PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



RAPPORT DE PRESENTATION

Analyse de l'urbanisation et de la consommation d'espace

ELABORATION DU PLUi
PLUi arrêté en Conseil de Communauté du 6 février 2019
PLUi approuvé en Conseil de Communauté du 28 février 2020
PLUi rendu exécutoire le 8 juin 2020

MISE A JOUR N°1 DU PLUi
Arrêté du 15 mai 2020

MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUi
Arrêté préfectoral du 31 mai 2022

MODIFICATIONS N°1 ET N°2 DU PLUi
Approuvées en Conseil de Communauté du 26 septembre 2024

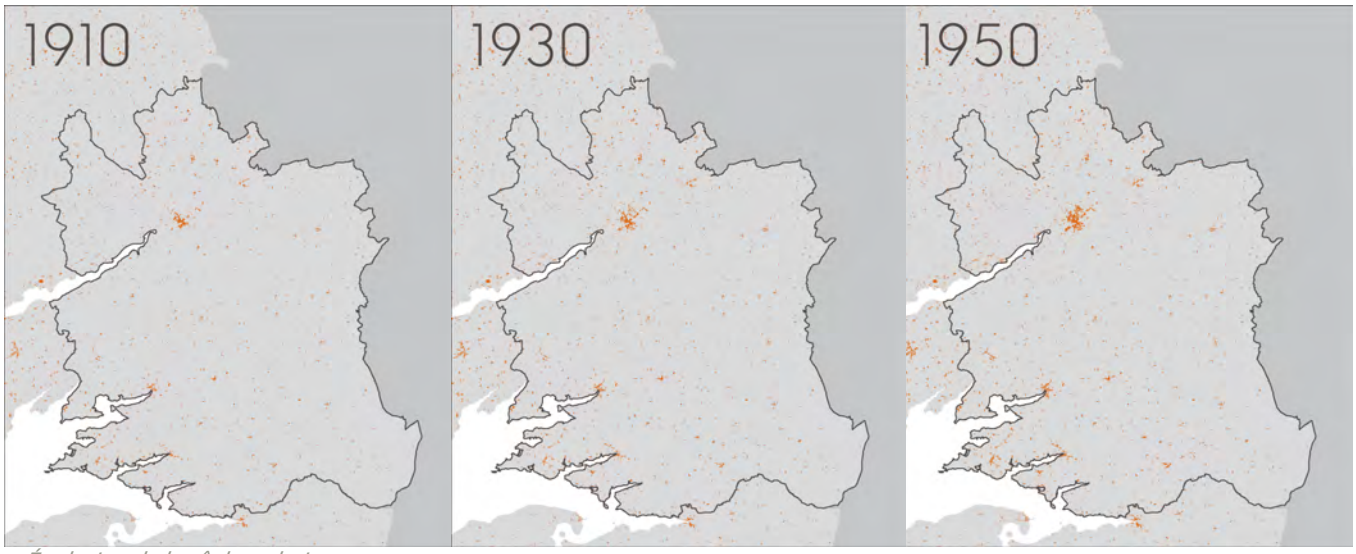
PAYS LANDERNEAU DAOULAS

INTRODUCTION

L'HISTOIRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA CAPLD

LA CROISSANCE DES PÔLES PENDANT LA 1ÈRE MOITIÉ DU XX^{ème} SIÈCLE

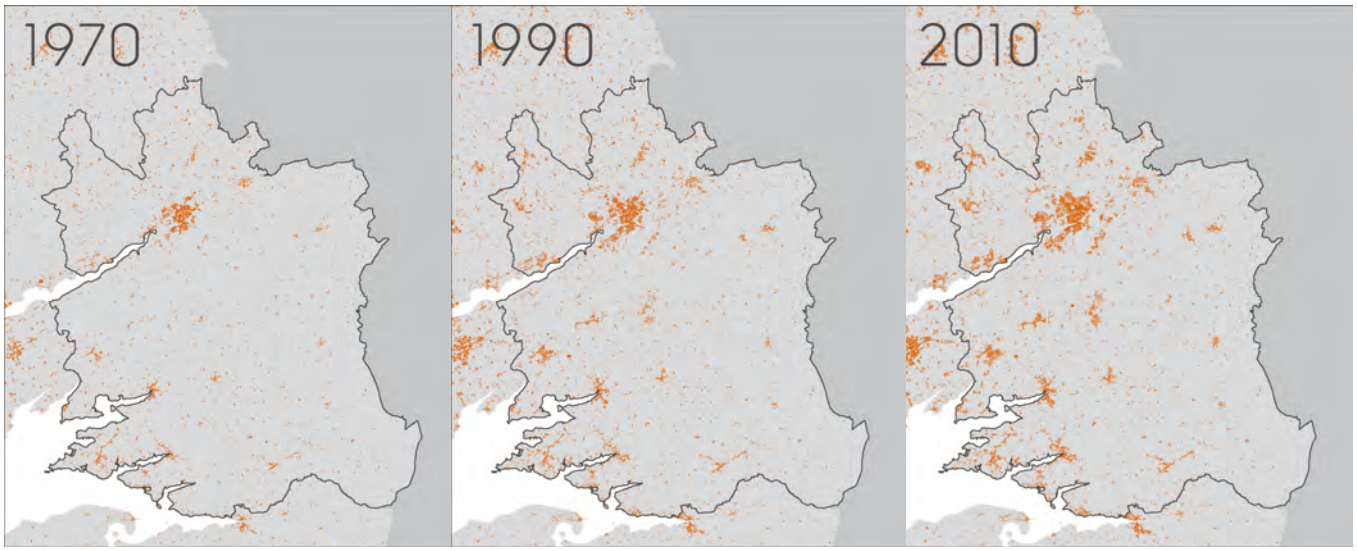
La ville-centre, confortée par sa situation géographique au carrefour de grands axes, et Daoulas gagnent en population : respectivement +4100 habitants (+35%) et +320 habitants (+30%). Les pôles se développent en captant la population des bourgs et des hameaux : les communes à dominante rurale et littorale perdent de la population (respectivement -3700 et -650 habitants) tandis que les communes périurbaines stagnent.



- Évolution de la tâche urbaine 1910-1950 -

UN PHÉNOMÈNE DE PÉRIURBANISATION QUI S'APPUIE SUR UN BÂTI HISTORIQUEMENT DISPERSÉ

En lien avec l'agriculture et la tradition d'élevage, le territoire de la Communauté d'Agglomération présente historiquement un semis de villages et de hameaux. La croissance démographique enregistrée depuis les années 70 a principalement permis l'émergence des communes périurbaines (+9 300 habitants soit +1,8% par an en moyenne). Daoulas (+745 habitants entre 1975 et 1999) et les communes à dominante littorale (+1 900 habitants de 1975 à aujourd'hui) sont les seconds secteurs au sein desquels s'est concentrée la croissance démographique. Les communes à dominante rurale quant à elles sont revenues à leur solde démographique des années 1950.



- Évolution de la tâche urbaine 1970-2010 -

PRINCIPAUX SITES ET GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LA CAPLD

Sur les dix dernières années, les communes ayant connu les principaux développements et ainsi ayant principalement contribué à la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la CAPLD sont les communes urbaines, périurbaines et littorales, hormis Irvillac (commune rurale) : Dirinon, L'Hôpital-Camfrout, Irvillac, Landerneau, Loperhet, Pencran, Plouédern, Saint-Divy, Saint-Thonan et Saint-Urbain.

Parmi les principaux projets d'habitat qui ont vu le jour sur le territoire sur les dix dernières années, on peut citer différents modes de développement :

- Les opérations d'ensembles groupées situées soit dans le bourg ou le centre-ville, soit en extension, soit sur une autre centralité que le bourg ou le centre-ville.
- Des constructions isolées au sein du bourg ou ponctuellement dans l'espace rural et nat rel.

Le développement économique a également connu divers modes de production :

- La création et l'extension de zones d'activités économiques,
- Quelques bâtiments nouveaux ou en extension des sites économiques existants.

Enfin, de nouveaux équipements et infrastructures ont été développés sur les communes : aménagements routiers, équipements sportifs,...

LES « NOUVELLES » DYNAMIQUES ENCLENCHÉES

L'analyse des caractéristiques du développement urbain sur la CAPLD montre que les modes de production de logement actuels sont plus économes en matière de foncier : les terrains à bâtir sont plus petits et ainsi les densités des opérations d'ensemble plus élevées. Quelques constructions sont réalisées en renouvellement urbain par division parcellaire.

La localisation des développements est également aujourd'hui autant en jeu que la surface consommée. Les nouveaux développements, qu'ils soient à vocation résidentielle, économique ou d'équipement sont réalisés très majoritairement dans ou en extension des bourgs et du centre-ville de Landerneau.

PARTIE A

Analyse de la consommation d'espace

1.1. LE CADRE DE L'ANALYSE

1.1.1. Le cadre législatif

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

1.1.2. La méthode

La CAPLD a choisi d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet, c'est-à-dire sur la période 2008- 2018.

La CAPLD a choisi d'appuyer sa méthode d'analyse sur un outil commun et partagé à l'échelle du pays de Brest : le Mode d'Occupation du Sol [MOS]. Il décrit de manière fine la répartition de l'occupation du sol (échelle de la parcelle cadastrale) et permet de quantifier les évolutions et qualifier les destinations de la consommation au cours d'une période donnée.

L'élaboration du MOS est une méthode qui repose sur :

- le croisement de données*
- une phase de photo-interprétation (2005 – 2008 - 2012 – 2015 - 2018)

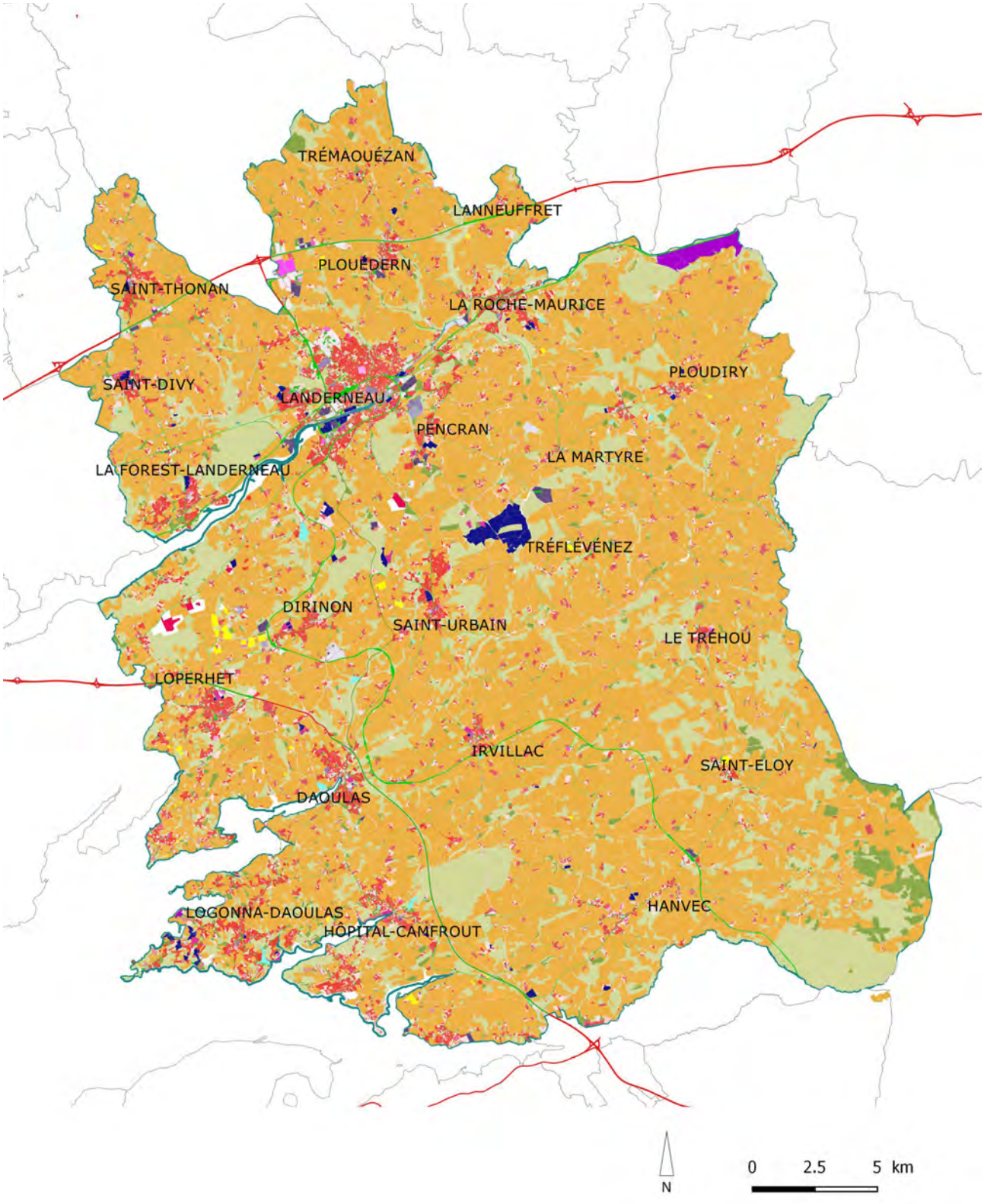
* Les couches de données utilisées :

