % relèvent de l'extension de collèges et lycée (5,7 ha), en particulier celle du lycée Horticole de Merdrignac qui à elle seule mobilise 3,68 ha. Notons que l'extension de ce dernier n'impliquera pas une artificialisation

sur l'ensemble du périmètre de la zone à urbaniser et comprendra aussi des espaces cultivés (jardins, serres etc) en lien avec la spécialité horticole du lycée.

- 46% relèvent de projets sportifs et de loisirs (9,3 ha), dont 7,1 ha concernent la ville de Loudéac ; ce qui est cohérent avec la stratégie territoriale et avec l'affirmation du rayonnement des équipements de Loudéac.
- les 25% restant, soit environ 5,2 ha répartis sur 8 communes, visent à répondre à des besoins techniques, fonctionnels ou sociaux (ouvrage hydraulique, extensions de maisons de retraite, foyer de logement ou de cimetières,...). Ils impliquent le plus souvent des surfaces réduites.

La consommation d'espace liée aux équipements publics projetés

Communes	Classement au zonage du PLUI	Surface en hectares	Localisation de l'extension : à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ou en extension	Nature des projets d'équipements	Consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine à 10 ans
Saint-Barnabé	1AUL		à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	équipement de loisirs	0
Merdrignac	1AUe	0,23	à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	parking de l'école	0
Merdrignac	1AUe	3,68	en extension	projet d'extension du lycée	3,68
Gomené	1AUe	0,27	en extension	parking de la salle des fêtes	0,27
LAURENAN	1AUe	0,21	en extension	plateau sportif	0,21
Le Gouray	1AUe	0,51	à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	centre technique, équipements communaux	0
Langast	1AUe	0,45	à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	parking et aménagement près de la salle des fêtes	0
Corlay	1AUe	0,68	en extension	extension maison de retraite	0,68
La Motte	1AUe	0,95	en extension	extension du foyer logement	0,95
Gomené	1AUe	0,28	en extension	extension du cimetière et parking	0,28
Trévé	1AUe	1,91	en extension	projet de la salle des fêtes	1,91
La Chèze	1AUe	0,31	en extension	extension du cimetière	0,31
Saint-Hervé	1AUe	0,52	en extension	création d'un ouvrage hydraulique	0,52
La Prénessaye	1AUe	0,29	en extension	extension du cimetière	0,29
Plessala	1AUe	2,03	en extension	création d'équipements sportifs	2,03
Merdrignac	1AUe	1,48	en extension	extension collège	1,48
Collinée	1AUe	0,25	à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	extension foyer logement	0
Collinée	1AUe	0,54	en extension	extension du collège	0,54
Loudéac	1AUe	1,16	en extension	Développement Palais des sports (parkings...)	1,16
Loudéac	1AUe	5,96	en extension	création d'un plateau sportif	5,96
Total CBC					20,27

- Notons que le projet d'ascenseur à bateau ne fait pas l'objet d'un zonage en zone à urbaniser au présent PLUI. En effet, comme l'explique le PADD du PLUI, les besoins pour l'aménagement opérationnel de ce projet ne sont pas connus avec suffisamment de précision pour lui affecter à ce stade une zone à urbaniser. Le territoire et ses partenaires travaillent sur une politique foncière et la mise en oeuvre du projet au plan de l'urbanisme pourra passer par une déclaration de projet et une mise en compatibilité du PLUI, si nécessaire. Ces 20,3 ha ne comprennent donc pas les besoins pour le projet d'ascenseur à bateau. Ces besoins seront intégrés à la consommation d'espace lorsque le projet aura été précisé (par exemple dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLUI).

5.5 La consommation d'espace à vocation économique

La programmation des nouveaux espaces d'activités dans le PLUIH résulte de la déclinaison de la programmation économique du SCoT sur 2020-2030 et d'un travail important ayant permis d'identifier les sites et surfaces économiques à développer ou non en cohérence avec l'armature économique inscrite dans le projet et en tenant compte du contexte foncier précis dans les parcs d'activités existants. L'objectif était bien d'organiser le développement d'une offre équilibrée déclinant la stratégie économique dans le cadre d'une politique d'aménagement agile s'appuyant à la fois sur les lots d'activités actuellement disponibles et une offre nouvelle en zone AU. Cette politique et l'approche mutualisée du développement économique entre les communes permettent de mieux répondre aux besoins différents des entreprises, d'organiser l'offre économique dans le temps en suivant la logique de ne consommer que l'espace dont on a besoin, et d'anticiper la gestion des impacts sur l'agriculture afin de les éviter/limiter (compensation, échange de terres...). En outre, dans le cadre de cette stratégie, il existe un besoin majeur de redéployer l'offre foncière économique, notamment pour des grands lots industriels et logistique, et le rythme de commercialisation observé depuis 2016 est un des témoins de cette réalité (cf. notamment : 1.2.1 justification de la consommation d'espace du rapport de présentation à la page 41, diagnostic à la page 8).

Ainsi, lors de l'élaboration du PLUIH, un travail important de qualification des parcs d'activités en fonction de leur localisation et du maillage territorial a été réalisé sur le territoire. Parallèlement une qualification précise de toutes les parcelles contenues dans les parcs d'activités a été réalisée (Cf. 1.2.3. Cahier de qualification des parcs d'activités). Ces travaux ont permis de déterminer les surfaces dédiées au développement économique en fonction des typologies de parcs, des activités qu'ils accueillent, et des disponibilités foncières actuelles lorsqu'elles existaient. Les paragraphes qui suivent précisent la démarche mise en œuvre lors de ces travaux. Il faut souligner que l'ensemble des communes a fait un effort pour réduire les surfaces zonées en extension et reclasser des surfaces en 2AUy (lorsque cela était justifié) :

- Le PLUIH de 2017 programait 157,5 ha de zone AU économique ;
- Le nouveau PLUIH en programme 74 ha sur le même périmètre que le PLUIH de 2017 ;
- Soit une programmation de surface divisée par 2 (sur le périmètre PLUI de 2017).

La période antérieure a été marquée par une phase de crise avec une stagnation de l'emploi. Toutefois cette période n'a pas empêché :

- La venue d'entreprises et de projets innovants comme LDC ALGAE
- Une résilience assez forte
- Une reprise marquée à compter de 2016 qui s'est traduite par de nombreuses demandes de foncier.

Cette reprise sensible s'est traduite par la commercialisation active de nombreux lots avec en ce moment même plus de 28 ha en cours de commercialisation.

Loudéac et l'axe de la RN 164 sont particulièrement recherchés. Toutefois l'un des enjeux majeurs est la nécessité d'offrir des lots de taille importante dans des parcs de qualité, car il n'y a plus de disponibilité pour des grands lots à vocation industrielle et logistique.

Loudéac Communauté s'est engagé dans un travail de fond sur ses disponibilités, son offre et sa stratégie d'accueil dans le cadre de l'élaboration du SCoT et du PLUIH.

Pour ce faire et grâce au système d'information géographique, les services de Loudéac Communauté Bretagne Centre ont qualifié l'ensemble des parcelles des parcs d'activités du territoire. De cette manière, un bilan précis des disponibilités restantes a été établi.

Les parcelles ont donc été qualifiées selon les critères suivants :

- Aménagée et occupée : construite
- Aménagée et dont le permis de construire est déposé
- Aménagée et dont le permis de construire est accordé
- Aménagée et occupée dont le bâtiment est édifié mais pas visible sur le cadastre
- Aménagée mais surface dédiée au développement d'une entreprise
- Aménagée, surface disponible
- Aménagée, surface faisant l'objet d'un compromis de vente
- Aménagée, surface réservée par un porteur de projet ayant adressé la demande écrite à la collectivité
- Surface zonée en 1AU au PLUI, extension du parc d'activités
- Surface zonée en 2AU au PLUI, extension du parc d'activités
- Surface zonée au PLUI CIDEAL et qui seront reclasser en zone A ou N au présent document d'urbanisme
- Emprise publique existante dans les parcs d'activités

L'ensemble de ce travail est disponible en annexe du présent document, après le cahier présentant les potentiels de densification dans les espaces urbains des communes.

Ainsi, après neutralisation :

- des espaces de voirie et d'équipement des zones pour ne retenir que les espaces commercialisables en zones déjà aménagées
- des réserves d'entreprises pour une extension future
- des petits lots dans des zones à maturité ne pouvant répondre qu'à une demande ponctuelle rare et locale (environ 25 ha cumulés)

Une surface de 49 ha est qualifiée de disponible sur l'ensemble du territoire : les lots commercialisables de parcs déjà aménagés et partiellement occupés et les lots commercialisables de parcs en cours d'aménagement. Le tableau ci-dessous présente la localisation de ces disponibilités (en ha) et la typologie du parc d'activité dans lequel elles s'inscrivent.

	Disponibilités actives au 01/01/2021
Parc structurant	39
EV de Guerlédan	0
EV de Loudéac	31,77
EV de Merdrignac	5,49
EV de Plémet	1,68
Parc d'irrigation	9,18
EV de Corlay	1
EV de Guerlédan	0
EV de Le Mené	2,32
EV de Loudéac	3,94
EV de Merdrignac	1,92
EV de Plémet	0
EV de Plouguenast-Langast	0
EV d'Uzel	0
TOTAL	48,18

La collectivité a choisi de différencier deux typologies de parc d'activités :

- Les parcs structurants, en lien avec l'axe RN164 permettent l'accueil d'entreprises dans des conditions d'accessibilité aux infrastructures et aux services optimisés. Ils accueillent notamment des entreprises ayant un rayonnement plus large que l'échelle locale.
- Les parcs d'irrigation permettent de répondre aux besoins des entreprises, notamment artisanales, en lien avec leur marché et leur mode de fonctionnement.

A noter, des disponibilités existantes dans les parcs d'activités à vocation commerciale :

- la zone d'activités de Ker d'Hervé à Loudéac qui compte encore des disponibilités déjà aménagés dans le cadre de la ZAC
- le parc d'activités de Berlouze à Uzel, occupé et pour lequel un projet d'extension de 4 ha est en cours

Pour rappel, le SCoT définit une enveloppe de 200 ha dédiés au développement économique entre 2020 et 2040. Ces 200 ha comprennent les disponibilités des parcs d'activités existants, présentées ci-avant.

De plus, le SCoT programme l'ouverture à l'urbanisation de ces surfaces en deux phases correspondant aux deux décennies du document. Ainsi, la phase 1 (2020-2030), période de PLUiH prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 104,8 ha en plus des disponibilités actives déjà présentées. Le tableau ci-dessous est extrait du DOO du SCoT.

	disponibilités actives	zones 1 AU et 2 AU actuelles pour info		programmation SCOT phase 1	programmation SCOT phase 2	Chiffres SCOT horizon 2040
Parc structurant	39	34,88	43,99	79	45	163
EV de Guerlédan	0,00	6,49		6,49	5,00	11
EV de Loudéac	31,77	15,08	43,99	59,07	25,00	116
EV de Merdrignac	5,49	13,31		13,75	5,00	24
EV de Plémet	1,68			0,00	10,00	12
Parc d'irrigation	9,18	13,62	5,82	25,49	6,00	41
EV de Corlay	1,00		2,76	5,00		6
EV de Guerlédan	0,00			0,00		0
EV de Le Mené	2,32	0,81		1,65		4
EV de Loudéac	3,94			0,78	1,00	6
EV de Merdrignac	1,92	1,21		1,99	1,00	5
EV de Plémet		2,75	3,06	5,81		6
EV de Plouguenast-Langast		2,33		2,97	2,00	5
EV d'Uzel		6,52		7,29	2,00	9
TOTAL	48,12	48,50	49,81	104,80	51,00	203,95

Le tableau ci-dessous présente les surfaces zonées AUy dans le projet de zonage du PLUiH de Loudéac Communauté Bretagne Centre.

	Disponibilités actives au 01/01/2021	Extension 1AUy	Extension 2AUy
Parc structurant	39	44,26	19,2
EV de Guerlédan	0	0	0
EV de Loudéac	31,77	25,5	19,2
EV de Merdrignac	5,49	13,5	0
EV de Plémet	1,68	5,26	0
Parc d'irrigation	9,18	18,37	1,28
EV de Corlay	1	0	0
EV de Guerlédan	0	0	0
EV de Le Mené	2,32	0,76	0
EV de Loudéac	3,94	0	0
EV de Merdrignac	1,92	1,2	0
EV de Plémet	0	3,69	1,28
EV de Plouguenast-Langast	0	4,22	0
EV d'Uzel	0	8,5	0
TOTAL	48,18	62,63	20,45

Note : Les disponibilités dites actives ne prennent pas en compte des lots résiduels de taille, de configuration ou de situation difficiles : hors marché car situés dans des espaces ne pouvant répondre qu'à une demande locale rare, ponctuelle, et ne pouvant être déclassés car déjà aménagés et urbanisés.

Ainsi, le zonage tel que présenté ci-dessus prévoit l'urbanisation de 131,2 ha dédiés au développement économique, chiffre qui inclut les disponibilités existantes dans les parcs d'activités aménagés. Une vingtaine d'hectares sont disponibles dans les parcs d'activités à vocation commerciale. Aussi, ces chiffres sont compatibles avec les objectifs définis dans le SCOT, qui prévoit l'urbanisation de 152 ha incluant les disponibilités actives.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables appuie sa stratégie sur une offre complémentaire et adaptée à la typologie des parcs d'activités.

Les parcs d'activités structurants, en lien avec les axes de communication, doivent répondre aux besoins en foncier des entreprises de l'industrie agro-alimentaire ou encore du secteur des transports et de la logistique. Ils participent à la valorisation du positionnement géographique du territoire intercommunal.

Les parcs d'irrigation soutiennent le développement économique, en offrant une offre adaptée aux besoins des entreprises locales. Leur maillage sur l'ensemble des bassins de vie apporte une offre complémentaire.

Le projet de PLUiH témoigne donc d'une structuration économique forte et cohérente à l'échelle de l'ensemble du territoire de Loudéac Communauté Bretagne Centre. En outre, le projet prévoit un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités.

5.6 L'effort de réduction de la consommation d'espace opéré par le PLUI

45,2 hectares bruts par an en moyenne ont été urbanisés entre 2007 et 2016, soit 452 hectares au total.

Le PLUI H de Loudéac Communauté Bretagne Centre met en œuvre une diminution globale du rythme d'urbanisation de 47 % par rapport au rythme analysé puisqu'il prévoit 24 hectares par an en moyenne entre 2020 et 2030 (dont 8,9 ha/an pour le résidentiel, 13,1 ha/an pour l'économie et 2 ha /an pour les équipements).

Cela confirme la compatibilité du PLUIH avec le SCoT de LCBC qui prévoit en moyenne 25,5 ha / an entre 2020 et 2040, mais aussi l'effort du territoire pour la réduction des extensions de l'urbanisation, la mobilisation prioritaire de l'enveloppe urbaine et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Au-delà, les nouvelles surfaces à urbaniser en extension l'enveloppe urbaine prévues au PLUI pour le développement résidentiel, des équipements et économique (c'est à dire zone AU économique hors les disponibilités actives dans les parcs d'activités existants et en cours d'aménagement) représentent au total 191,7 ha (sur 10 ans), soit 0,16 % de la surface du territoire de LCBC (118 256 ha).

Le PLUIH met donc en œuvre un effort important pour la réduction du rythme de consommation d'espace par rapport aux tendances passées.

Cet effort important doit aussi être souligné au regard des perspectives qu'envisageait l'ancien PLUI CIDERAL, sur un territoire plus restreint (73 600 ha).

En effet, la programmation des zones à urbaniser (zones AU) en extension pour le développement résidentiel et économique (donc hors équipement) :

- était de 320,5 ha sur 15 ans dans l'ancien PLUI CIDERAL, soit 21,3 ha /an en moyenne ;
- est de 171,7 ha en 10 ans dans le nouveau PLUI LCBC, soit 17,1 ha/an en moyenne ;

Ainsi, la comparaison en moyenne annuelle des surfaces programmées en zones AU par le nouveau et l'ancien PLUI (pour permettre de comparer les 2 PLUI) montre que le nouveau PLUI s'inscrit dans une réduction de 20% par rapport à l'ancien PLUI. Cette réduction est d'autant plus remarquable que le territoire de LCBC à une superficie 40% plus importante que celle de la CIDERAL et que sa population résidente est plus élevée de 16 000 habitants.

Programmation des zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine	Ancien PLUI CIDERAL, programmation à 15 ans	Nouveau PLUI LCBC, programmation à 10 ans
	ha	ha
zones résidentielles	163	88,7
zones économiques	157,5	83,1
Total	320,5	172
Surface des territoires des PLUI	73 600	118 256
part que représentent les zones à urbaniser en extension dans la superficie des territoires des PLUI	0,44%	0,15%

ANNEXES

Ci-après, les présentes annexes comportent :

- **LE CAHIER DE DENSIFICATION (annexé au présent document)**

Ce cahier regroupe les cartes explicitant l'étude de densification réalisée pour chaque bourg du territoire. La méthodologie de cette étude et le bilan des capacités issue de cette analyse sont effectués au chapitre « 4. Bilan de la capacité de mutation et de densification dans l'enveloppe urbaine existante » du présent document ».

- **LE CAHIER DE QUALIFICATION DES PARCELLES SITUEES EN ZONES D'ACTIVITES (annexé au présent document)**

Ce cahier regroupe les cartes détaillant le statut d'occupation de chaque parcelle située en zones d'activités. La méthodologie de ce travail est détaillé à la rubrique « 5.5 La consommation d'espace à vocation économique ».

LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE

.....**PLUI H**

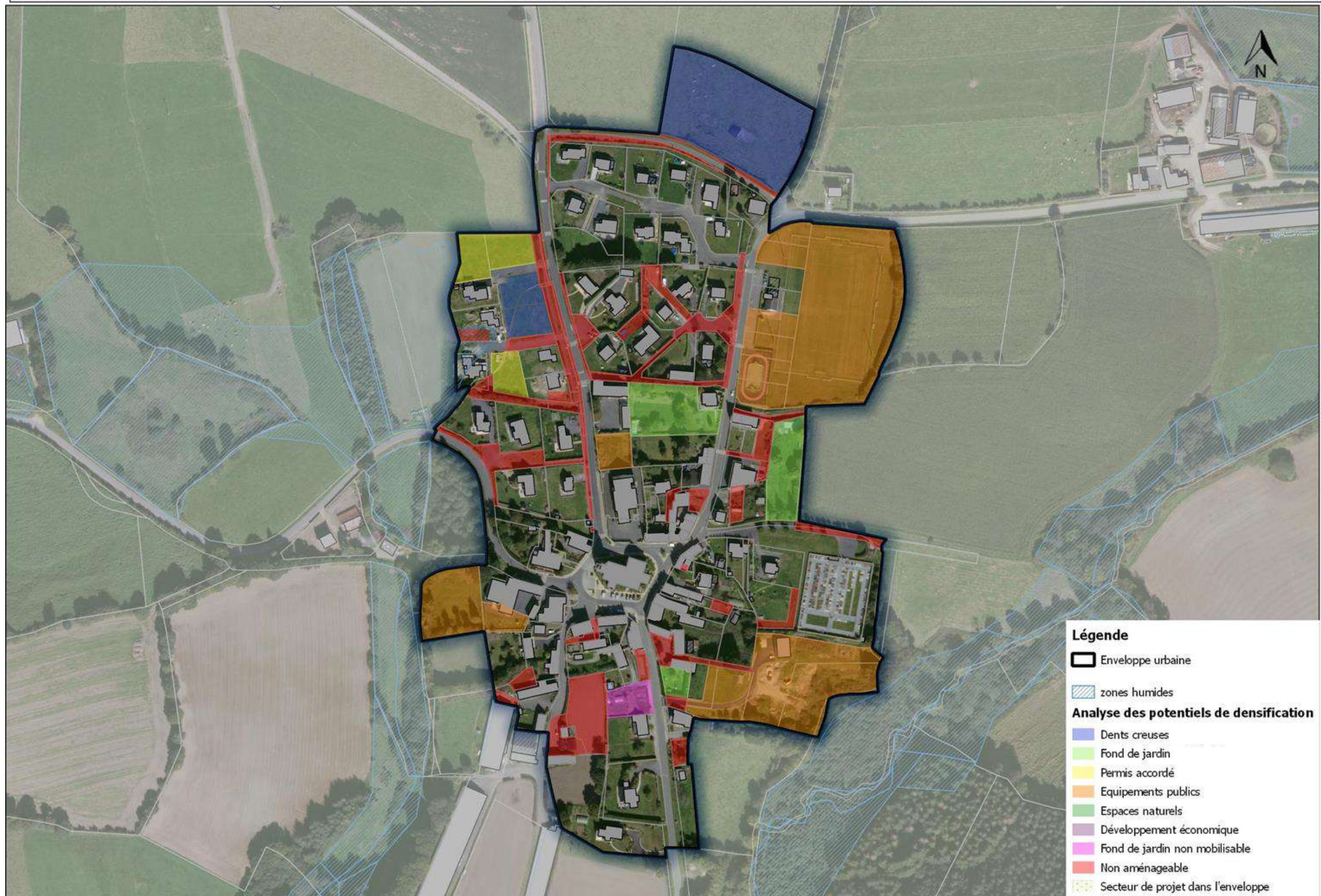
LOUDEAC
communauté
BRETAGNE CENTRE

1.2.2 ETUDE DE DENSIFICATION

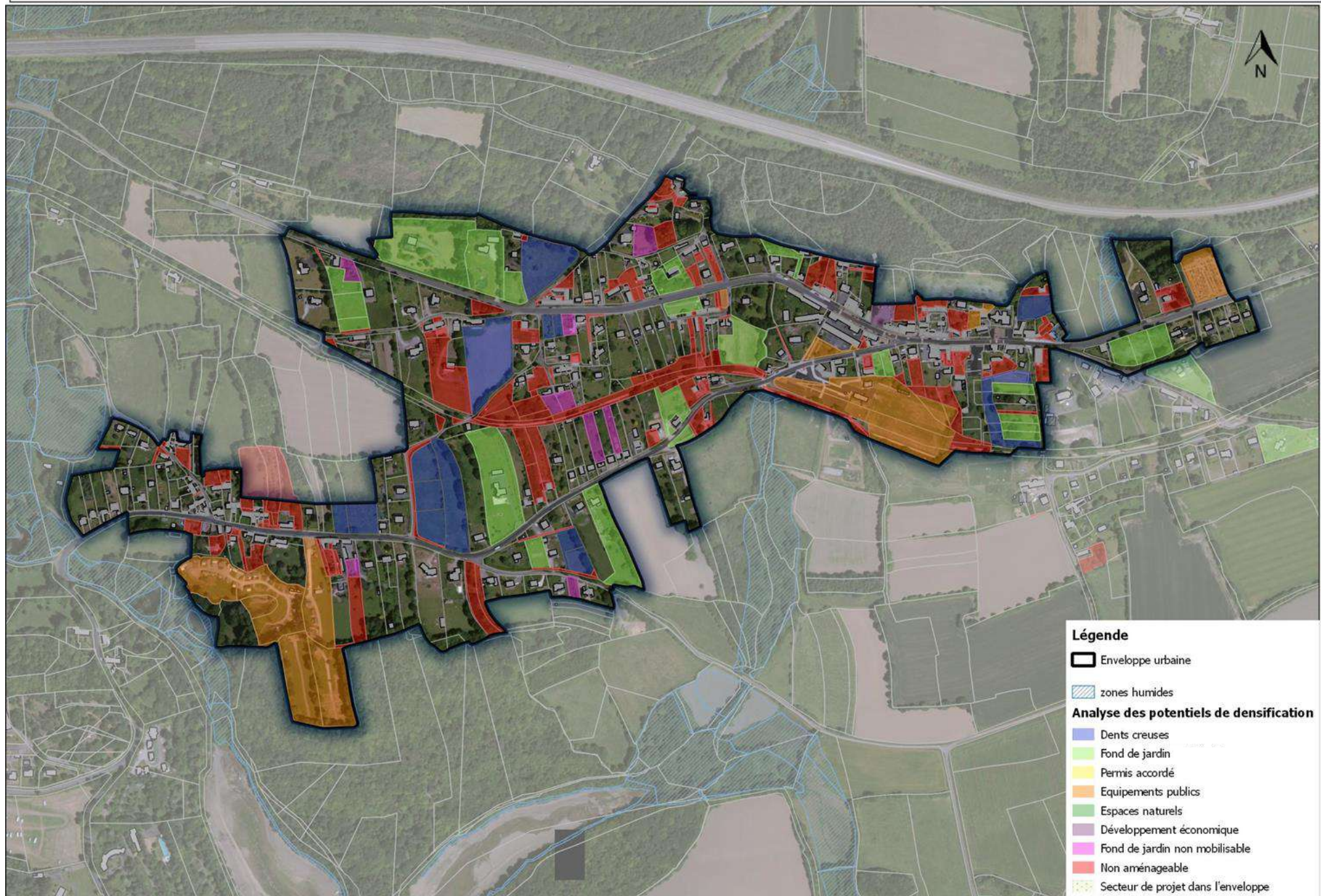
PLUI arrêté le 11 février 2020



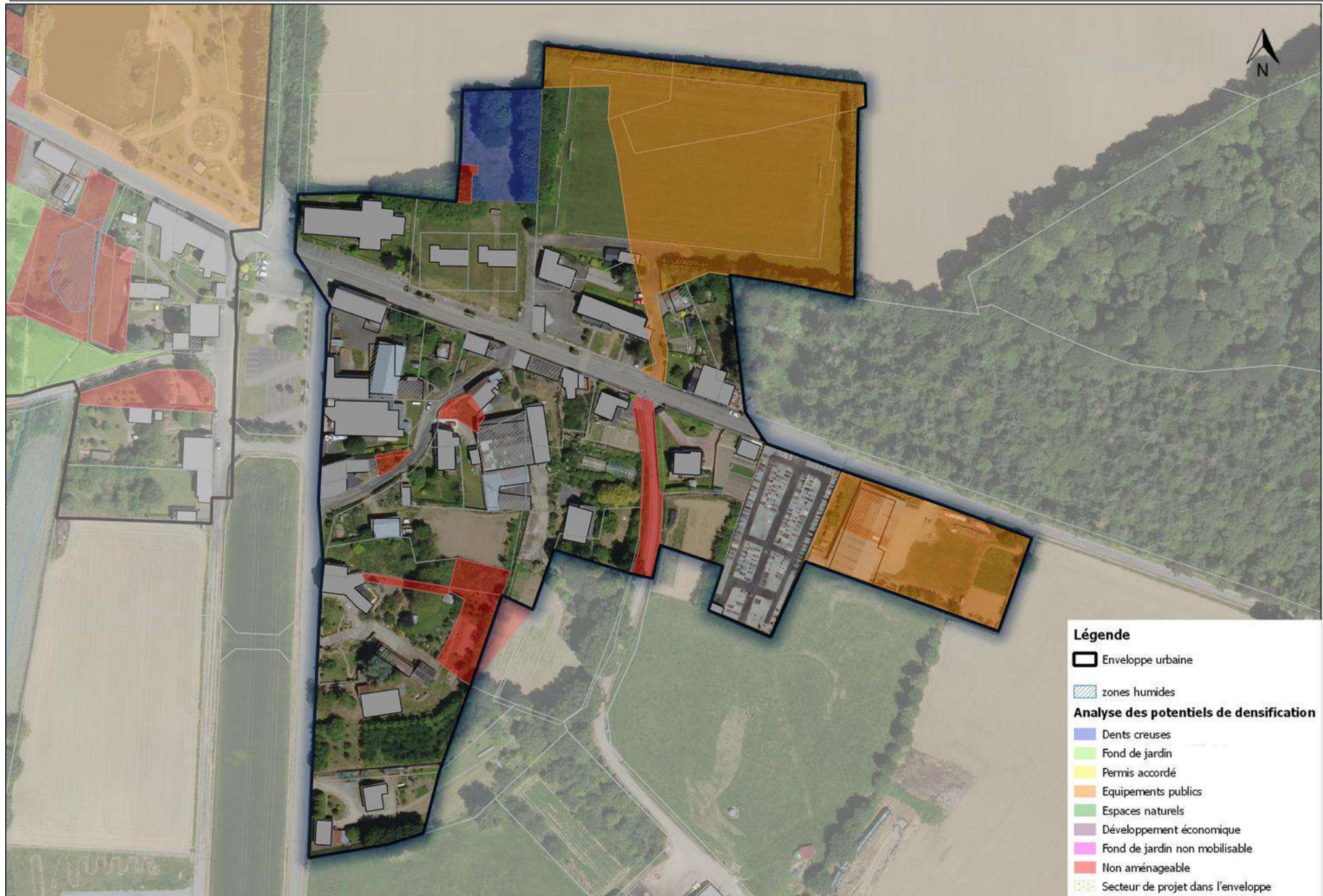
ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Allineuc



ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Caurel

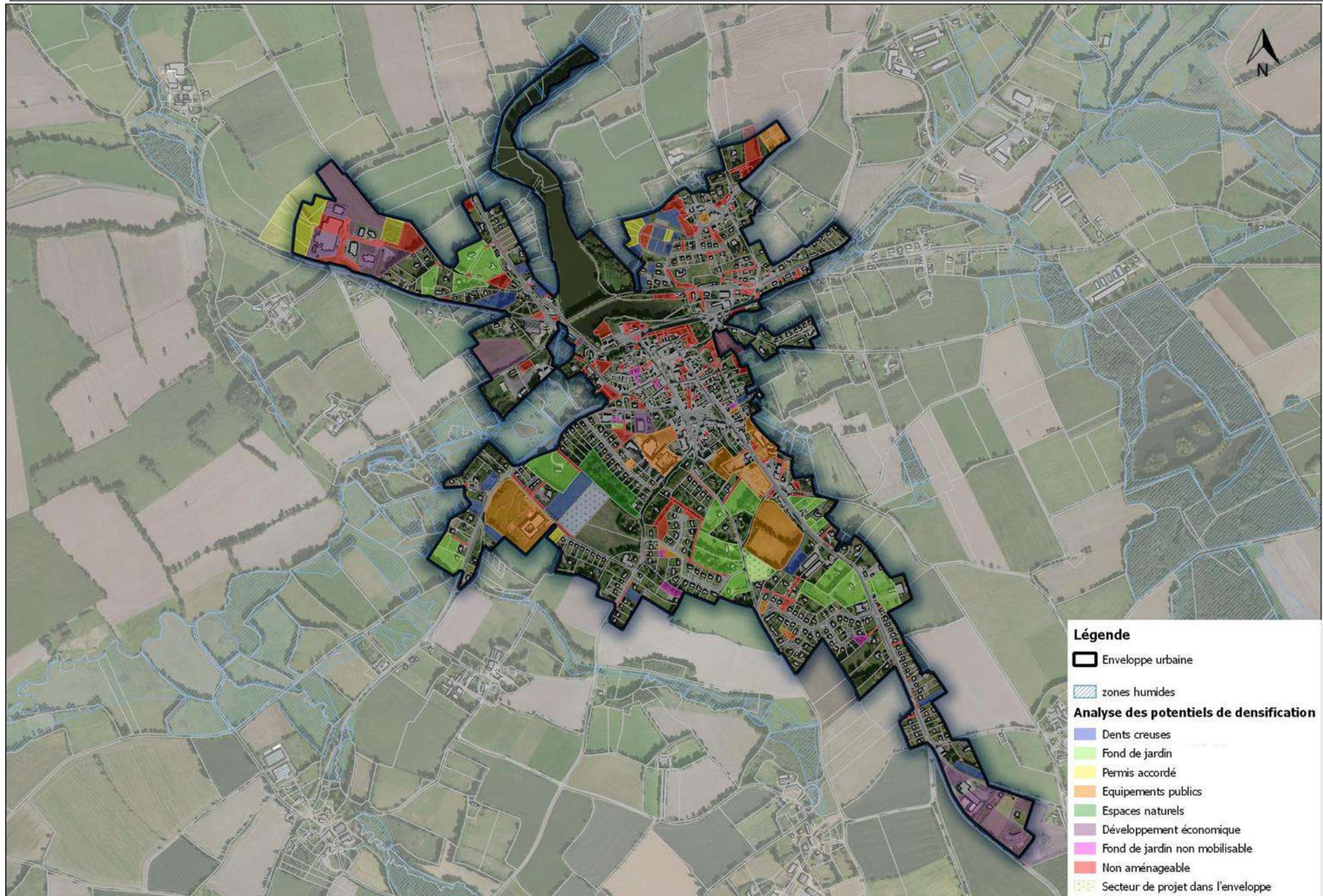


ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Coëtlogon Est



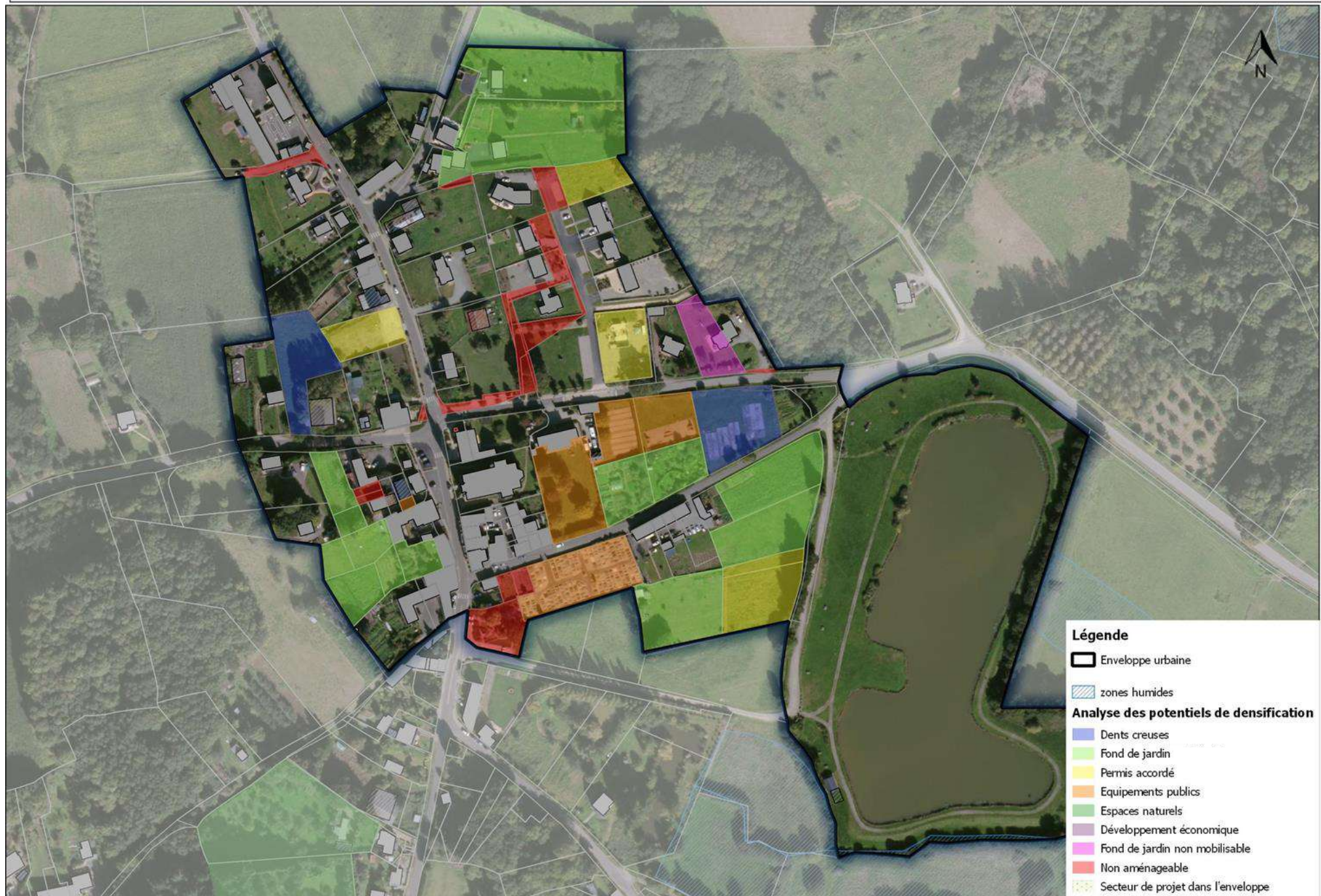


ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Corlay - Le Haut Corlay



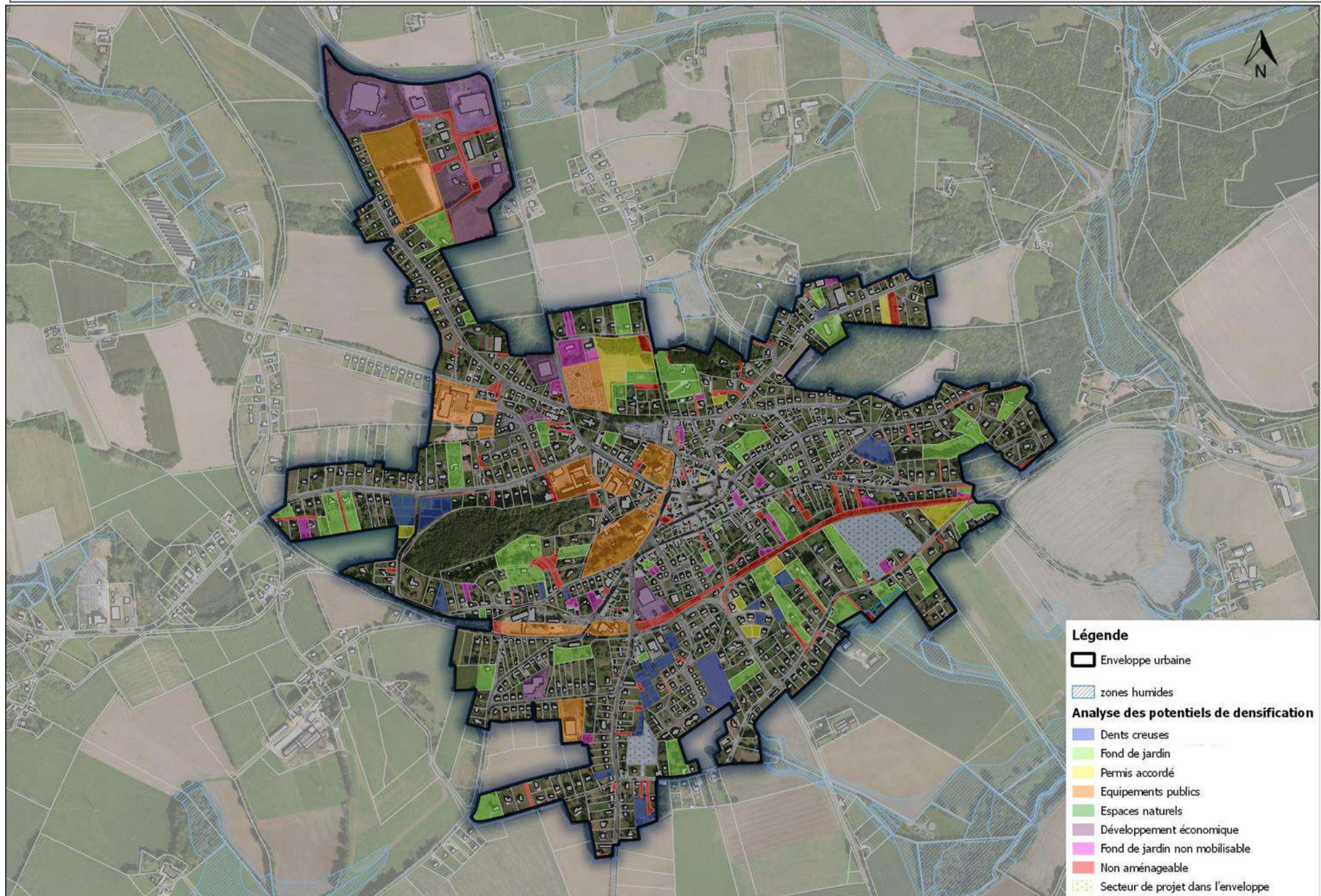


ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Gomené

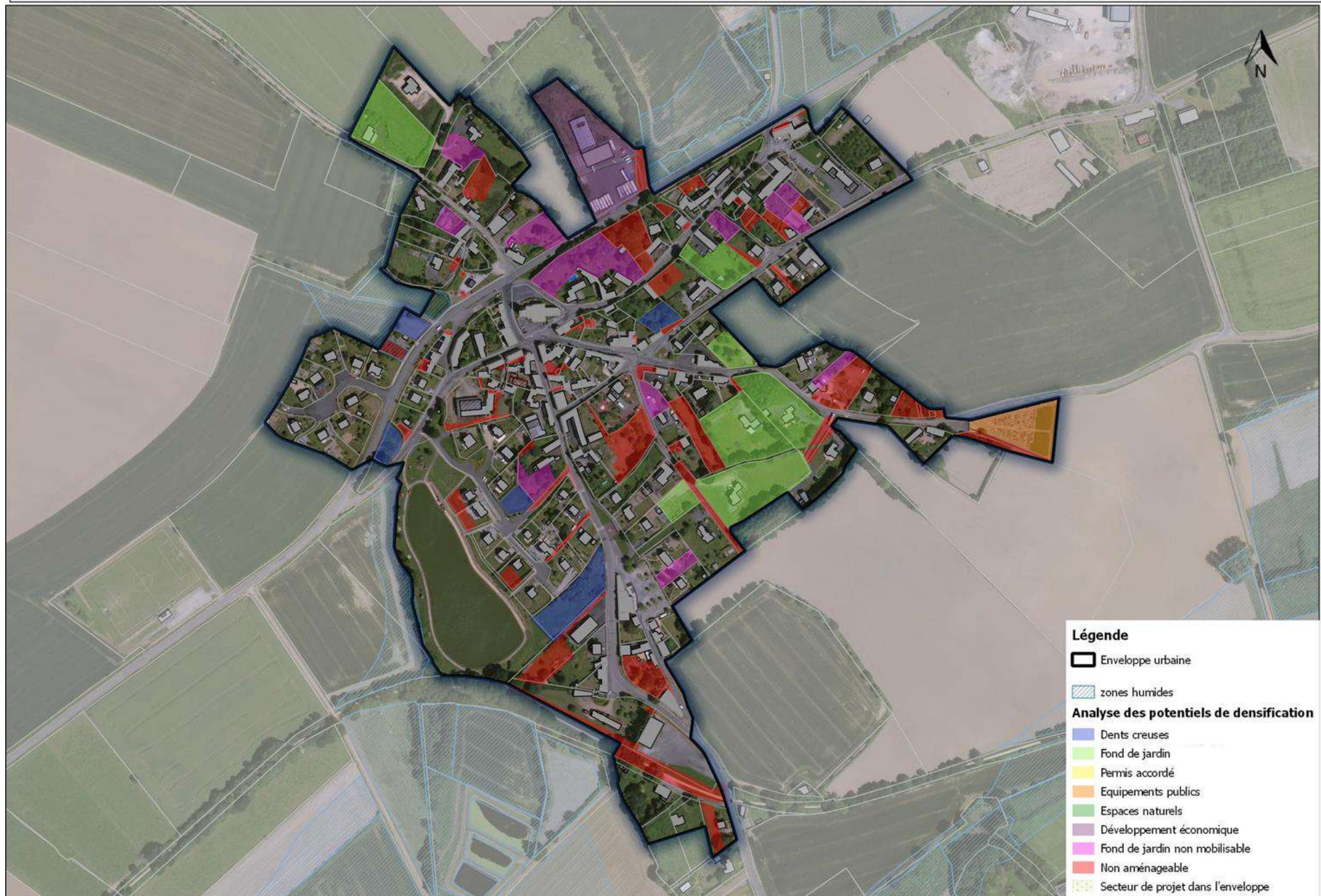


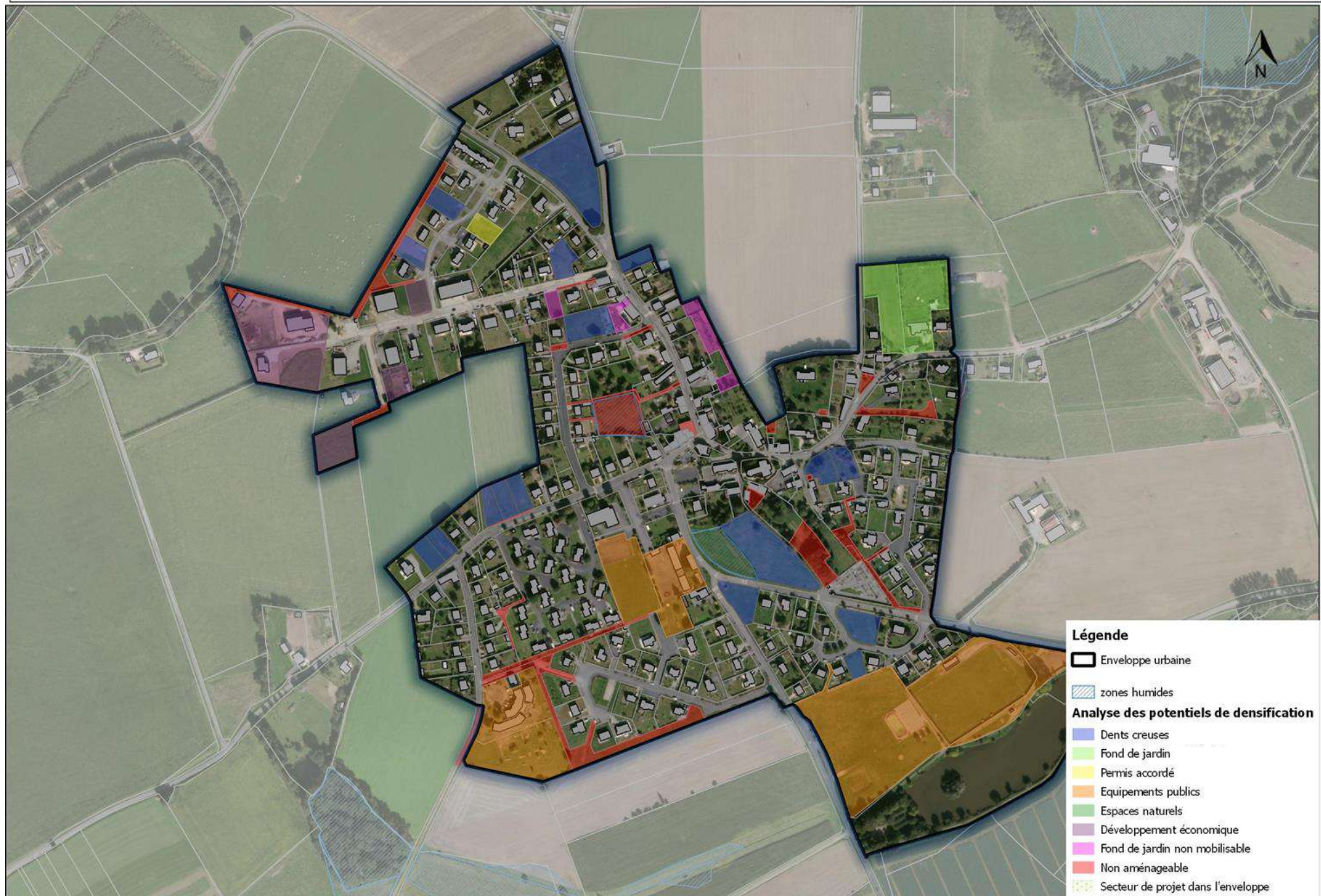


ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Guerlédan - Mur de Bretagne



ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Guerlédan - Saint-Guen





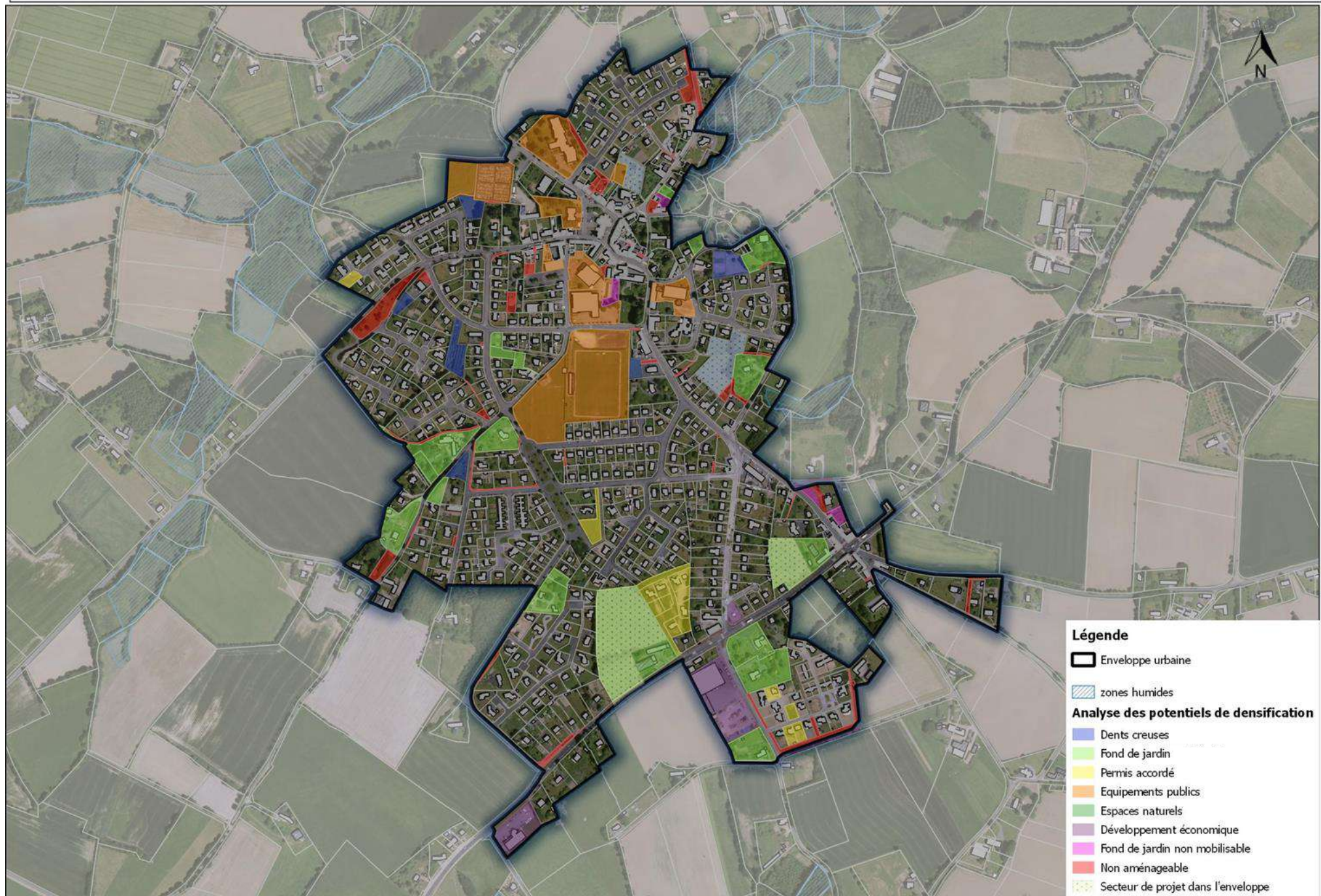
ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Illifaut



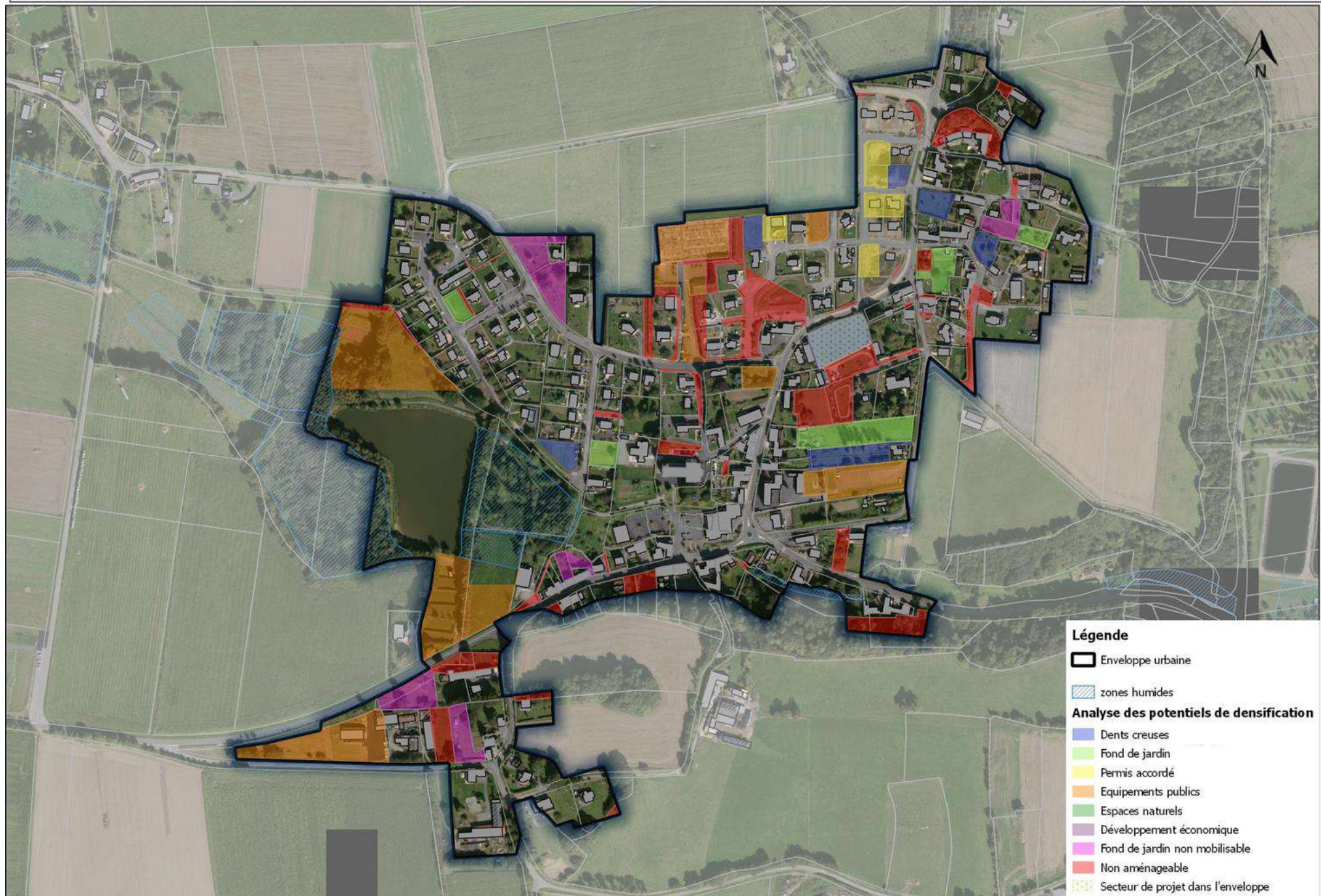
ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de La Chèze



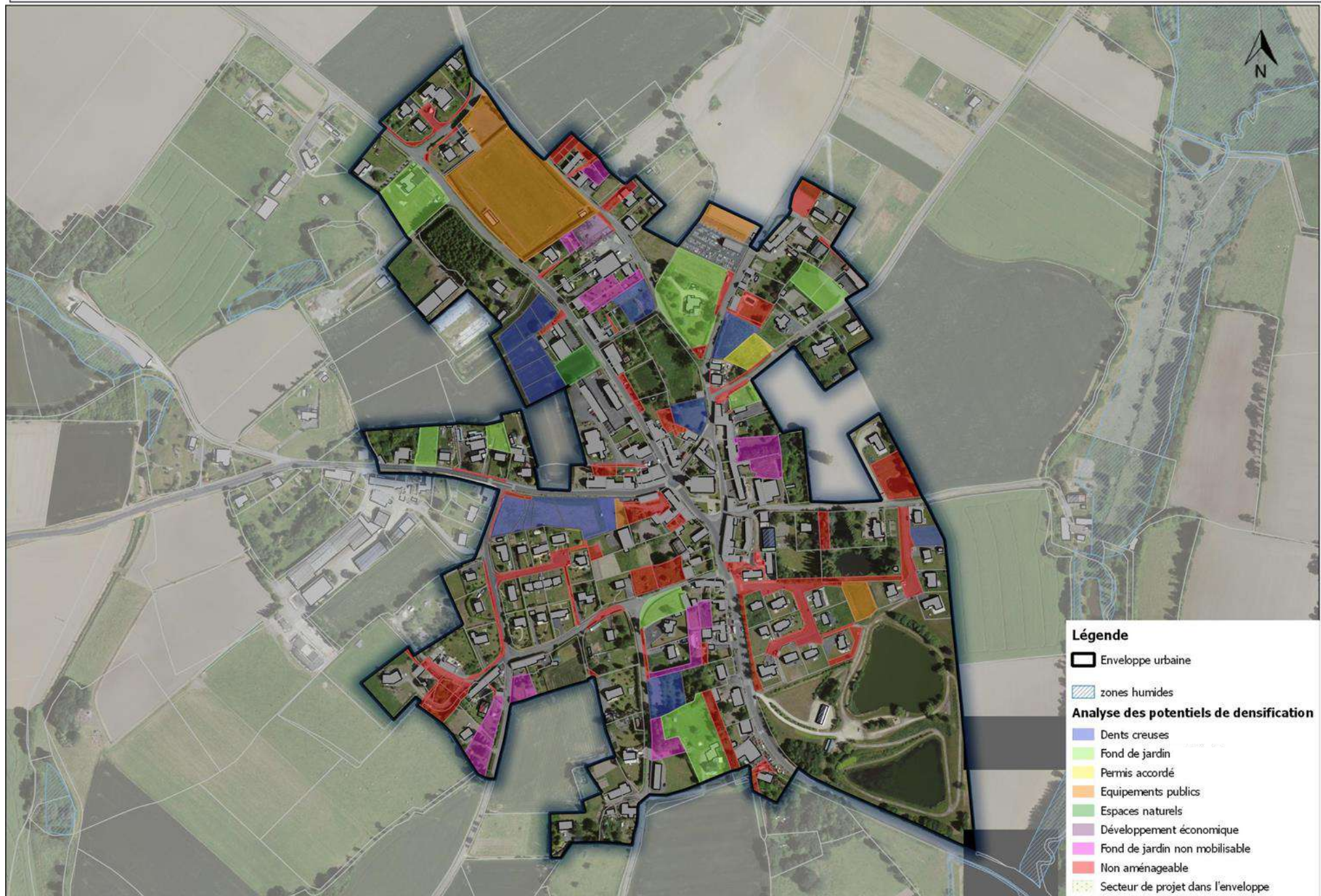
ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de La Motte



ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de La Prenessaye

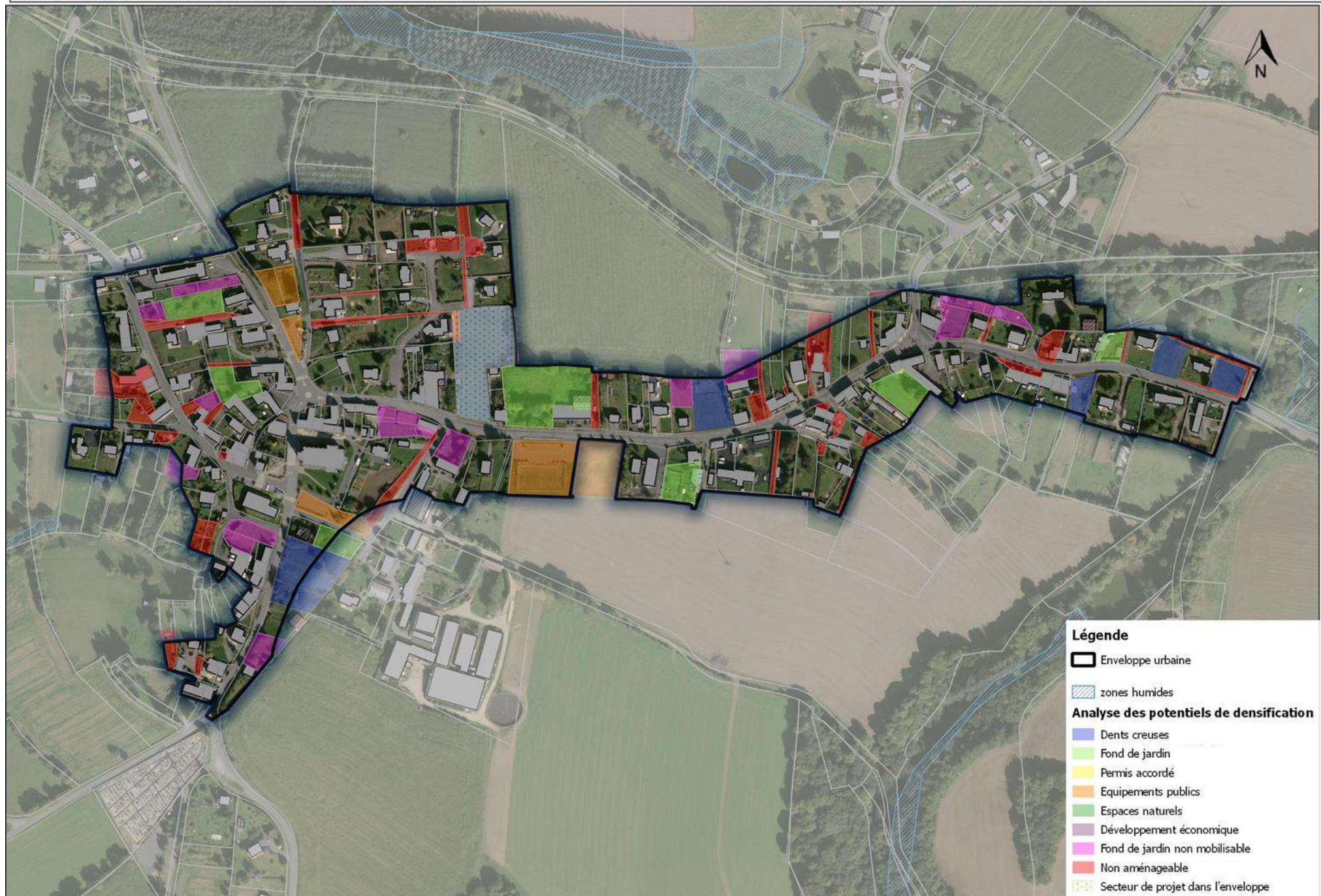


ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Langast

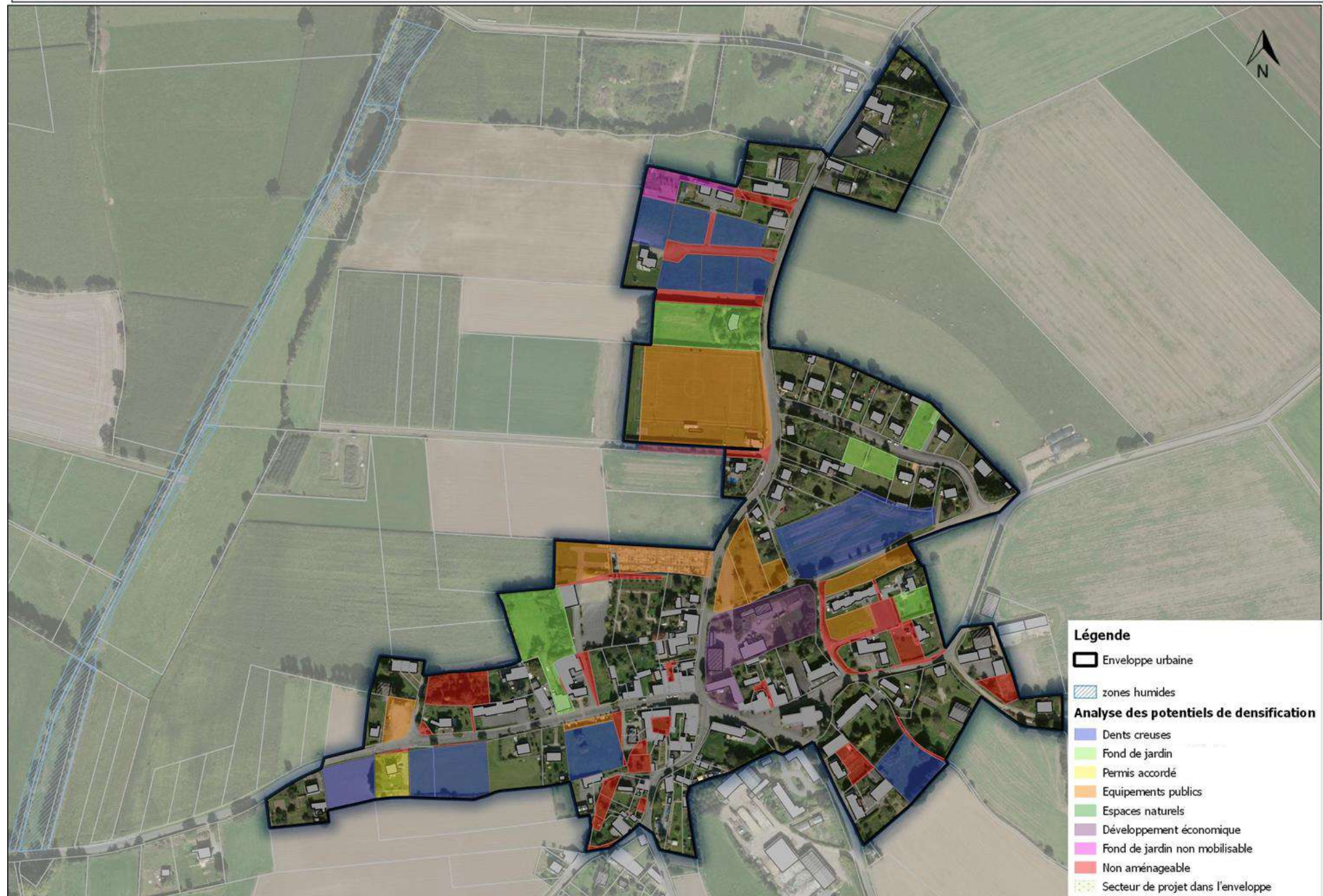


ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Langourla



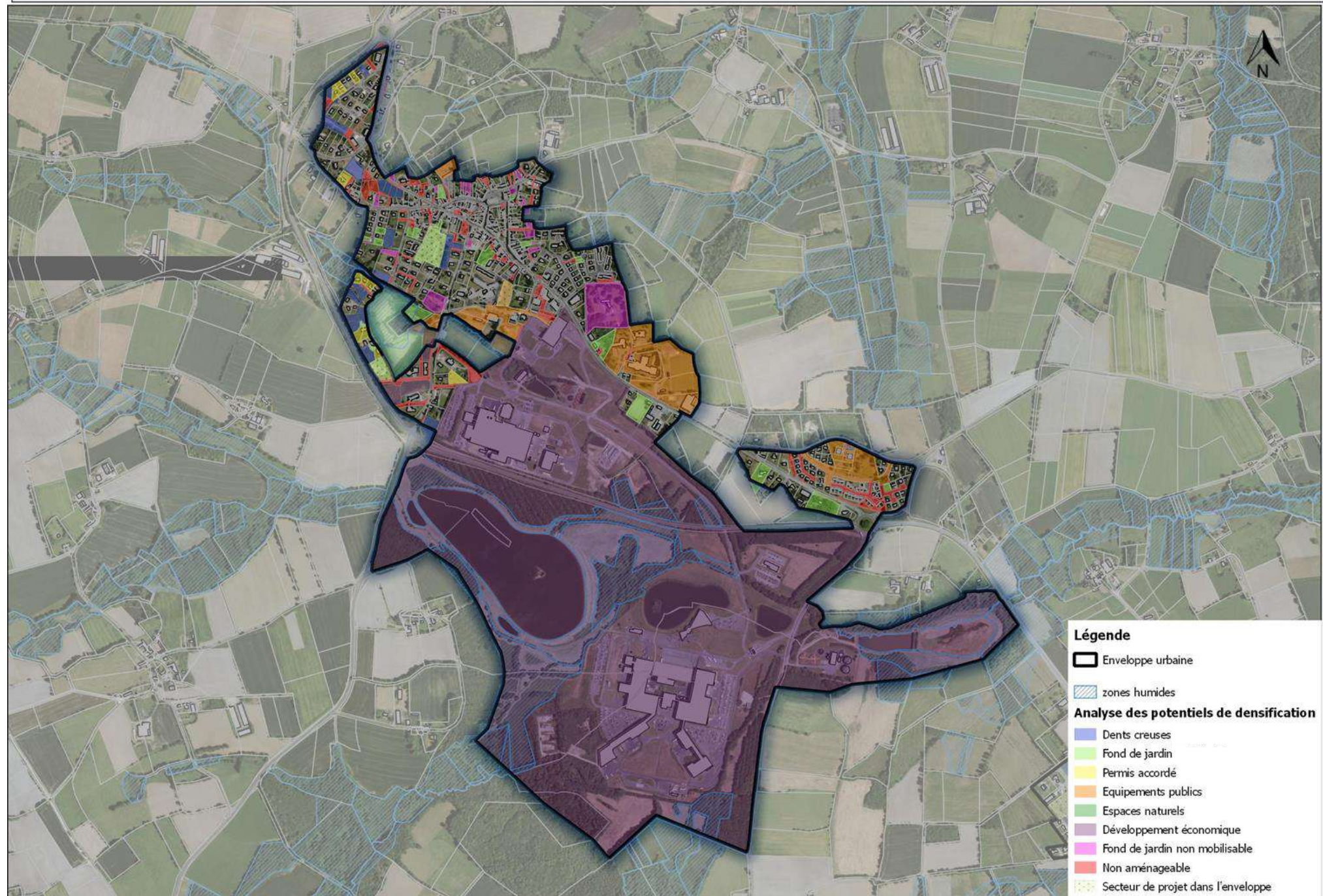


ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Le Cambout

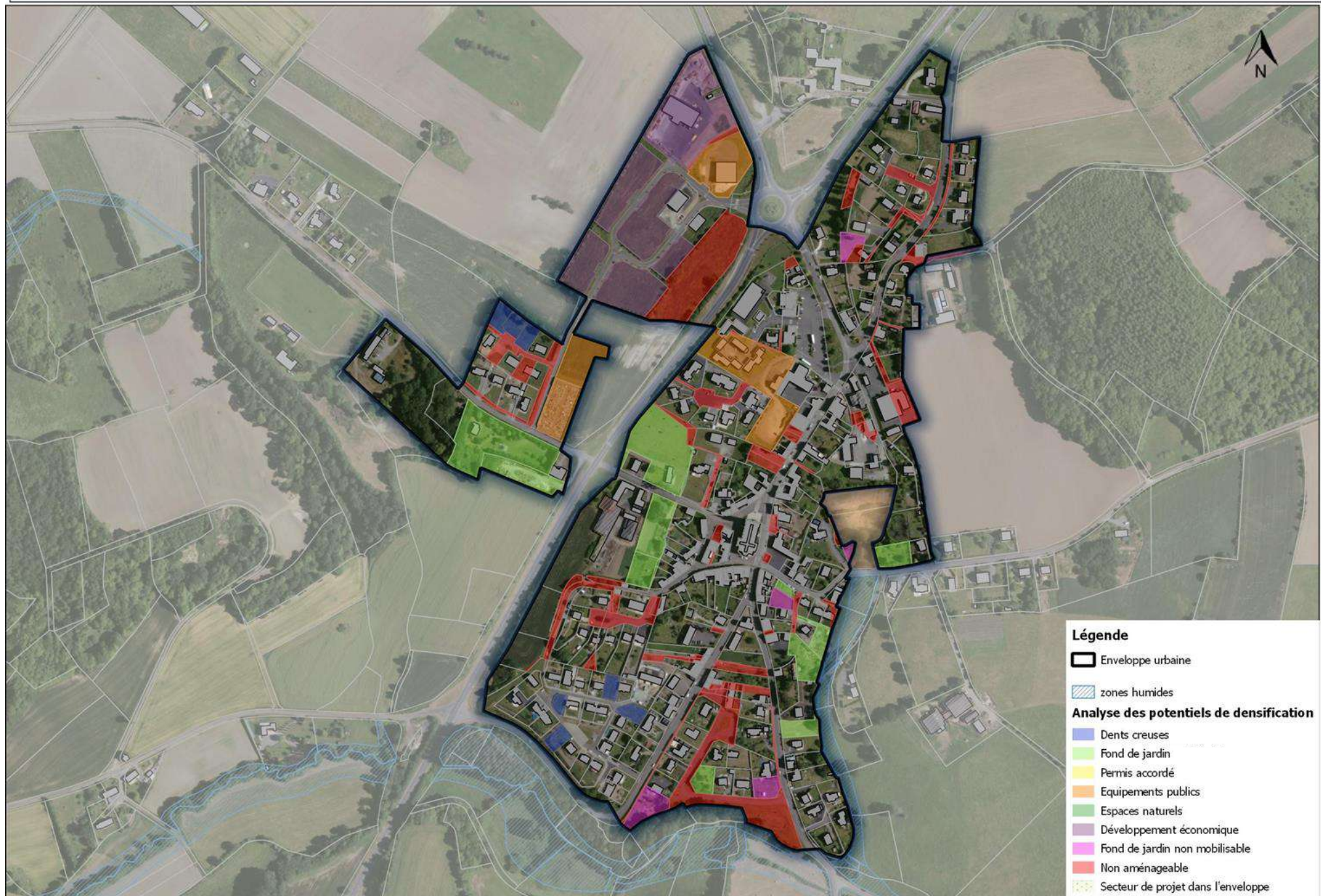




ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Le Mené - Collinée

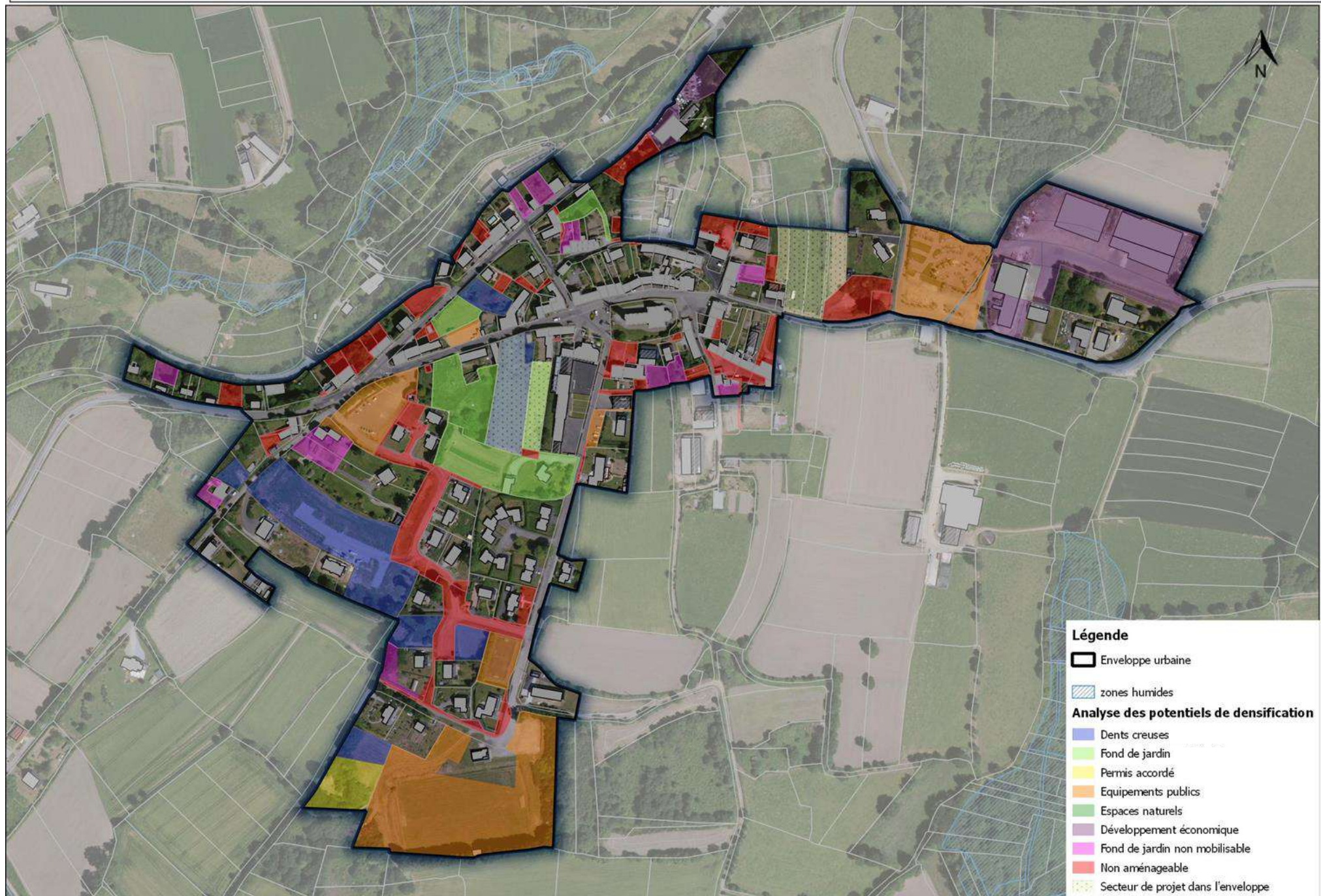


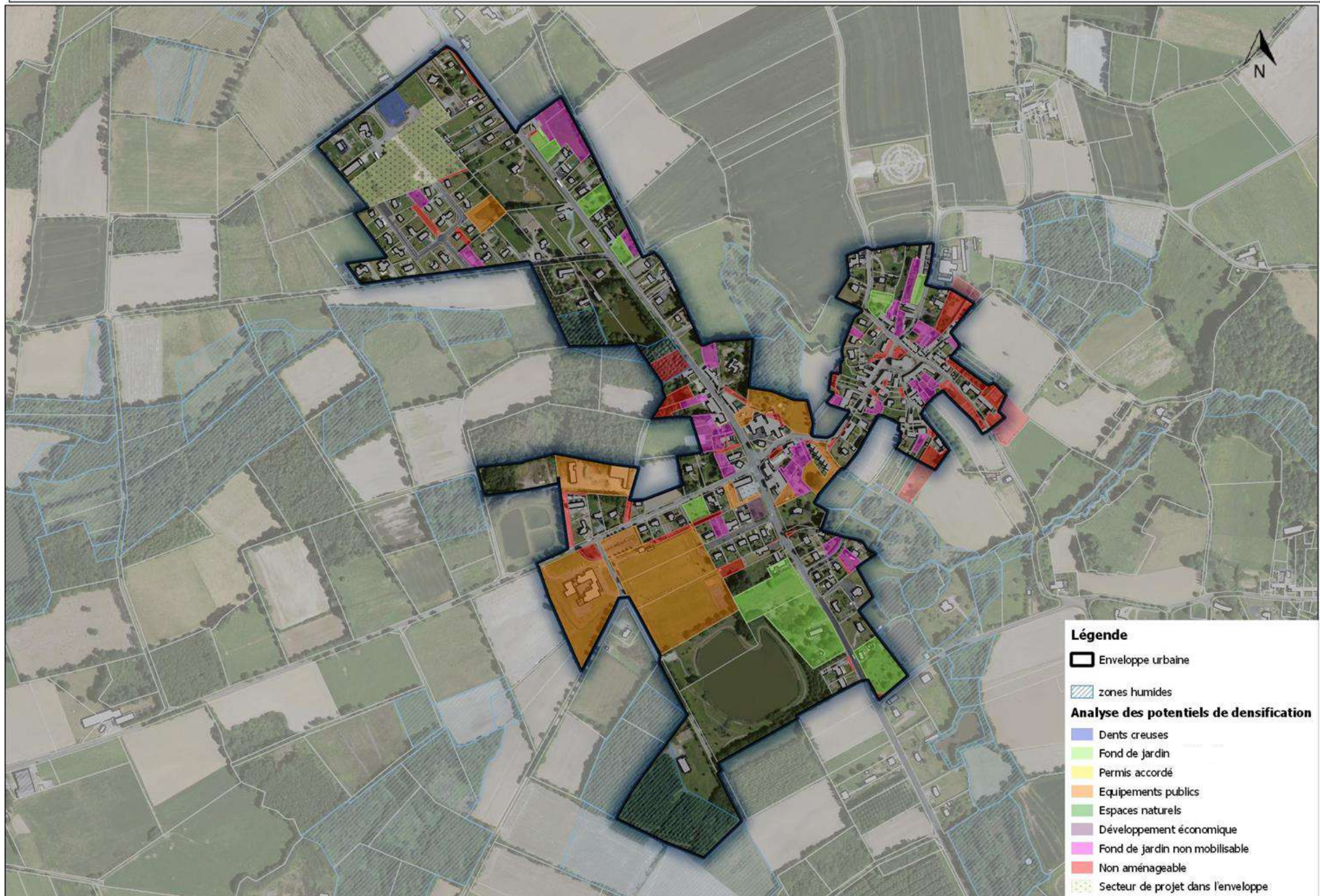
ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Le Mené - Le Gouray



ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Le Mené - Plessala

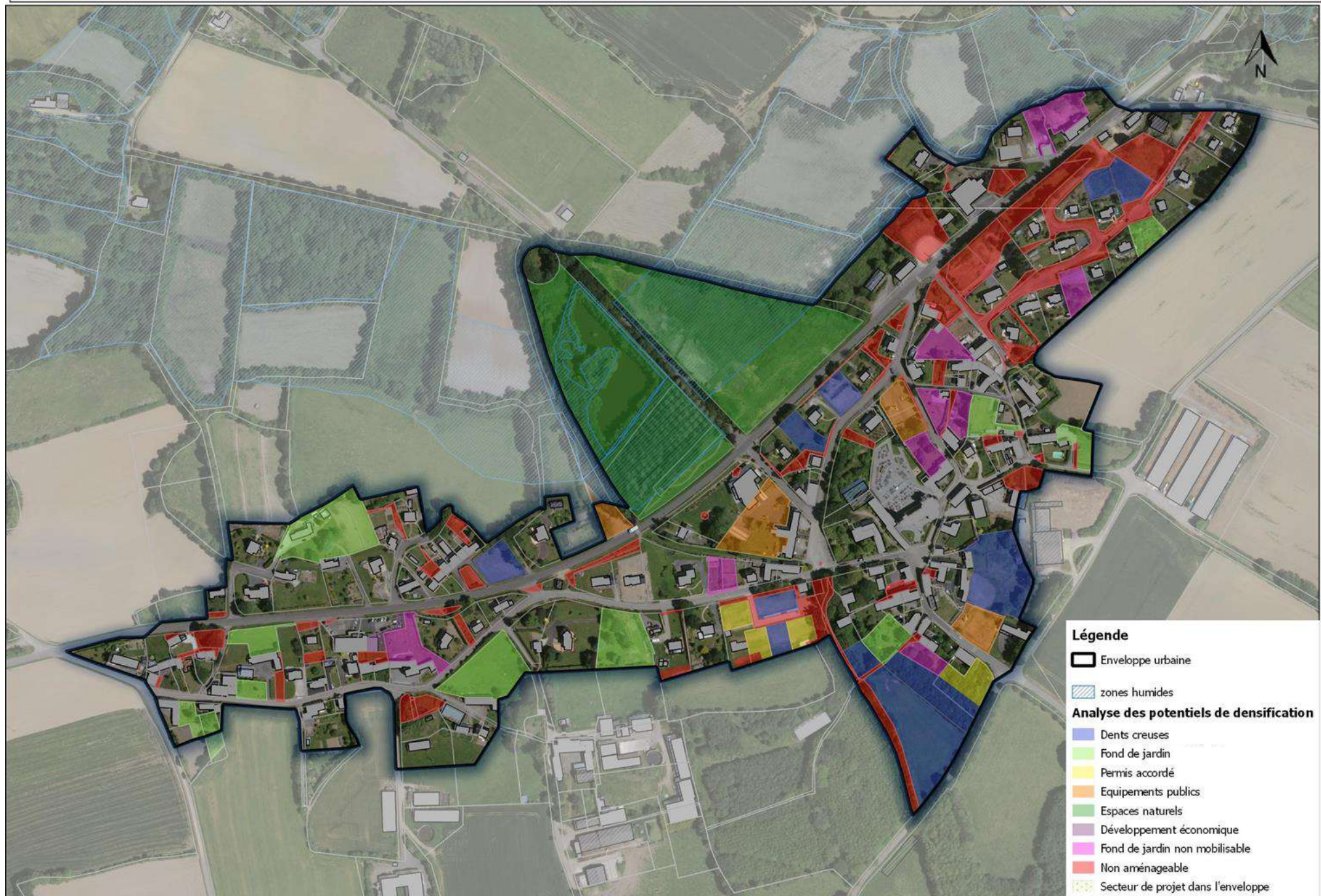




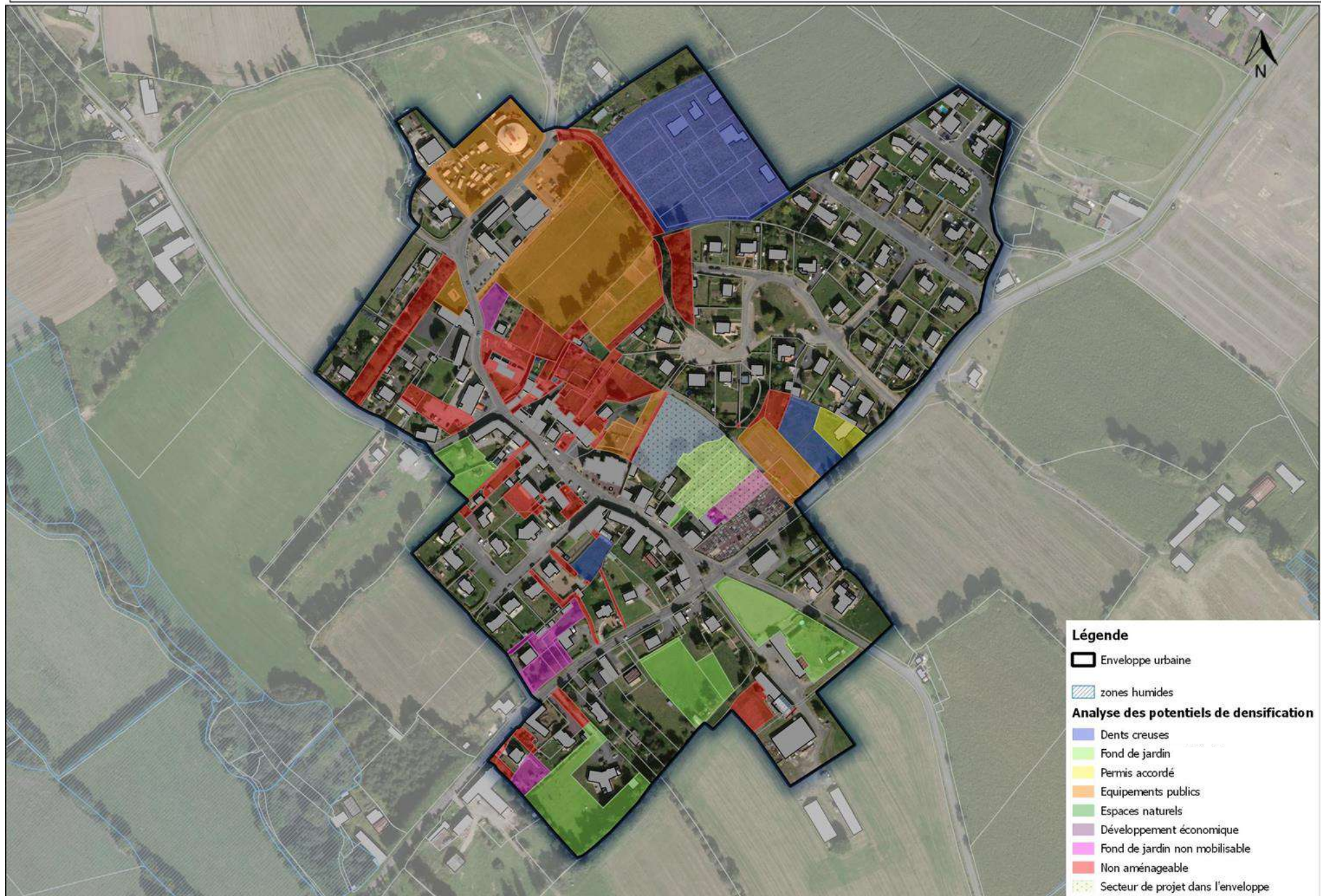


ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Le Mené - Saint-Gouéno

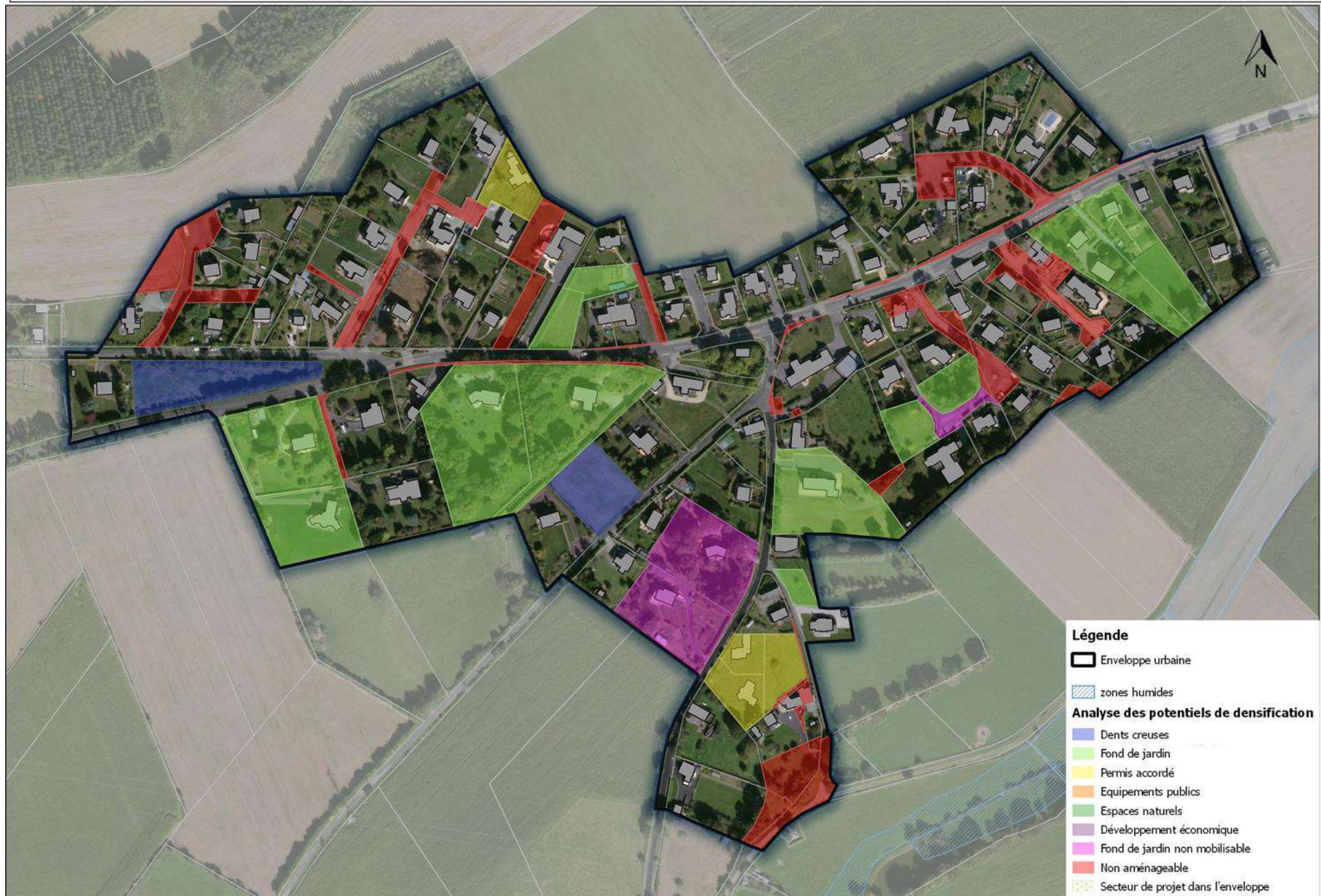




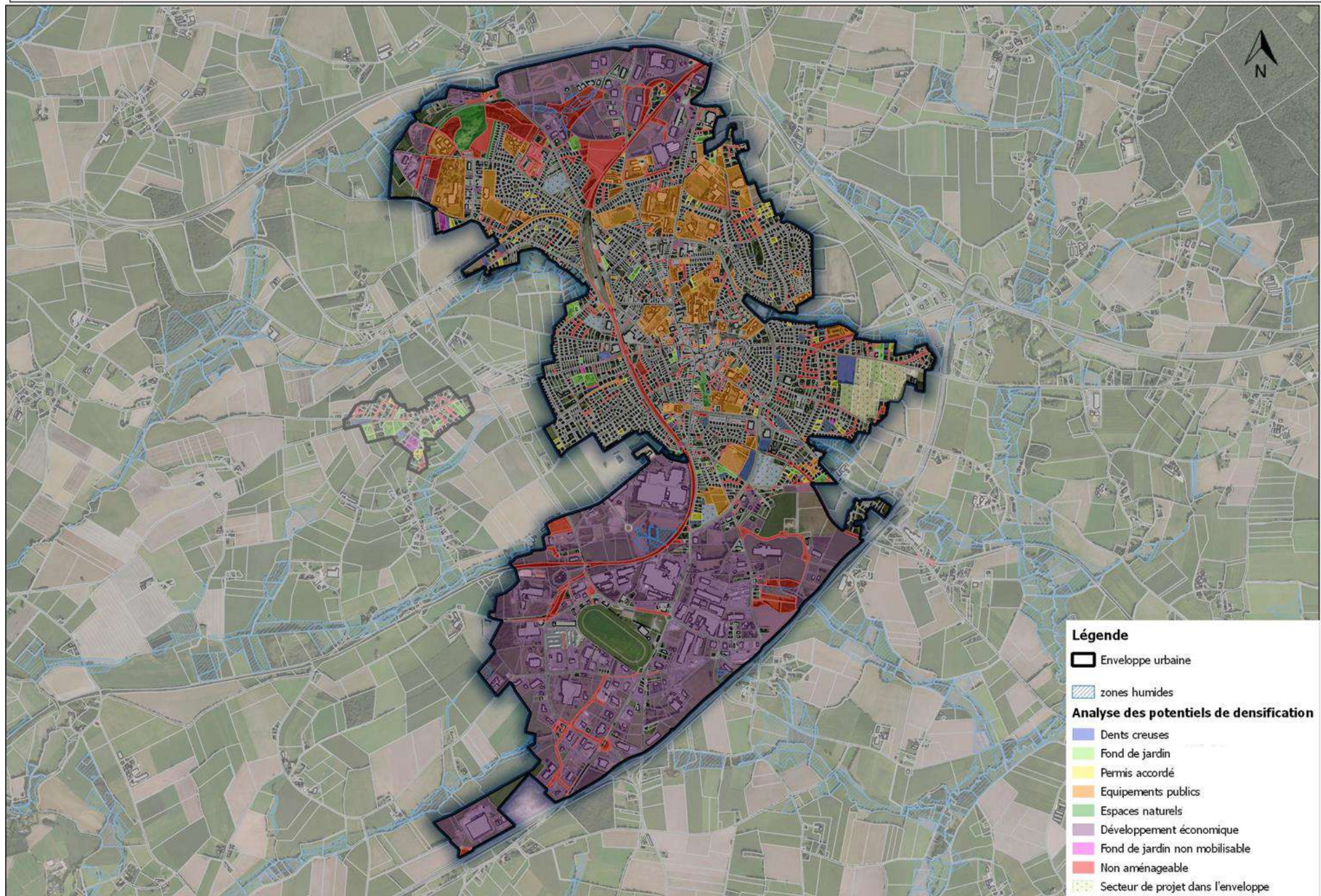
ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Loscouet sur Meu



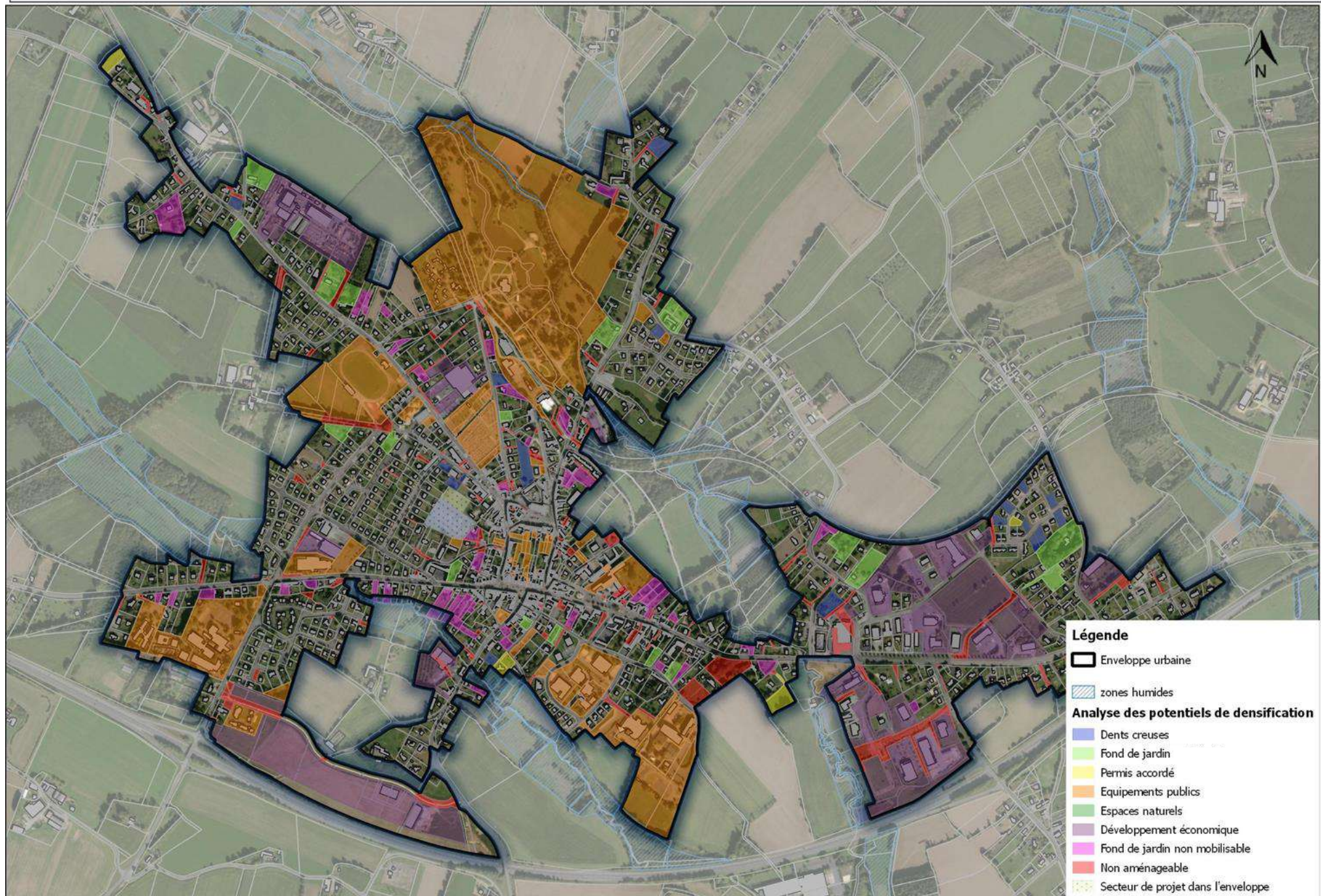
ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Loudéac - Cadéac



ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Loudéac



ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Merdrignac

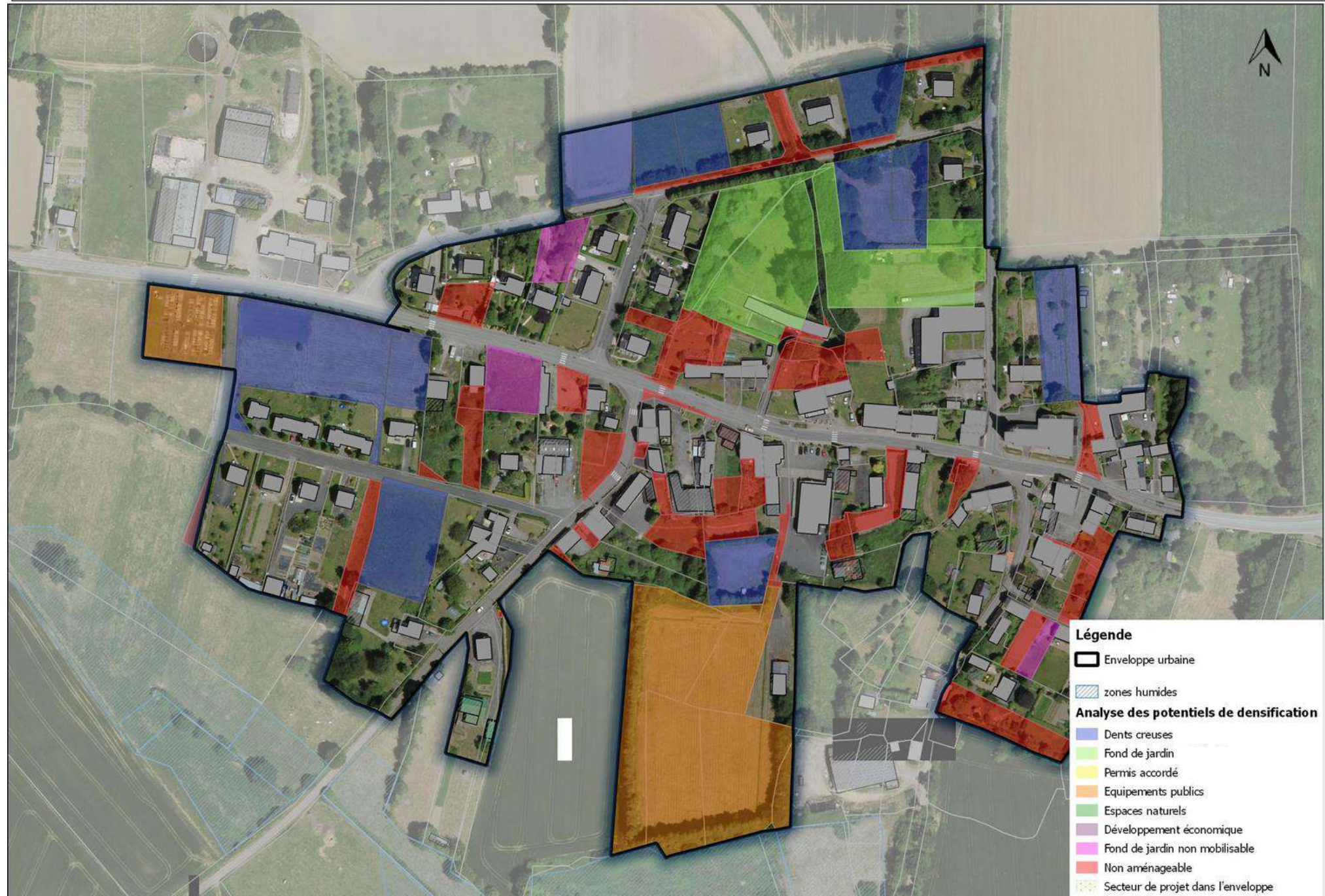




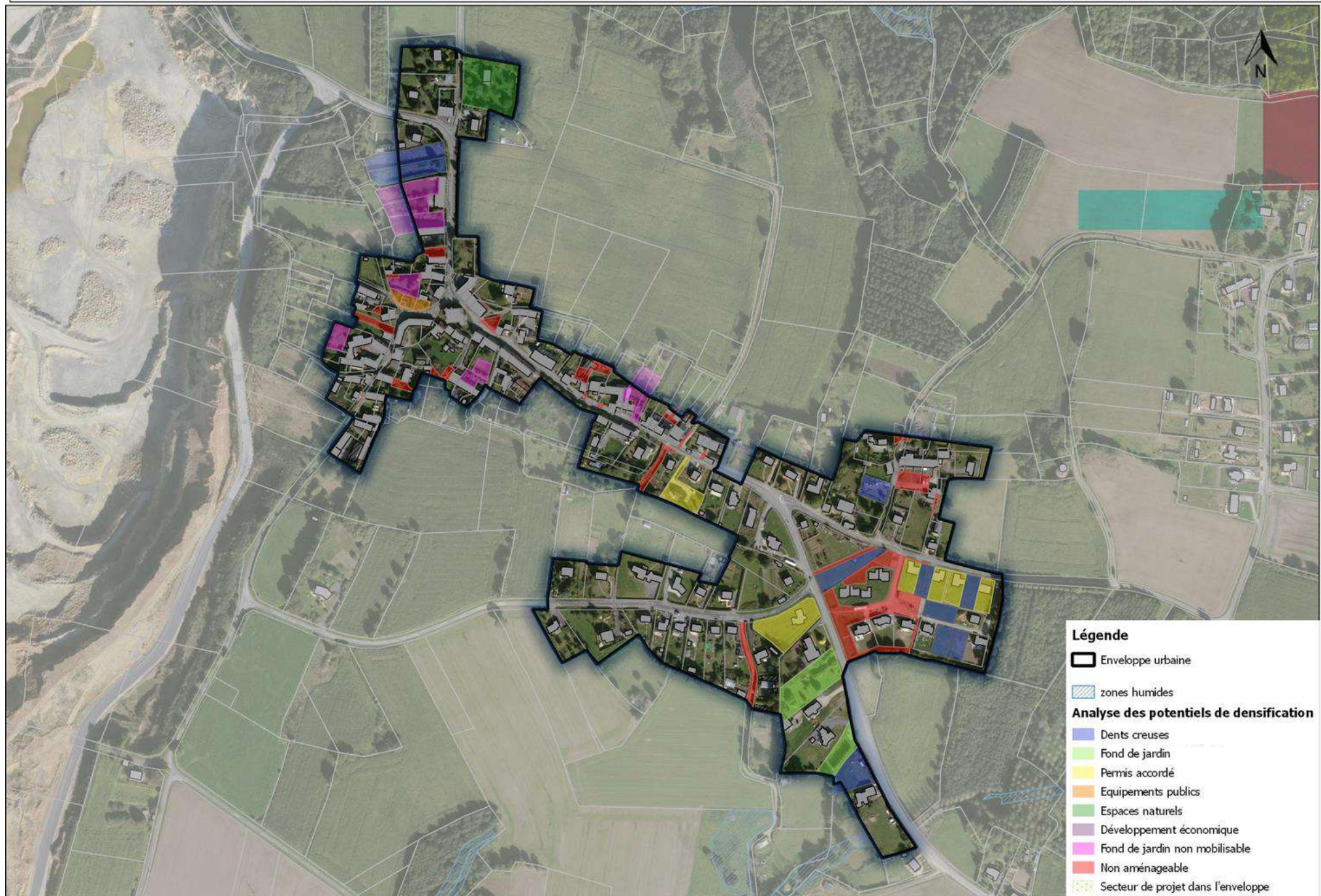
ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Merléac



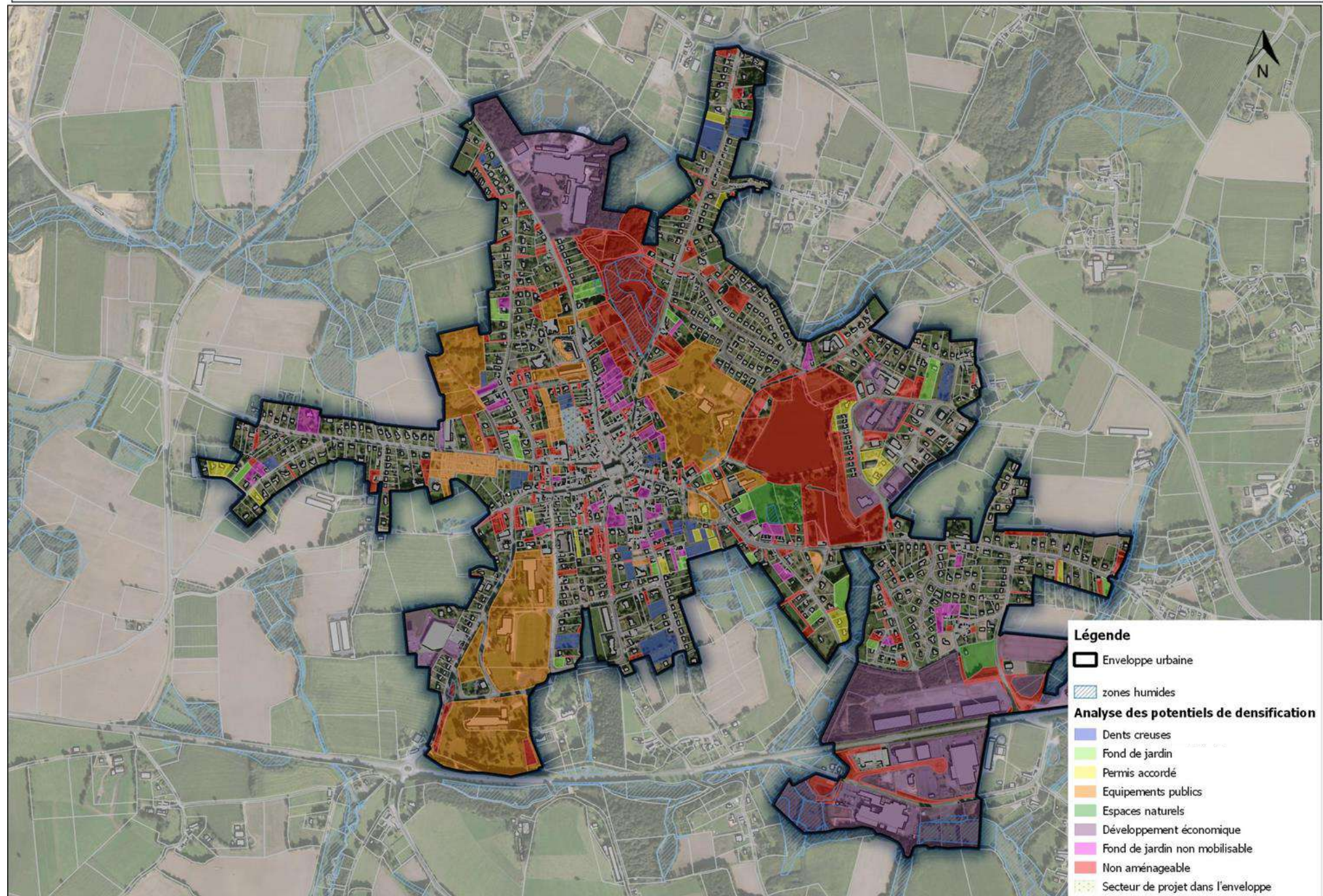
ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Plémet - La Ferrière



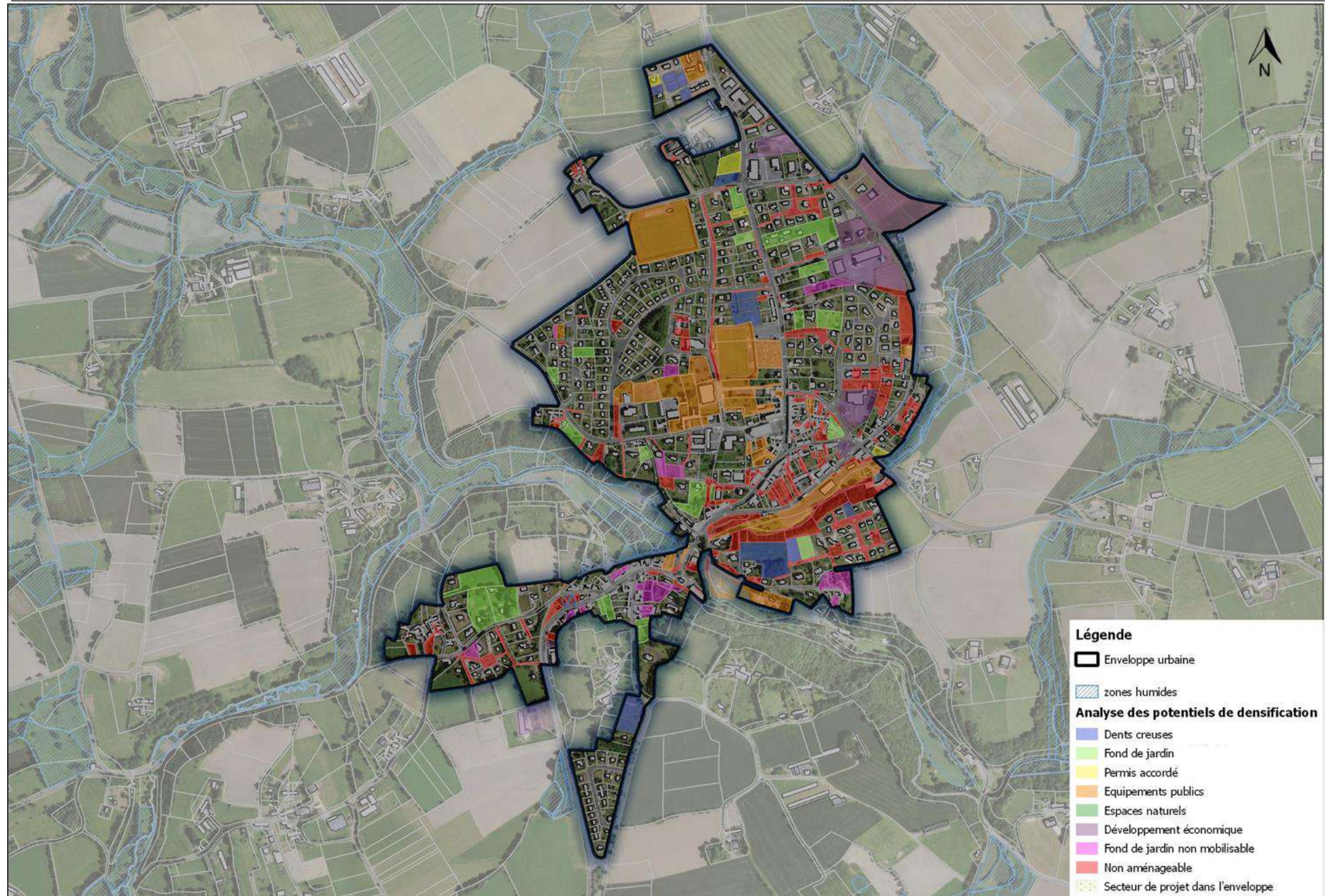
ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Plémet - Saint Lubin



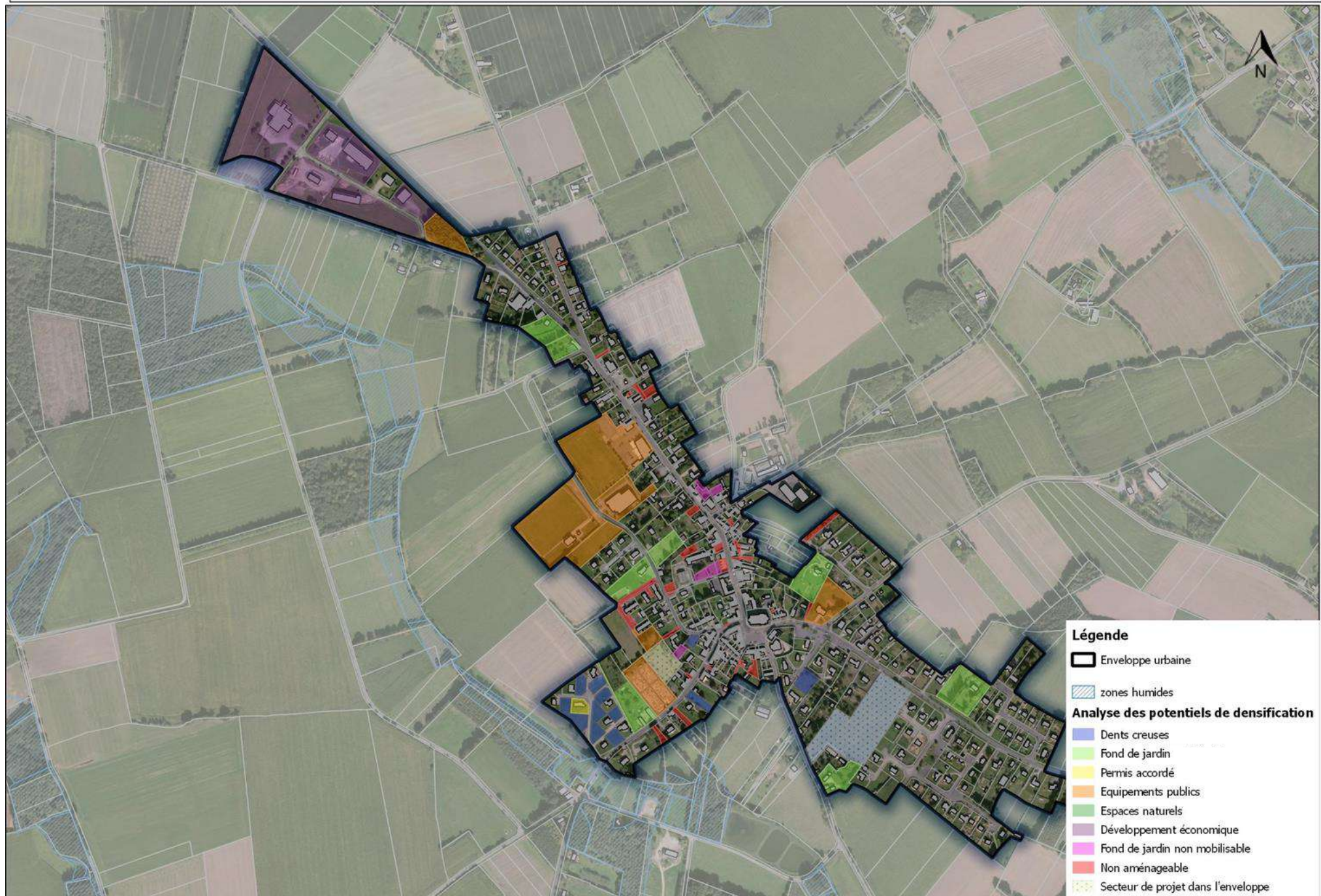
ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Plémet



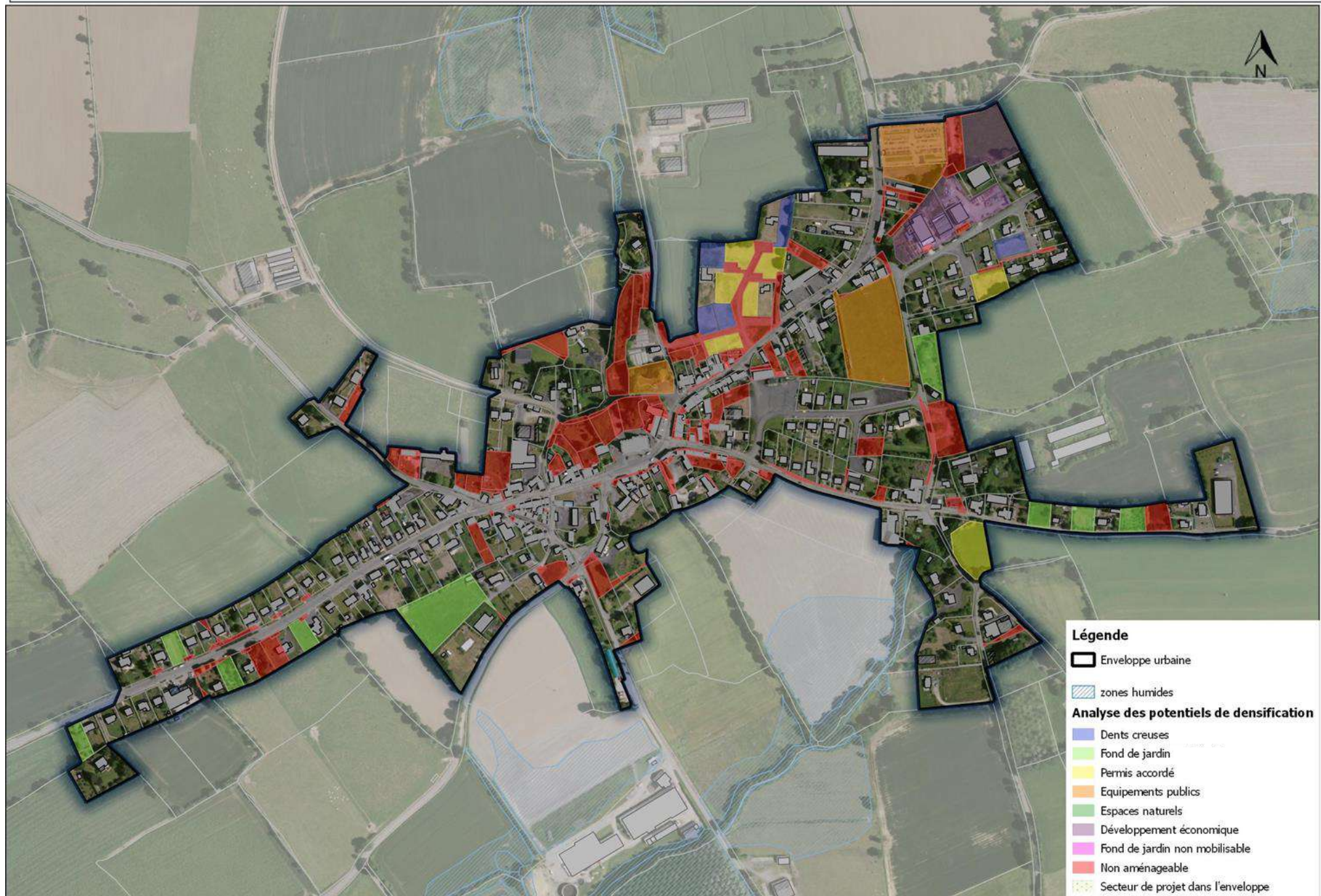
ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Plouguenast



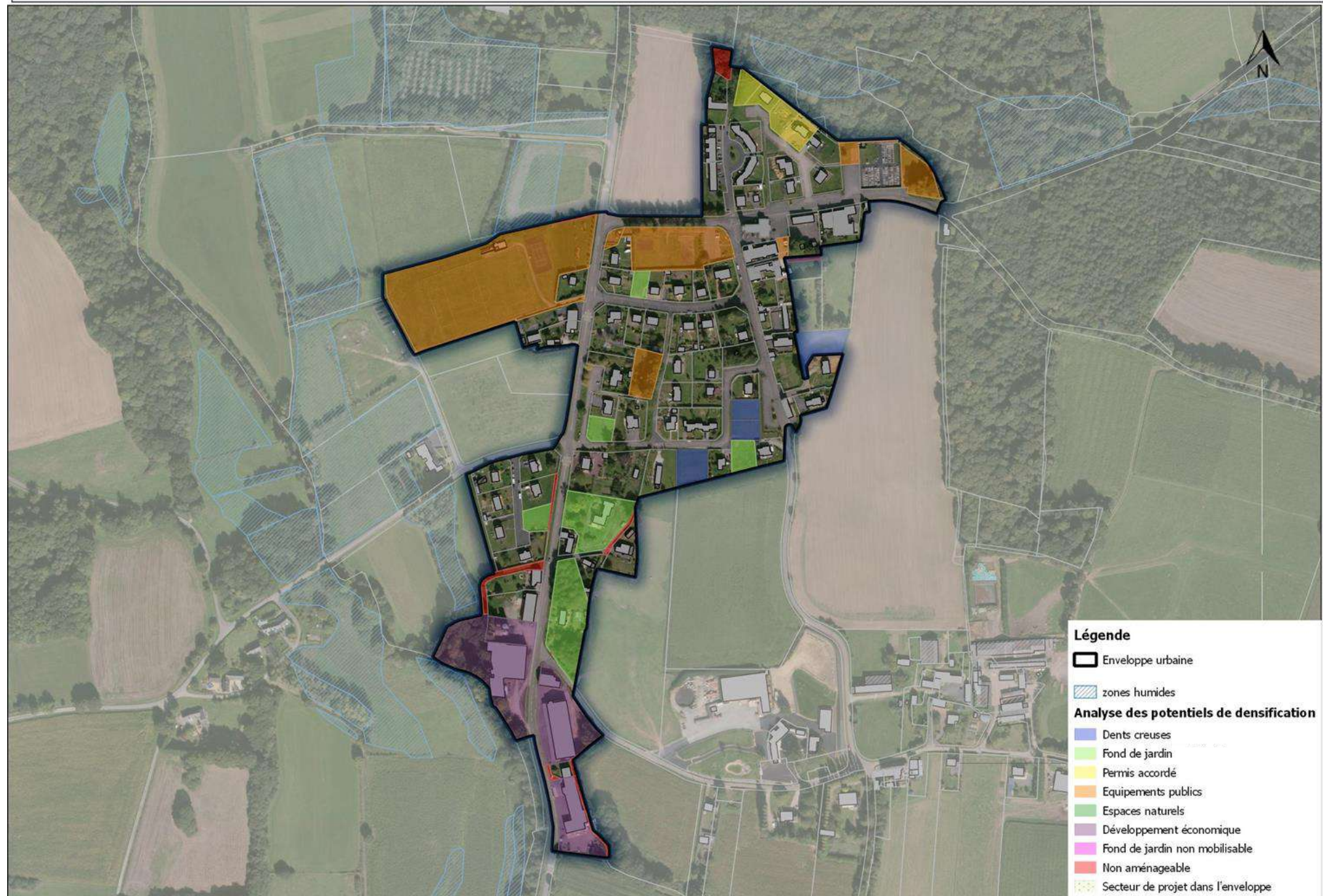
ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Plumieux



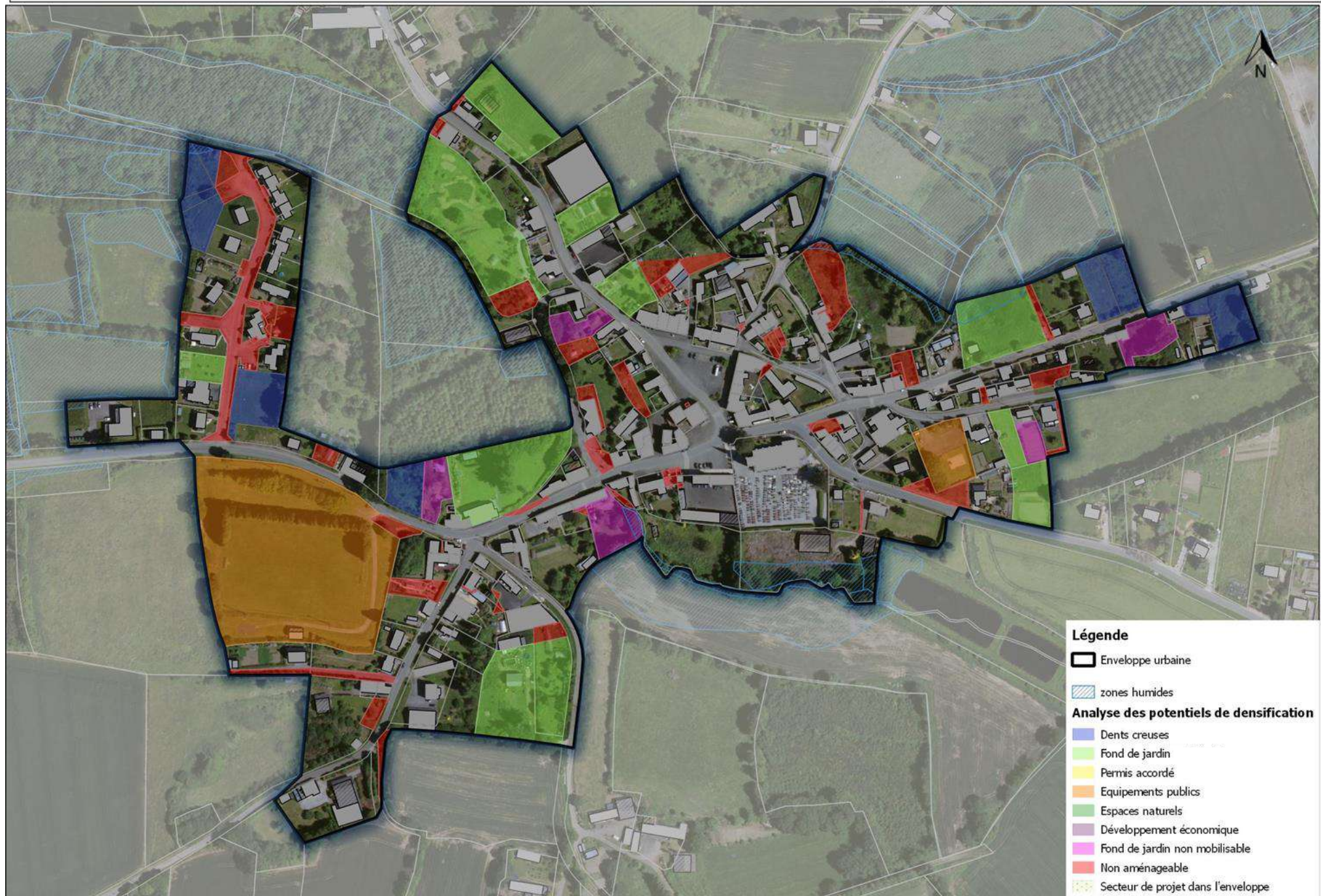
ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Plussulien