- RPGA (registre parcellaire graphique anonyme) > parcelles agricoles
- BD TOPO > les bâtiments agricoles, les serres, les cimetières, les terrains de sport et les zones de végétation
- Cadastre DGFiP > les surfaces bâties
- Socle_Mos : Cadastre avec subdivisions fiscales DGFiP (fusion des couches)
- Fichier_entreprises > les établissements SIREN + CCI
- ccib_p > les commerces
- Loge_p et loca_p > les logements particuliers et locaux d'entreprise
- SIG.EQU_POI_EquipementsPublics > les équipements
- ADEUPa_referentiel-foncier-CCPI > les équipements et les jardins dans les zones aménagées
- zae_pdb > les espaces d'activités
- IPLI 1977 (Inventaire Permanent du Littoral) > les plages et espaces rocheux

L'observation du foncier s'appuie sur la distinction de la nature des sols en plusieurs natures et sous-natures (cf. ci-après).

1.2. L'ÉTAT DE L'OCCUPATION DU SOL

1.2.1. l'état de l'occupation du sol en 2008



Mode d'occupation du sol. Source : ADEUPa. Réalisation : Cittànova

Légende

HABITAT
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Bâtiment remarquable
- Voie desserte habitat
- Terrains vacants-habitat

ACTIVITES
- Activités tertiaires
- Activités autres que tertiaires
- Surfaces commerciales
- Voie desserte activité
- Terrains vacants-activités

MIXTE
- Urbain mixte (habitat / activités tertiaires)
- Voie desserte mixte

EQUIPEMENT
- Equipement d'enseignement
- Equipement de santé
- Autres équipements locaux, administrations
- Equipements pour eau, assainissement, énergie
- Cimetières
- Parcs et jardins
- Sports et loisirs
- Equipements sportifs (construits)

INFRASRUCTURES
- Infrastructures de transport
- Chemin-sentier
- Autres infrastructures

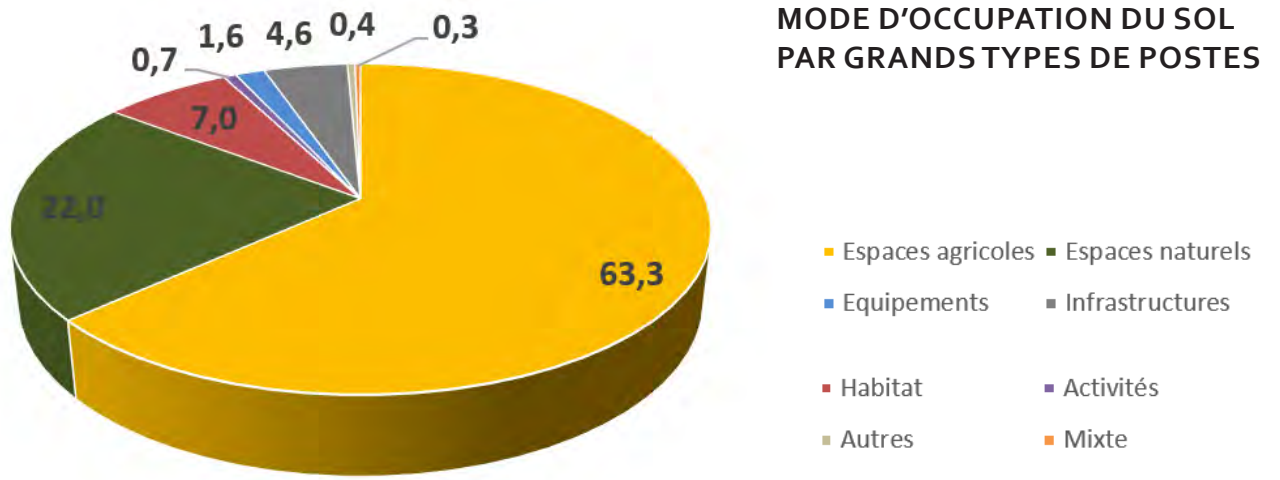
DIVERS
- Défense (naturel)
- Défense (anthropisé)
- Bâti divers
- Carrières
- Terrains vacants-autres
- Caravanage

AGRICOLE
- Bâtiment agricole
- Serre
- Terre agricole

NATUREL
- Espaces "naturels"
- Espace boisé
- Plages, dunes et sable
- Rochers et falaises
- Plans d'eau
- Réseau hydrographique
- Rade nature

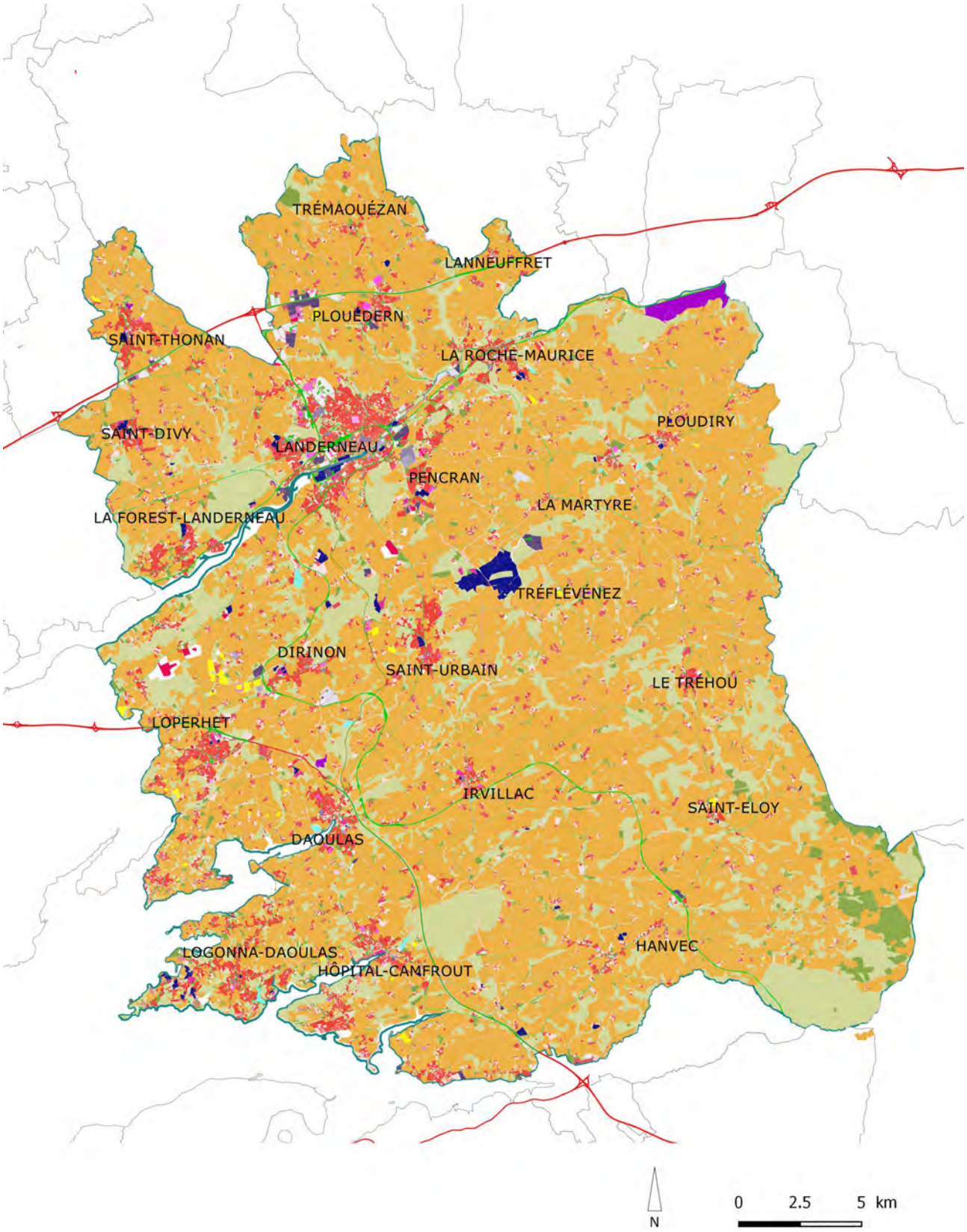
En 2008, les espaces artificialisés représentent 14,7% de l'occupation du sol de la CAPLD, soit 5 489 hectares (Cf. les postes Habitat, économie, équipement, infrastructures, mixte et divers présentés dans la légende ci-dessus).

63,3% du territoire est occupé par les surfaces agricoles (23 683 hectares) et 22% par les espaces naturels (8231 hectares).