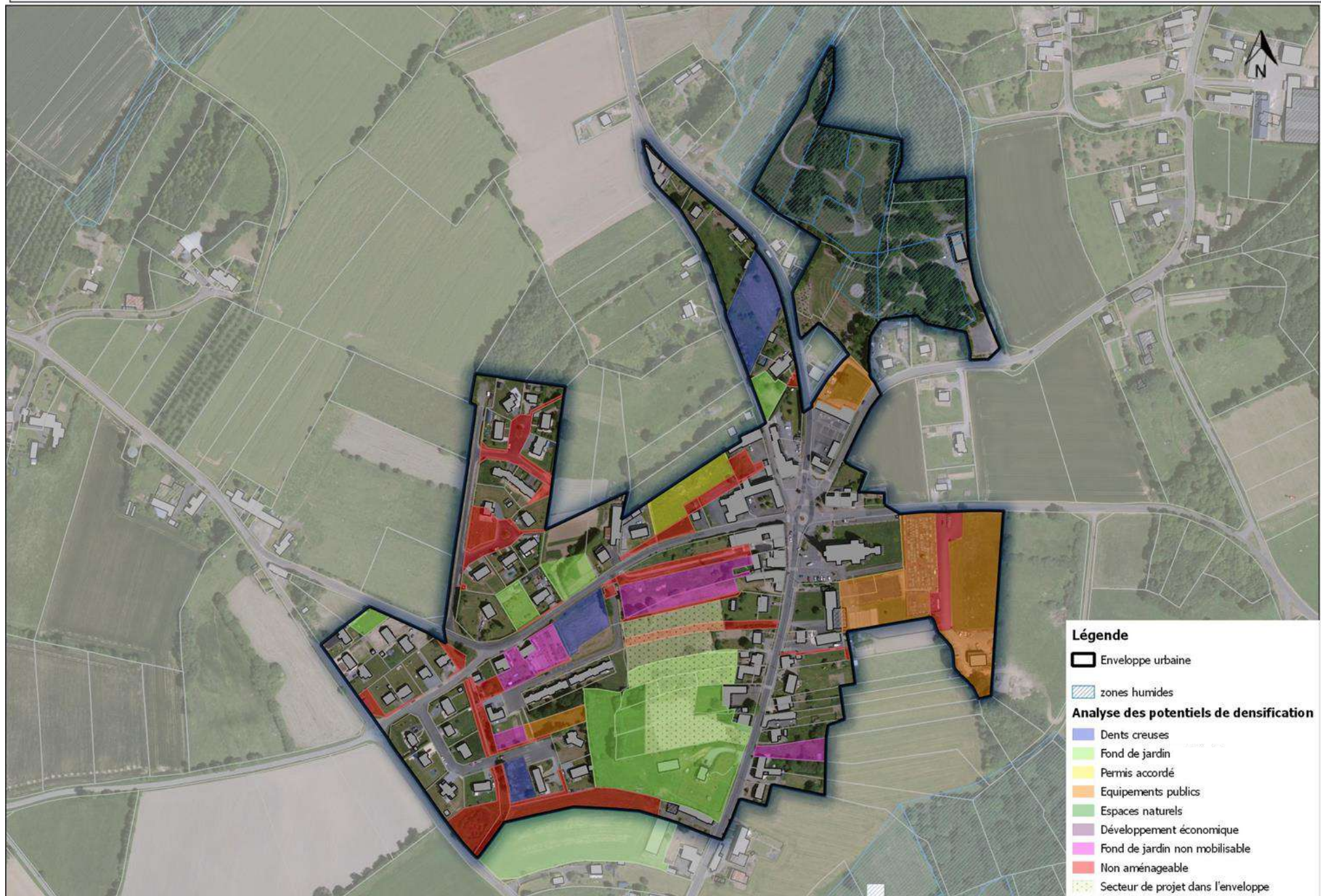
ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Saint Etienne du Gué de l'Isle



ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Saint Mayeux



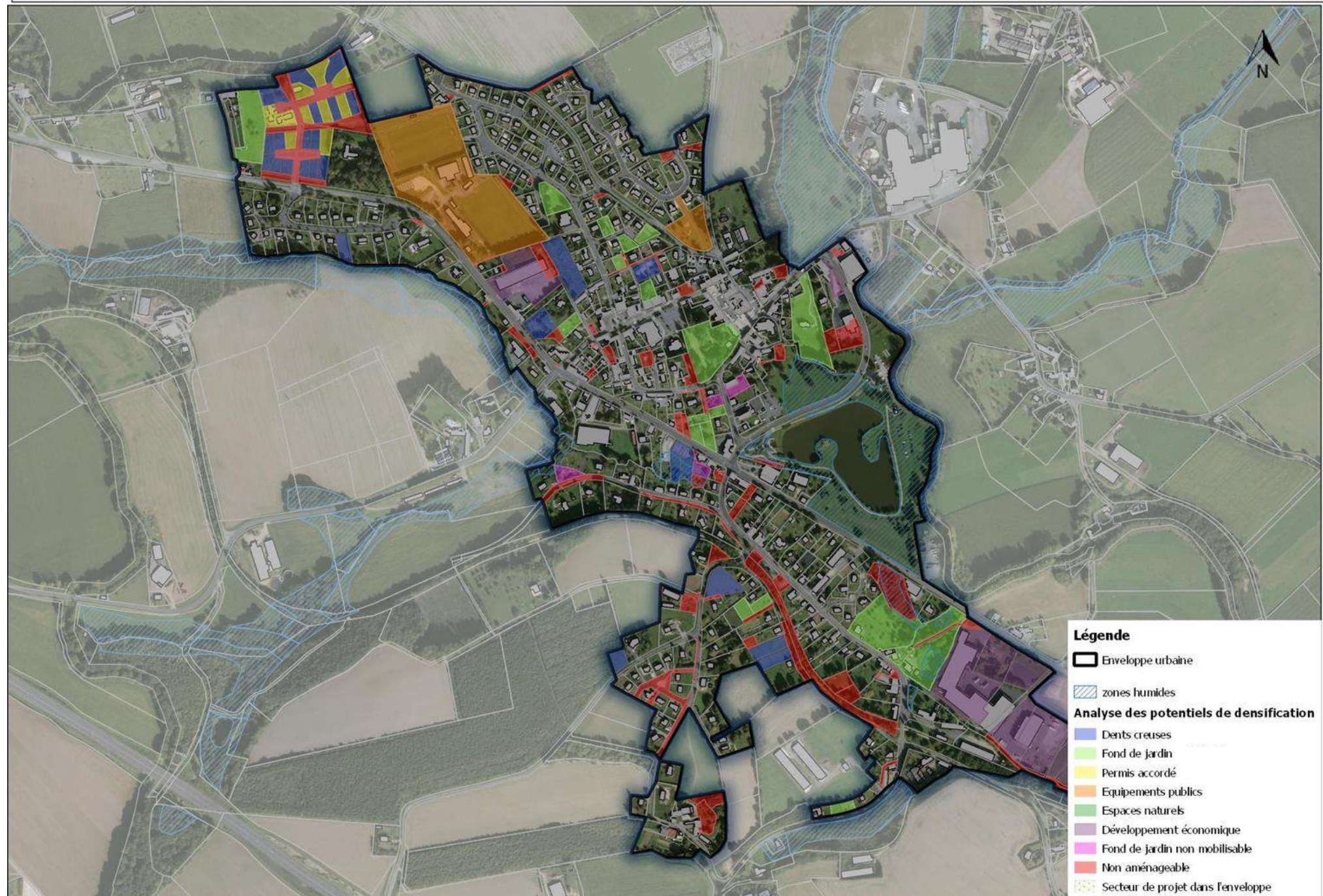
ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Saint Vran



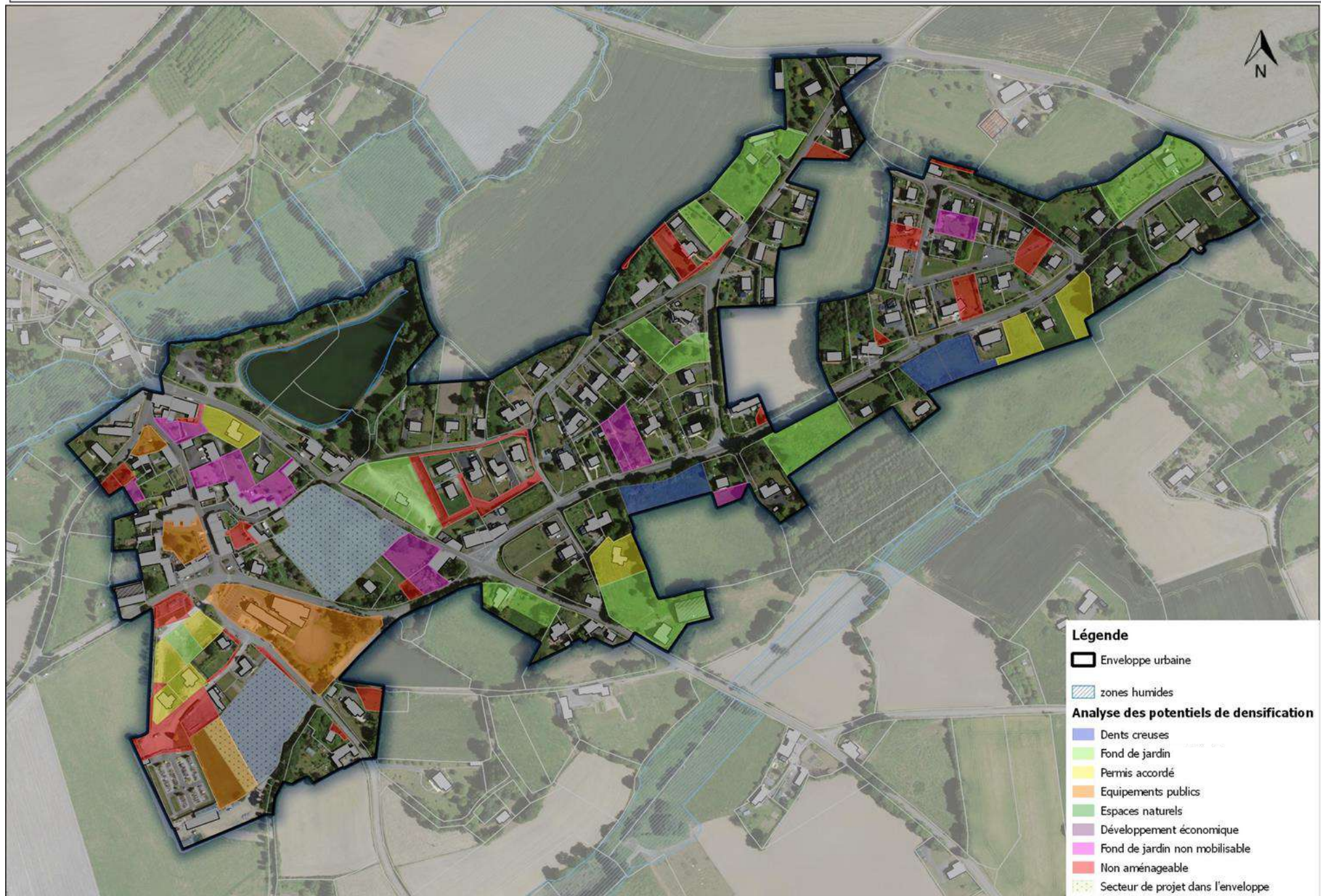
ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Saint-Barnabé



ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Saint-Caradec





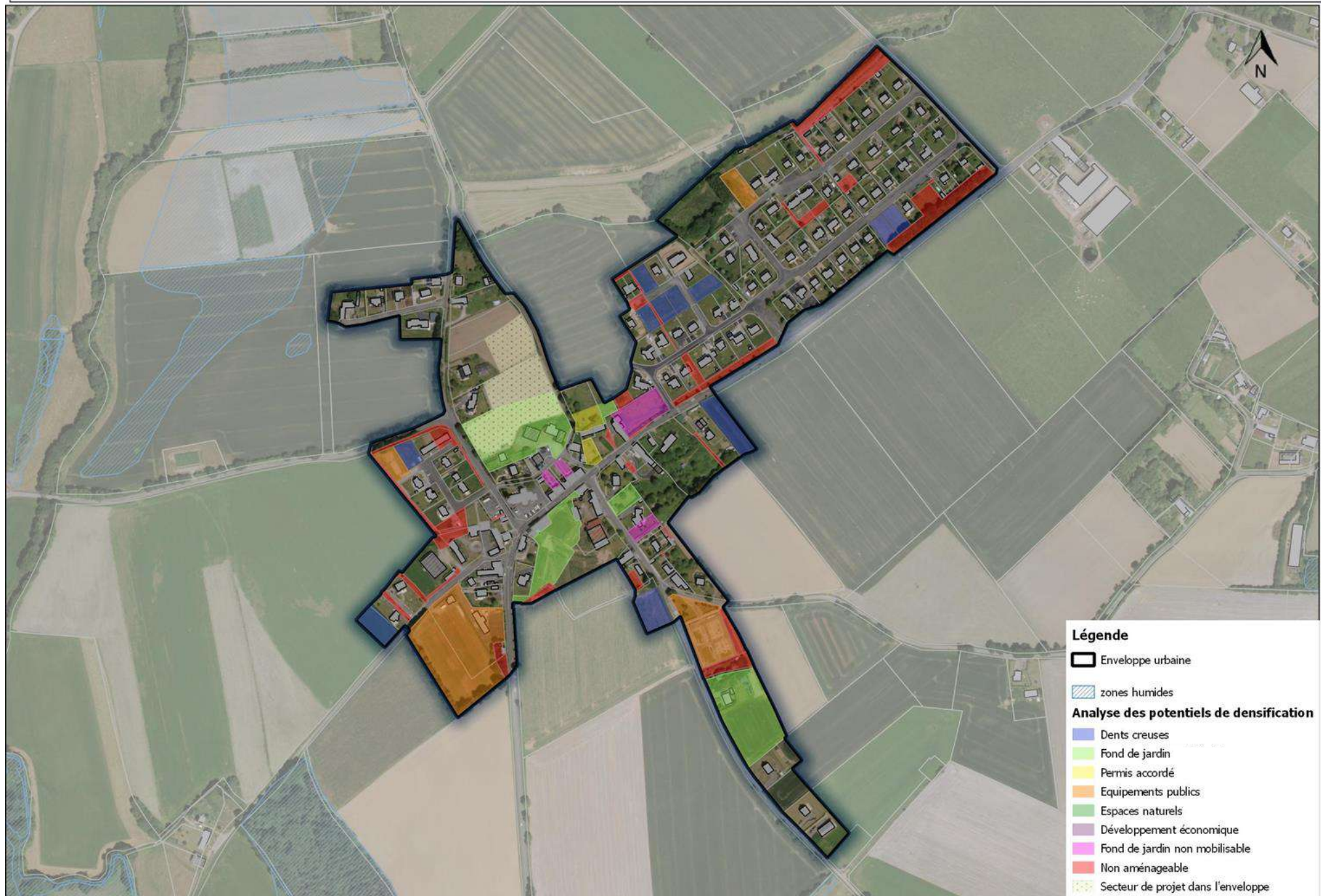


ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Saint-Launeuc



ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Saint-Martin-des-Prés

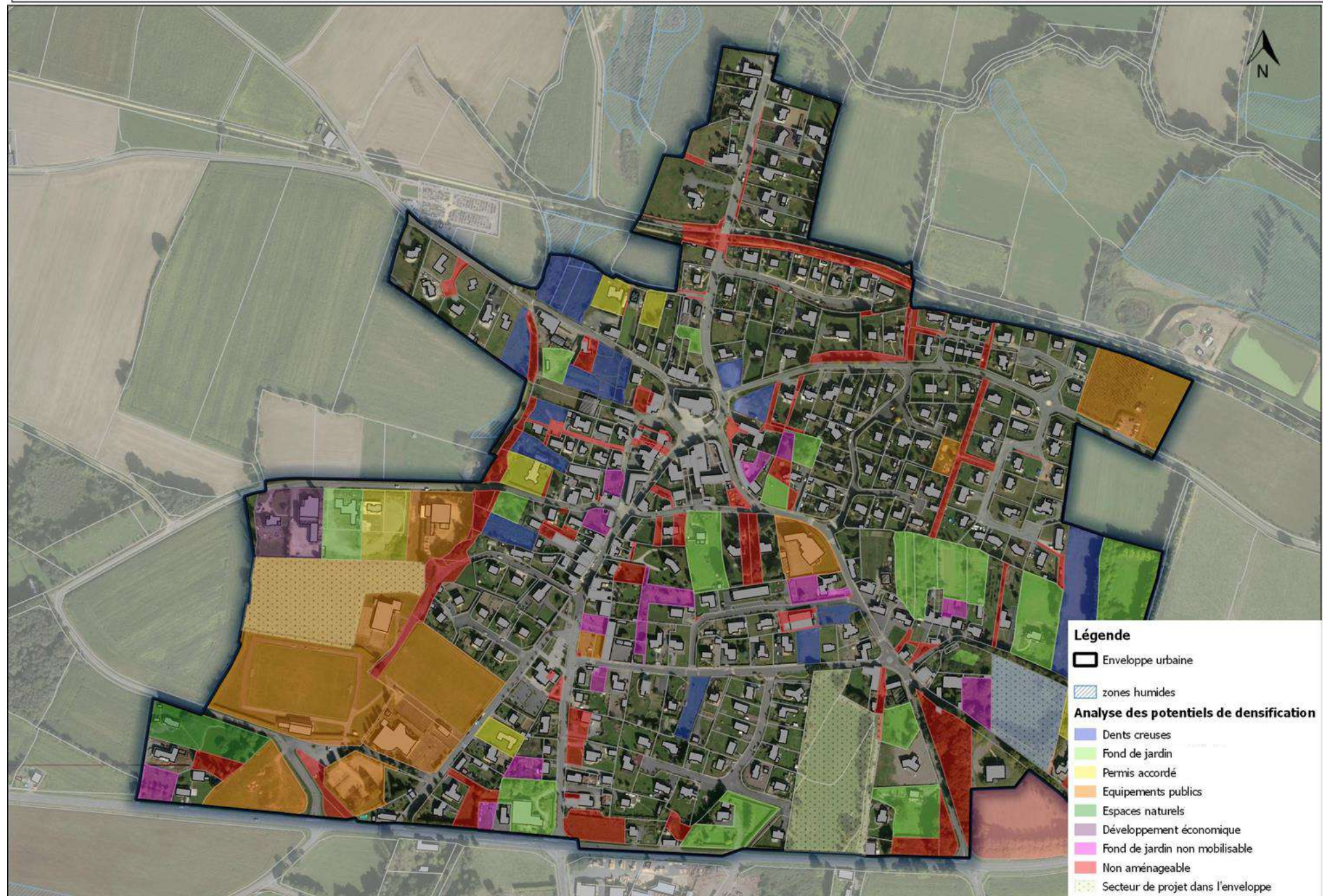




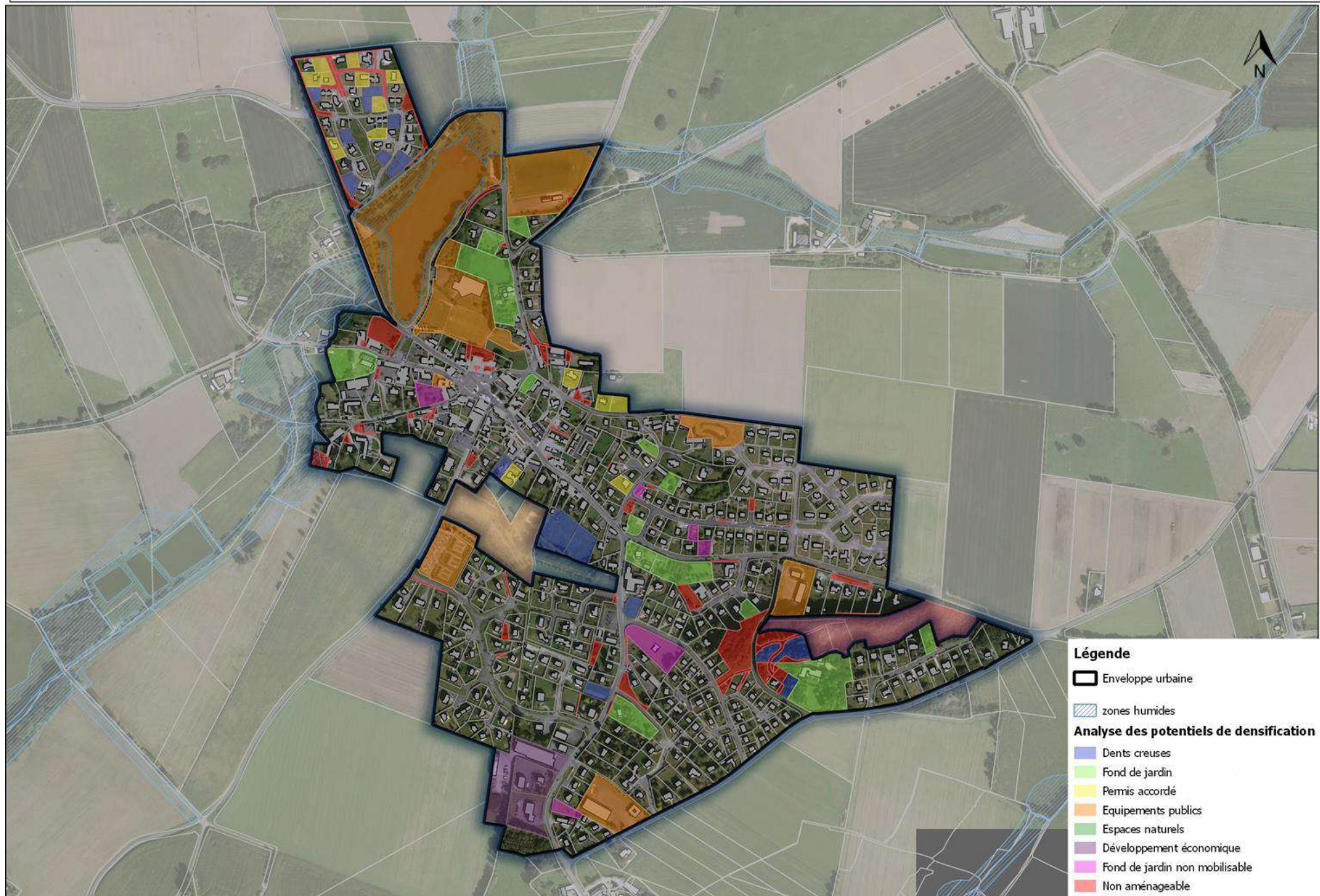
ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Saint-Thélo



ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Trémorel



ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Trévé



ETUDE DE DENSIFICATION - Commune de Uzel

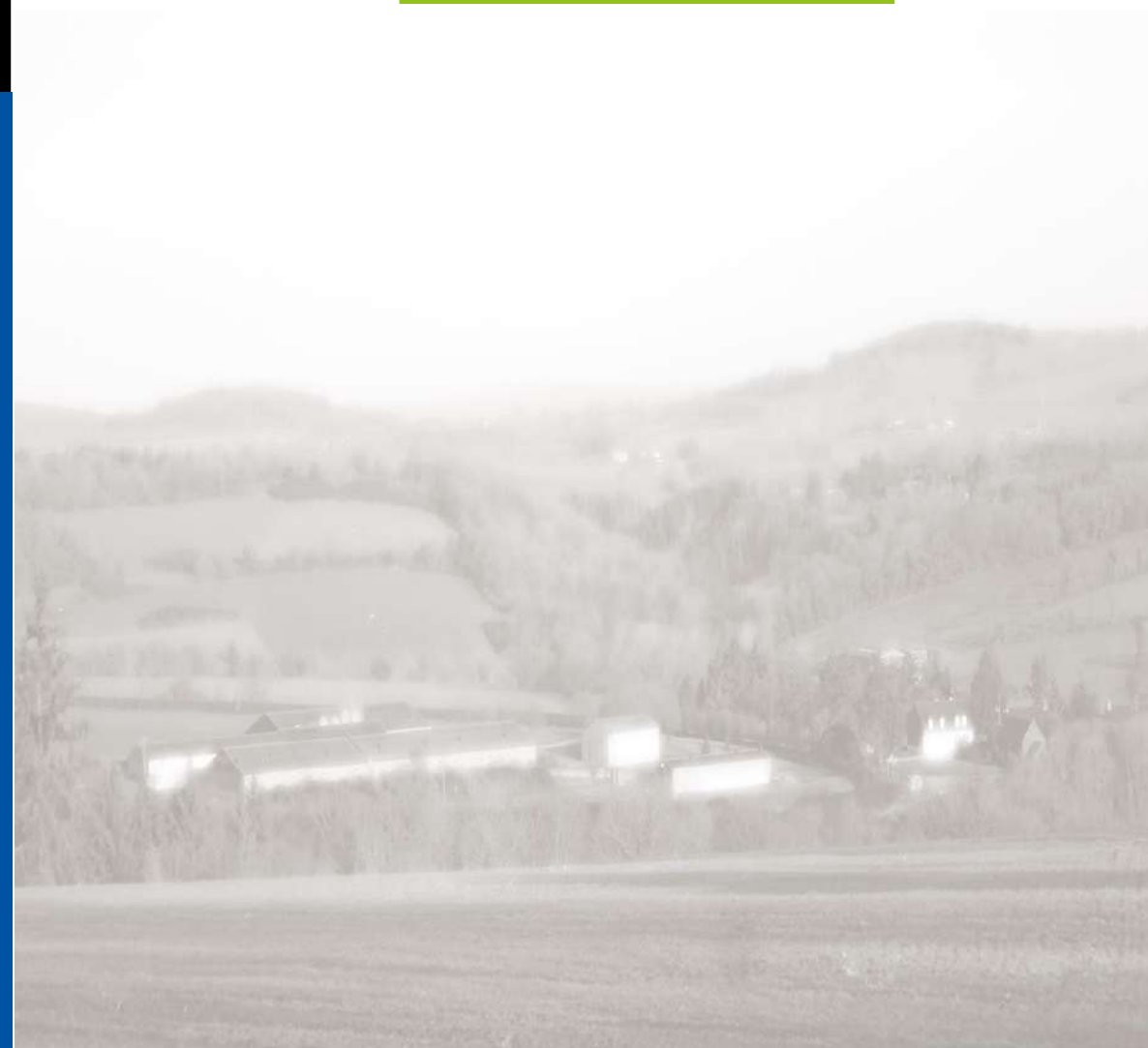


LOUDEAC COMMUNAUTE BRETAGNE CENTRE
.....**PLUI H**

1.2.3 CAHIER DE QUALIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES

PLUI arrêté le 11 février 2020

LOUDEAC
communauté
BRETAGNE CENTRE



ZONES D'ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES

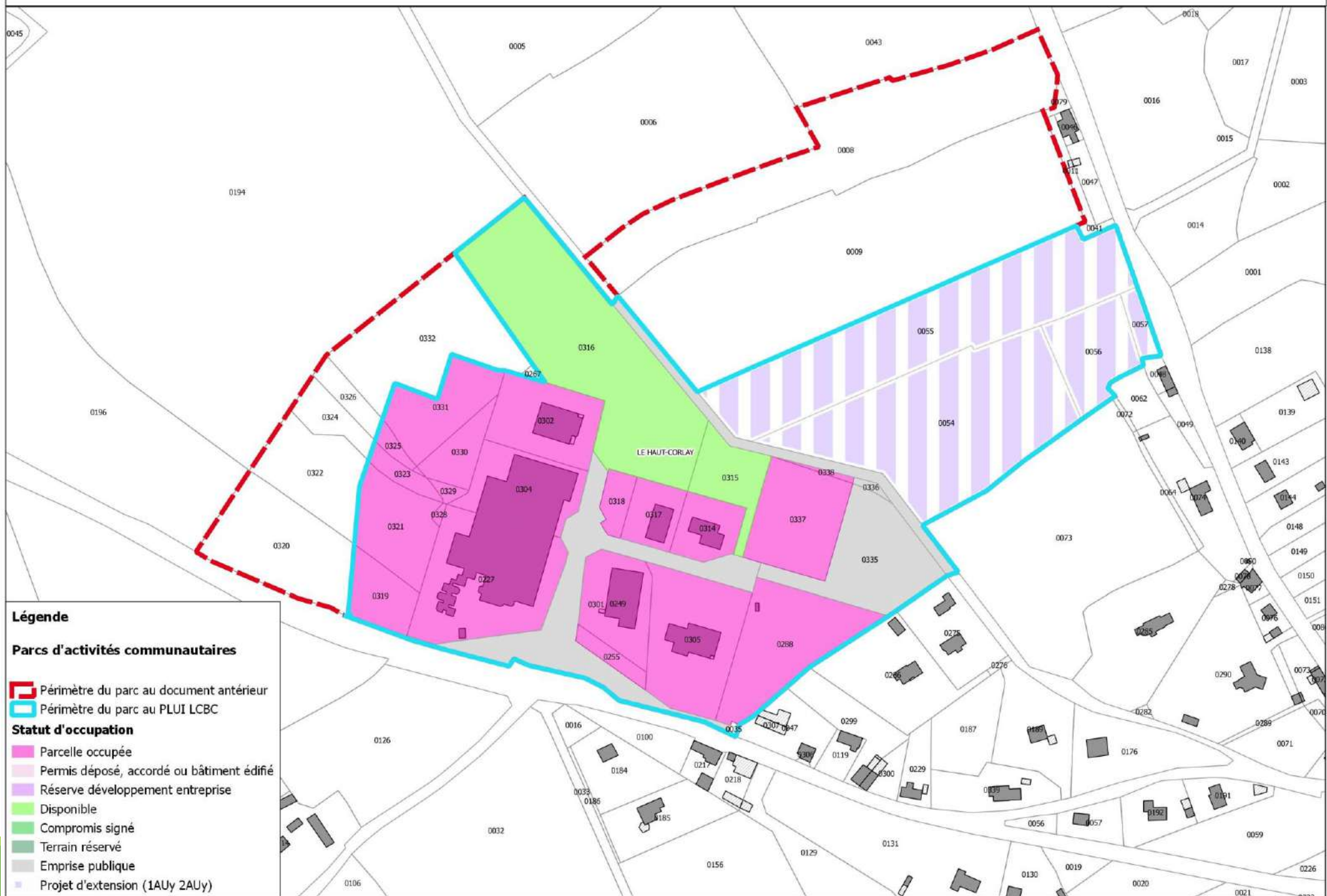
Espace de vie de Corlay

- Corlay
- Le Haut-Corlay
- Plussulien

Parcs d'irrigation

- ❑ PA de Kerjoly
- ❑ PA du Poteau
- ❑ PA Park Bras
- ❑ PA La Croix
- ❑ Pa Les Marronniers
- ❑ PA Croas Nevez

Commune de LE HAUT CORLAY - PA DE KERJOLY



Légende

Parcs d'activités communautaires

- Périmètre du parc au document antérieur (ligne rouge pointillée)
- Périmètre du parc au PLUI LCBC (ligne bleue)

Statut d'occupation

- Parcelle occupée (rose)
- Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié (rose clair)
- Réserve développement entreprise (violet)
- Disponible (vert clair)
- Compromis signé (vert foncé)
- Terrain réservé (gris foncé)
- Emprise publique (gris clair)
- Projet d'extension (1AUy 2AUy) (violet clair)

 Périmètre du parc au document antérieur
 Périmètre du parc au PLUI LCBC

Statut d'occupation

- Parcelle occupée
- Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié
- Réserve développement entreprise
- Disponible
- Compromis signé
- Terrain réservé
- Emprise publique
- Projet d'extension (1AUy 2AUy)

Commune de CORLAY - PA PARK BRAS



Commune de LE HAUT CORLAY - PA LA CROIX

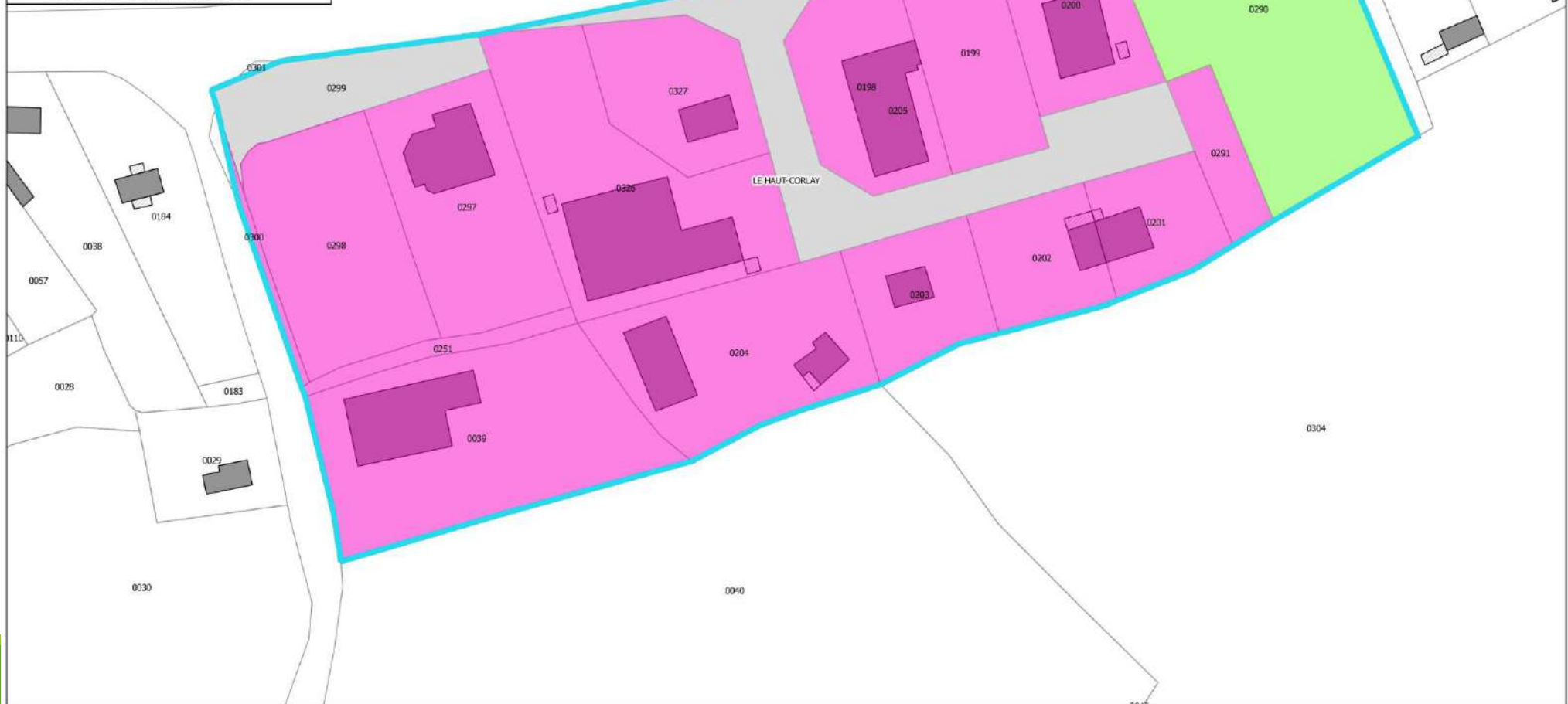
Légende

Parcs d'activités communautaires

-  Périmètre du parc au document antérieur
-  Périmètre du parc au PLUI LCBC

Statut d'occupation

-  Parcelle occupée
-  Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié
-  Réserve développement entreprise
-  Disponible
-  Compromis signé
-  Terrain réservé
-  Emprise publique
-  Projet d'extension (1AUy 2AUy)