Source : MOS, ADEUPa. Réalisation : Cittànova

1.2.2. L'état de l'occupation du sol en 2018



Mode d'occupation du sol. Source : ADEUPa. Réalisation : Cittànova

Légende

HABITAT
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Bâtiment remarquable
- Voie desserte habitat
- Terrains vacants-habitat

ACTIVITES
- Activités tertiaires
- Activités autres que tertiaires
- Surfaces commerciales
- Voie desserte activité
- Terrains vacants-activités

MIXTE
- Urbain mixte (habitat / activités tertiaires)
- Voie desserte mixte

EQUIPEMENT
- Equipement d'enseignement
- Equipement de santé
- Autres équipements locaux, administrations
- Equipements pour eau, assainissement, énergie
- Cimetières
- Parcs et jardins
- Sports et loisirs
- Equipements sportifs (construits)

INFRASRUCTURES
- Infrastructures de transport
- Chemin-sentier
- Autres infrastructures

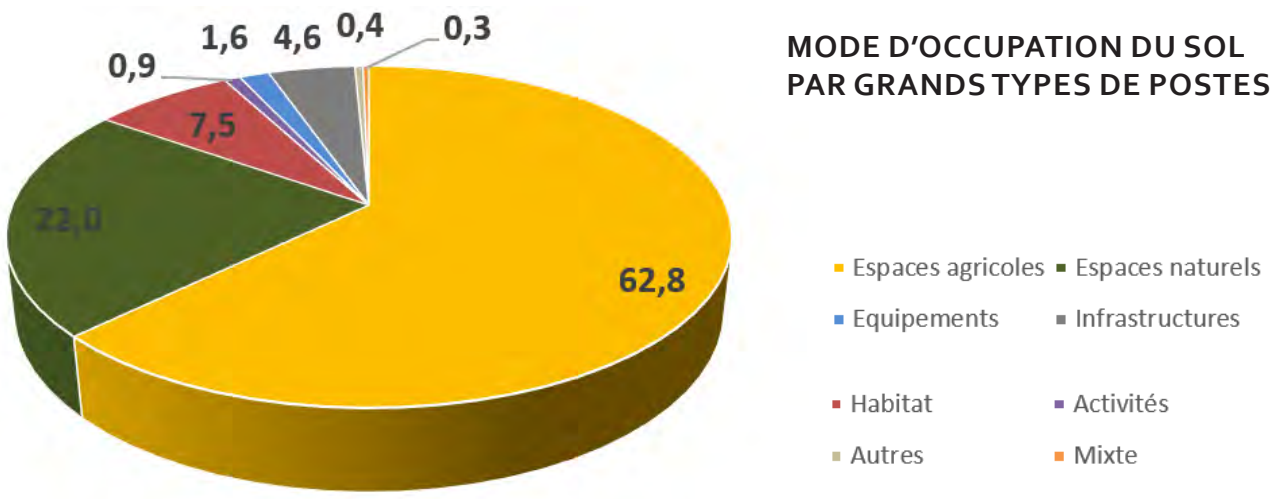
DIVERS
- Défense (naturel)
- Défense (anthropisé)
- Bâti divers
- Carrières
- Terrains vacants-autres
- Caravanage

AGRICOLE
- Bâtiment agricole
- Serre
- Terre agricole

NATUREL
- Espaces "naturels"
- Espace boisé
- Plages, dunes et sable
- Rochers et falaises
- Plans d'eau
- Réseau hydrographique
- Rade nature

En 2018, les espaces artificialisés représentent 15,2% de l'occupation du sol de la CAPLD, soit 5 709 hectares (Cf. les postes Habitat, économie, équipement, infrastructures, mixte et divers présentés dans la légende ci-dessus).

63,3% du territoire est occupé par les surfaces agricoles (23 479 hectares) et 22% par les espaces naturels (8215 hectares). L'artificialisation du territoire a essentiellement consommé des terres agricoles.



Source : MOS, ADEUPa. Réalisation : Cittànova

1.3. L'ANALYSE DES ÉVOLUTIONS ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

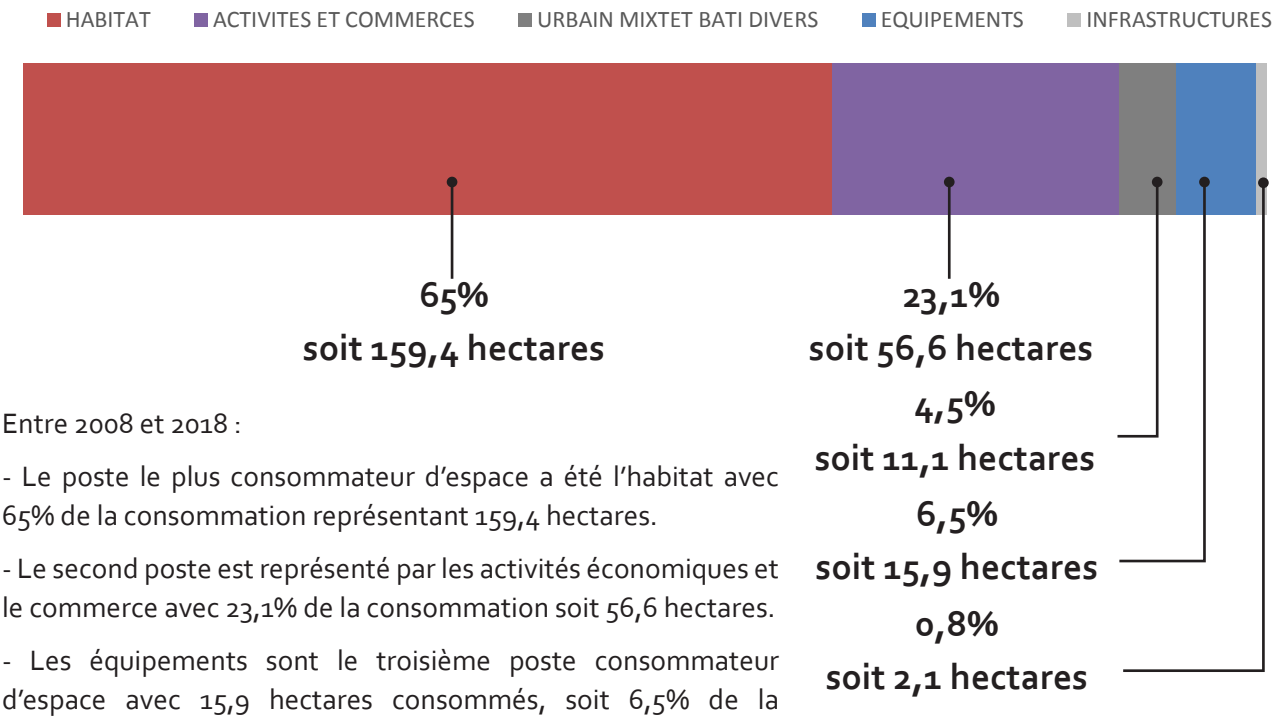
1.3.1. La consommation d'espaces 2008-2018

La consommation des espaces agricoles est calculée à partir de la comparaison de l'état de l'occupation du sol en 2018 et en 2008. L'ensemble des changements de destination d'une occupation des sols « agricole » ou « nature » à une occupation des sols autre : « habitat », « économie », « équipement », « Infrastructures », «mixte» ou «autre» est compté comme une consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier. Les serres (vocation agricole) et les parcs ne rentrent pas dans le calcul de la consommation foncière.

Entre 2008 et 2018, 245 hectares ont été consommés sur les terres agricoles, naturelles et forestières, tous besoins confondus, soit 24,5 hectares par an.

Entre 2008 et 2018, les surfaces artificialisées ont été pour 83% des espaces agricoles et pour 7% des espaces naturels et forestiers.

1.3.3. La consommation d'espaces 2008-2018 par poste de consommation



Entre 2008 et 2018 :

- Le poste le plus consommateur d'espace a été l'habitat avec 65% de la consommation représentant 159,4 hectares.

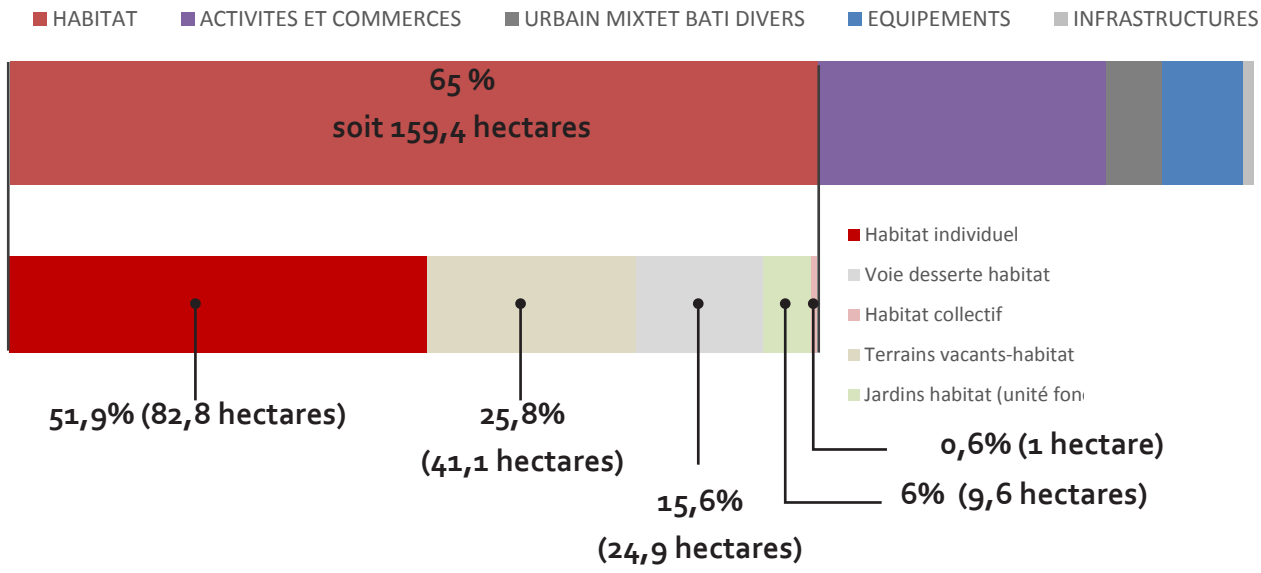
- Le second poste est représenté par les activités économiques et le commerce avec 23,1% de la consommation soit 56,6 hectares.

- Les équipements sont le troisième poste consommateur d'espace avec 15,9 hectares consommés, soit 6,5% de la consommation foncière.

- Les espaces urbains mixtes et postes divers (bâti divers, terrains vacants autres et urbain mixte habitat/activités/tertiaire, carrière, défense) représentent la consommation de 11,1 hectares, soit 4,5% de la consommation totale

- Enfin, 2,1 hectares ont été consommés pour la réalisation d'infrastructures, soit 0,8% de la consommation foncière totale. C'est le plus petit poste de consommation.

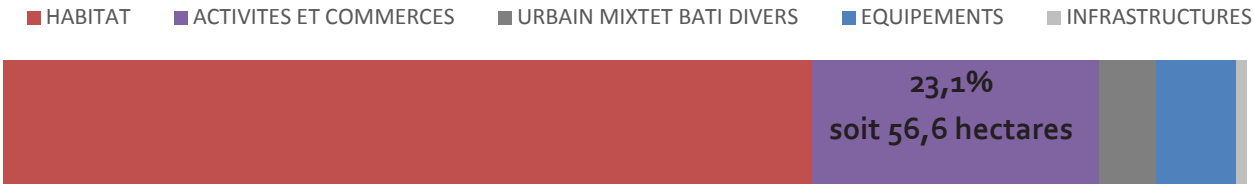
SURFACE EN HECTARE ET PART DE CHAQUE POSTE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LES BESOINS DE L'HABITAT



En 2018, l'espace artificialisé à vocation d'habitat représente 7.5% du territoire de la Communauté d'Agglomération. Entre 2008 et 2018, 15,9 hectares par an ont été artificialisés pour les besoins de l'habitat.

Sur les 159 hectares consommés par l'habitat, seul 1 hectare a été consommé pour de l'habitat collectif contre 82,4 pour l'habitat individuel. L'habitat individuel est, de loin, le plus gros consommateur de foncier agro-naturel. Le reste des surfaces consommées pour les besoins de l'habitat a été artificialisé par les voies de desserte et les jardins. De nombreux terrains vacants sont aussi comptés dans la consommation foncière.