Légende

Parcs d'activités communautaires

-  Périmètre du parc au document antérieur
-  Périmètre du parc au PLUI LCBC

Statut d'occupation

-  Parcelle occupée
-  Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié
-  Réserve développement entreprise
-  Disponible
-  Compromis signé
-  Terrain réservé
-  Emprise publique
-  Projet d'extension (1AUy 2AUy)

 Périmètre du parc au document antérieur
 Périmètre du parc au PLUI LCBC

- Parcelle occupée
- Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié
- Réserve développement entreprise
- Disponible
- Compromis signé
- Terrain réservé
- Emprise publique
- Projet d'extension (1AUy 2AUy)

 Périmètre du parc au document antérieur

 Périmètre du parc au PLUI LCBC

■ Parcelle occupée

Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié

■ Réserve développement entreprise

 Disponible

☒ Compromis signé

■ Terrain reserve

■ Emprise publique
■ Société d'extension (1411e-2411e)

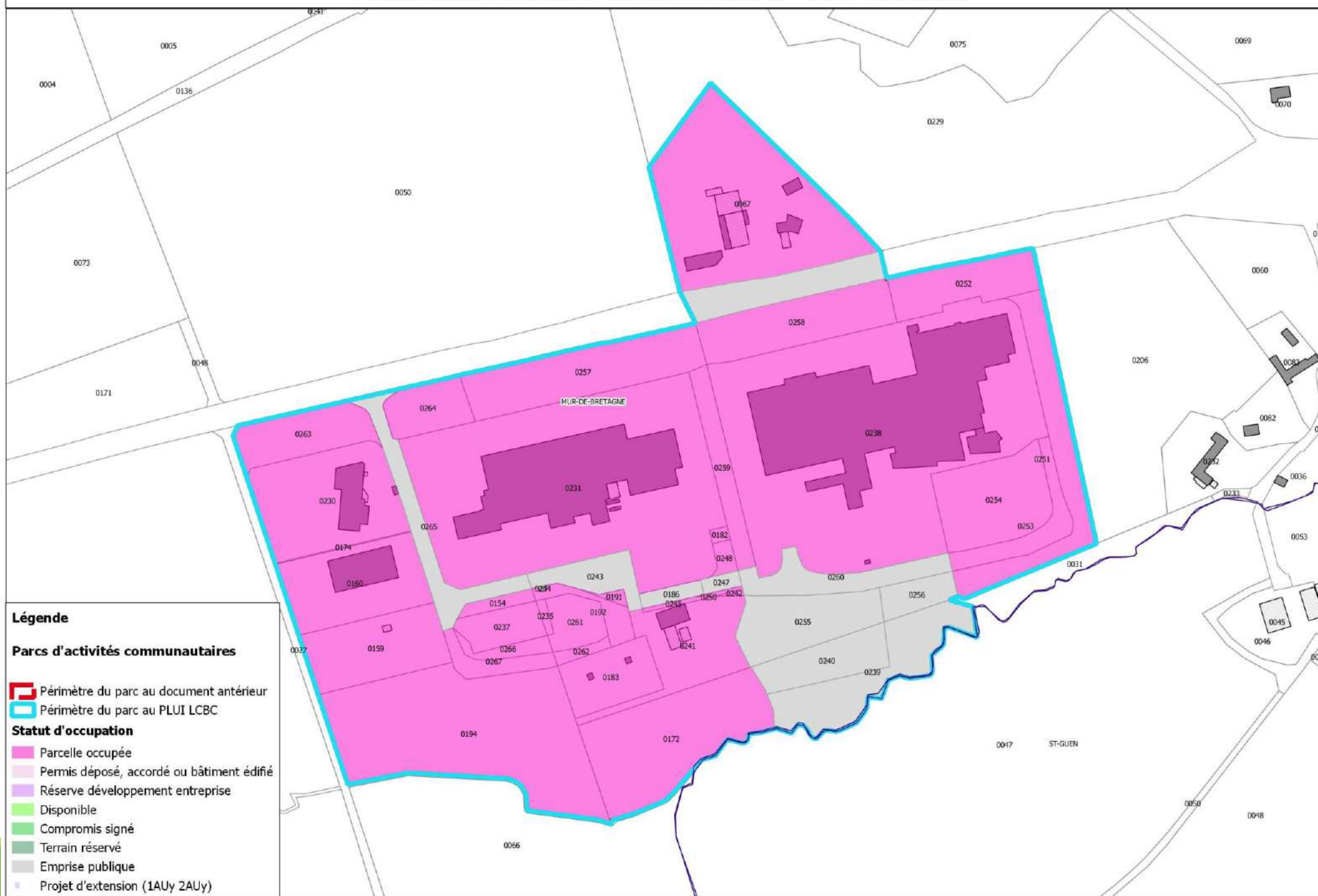
Espace de vie de Guerlédan

- Guerlédan – Mûr de Bretagne
- Guerlédan – Saint-Guen

Parc structurant

- PA de Guergadic

Commune de GUERLEDAN / MUR DE BRETAGNE - PA DE GUERGADIC



Parcs d'irrigation

- PA de Toul'Houz
- PA les 2 Croix

Commune de GUERLEDAN / MUR DE BRETAGNE - PA DE TOUL'HOUZ

Légende

Parcs d'activités communautaires

 Périmètre du parc au document antérieur

 Périmètre du parc au PLUI LCBC

Statut d'occupation

 Parcelle occupée

 Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié

 Réserve développement entreprise

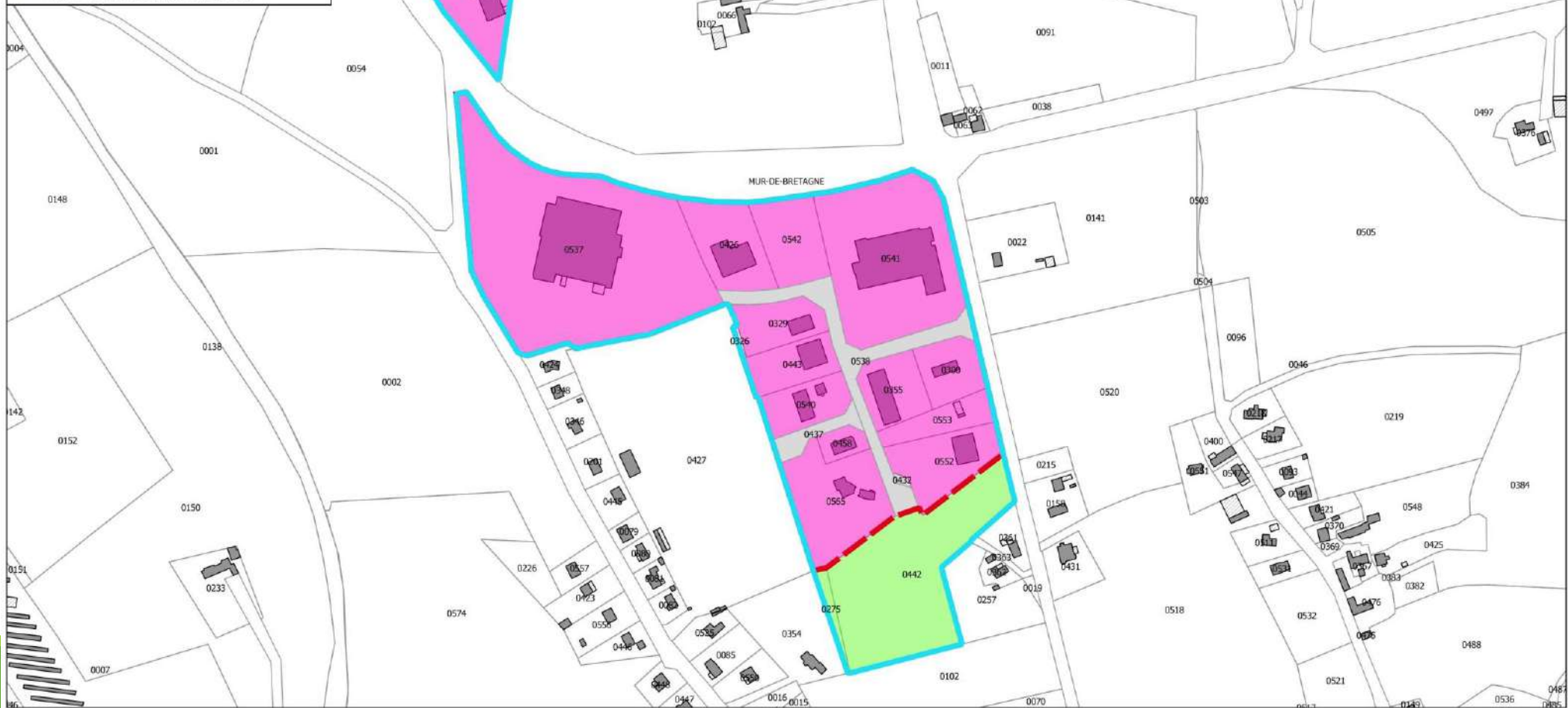
 Disponible

 Compromis signé

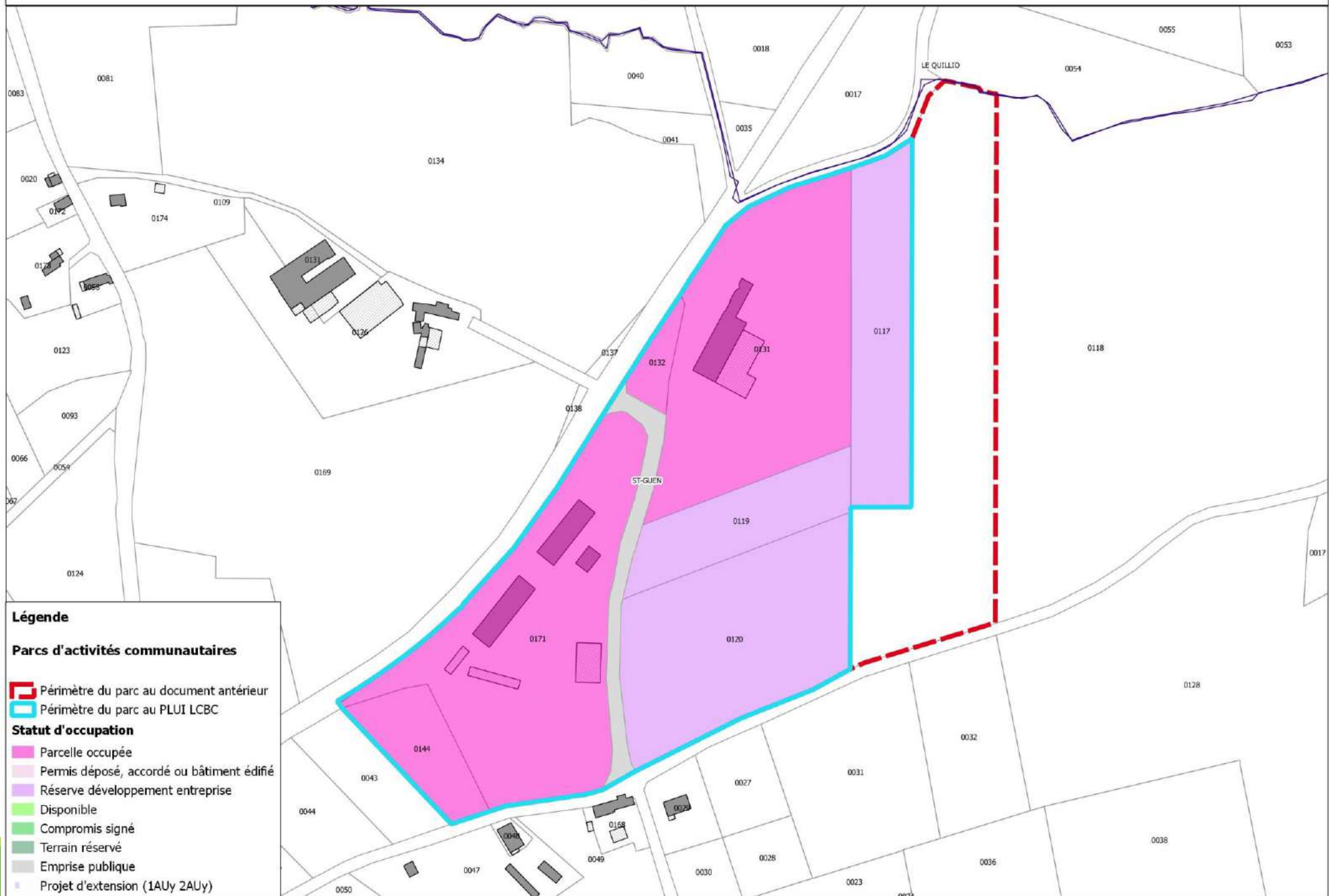
 Terrain réservé

 Emprise publique

 Projet d'extension (1AUy 2AUy)



Commune de GUERLEDAN / SAINT GUEN - PA LES 2 CROIX



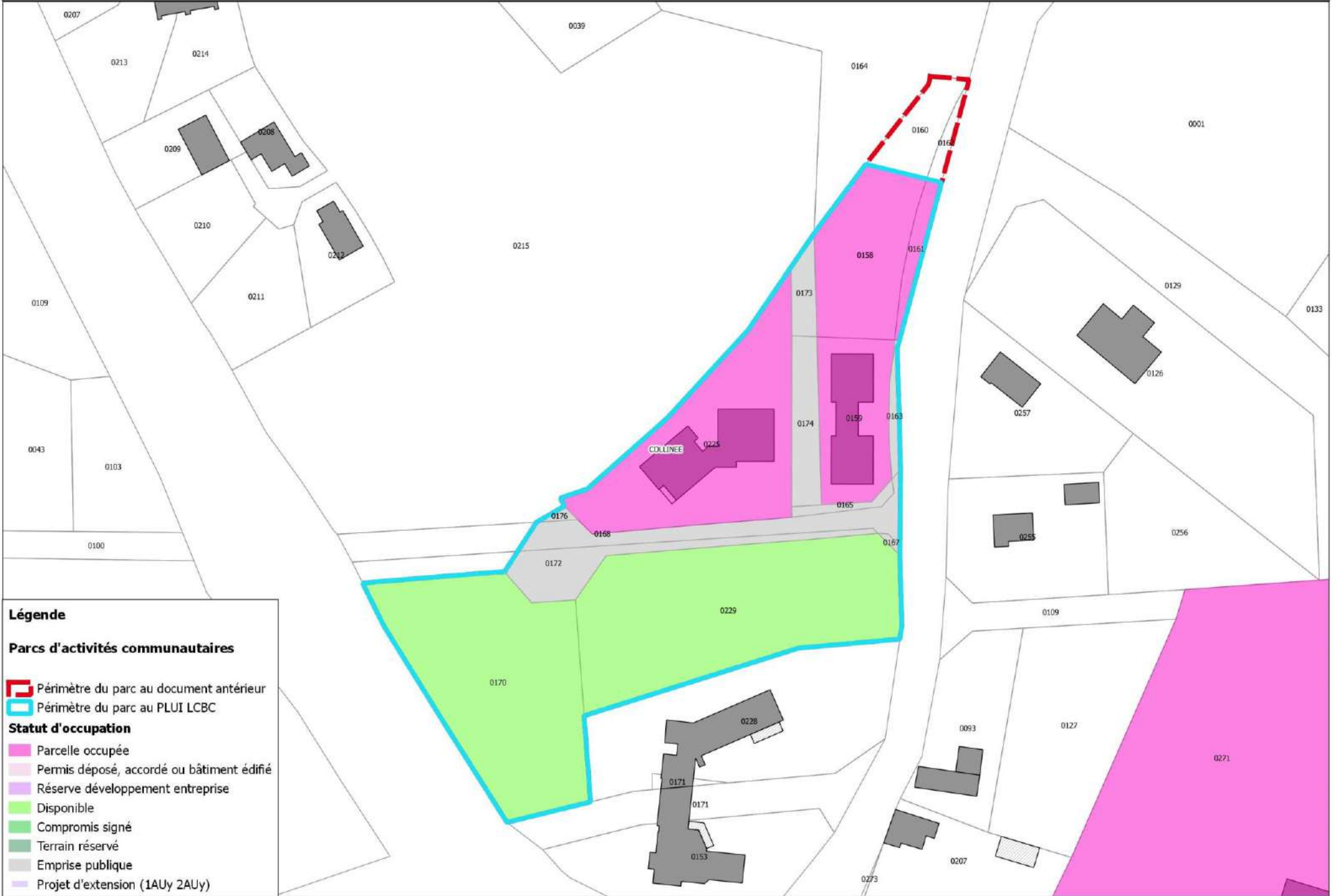
Espace de vie de Le Mené

- Collinée
- Le Gouray
- Plessala
- Saint Gilles du Mené
- Saint-Gouéno

Parcs d'irrigation

- ❑ PA de La Croix Jeanne Even
- ❑ PA de la Ville Es Goupines
- ❑ PA de La Perrière
- ❑ PA les Tertres
- ❑ PA du Ponterret

Commune de LE MENE / COLLINEE - PA DE LA CROIX JEANNE EVEN



Commune de LE MENE / LE GOURAY - PA DE LA VILLE-ES-GOUPINES

Légende

Parcs d'activités communautaires

- Périmètre du parc au document antérieur (ligne rouge pointillée)
- Périmètre du parc au PLUI LCBC (ligne rouge épaisse)

Statut d'occupation

- Parcelle occupée (jaune)
- Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié (orange)
- Réserve développement entreprise (rose)
- Disponible (vert clair)
- Compromis signé (vert foncé)
- Terrain réservé (gris foncé)
- Emprise publique (gris clair)
- Projet d'extension (1AUy 2AUy) (bleu)

- Parcelle occupée
- Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié
- Réserve développement entreprise
- Disponible
- Compromis signé
- Terrain réservé
- Emprise publique
- Projet d'extension (1AUy 2AUy)

Commune de PLESSALA - PA LA PERRIERE

Légende

Parcs d'activités communautaires

-  Périmètre du parc au document antérieur
-  Périmètre du parc au PLUI LCBC

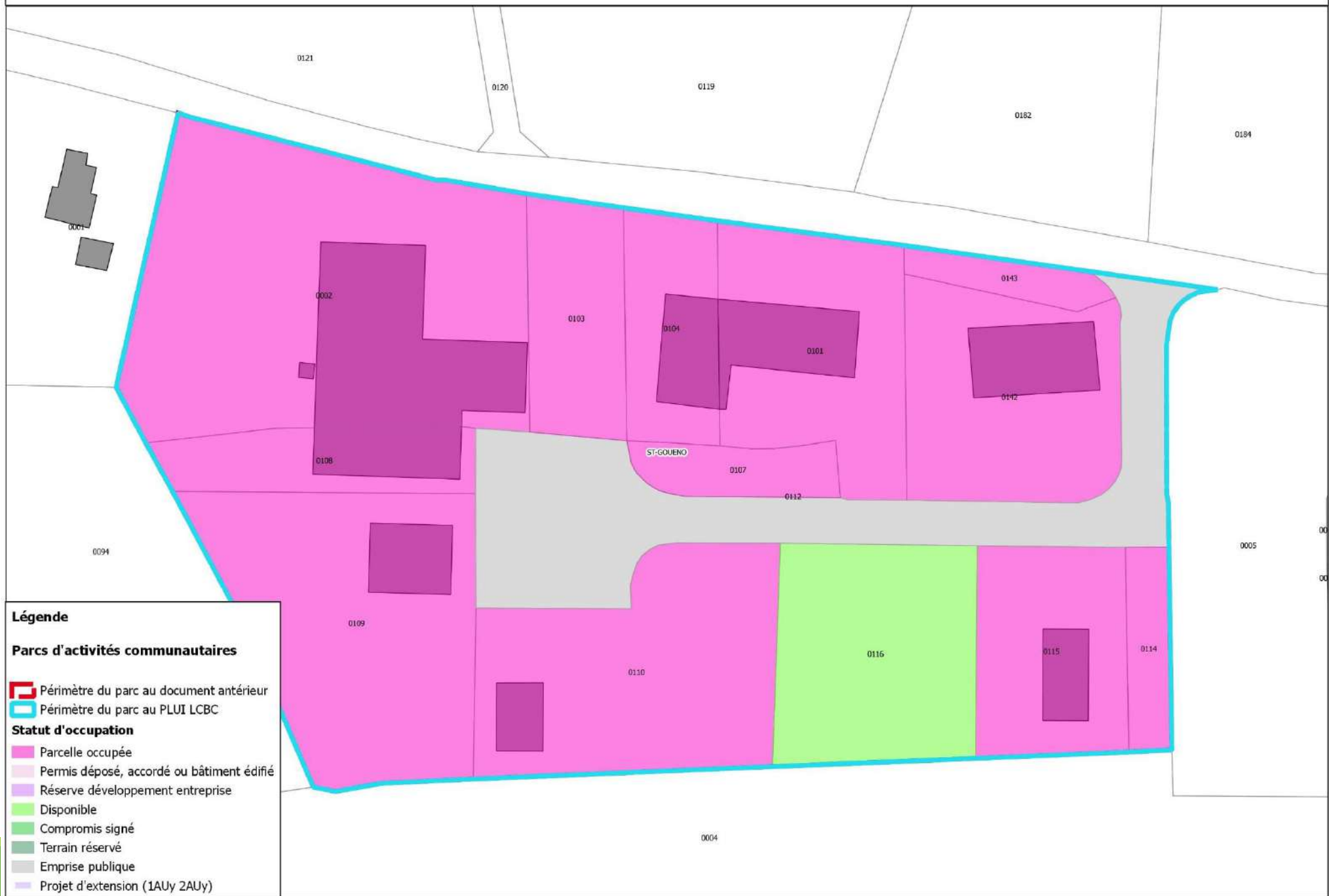
Statut d'occupation

-  Parcelle occupée
-  Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié
-  Réserve développement entreprise
-  Disponible
-  Compromis signé
-  Terrain réservé
-  Emprise publique
-  Projet d'extension (1AUy 2AUy)





Commune de LE MENE / SAINT GOUENO - PA DU PONTERRET



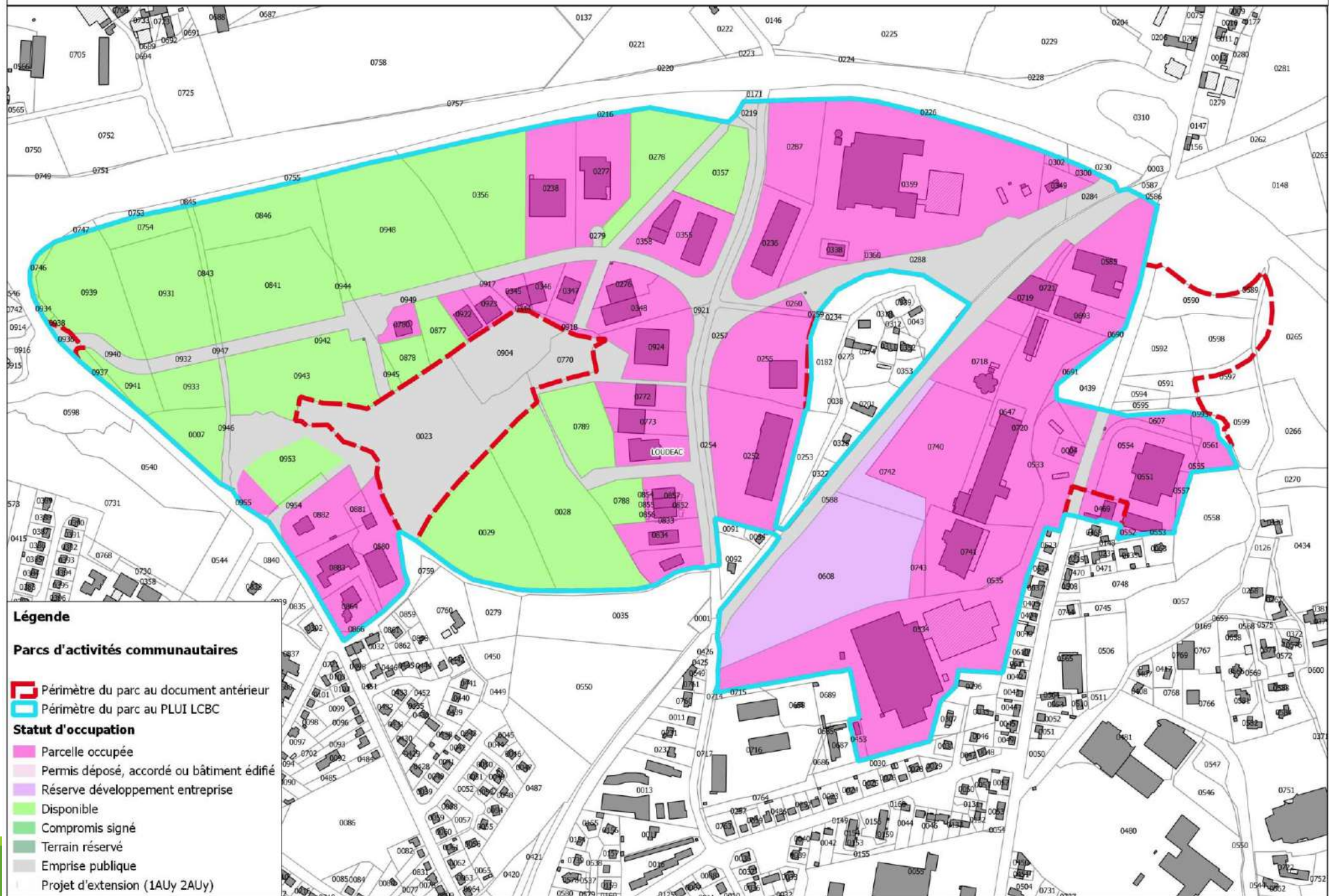
Espace de vie de Loudéac

- Hémonstoir
- La Motte
- Loudéac
- Saint-Barnabé
- Saint-Caradec
- Trévé

Parc commercial

- Parc d'activités commerciales Nord

Commune de LOUDEAC - Parc d'activités commerciales Nord



Parcs structurants

- ❑ PA du Docteur Etienne
- ❑ PA Parpareux
- ❑ PA Triskell et Synergie
- ❑ PA Bel Air Saint Caradec
- ❑ PA Bel Air Trévé – La Motte

Commune de LOUDEAC - PA DU DOCTEUR ETIENNE

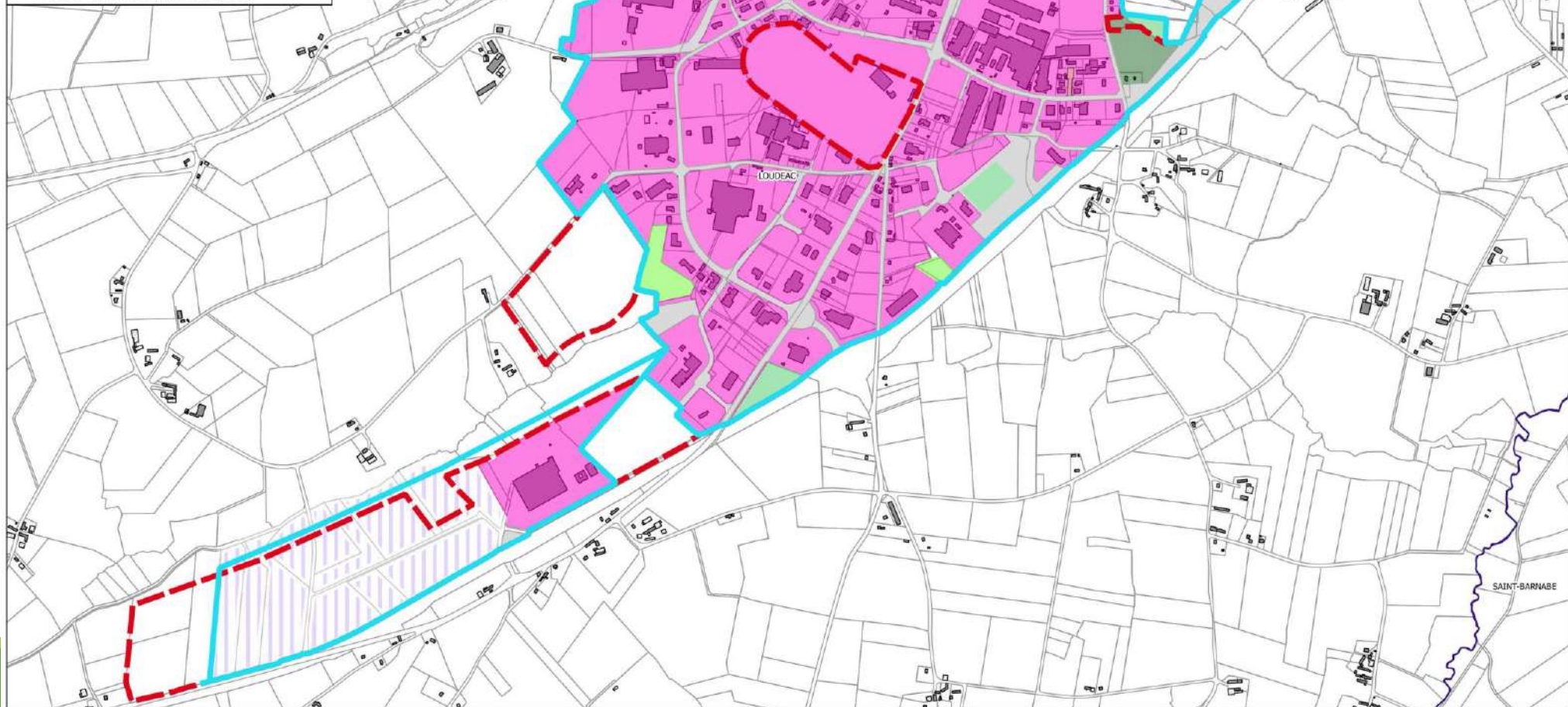
Légende

Parcs d'activités communautaires

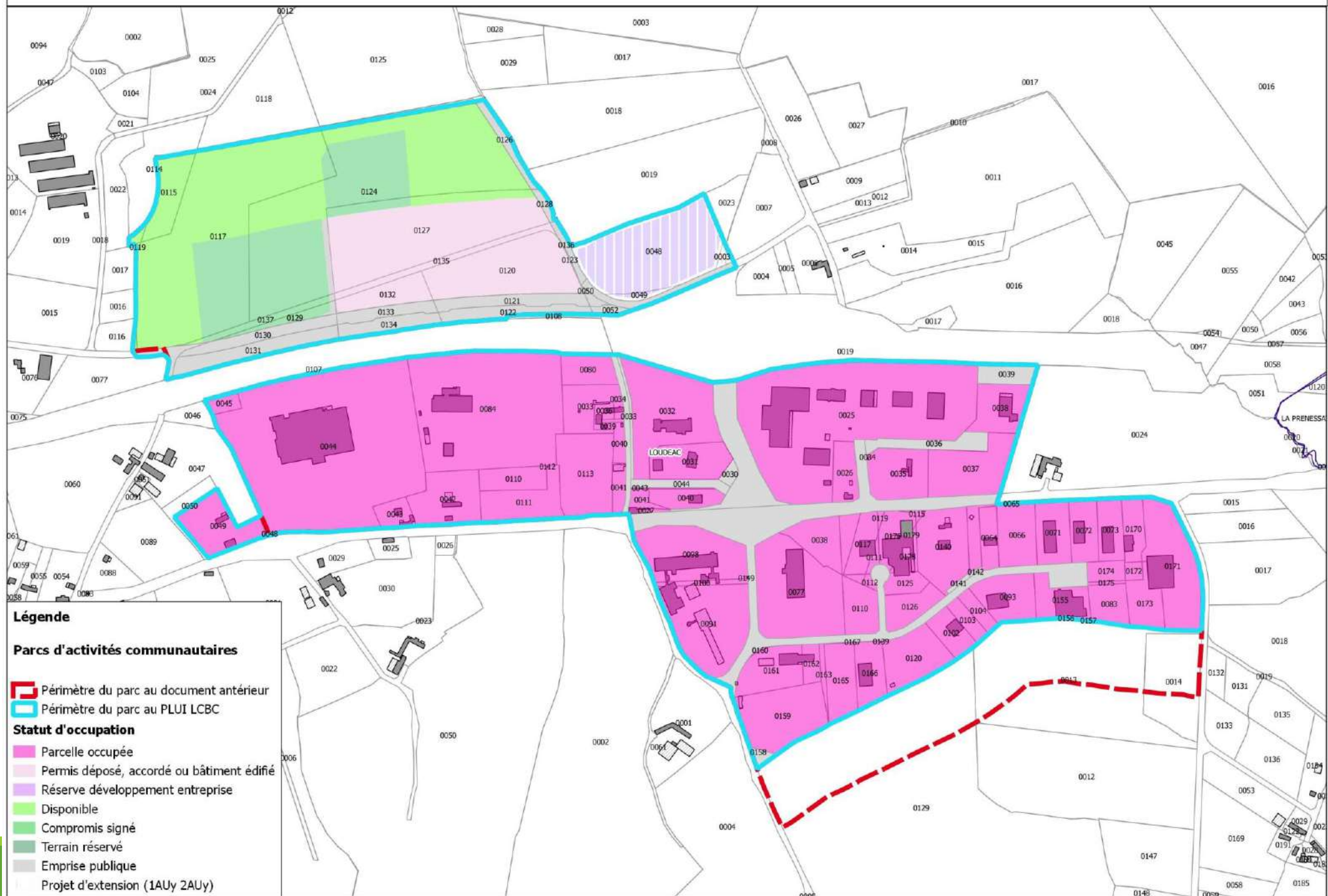
-  Périmètre du parc au document antérieur
-  Périmètre du parc au PLUI LCBC