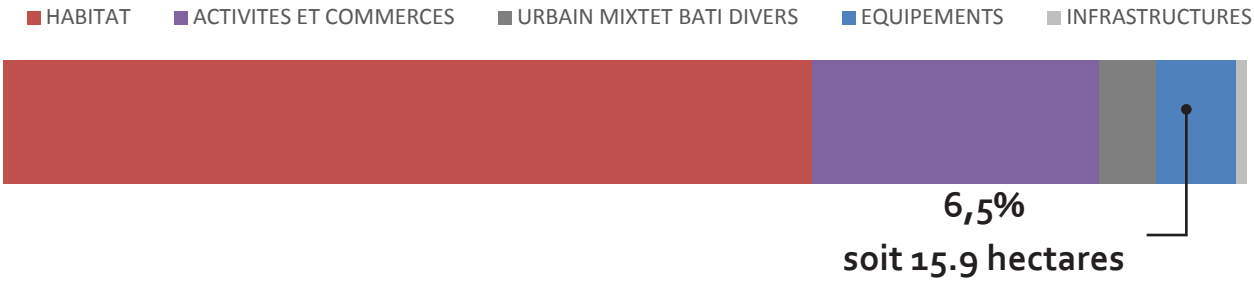
SURFACE EN HECTARE ET PART DE CHAQUE POSTE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LES BESOINS DES ACTIVITÉS ET COMMERCES



En 2018, l'espace artificialisé à vocation économique représente 0,9% du territoire de la Communauté d'Agglomération. Entre 2008 et 2018, 5,66 hectares par an ont été artificialisés pour les besoins de l'économie.

Ce sont essentiellement les activités autres que tertiaire qui ont été les plus consommatrices d'espace pour le poste lié aux activités économiques.

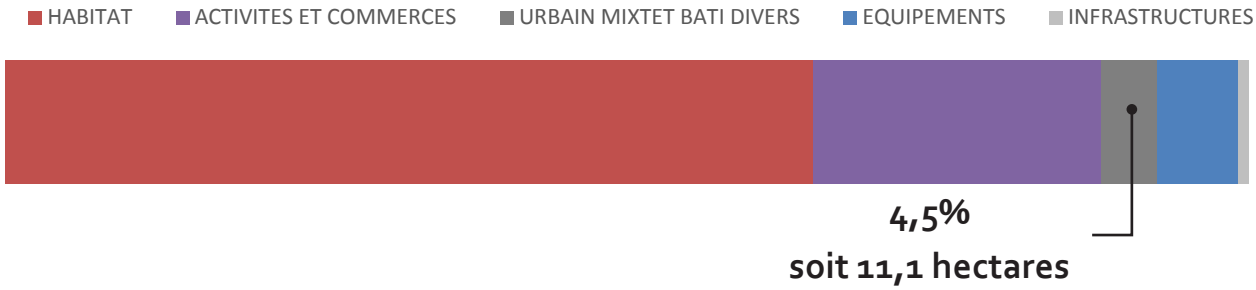
SURFACE EN HECTARE ET PART DE CHAQUE POSTE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LES BESOINS DES ÉQUIPEMENTS



En 2018, l'espace artificialisé à vocation d'équipement représente 1,6% du territoire de la Communauté d'Agglomération. Entre 2008 et 2018, 1,6 hectares par an ont été artificialisés pour les besoins des équipements.

C'est essentiellement la réalisation de parcs et jardins publics qui porte la consommation foncière au titre des équipements sur la CAPLD. Cette consommation est donc à relativiser car les parcs et jardins participent à la trame verte et bleue en milieu urbain. 8,6 hectares de parcs et jardins ont été réalisés sur la période 2008-2018. Les deux autres postes les plus consommateurs concernant les équipements sont les terrains de sports et de loisirs et les équipements liés à l'eau, l'assainissement et l'énergie. Les caractéristiques de ces équipements qui demandent de grandes superficies explique leur importnace dans la consommation foncière totale pour les besoins des équipements.

SURFACE EN HECTARE ET PART DE CHAQUE POSTE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LES BESOINS DE L'URBAIN MIXTES ET POSTES DIVERS

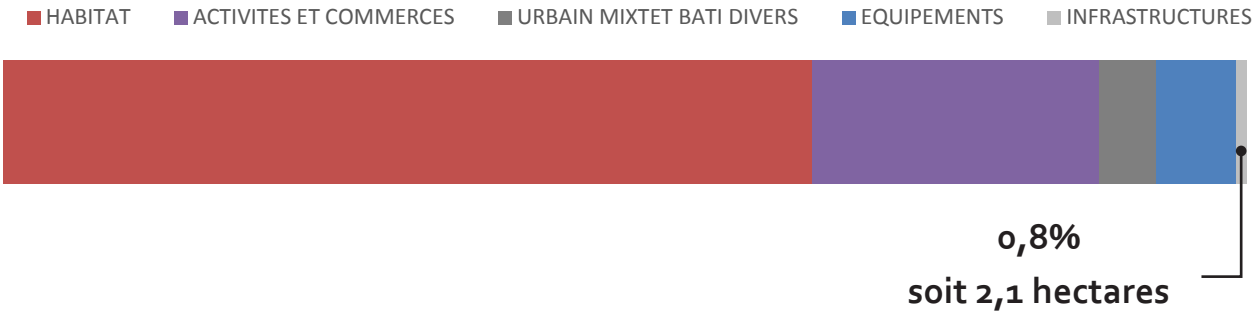


Les formes urbaines mixtes portées aujourd'hui par les documents de planification amènent à la création d'un nouveau poste qui n'avait pas été mis en avant sur l'analyse 2005-2015 du MOS. Il reprend les trois postes précédemment décrits : l'habitat, les activités (dont commerce) et les équipements mais concerne les bâtiments et/ou les parcelles qui contiennent au moins deux de ces vocations.

L'incidence de cette distinction est aujourd'hui faible car seuls 4,3 hectares sont concernés, mais cette catégorie pourra être de plus en plus renseignée avec la promotion de la mixité des fonctions dans les tissus urbains.

Cet ensemble comprend aussi la consommation foncière liée aux carrières et à la défense. Les carrières sont un poste consommateur : entre 2008 et 2018 près de 7 hectares supplémentaires sont occupés par cette vocation (62% de la consommation totale du poste urbain mixte et divers. Cela est dû au reclassement de parcelles naturelles en parcelles à vocation de carrière entre le MOS de 200 et le MOS de 2018 sur Ploudiry, Saint-Thonan et Dirinon.

SURFACE EN HECTARE ET PART DE CHAQUE POSTE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LES BESOINS DES INFRASTRUCTURES



En 2018, l'espace artificialisé à vocation d'infrastructures représente 4,6% du territoire de la Communauté d'Agglomération. Entre 2008 et 2018, 0.21 hectare par an a été artificialisé pour les besoins des infrastructures. C'est le poste qui a été le moins consommateur d'espace. La consommation d'espace pour les besoins des infrastructures est essentiellement représentée par les infrastructures de transport, seul 0.1 hectare a été artificialisé pour la réalisation d'un chemin ou d'un sentier.

1.3.3. La consommation d'espaces 2008-2018 par secteurs géographiques

SURFACE EN HECTARE ET PART DE CHAQUE COMMUNE DANS LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LES BESOINS DES INFRASTRUCTURES

Communes	Total de la consommation foncière en ha	Part de la consommation foncière communale dans la consommation foncière totale de la CAPLD	Part du poste dans la consommation foncière totale de la commune (en %)				
			Habitat	Activités et commerce	Urbain	Equipements	Infrastructures
Daoulas	7,5	3,0	76,8	12,1	0,0	11,1	0,0
Dirinon	15,9	6,5	24,9	29,1	35,8	10,3	0,0
La Forest-Landerneau	5,9	2,4	87,0	7,5	5,5	0,0	0,0
Hanvec	7,5	3,1	71,4	12,7	0,3	15,7	0,0
Hôpital-Camfrout	12,9	5,3	89,4	0,0	1,3	9,3	0,0
Irvillac	11,4	4,6	60,4	0,0	0,0	39,6	0,0
Landerneau	37,2	15,2	78,3	19,9	0,7	0,3	0,8
Lanneuffret	0,6	0,2	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Logonna-Daoulas	3,8	1,6	89,1	0,0	3,2	7,7	0,0
Loperhet	20,6	8,4	70,1	13,0	4,1	5,9	7,0
La Martyre	2,9	1,2	79,8	0,0	0,0	20,2	0,0
Pencran	18,2	7,4	90,6	6,0	3,1	0,2	0,0
Ploudiry	2,6	1,1	42,7	17,7	30,0	9,7	0,0
Plouédern	50,3	20,5	25,5	70,6	1,5	2,5	0,0
La Roche-Maurice	5,1	2,1	94,4	0,0	0,0	5,6	0,0
Saint-Divy	8,2	3,3	89,1	10,9	0,0	0,0	0,0
Saint-Eloy	0,2	0,1	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saint-Thonan	19,1	7,8	70,5	8,9	8,4	11,1	1,1
Saint-Urbain	6,5	2,7	98,9	0,0	0,0	1,1	0,0
Tréflévénez	1,8	0,7	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Le Tréhou	5,3	2,2	92,7	0,0	0,0	7,3	0,0
Trémaouézan	1,5	0,6	96,7	0,0	0,0	0,8	2,5
CCPLD	245,1	100,0	65,0	23,1	4,5	6,5	0,8



Gradient de la valeur la plus basse à la plus élevée

Entre 2008 et 2018, cinq communes concentrent 60% de la consommation d'espaces totale de la CAPLD.

Les développements se sont concentrés sur les communes de Plouédern (20,5 % de la consommation foncière de l'EPCI), Landerneau (15,2%) et Loperhet, Saint-Thonan et Pencran (entre 7,4 et 8,4 %).

Les communes consommatrices d'espace se situent sur les principaux axes (RN12 pour Plouédern et Saint-Thonan et RN165 pour Loperhet) et autour de la centralité de Landerneau (Pencran). La polarité de Landerneau et les axes de déplacement routiers majeurs sont les principaux moteurs de développement à l'examen de la consommation foncière passée.

Ces cinq communes ont chacune leur spécificité :

• La consommation foncière sur **Plouédern** est portée par le développement économique qui représente plus de 70% de la consommation foncière de la commune (35,5 hectares sur les 50,3 consommés pour tous les besoins confondus sur la commune).

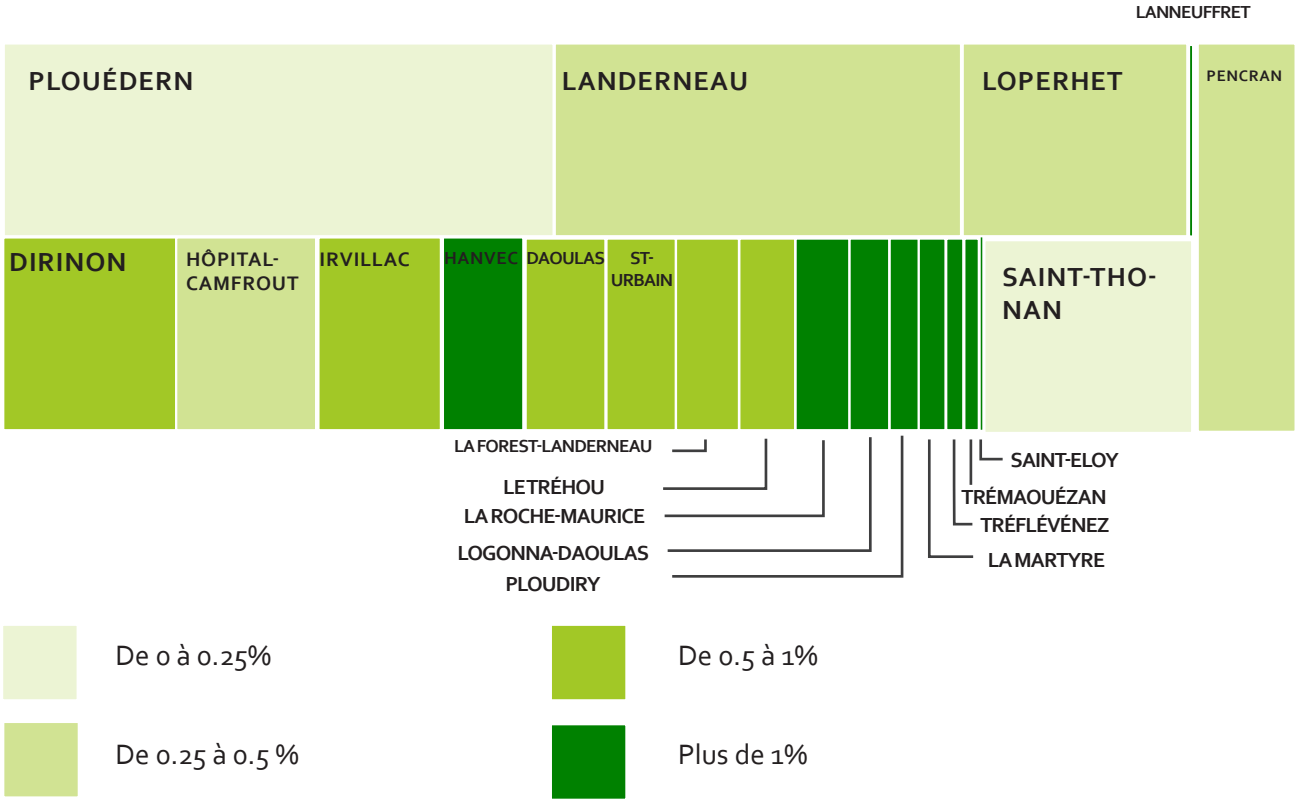
• La consommation foncière sur **Landerneau** est portée par l'ensemble des postes. Les équipements et le poste divers / mixte sont sous-représentés sur la commune par rapport à la moyenne de l'EPCi. La consommation foncière totale sur la commune représente 37,2 hectares.