Statut d'occupation

-  Parcelle occupée
-  Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié
-  Réserve développement entreprise
-  Disponible
-  Compromis signé
-  Terrain réservé
-  Emprise publique
-  Projet d'extension (1AUy 2AUy)



Commune de LOUDEAC - PA DES PARPAREUX



Commune de LOUDEAC - TRISKELL ET SYNERGIE

Légende

Parcs d'activités communautaires

- Périmètre du parc au document antérieur (ligne rouge pointillée)
- Périmètre du parc au PLUI LCBC (ligne cyan)

Statut d'occupation

- Parcelle occupée (rose)
- Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié (violet)
- Réserve développement entreprise (jaune)
- Disponible (vert clair)
- Compromis signé (vert foncé)
- Terrain réservé (gris clair)
- Emprise publique (gris foncé)
- Projet d'extension (1AUy 2AUy) (rayures roses)

Légende

Parcs d'activités communautaires

-  Périmètre du parc au document antérieur
-  Périmètre du parc au PLUI LCBC

Statut d'occupation

-  Parcelle occupée
-  Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié
-  Réserve développement entreprise
-  Disponible
-  Compromis signé
-  Terrain réservé
-  Emprise publique
-  Projet d'extension (1AUy 2AUy)

Parcs d'activités communautaires



Périmètre du parc au document antérieur



Périmètre du parc au PLUI LCBC

Statut d'occupation

- Parcelle occupée
- Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié
- Réserve développement entreprise
- Disponible
- Compromis signé
- Terrain réservé
- Emprise publique
- Projet d'extension (1AUy 2AUy)

Commune de SAINT CARADEC - PA DE BEL AIR SAINT CARADEC

Légende

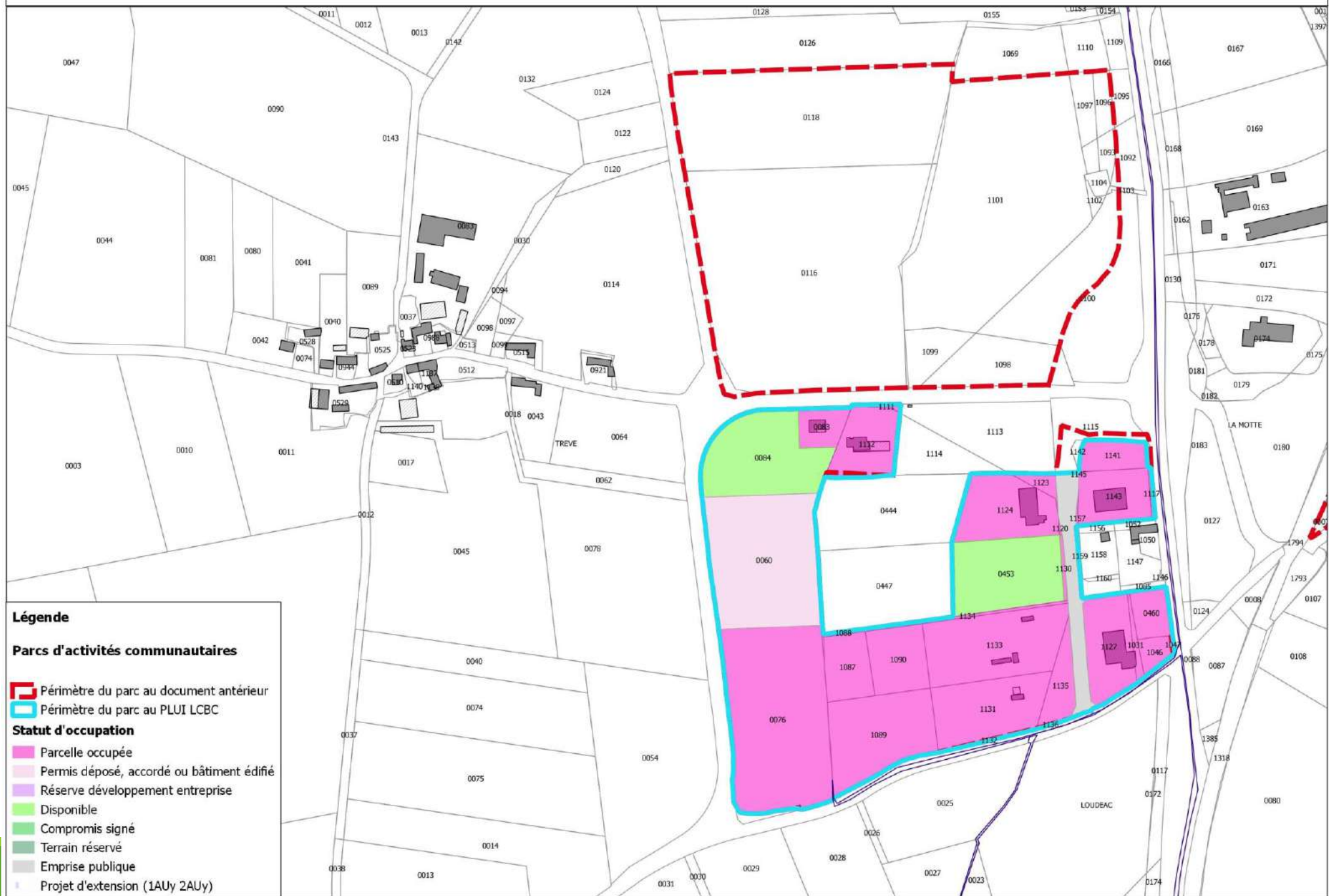
Parcs d'activités communautaires

- Périmètre du parc au document antérieur
- Périmètre du parc au PLUI LCBC

Statut d'occupation

- Parcelle occupée
- Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié
- Reserve développement entreprise
- Disponible
- Compromis signé
- Terrain réservé
- Emprise publique
- Projet d'extension (1AUy 2AUy)

Commune de TREVE - PA DE BEL AIR



Parcs d'irrigation

- ❑ PA Eugène Le Clézio
- ❑ PA Bel Air La Motte
- ❑ PA de Kerbusson
- ❑ PA Saint Caradec

Commune de HEMONSTOIR - PA EUGENE LE CLEZIO

Légende

Parcs d'activités communautaires

- Périmètre du parc au document antérieur
- Périmètre du parc au PLUI LCBC

Statut d'occupation

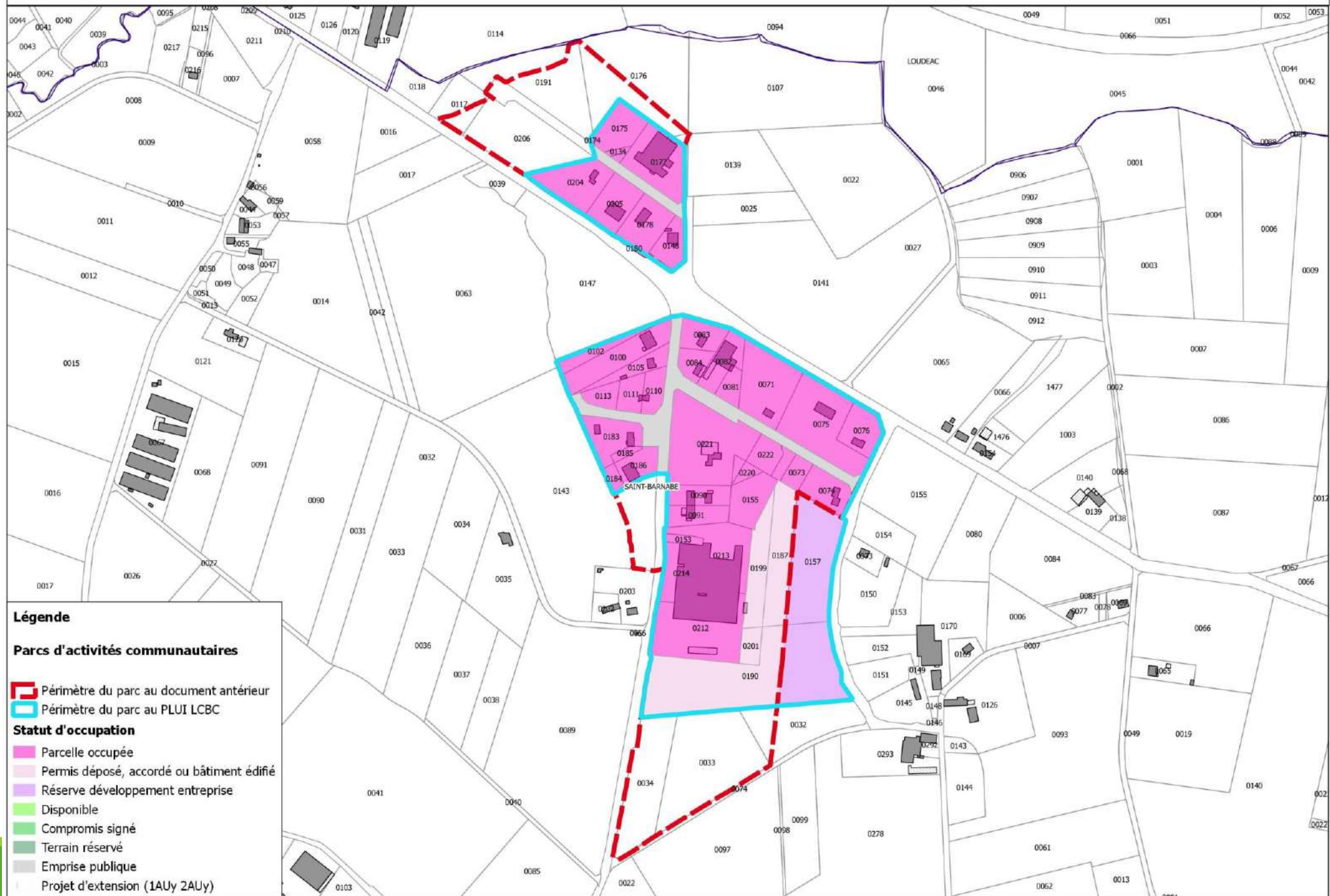
- Parcelle occupée
- Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié
- Réserve développement entreprise
- Disponible
- Compromis signé
- Terrain réservé
- Emprise publique
- Projet d'extension (1AUy 2AUy)

Légende

- ▬ Périmètre du parc au document antérieur
- ▬ Périmètre du parc au PLUI LCBC
- Statut d'occupation**
- Parcelle occupée
- Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié
- Réserve développement entreprise
- Disponible
- Compromis signé
- Terrain réservé
- Emprise publique
- Projet d'extension (1AUy 2AUy)

- Projet d'extension (1AUy 2AUy)

Commune de SAINT BARNABE - PA DE KERBUSSON



Commune de SAINT CARADEC - PA SAINT CARADEC



Espace de vie de Merdrignac

- Illifaut
- Loscouët sur Meu
- Merdrignac
- Trémorrel

Parcs structurants

- ❑ PA Gautraie Est
- ❑ PA Gautraie Ouest
- ❑ PA de la Héronnière
- ❑ PA Racine 3
- ❑ PA les Landes d'Ifflet

Commune de LOSCOUET SUR MEU - PA GAUTRAIE EST



Commune de TREMOREL - PA GAUTRAIE OUEST

Légende

Parcs d'activités communautaires

 Périmètre du parc au document antérieur

 Périmètre du parc au PLUI LCBC

Statut d'occupation

 Parcelle occupée

 Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié

 Réserve développement entreprise

 Disponible

 Compromis signé

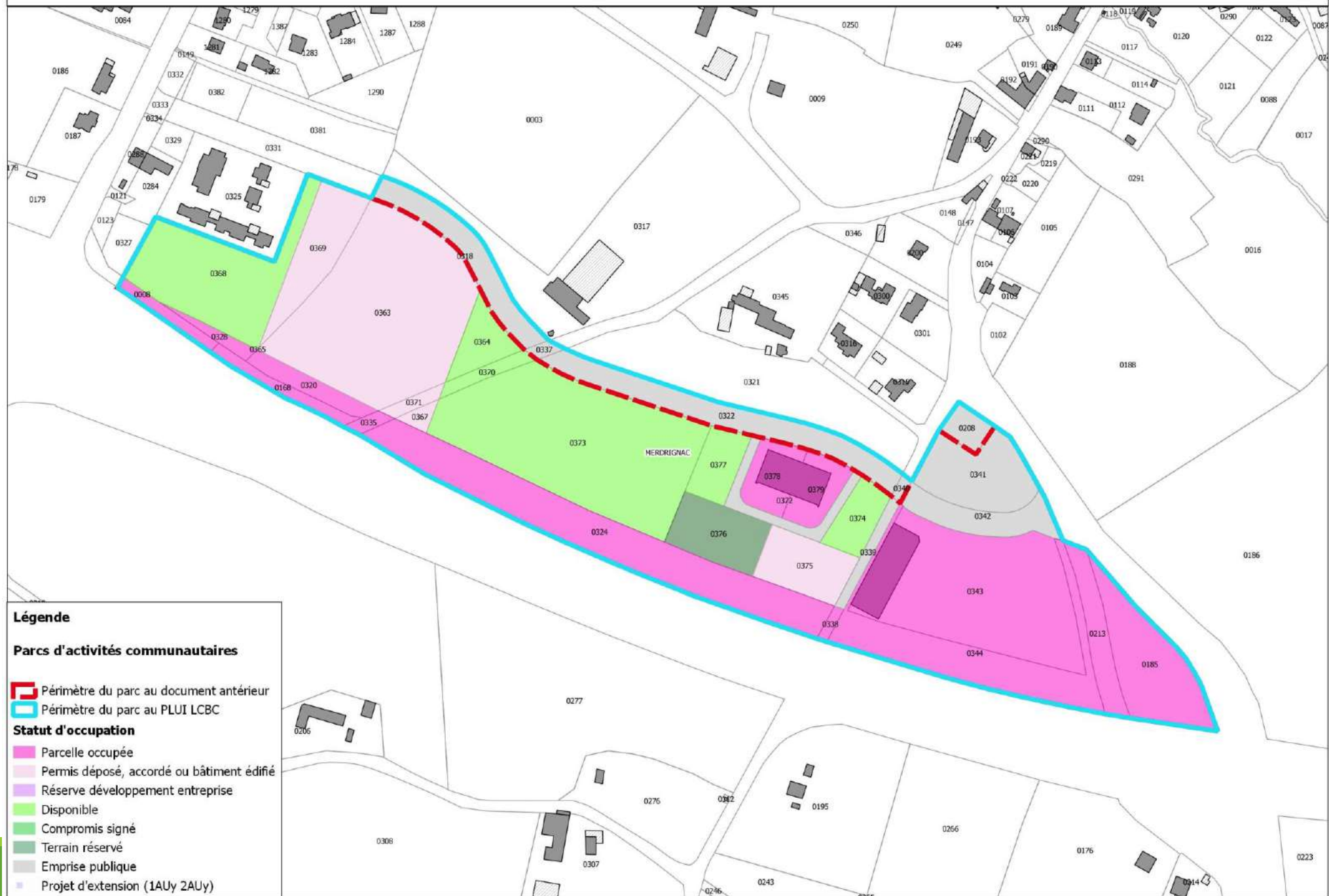
 Terrain réservé

 Emprise publique

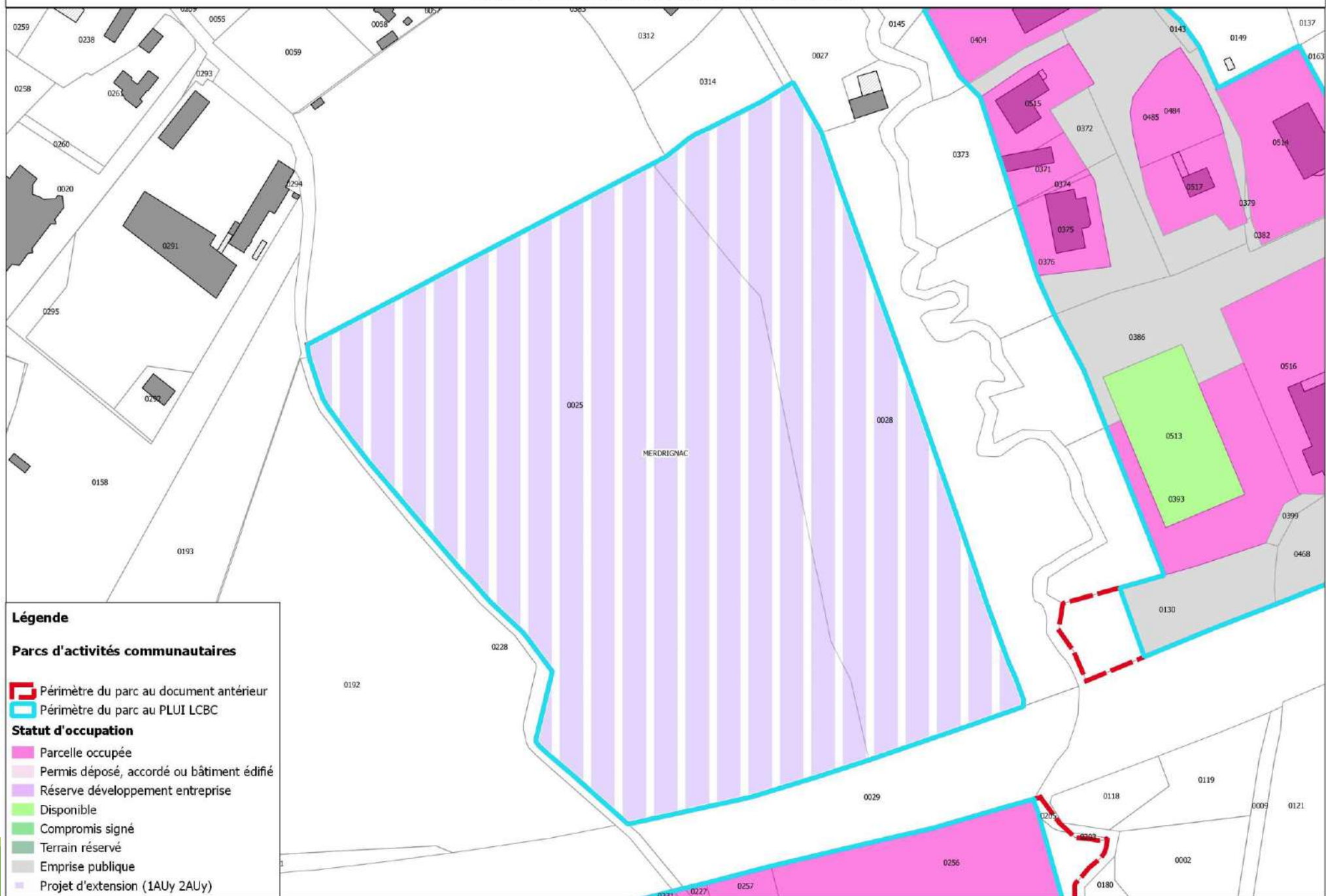
 Projet d'extension (1AUy 2AUy)



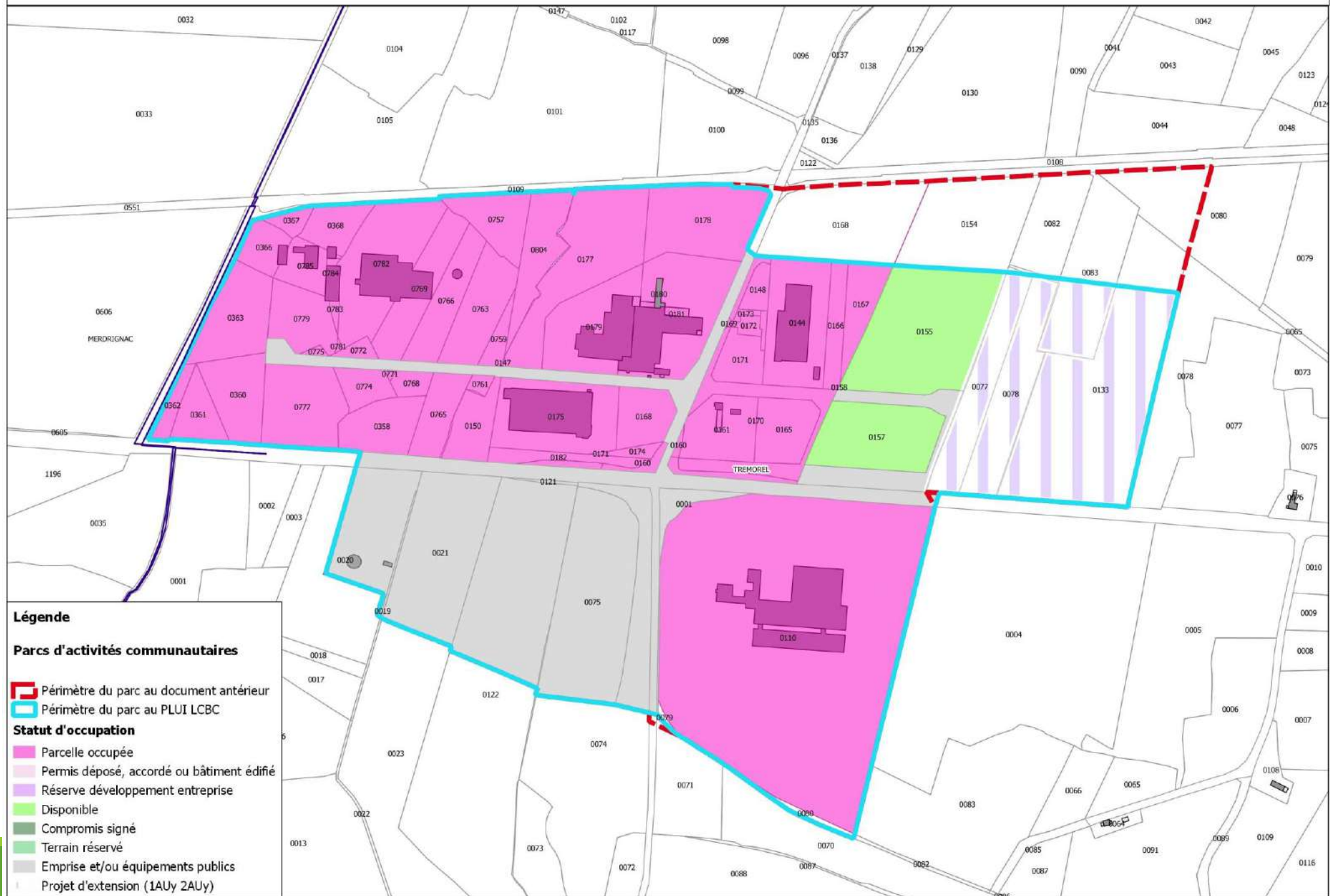
Commune de MERDRIGNAC - PA DE LA HERONNIERE



Commune de MERDRIGNAC - PA RACINE 3



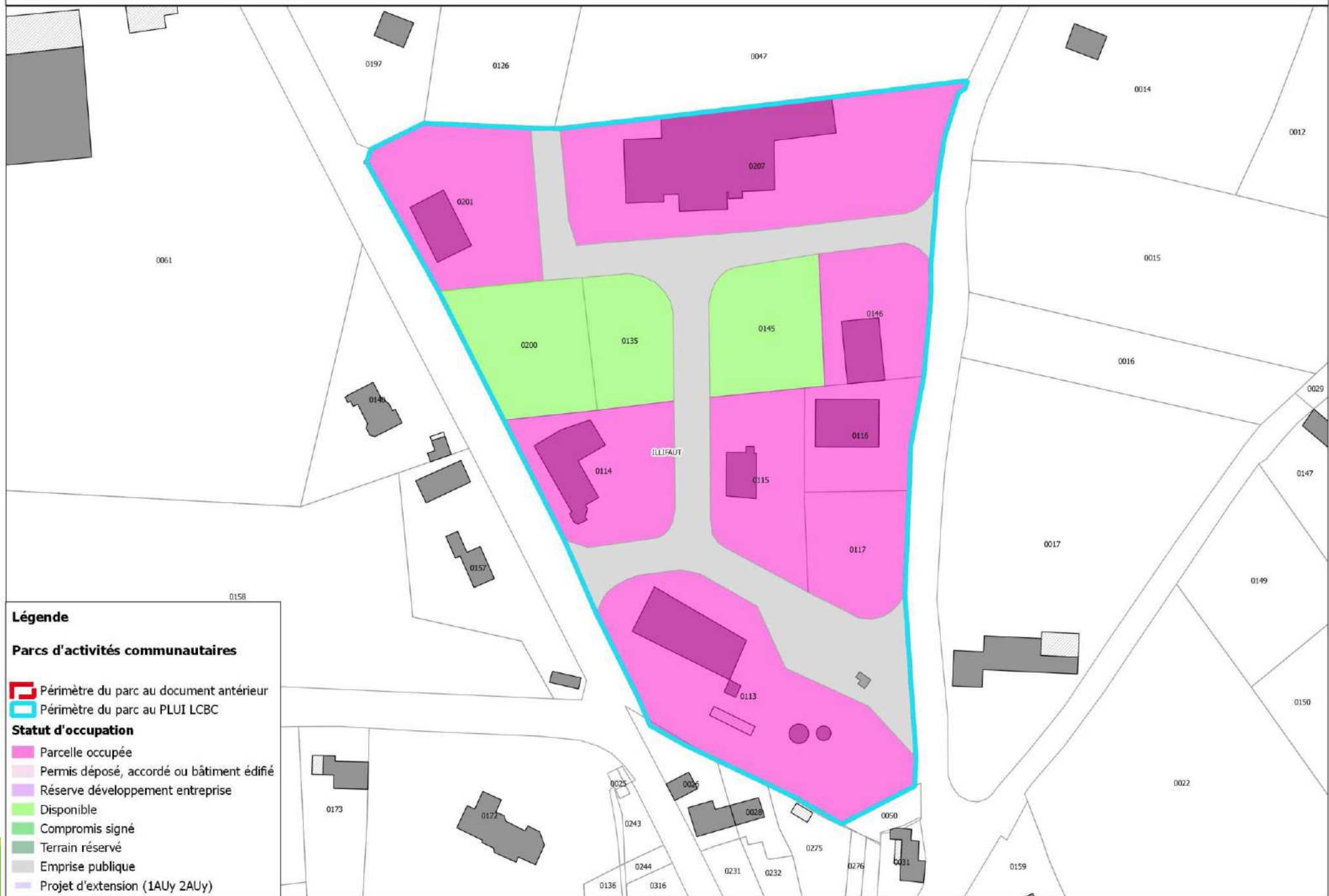
Commune de TREMOREL - PA LES LANDES D'IFFLET



Parcs d'irrigation

- ❑ PA d'Illifaut
- ❑ PA de l'Hyvet
- ❑ PA Penhoët Riant
- ❑ PA Racine 1
- ❑ PA Racine 2

Commune de ILLIFAUT - PA D'ILLIFAUT



Commune de MERDRIGNAC - PA DE L'HYVET

Légende

Parcs d'activités communautaires

 Périmètre du parc au document antérieur

 Périmètre du parc au PLUI LCBC

Statut d'occupation

 Parcelle occupée

 Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié

 Réserve développement entreprise

 Disponible

 Compromis signé

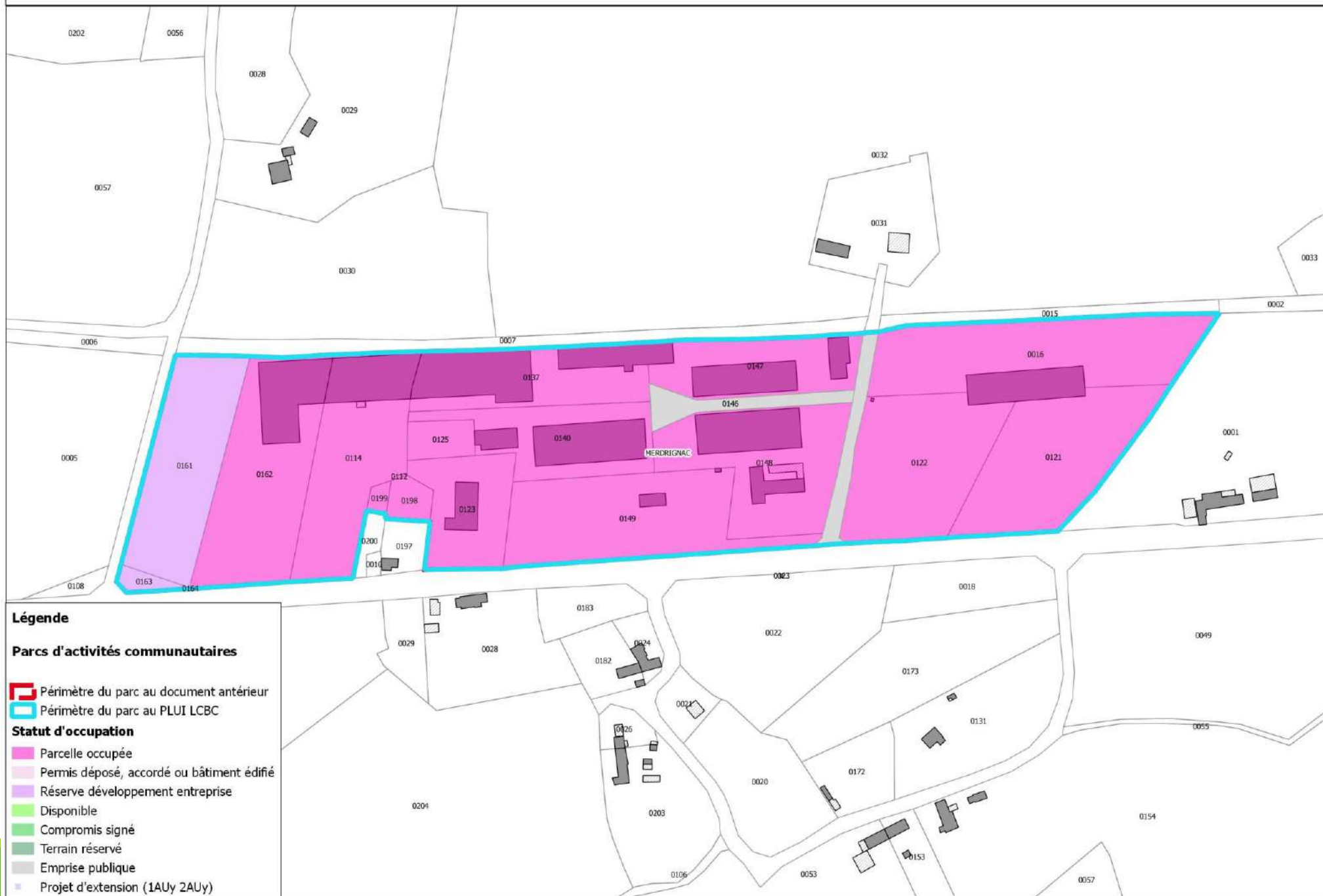
 Terrain réservé

 Emprise publique

 Projet d'extension (1AUy 2AUy)