• La consommation foncière sur **Pencran e**st essentiellement portée par le développement résidentiel de la commune (91% de la consommation foncière totale, soit 16,5 hectares sur les 18,2 consommés pour tous les

besoins confondus sur la commune).

• Sur les communes de **Saint-Thonan et Loperhet** les postes les plus consommateurs d'espace sont plus diversifiés : le développement résidentiel représente environ 70% de la consommation foncière. Sur Loperhet, la création d'infrastructures représente 7% de la consommation foncière communale. En effet, l'aménagement de la RN165 a consommé une emprise de 1,4 hectares. Sur Saint-Thonan, les équipements représentent un poste de consommation important (2,1 hectares, soit 11,1% de la consommation foncière totale de la commune). En effet, un terrain de sport a été créé.

TAUX ANNUEL DE CONSOMMATION FONCIÈRE PAR COMMUNE ET POIDS DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE COMMUNALE DANS L'EPCI



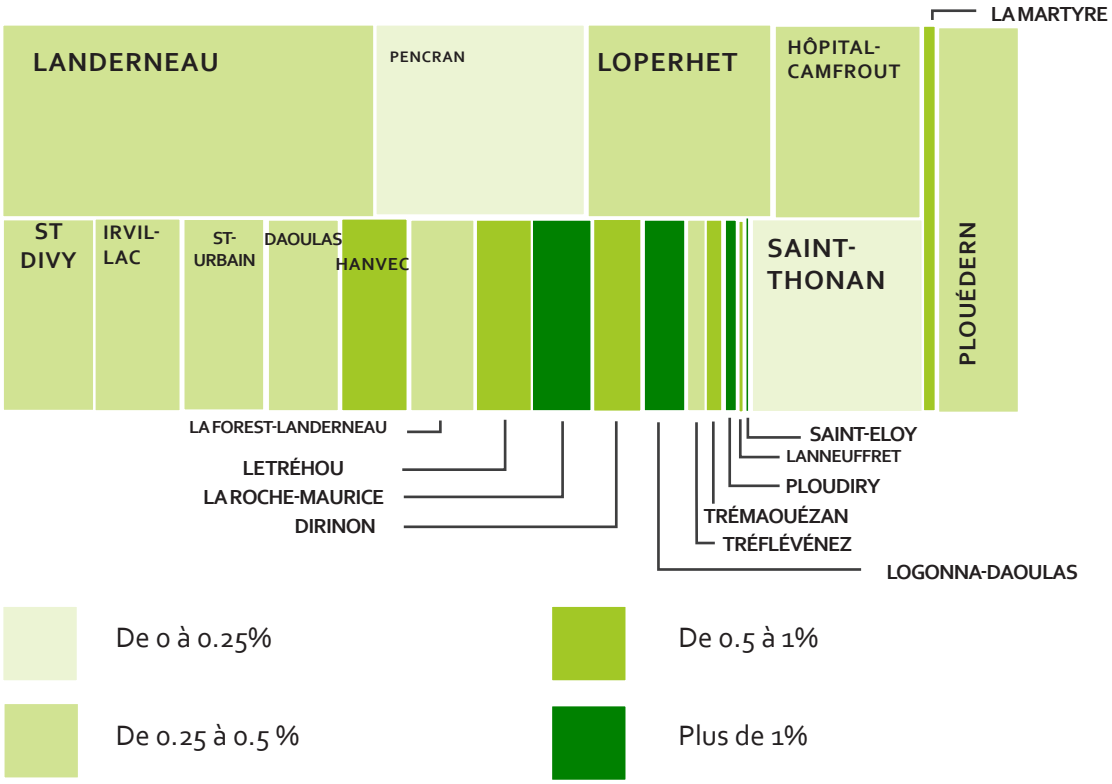
Source : MOS - ADEUPa. Réalisation Cittànova

Afin de pouvoir comparer la consommation foncière entre les communes, celle-ci a été rapportée à la tâche urbaine initiale des communes en 2008. On obtient ainsi un taux annuel de consommation foncière.

Le graphique ci-dessus met en évidence le poids de chaque commune dans la consommation foncière de l'EPCI (taille du rectangle) et le taux annuel de consommation foncière totale (couleur du rectangle).

Les cinq communes les plus consommatrices d'espaces de la CAPLD sont aussi celles qui ont connu la plus forte artificialisation au regard de l'accroissement de la tâche urbaine existante en 2008.

TAUX ANNUEL DE CONSOMMATION FONCIÈRE POUR L'HABITAT PAR COMMUNE ET POIDS DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE COMMUNALE POUR L'HABITAT DANS LA CONSOMMATION DE L'EPCI



Source : MOS - ADEUPa. Réalisation Cittànova

Concernant la consommation foncière liée à l'habitat, ce sont les communes de Landerneau, Pencran, Loperhet, Saint-Thonan et Plouédern qui ont connu les plus fortes consommations d'espace et les plus forts développements. Ce sont les mêmes communes qui consomment le plus d'espaces agricoles et naturels tous besoins confondus illustrant la forte représentation de l'habitat dans les besoins de consommation foncière.

TAUX ANNUEL DE CONSOMMATION FONCIÈRE POUR L'ACTIVITÉ PAR COMMUNE ET POIDS DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE COMMUNALE POUR L'HABITAT DANS LA CONSOMMATION DE L'EPCI

Seules 11 des 22 communes de la CAPLD ont connu une consommation foncière pour le besoin de développement des activités économiques et commerciales.

La commune de Plouédern représente 63% de cette consommation foncière à vocation économique sur la CAPLD avec le développement de la zone d'activités Saint-Eloi. Cela représente un accroissement de 4% de sa tâche urbaine initiale de 2008. Landerneau et Dirinon représentent ensuite les deux communes dont le développement économique représente respectivement 13% et 8% de la consommation foncière pour les besoins de l'économie à l'échelle de la CAPLD. 84% de la consommation foncière à vocation économique se concentre donc sur 3 des 22 communes de la CAPLD.

PARTIE B

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Principales sources et principaux producteurs de données utilisées dans le chapitre :

> TRAVAIL D'INVENTAIRE RÉALISÉ PAR CITTÀNOVA
> TRAVAIL D'ANALYSE RÉALISÉ PAR LES COMMUNES

2.1. Cadre de l'analyse

LE CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, un travail d'analyse des capacités de densification et de mutation a été réalisé au sein des tissus urbains des communes de la CAPLD.

Cette analyse a permis d'identifier des potentiels résidentiels et économiques.

Il est à noter que le PLUi ne constitue pas l'outil unique pour mettre en œuvre la politique de renouvellement urbain. Néanmoins, il s'attache cependant à rendre possible et à encadrer l'évolution et le renouvellement au sein des espaces urbanisés, notamment par le zonage et les règles associées (qui permettent d'inscrire extensions et nouvelles constructions dans le contexte urbain), mais également en définissant pour certains sites urbains des orientations d'aménagement et de programmation permettant de préciser les principes de leur aménagement.

Au regard des tissus urbains, l'analyse permet de mettre évidence :

• des secteurs pouvant être amenés à connaître une densification (comblement de dents creuses, divisions parcellaires possibles) ;

• des secteurs pouvant être amenés à connaître une mutation (secteurs de renouvellement urbain projetés ou en cours).

L'ensemble de ces secteurs constituant les capacités et le potentiel de renouvellement urbain.

LE CADRE DU SCOT DU PAYS DE BREST

Pour favoriser et faciliter le renouvellement urbain, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis est analysée dans les documents d'urbanisme locaux, et plus particulièrement celle des agglomérations, villages, hameaux et zones d'activités économiques existantes. Cette analyse doit permettre également de hiérarchiser le potentiel en fonction :

• de son intérêt stratégique, en particulier l'accès aux fonctions de centralité en modes doux ou en transports collectifs,

• de la faisabilité en termes d'aménagement et de libération du foncier.

Le calcul de la superficie nécessaire à l'extension de l'urbanisation intègre le potentiel offert par le renouvellement urbain.

Définition : Le renouvellement urbain est compris comme la construction neuve par le comblement de dents creuses, la démolition-reconstruction, la division parcellaire et/ou le changement d'usage, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

2.2. Les capacités de renouvellement urbain à vocation résidentielle

2.2.1 L'identification des espaces pouvant accueillir un renforcement et/ou un développement résidentiel

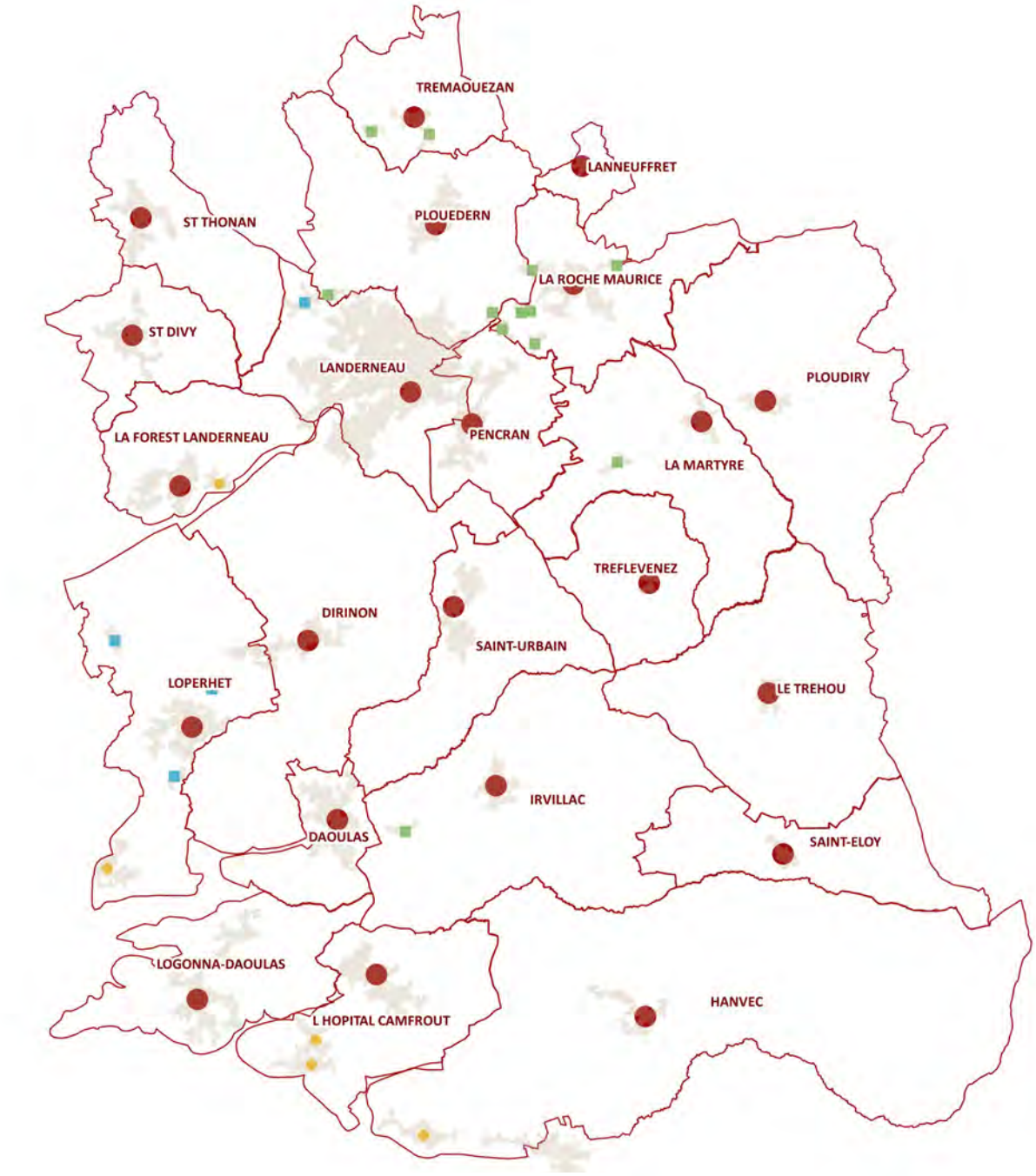
Les espaces pouvant accueillir un renforcement et/ou un développement résidentiel ont été identifiés :
1) dans un premier temps d'une façon théorique : identification des zones urbanisées des documents d'urbanisme communaux
2) puis ajustés à partir des orientations générales du PLUi :
N'ont été prises en compte que les zones urbanisées qui seraient maintenues et amenées à pouvoir être densifiées dans le projet : les agglomérations, villages, hameaux des communes non littorales et les sites répondant à la notion de « secteurs déjà urbanisés » pour les communes littorales depuis la Loi ELAN.

Cette analyse de capacité porte sur 43 entités :
- 22 agglomérations
- 5 villages littoraux
- 12 hameaux des communes non littorales
- 4 secteurs déjà urbanisés des communes littorales

A l'échelle de ces 43 entités, l'analyse des capacités de renouvellement s'est faite en considérant l'enveloppe urbaine en date du mois de novembre 2018.

Par la suite, après l'arrêt du projet de PLUi et suite à l'intégration des dispositions de la Loi ELAN (volet loi littoral) au travers de la modification simplifiée du SCoT, un complément d'analyse a été réalisé en décembre 2019.

Les entités bâties de la Communauté d'Agglomération



Tâches urbaines des entités bâties (source DREAL 2016)

Entités bâties de la **CAPLD**

- Agglomération
- Village
- Hameau en commune non littorale
- Secteur déjà urbanisé en commune littorale

0 2.5 5 km

2.2.2 Le potentiel de production de logement en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine

PRÉCAUTIONS MÉTHODOLOGIQUES

La Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas a fait le choix de baser le potentiel de production de logement en renouvellement urbain à partir d'un « potentiel théorique réel » plutôt que par ventilation d'un objectif chiffré selon l'armature urbaine.

En effet, la réflexion aurait pu être de répartir l'objectif du SCoT (30 % de la production, avec un minimum de 25 %) selon des objectifs par typologie de commune (Pôle urbain de Landerneau, pôle de Daoulas et les autres communes). Cependant, le «niveau d'armature» des communes ne préjuge en rien du potentiel de densification et de mutation de leurs tissus déjà bâtis. Ainsi, la CAPLD a retenu une méthode basée sur une concertation importante avec les communes afin de retenir un «potentiel théorique réel» basé sur l'état des potentiels de densification et de mutation des tissus bâtis des entités définies ci-avant.

Néanmoins, malgré un travail de terrain important, ce potentiel demeure théorique dans la mesure où une série d'éléments ou d'aléas et notamment des mécanismes de rétention remettent en question ce potentiel en continu. La vocation de cette analyse n'est pas de constituer ni d'actualiser un observatoire mais bien d'estimer un potentiel qui déterminera par soustraction le potentiel de production de logement en extension et en changement de destination.

DONNÉES ET OUTILS POUR QUANTIFIER LE POTENTIEL

Ont été utilisés pour le repérage et l'analyse des potentiels de densification et de mutation des espaces déjà bâtis :

- Le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de l'ADEUPa (2015)
- La Photo-aérienne BD TOPO 2015
- Le Cadastre (DGFiP 2016)
- L'«Atlas de renouvellement urbain» ADEUPa 2012
- Les études communales récentes de densification et mutation : L'Hopital-Camfrout, Logonna-Daoulas, Daoulas, Dirinon, Saint-Urbain, Loperhet et La Forest-Landerneau + étude urbaine Gare-Bois Noir Landerneau et les OAP des documents d'urbanisme récents.
- Un travail de terrain du bureau d'études Cittànova (2016-2017)
- Un travail d'analyse des communes en 2017 et 2018
- Un travail d'analyse complémentaire en 2019 sur les entités urbaines introduites par la loi ELAN

Les capacités de densification des enveloppes urbaines ont été repérées ainsi :

• Les espaces non bâtis : les dents creuses, franges d'urbanisation et parcelles libres

• Les espaces peu bâtis : les îlots bâtis peu denses présentant une surface supérieure à 2000 m²

• Les espaces bâtis : les divisions parcellaires, fonds de jardins présentant une surface supérieure à 2000 m²

Les capacités de mutation, dans les enveloppes urbaines, ont été repérées selon les critères suivants :

• Les espaces bâtis pouvant être reconvertis (anciens sites agricoles, friches artisanales, commerciales et industrielles ...), la démolition/reconstruction.

Certains espaces ont été exclus de l'analyse :

• Les espaces à préserver de la constructibilité au sein des espaces bâtis : zones humides, vallées, espaces verts, ...

• Les parcelles en cours d'urbanisation. Ces espaces ont pour autant été inclus dans les enveloppes urbaines.

LA MÉTHODE POUR ESTIMER LE POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENT EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Aux capacités de densification et de mutation repérés selon la méthode décrite précédemment a ensuite été appliquée une densité afin de déduire une capacité potentielle de création de logement.

En cohérence avec les densités exigées en extension urbaine, il a été décidé d'appliquer les densités minimales suivantes :

- Pour Landerneau, seuls les espaces mutables ont été retenus car l'enjeu de renouvellement urbain se trouve majoritairement dans ces sites. Soit la production de logements a été estimée avec les études urbaines concernant les grandes opérations de renouvellement urbain : Bois Noir, Voas Glaz/Belhommet, ..., soit elle a été appréciée avec une cible proche de 30 logements/ha sur les quelques sites en densification retenus.
- Daoulas : 20 logements / hectares
- Communes à dominante périurbaine et littorale : 18 logements / hectares
- Communes à dominante rurale : 15 logements / hectares

Commune	Catégorisation PLH	Objectif de densité
Daoulas	Pôle urbain d'équilibre	20
Dirinon	Communes périurbaines	18
Hanvec	Communes à dominante rurale	15
Hôpital-Camfrout	Commune à dominante littorale	18
Irvillac	Communes à dominante rurale	15
La Forest-Landerneau	Communes périurbaines	18
La Martyre	Communes à dominante rurale	15
La Roche-Maurice	Communes périurbaines	18
Lanneuffret	Communes à dominante rurale	15
Le Tréhou	Communes à dominante rurale	15
Logonna-Daoulas	Commune à dominante littorale	18
Loperhet	Communes périurbaines	18
Pencran	Communes périurbaines	18
Ploudiry	Communes à dominante rurale	15
Plouédern	Communes périurbaines	18
Saint-Divy	Communes périurbaines	18
Saint-Eloy	Communes à dominante rurale	15
Saint-Thonan	Communes périurbaines	18
Saint-Urbain	Communes à dominante rurale	15
Tréflévénez	Communes à dominante rurale	15
Trémaouézan	Communes à dominante rurale	15

Le calcul du potentiel de logement a cependant tenu compte de plusieurs facteurs :

• Pour les potentiels de densification ont été distingués les espaces peu bâtis, les espaces bâtis et les espaces non bâtis :

Les espaces non bâtis (dents creuses, franges d'urbanisation et parcelles libres) : la surface du site X la densité du SCoT selon la typologie de commune

Les espaces peu bâtis (ilots peu denses) : 80% de la surface du site X la densité du SCoT selon la typologie de commune

Les espaces bâtis (divisions parcellaires) : 50% de la surface du site X la densité du SCoT selon la typologie de commune

• Pour les espaces mutables, le potentiel de création de logement a été retenu en fonction des projets communaux sur les sites relevés.

Pour Landerneau :
Seuls les espaces mutables ont été retenus car l'enjeu de renouvellement urbain se trouve majoritairement dans ces sites. Ces projets de renouvellement urbain sont soit travaillés et portés par la ville depuis plusieurs années (Bois Noir, Voas Glaz-Belhommet, La Gare, ...) soit de sites déjà urbanisés devant changer de vocation ou à réaménager.
L'objectif étant également de tenir compte de la difficulté de ces opérations (plus longues et plus coûteuses) et de trouver un équilibre avec le développement urbain raisonné en franges de l'agglomération.

La faisabilité d'une opération de logement sur les potentiels a été affinée de trois façons :
1- Une analyse a priori de la capacité d'évolution du terrain et de sa disponibilité et un ajustement grâce à la connaissance des communes

2- L'application d'un coefficient de faisabilité

1- Pour chaque potentiel, un gradient d'évolutivité du terrain a été appliqué par le renseignement des critères suivants :

- Contexte urbain : proximité des commerces et services, proximité des transports en commun, etc.
- Caractère du site : parcelle nue ou bâtie, orientation, relief, eau, patrimoine, etc.
- Contraintes et servitudes : Périmètre MH, pollution, zones humides, nuisances, etc.

Un gradient de disponibilité a été appliqué par le renseignement des critères suivants :

- Domanialité : public/privé
- Foncier : multipropriété, indivision, morcellement, etc.
- Probabilité de mutation

En renseignant chacun des critères, les communes ont hiérarchisé et déterminé les capacités théoriques de mobilisation du potentiel de renouvellement urbain.

Au regard de cette analyse, un certain nombre de sites non pas été retenus.

2. Concernant les sites retenus, l'ensemble du potentiel n'est pas inscrit. Une faisabilité à la hauteur de 80% du potentiel retenus a été prise en compte dans le PLUi, notamment pour tenir compte du facteur «rétention foncière» et du facteur «temps», le PLUi ne couvrant qu'une période de 20 ans.