Commune de MERDRIGNAC - PA PENHOET RIANT



Commune de MERDRIGNAC - PA RACINE 1

Légende

Parcs d'activités communautaires

- Périmètre du parc au document antérieur (ligne rouge pointillée)
- Périmètre du parc au PLUI LCBC (ligne bleue)

Statut d'occupation

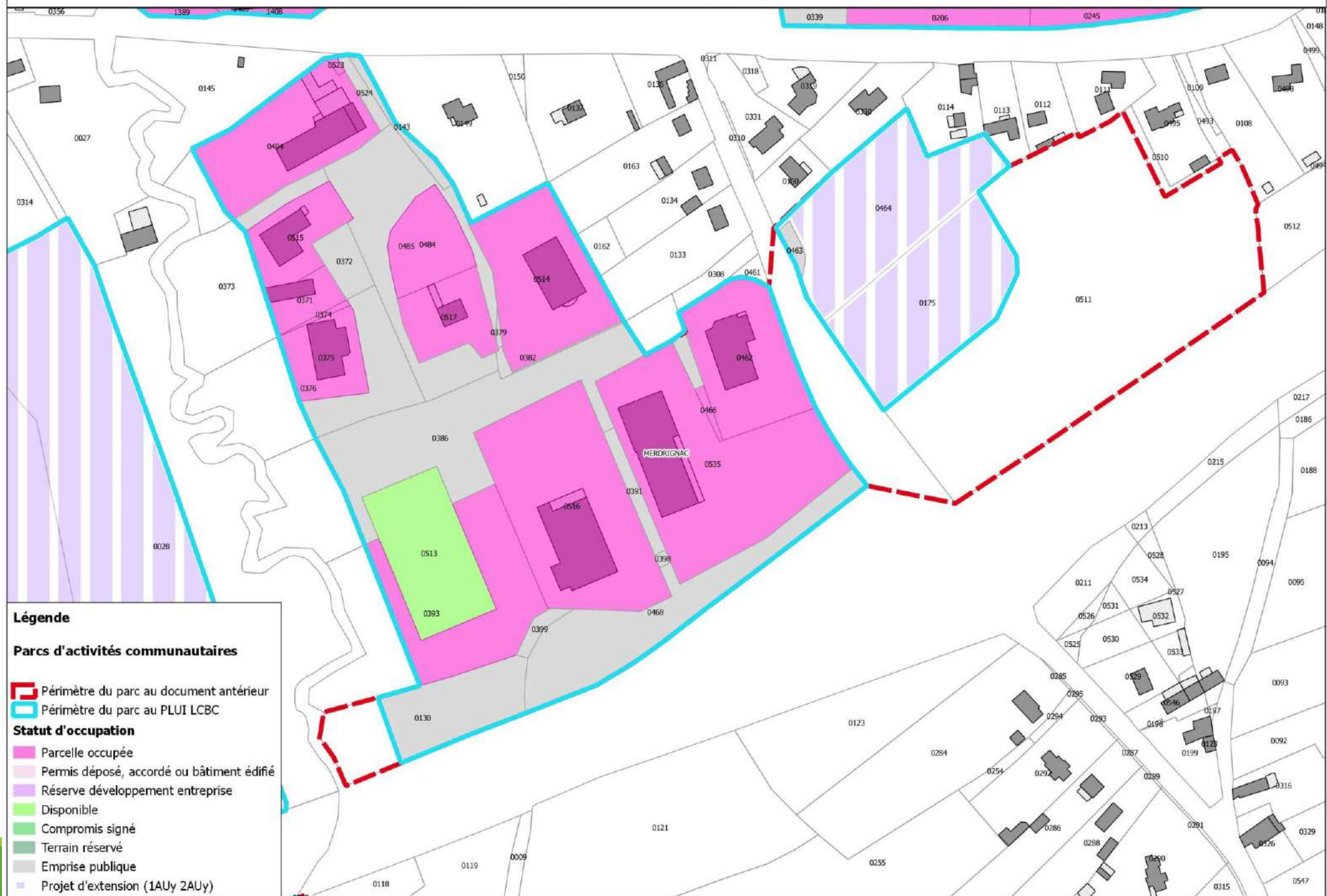
- Parcelle occupée (rose)
- Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié (violet)
- Réserve développement entreprise (bleu à rayures)
- Disponible (jaune)
- Compromis signé (vert)
- Terrain réservé (gris foncé)
- Emprise publique (gris clair)
- Projet d'extension (1AUy 2AUy) (bleu à rayures)

- Projet d'extension (1AUy 2AUy)

■ Emprise publique

- Projet d'extension (1AUy 2AUy)

Commune de MERDRIGNAC - PA RACINE 2



Espace de vie de Plémet

- La Chèze
- Le Cambout
- Plémet
- Plumieux
- Saint Etienne du Gué de l'Isle

Parcs structurants

- ❑ PA du Ridor
- ❑ PA de PLEMET

Commune de PLEMET - PA DU RIDOR

Légende

Parcs d'activités communautaires

 Périmètre du parc au document antérieur

 Périmètre du parc au PLUI LCBC

Statut d'occupation

 Parcelle occupée

 Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié

 Réserve développement entreprise

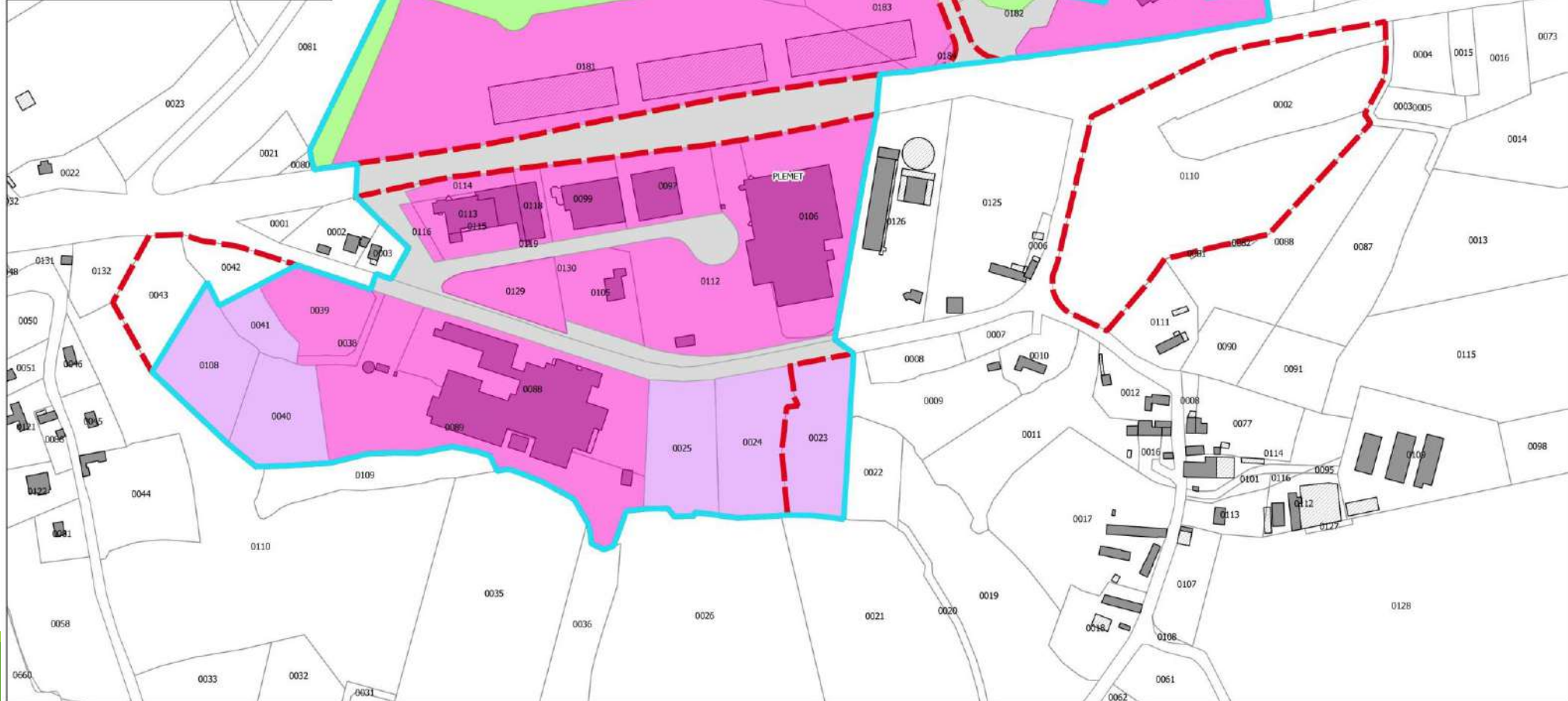
 Disponible

 Compromis signé

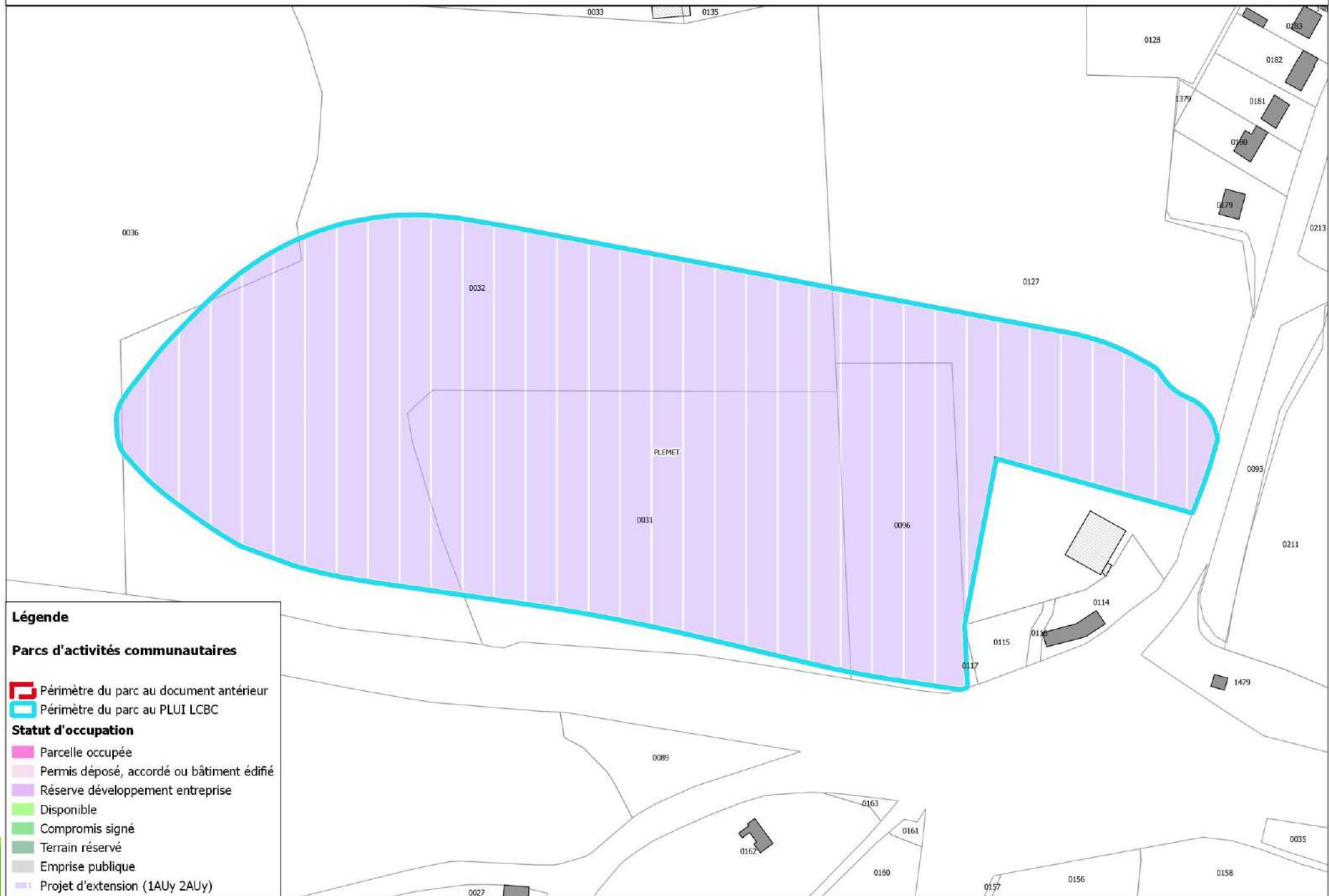
 Terrain réservé

 Emprise publique

 Projet d'extension (1AUy 2AUy)



Commune de PLEMET - PA DE PLEMET



Parcs d'irrigation

- ❑ PA du Grand Clos
- ❑ PA du Penneret
- ❑ PA la Cohue
- ❑ PA de Saint Etienne

Commune de LA CHEZE - PA DU GRAND CLOS



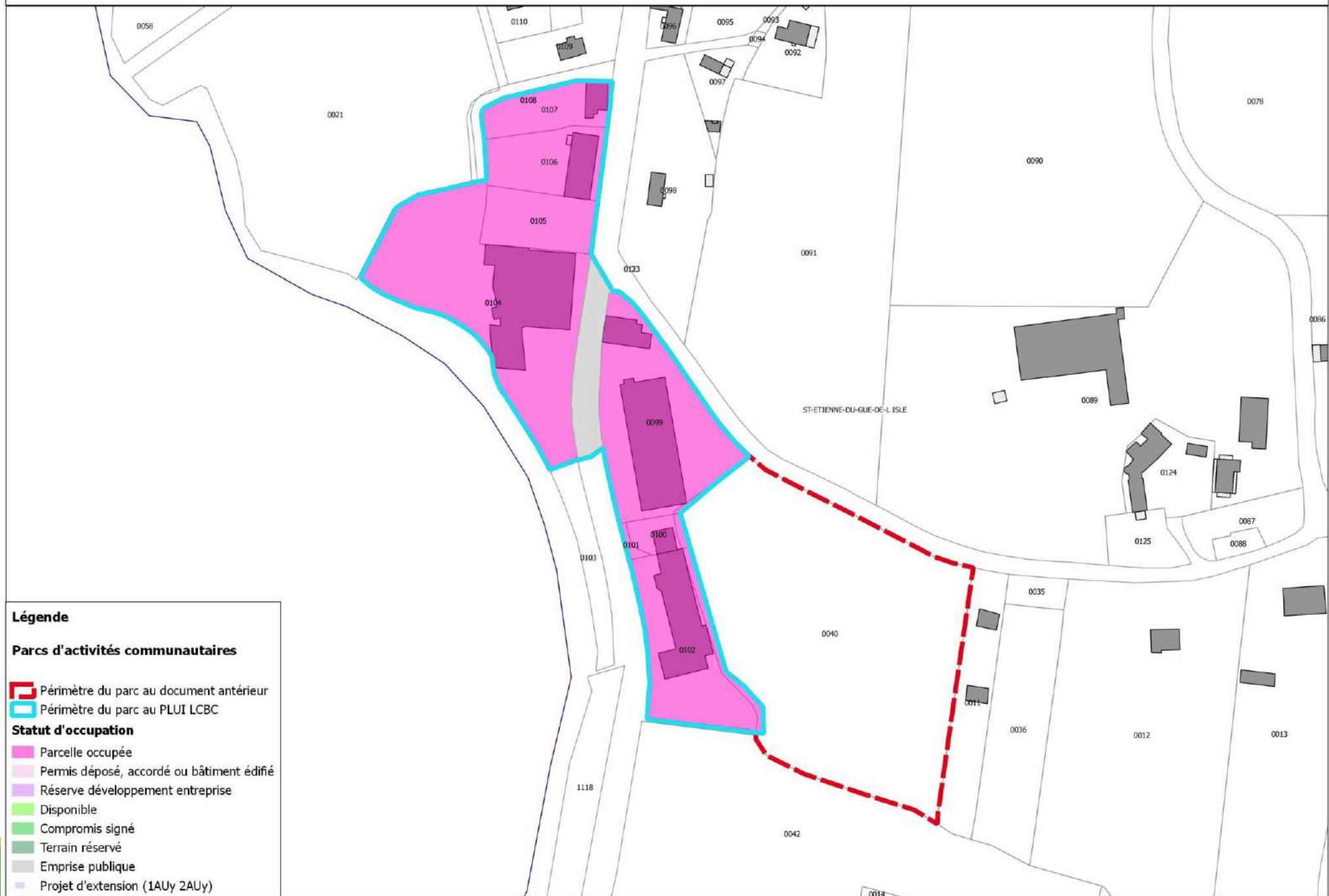
Commune de LE CAMBOUT - PA DU PENNERET



Commune de PLUMIEUX - PA LA COHUE



Commune de SAINT ETIENNE DU GUE DE L'ISLE - PA DE SAINT ETIENNE



Espace de vie de Plouguenast-Langast

- Langast
- Plouguenast

Parcs d'irrigation

- ❑ PA du Cocantin
- ❑ PA de la Villeneuve et des Pateureux

Légende**Parcs d'activités communautaires**

Périmètre du parc au document antérieur



Périmètre du parc au PLUI LCBC

Statut d'occupation

Parcelle occupée

Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié

Réserve développement entreprise

Disponible

Compromis signé

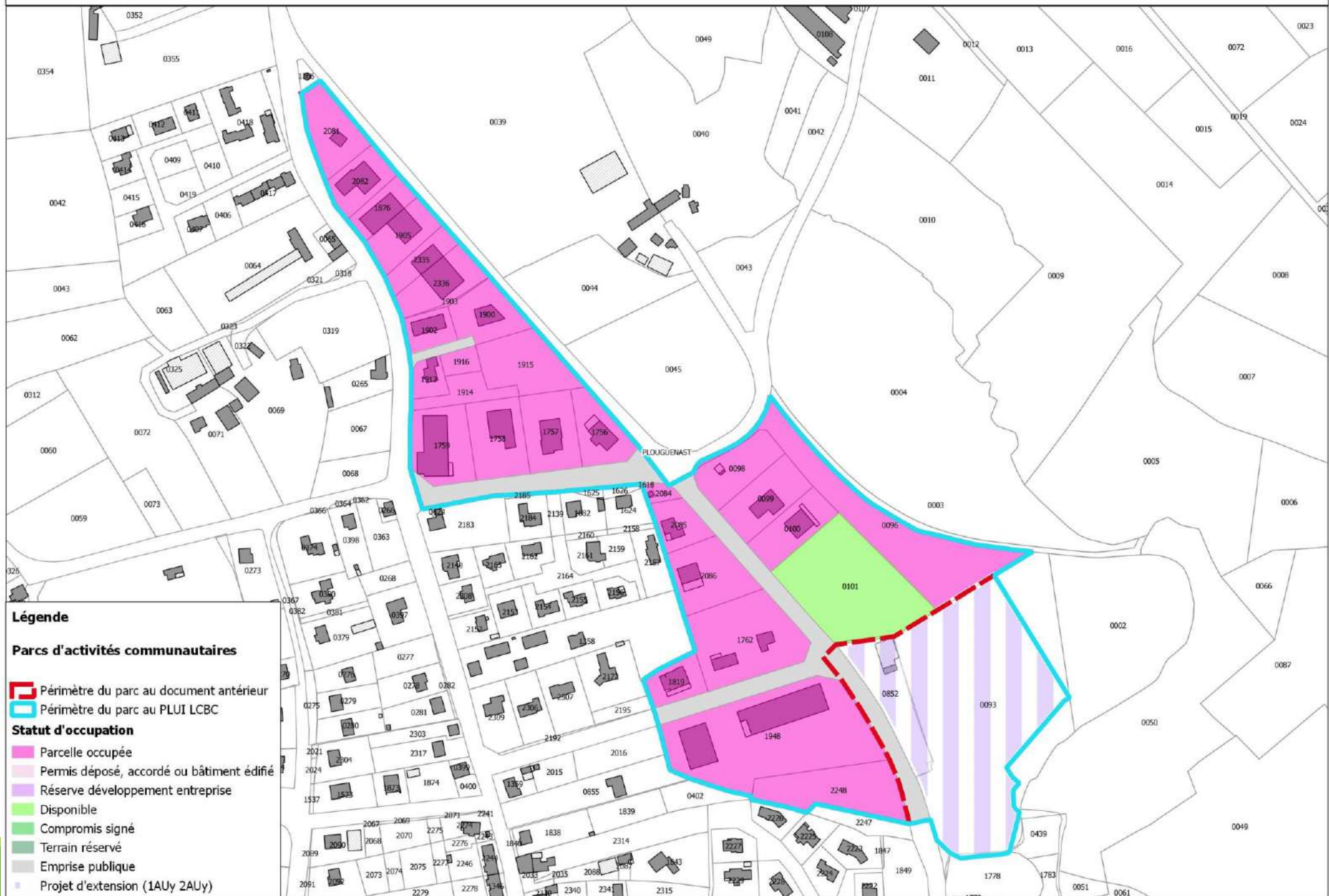
Terrain réservé

Emprise publique

Projet d'extension (1AUy 2AUy)



Commune de PLOUGUENAST - PA DE LA VILLENEUVE ET DES PATEUREUX



Espace de vie d'Uzel

- Grâce-Uzel
- Le Quillio
- Saint-Hervé
- Uzel

Parc commercial

- PA de Berlouze

Légende

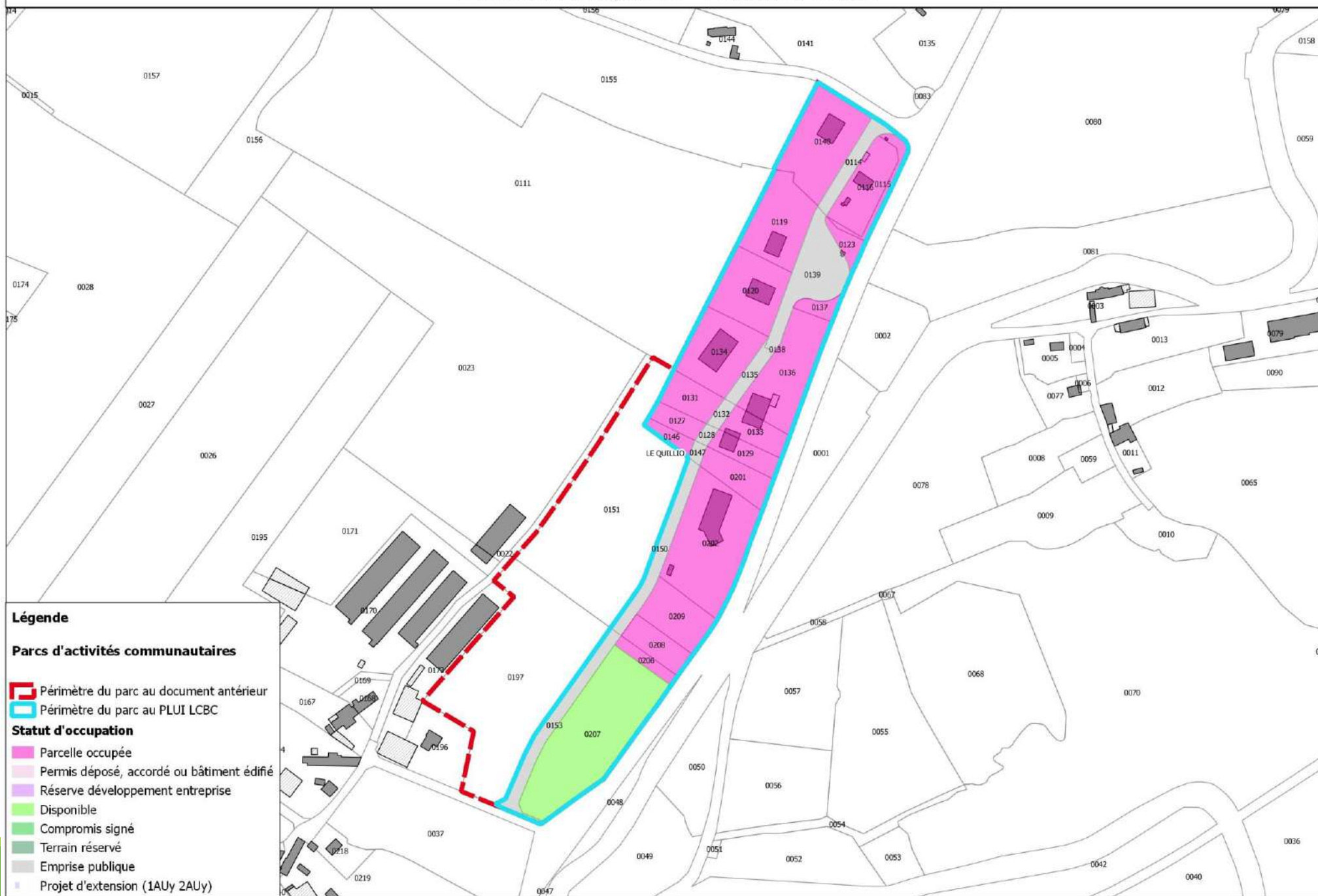
- Périmètre du parc au document antérieur
- Périmètre du parc au PLUI LCBC
- Statut d'occupation**
 - Parcelle occupée
 - Permis déposé, accordé ou bâtiment édifié
 - Réserve développement entreprise
 - Disponible
 - Compromis signé
 - Terrain réservé
 - Emprise publique
 - Projet d'extension (1AUy 2AUy)

La carte illustre le zonage d'occupation du sol pour le Parc des Activités Communautaires de Uzès. Elle montre une zone principale délimitée par un périmètre bleu clair (PLUI LCBC) et une zone adjacente à l'ouest avec des bandes verticales roses (projet d'extension). Une ligne rouge pointillée sépare la zone principale en plusieurs zones colorées : rose (occupée), orange (permis déposé), vert (disponible), gris (emprise publique), et jaune (terrain réservé). Des parcelles individuelles sont numérotées (ex: 0219, 0218, 0217, 0216, 0215, 0214, 0213, 0210, 0209, 0208, 0207, 0206, 0205, 0204, 0203, 0202, 0201, 0200, 0199, 0198, 0197, 0196, 0195, 0194, 0193, 0192, 0191, 0190, 0189, 0188, 0187, 0186, 0185, 0184, 0183, 0182, 0181, 0180, 0179, 0178, 0177, 0176, 0175, 0174, 0173, 0172, 0171, 0170, 0169, 0168, 0167, 0166, 0165, 0164, 0163, 0162, 0161, 0160, 0159, 0158, 0157, 0156, 0155, 0154, 0153, 0152, 0151, 0150, 0149, 0148, 0147, 0146, 0145, 0144, 0143, 0142, 0141, 0140, 0139, 0138, 0137, 0136, 0135, 0134, 0133, 0132, 0131, 0130, 0129, 0128, 0127, 0126, 0125, 0124, 0123, 0122, 0121, 0120, 0119, 0118, 0117, 0116, 0115, 0114, 0113, 0112, 0111, 0110, 0109, 0108, 0107, 0106, 0105, 0104, 0103, 0102, 0101, 0100, 0099, 0098, 0097, 0096, 0095, 0094, 0093, 0092, 0091, 0090, 0089, 0088, 0087, 0086, 0085, 0084, 0083, 0082, 0081, 0080, 0079, 0078, 0077, 0076, 0075, 0074, 0073, 0072, 0071, 0070, 0069, 0068, 0067, 0066, 0065, 0064, 0063, 0062, 0061, 0060, 0059, 0058, 0057, 0056, 0055, 0054, 0053, 0052, 0051, 0050, 0049, 0048, 0047, 0046, 0045, 0044, 0043, 0042, 0041, 0040, 0039, 0038, 0037, 0036, 0035, 0034, 0033, 0032, 0031, 0030, 0029, 0028, 0027, 0026, 0025, 0024, 0023, 0022, 0021, 0020, 0019, 0018, 0017, 0016, 0015, 0014, 0013, 0012, 0011, 0010, 0009, 0008, 0007, 0006, 0005, 0004, 0003, 0002, 0001).

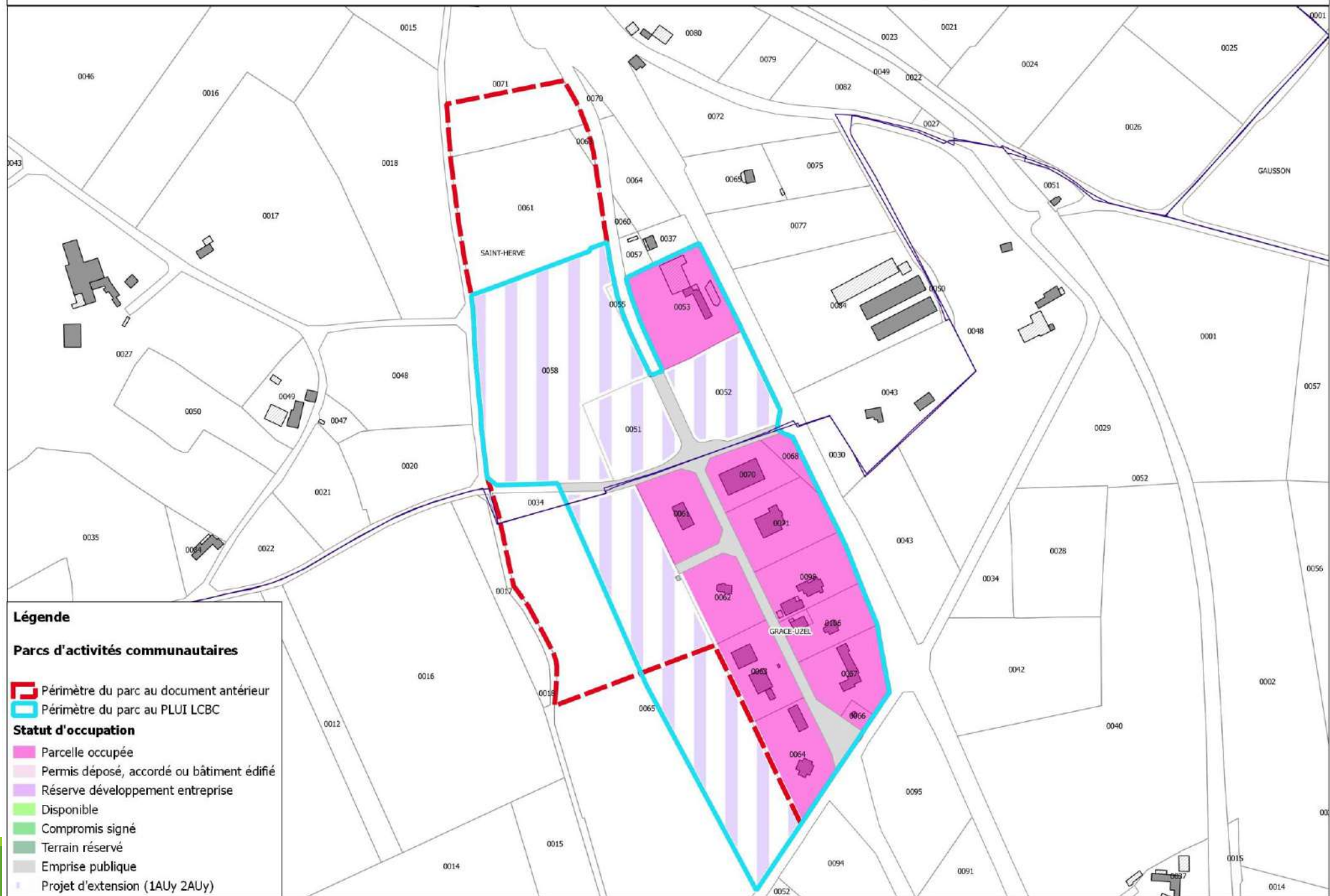
Parcs d'irrigation

- ❑ PA Pertuis Oizel
- ❑ PA du Tournalanquin
- ❑ PA de la Gare d'Uzel

Commune de LE QUILLIO - PA PERTUIS OIZEL



Commune de GRACE UZEL / SAINT HERVE - PA DU TOURLANQUIN



Commune de SAINT HERVE - PA DE LA GARE D'UZEL