Résultats obtenus en 2018

	PRODUCTION DE LOGEMENTS		RENOUVELLEMENT	
COMMUNE	LOG_PLH/AN	LOG_PLUi/20 ANS	NB LOG	%
Daoulas	20	400	76	19 %
Dirinon	12	240	57	24 %
La Forest-Landerneau	10	200	73	32 %
Hanvec	10	200	34	32 %
Hôpital-Camfrout	15	300	80	27 %
Irvillac	8	160	54	34 %
Landerneau	100	2000	800	40 %
Lanneuffret	1	20	2	12 %
Logonna-Daoulas	15	300	80	27 %
Loperhet	20	400	76	19 %
La Martyre	5	100	15	15 %
Pencran	15	300	111	37 %
Ploudiry	4	80	10	13 %
Plouédern	15	300	67	22 %
La Roche-Maurice	10	200	54	27 %
Saint-Divy	10	200	15	8 %
Saint-Eloy	2	40	9	22 %
Saint-Thonan	10	200	40	19 %
Saint-Urbain	8	160	34	22 %
Tréflévénez	2	40	6	14 %
Le Tréhou	3	60	27	45 %
Trémaouézan	5	100	24	24 %
TOTAL	**300**	**6000**	**1745**	**29 %**

Compléments des résultats obtenus en 2019 (suite à l'intégration de la loi ELAN au travers de la modification simplifiée du SCoT)

Le PLUi arrêté le 06 février 2019 n'intégrait pas les dispositions de la loi ELAN (volet littoral). Néanmoins, la CAPLD avait précisé son intention de pouvoir le faire lors de l'arrêt du projet de PLUi. Suite à la modification simplifiée du SCoT approuvée le 22 octobre 2019, la loi ELAN a été traduite sur le territoire du pays de Brest. A l'échelle de la CAPLD, 5 entités à vocation résidentiel ont été identifiées dans ce cadre. Il s'agit de :

- Lanvoy à Hanvec en tant que village à vocation résidentielle pouvant se densifier mais sans d'étendre
- Gorré Beuzit à Landerneau et Le Carn, Keranc'hoat, Goarem Goz à Loperhet en tant que secteurs déjà urbanisés

Ces entités ayant dorénavant des possibilités d'accueillir des nouvelles constructions au sein de leurs enveloppes urbanisées, un complément d'analyse du potentiel de renouvellement a été réalisé en 2019.

Au final, ce complément d'analyse permet d'identifier un potentiel de production de 15 à 30 logements supplémentaires, ce qui représente une proportion très faible par rapport à la production totale de logements de la CAPLD. Ce potentiel est, certes, mineur mais il pourrait, en théorie,

valoriser l'effort de renouvellement urbain à l'échelle de la CAPLD.
A l'échelle de Lanvoy à Hanvec, les potentiels de renouvellement urbain, en dehors du projet d'aménagement en cours, sont identifiés sur des parcelles libres situées au sein de l'enveloppe urbanisée. Certaines parcelles disposent de grands terrains mais les conditions d'urbanisation sont difficiles (problématique d'accès, d'implantation de construction, d'aménagement paysager, ...) et ne permettent pas a priori une urbanisation à court ou moyen termes. Ainsi, le potentiel de renouvellement urbain pouvant être mobilisé durant la durée de projection du PLUi (20 ans) est estimé entre 5 et 10 logements.
A l'échelle de Gorré Beuzit à Landerneau, les potentiels de renouvellement urbain repose essentiellement sur des sites pouvant muter : anciens bâtiments agricoles, garages, hangars,... Le potentiel de renouvellement urbain est estimé entre 5 et 10 logements.
A l'échelle de Keranc'hoat, le Carn et Goarem Goz à Loperhet, les potentiels de renouvellement sont très faibles, voire nuls pour Keranc'hoat. Il s'agit de quelques terrains libres pouvant se densifier. Le potentiel de renouvellement urbain pouvant être mobilisé est estimé à entre 6 et 10 logements.

ANALYSE DES RÉSULTATS :

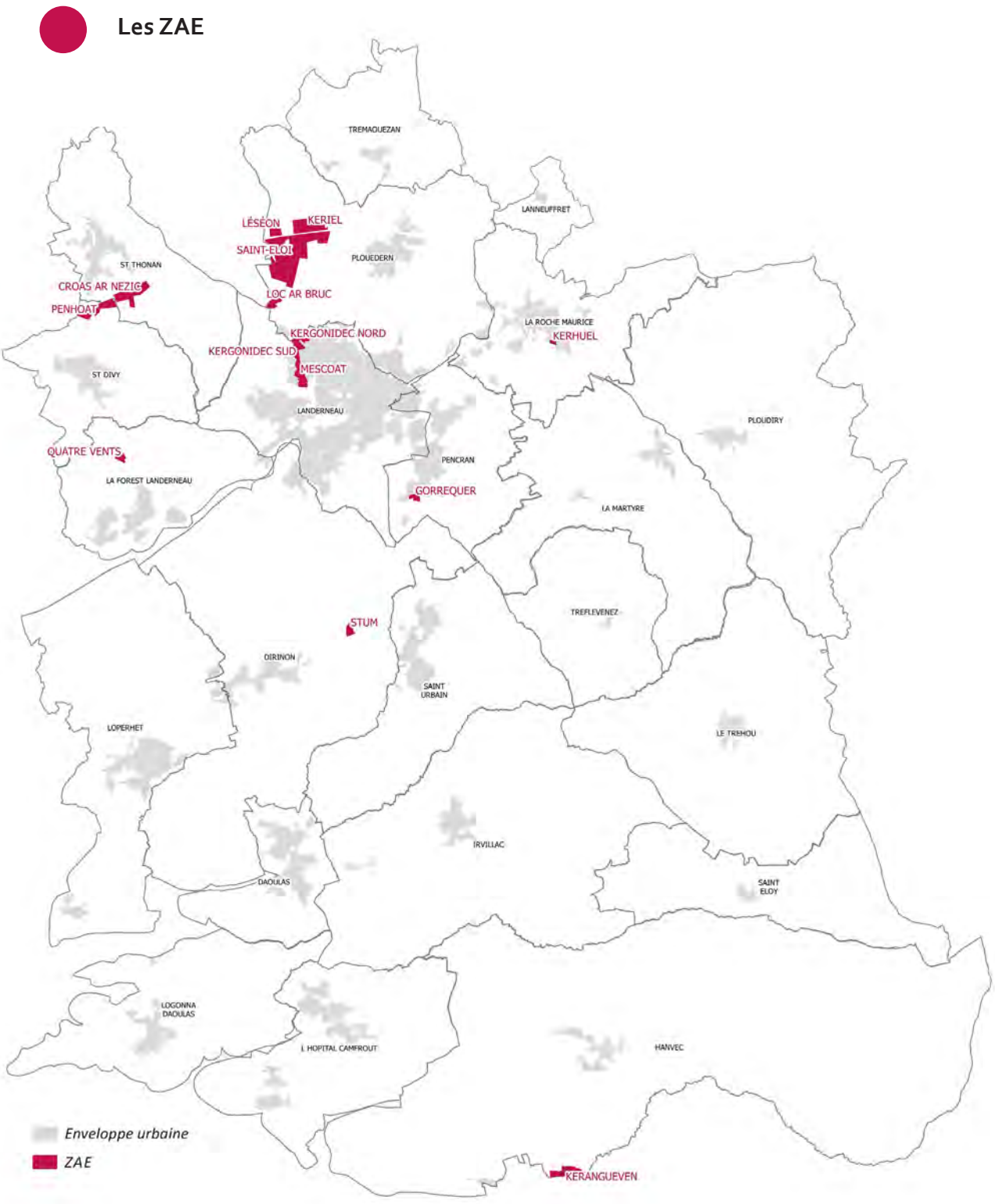
La méthode exposée ci-avant explique que les résultats ne sont pas corrélés à l'armature territoriale mais bien à la configuration des espaces bâtis des communes. La typologie de la commune dans l'armature territoriale joue dans l'analyse, uniquement en matière de densités, afin de déduire une capacité potentielle de création de logement par site.

Le potentiel de renouvellement, pour être réel et surtout mobilisable, a été identifié à partir d'une analyse des tissus urbains existants, de leurs configurations et de leurs structurations (Cf. méthode) et non en fonction de l'armature urbaine, qui ne préjuge pas du potentiel de renouvellement urbain.

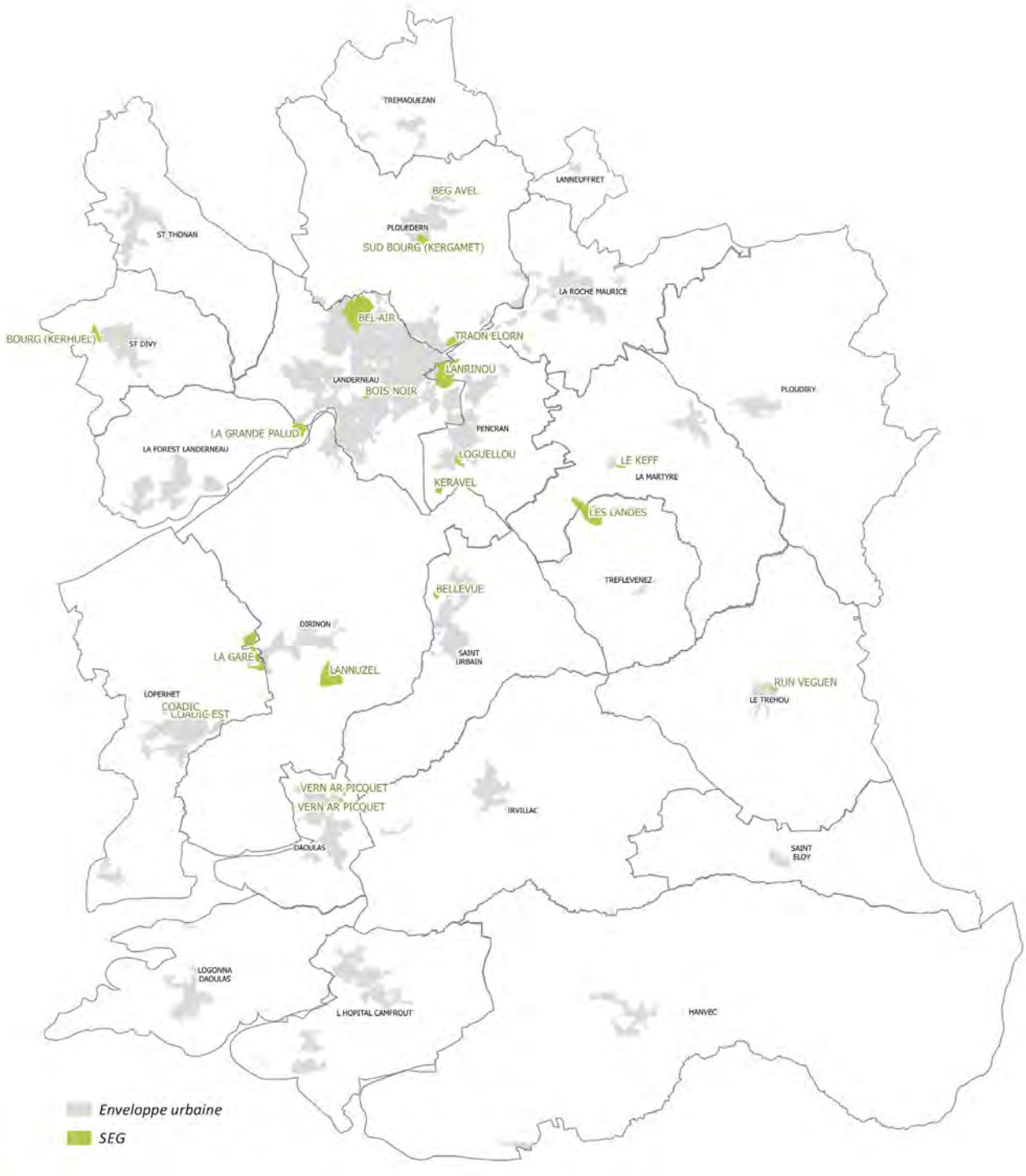
Certes, à Landerneau, au regard du tissu urbain existant (grands espaces urbains en capacité de mutation notamment), le taux de renouvellement urbain peut paraître corrélé à la fonction du pôle urbain. Ce constat est clairement différent dans le pôle relais de Daoulas ou sur d'autres communes.

2.2. Les capacités de renouvellement urbain à vocation économique

Un travail de repérage du potentiel de renouvellement urbain à l'échelle des zones d'activités économiques et des sites économiques groupés en parallèle de l'identification du potentiel d'habitat a également été mené.



Les SEG


TREMAOUEZAN
LANNEUFFRET
BEG AVEL
PLOUEDERN
SUD BOURG (KERGAMET)
ST THONAN
LA ROCHE MAURICE
BEL-AIR
TRAON ELORN
BOURG (KERHUEL)
ST DIVY
LANRINOU
LANDERNEAU
BOIS NOIR
PLOUDIRY
LA GRANDE PALUD
PENCRAN
LA FOREST LANDERNEAU
LOGUELLOU
LE KEFF
LA MARTYRE
KERAVEL
LES LANDES
TREFLEVENEZ
BELLEVUE
DIRINON
LA GARE
SAINT URBAIN
LANNUZEL
RUN VEGUEN
LOPERHET
LE TREHOU
COADIC
COADIC EST
VERN AR PICQUET
VERN AR PICQUET
IRVILLAC
DAOULAS
SAINT ELOY
LOGONNA DAOULAS
L HOPITAL CAMFROUT
HANVEC
Enveloppe urbaine
SEG

2.2.3 Le potentiel de production d'activités en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine

DONNÉES ET OUTILS POUR QUANTIFIER LE POTENTIEL

Ont été utilisés pour le repérage et l'analyse des potentiels de densification et de mutation des espaces déjà bâtis :

- Service Economie de la CAPLD
- Le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de l'ADEUPa (2015)
- La Photo-aérienne BD TOPO 2015
- Le Cadastre (DGFiP 2016)
- Un travail de terrain du bureau d'études Cittànova (2016-2017)
- Un travail d'analyse des communes en 2017 et 2018

LA MÉTHODE D'IDENTIFICATION DES POTENTIELS

Les capacités de densification et de mutation des espaces économiques ont été repérées :

- à l'intérieur des ZAE
- à l'intérieur des SEG

Ont été identifiées toutes les parcelles libres, pouvant être optimisées ou pouvant muter (fermeture d'activité, vacance, délocalisation, etc.)

Les autres éléments repérés :

Ont été identifiés les autres espaces qui sont en cours de commercialisation / construction ou qui constituent des « réserves » des entreprises existantes, afin de ne pas être comptabilisés dans le potentiel total.

Il n'y a pas de friche économique et très peu de dents creuses en dehors des lots non bâtis mais réservés par des entreprises, sur le territoire de la CAPLD. Il y a néanmoins quelques bâtiments vacants pour des raisons souvent de marché (prix de vente non adapté au marché).

Le seul espace de véritable reconversion économique est le site de Bois Noir à Landerneau, qui sera le support d'activités résidentielles, de loisirs et d'équipements.

Les surfaces encore disponibles représentent 5 hectares environ qui correspondent essentiellement aux lots non construits en novembre 2018 en ZAE. Ils sont situés essentiellement sur le Nord de la CAPLD, sur la ZAE de Kergonidec Sud et Nord à Landerneau et la ZAE de St Eloi à Plouédern.

Néanmoins, la moitié de ces lots est déjà acquise ou réservée par des entreprises même si ces lots ne sont pas bâtis à cette date.

Annexe

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

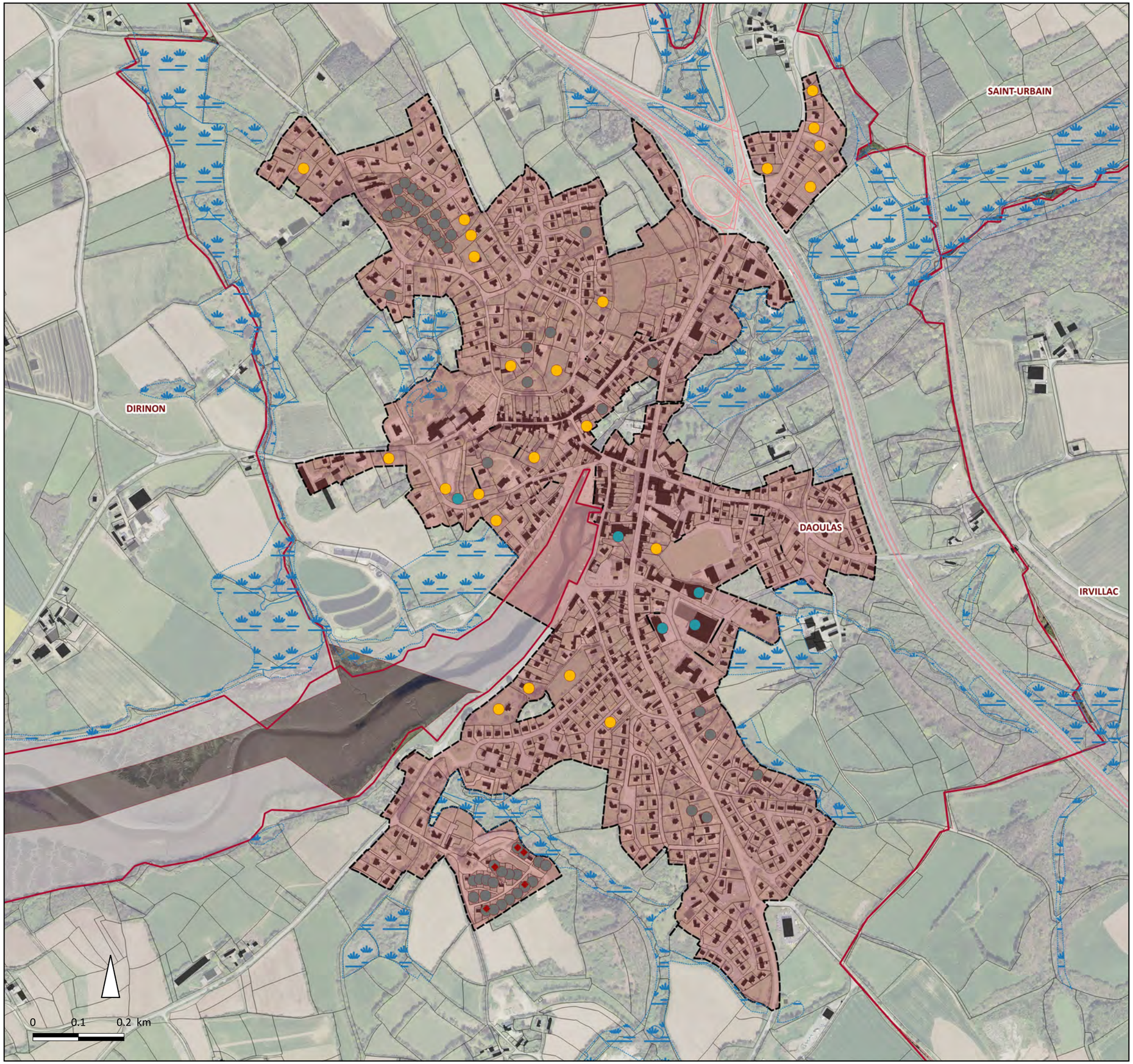
Daoulas / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

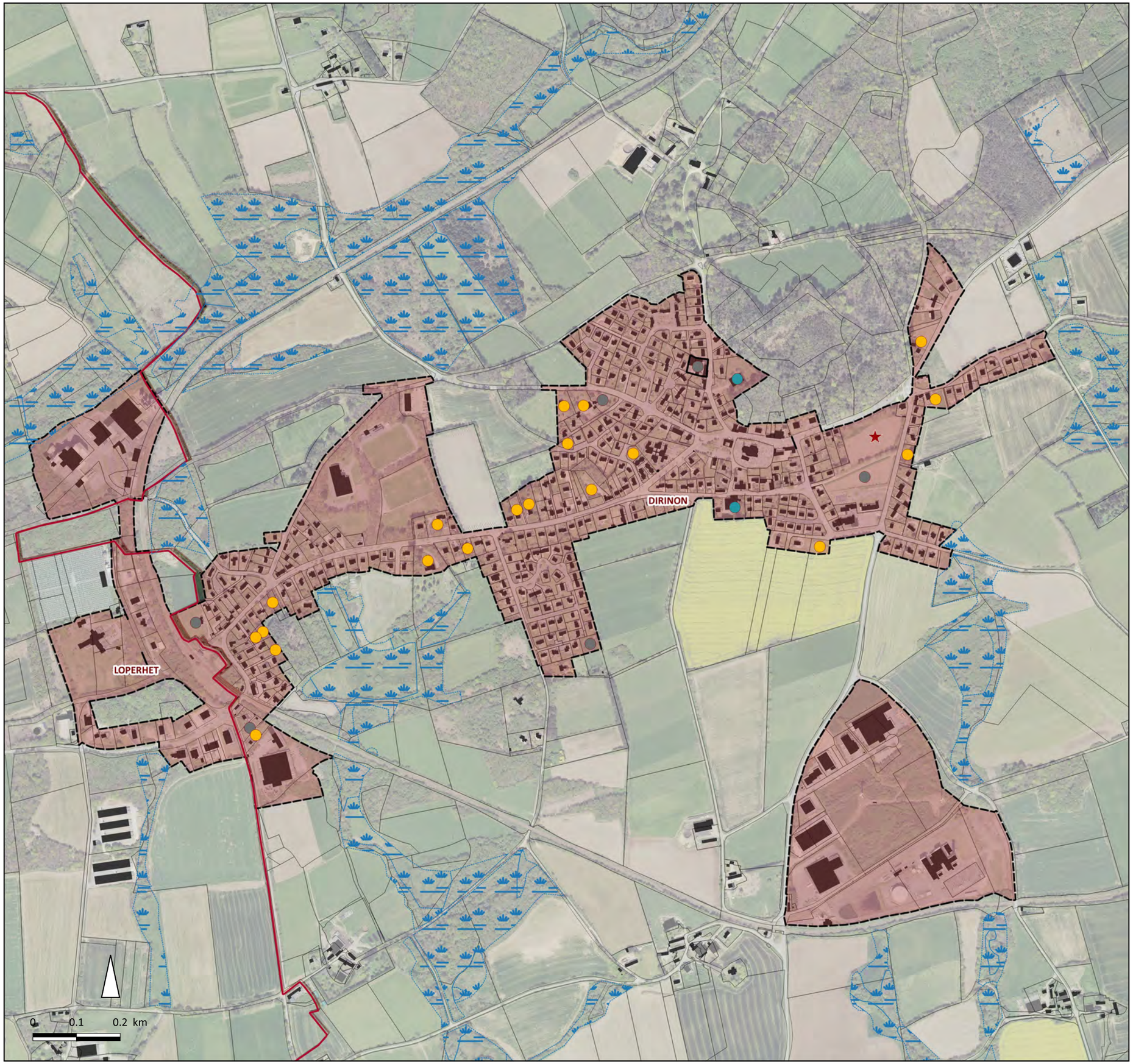
Dirinon / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Dirinon / Kerliezec

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

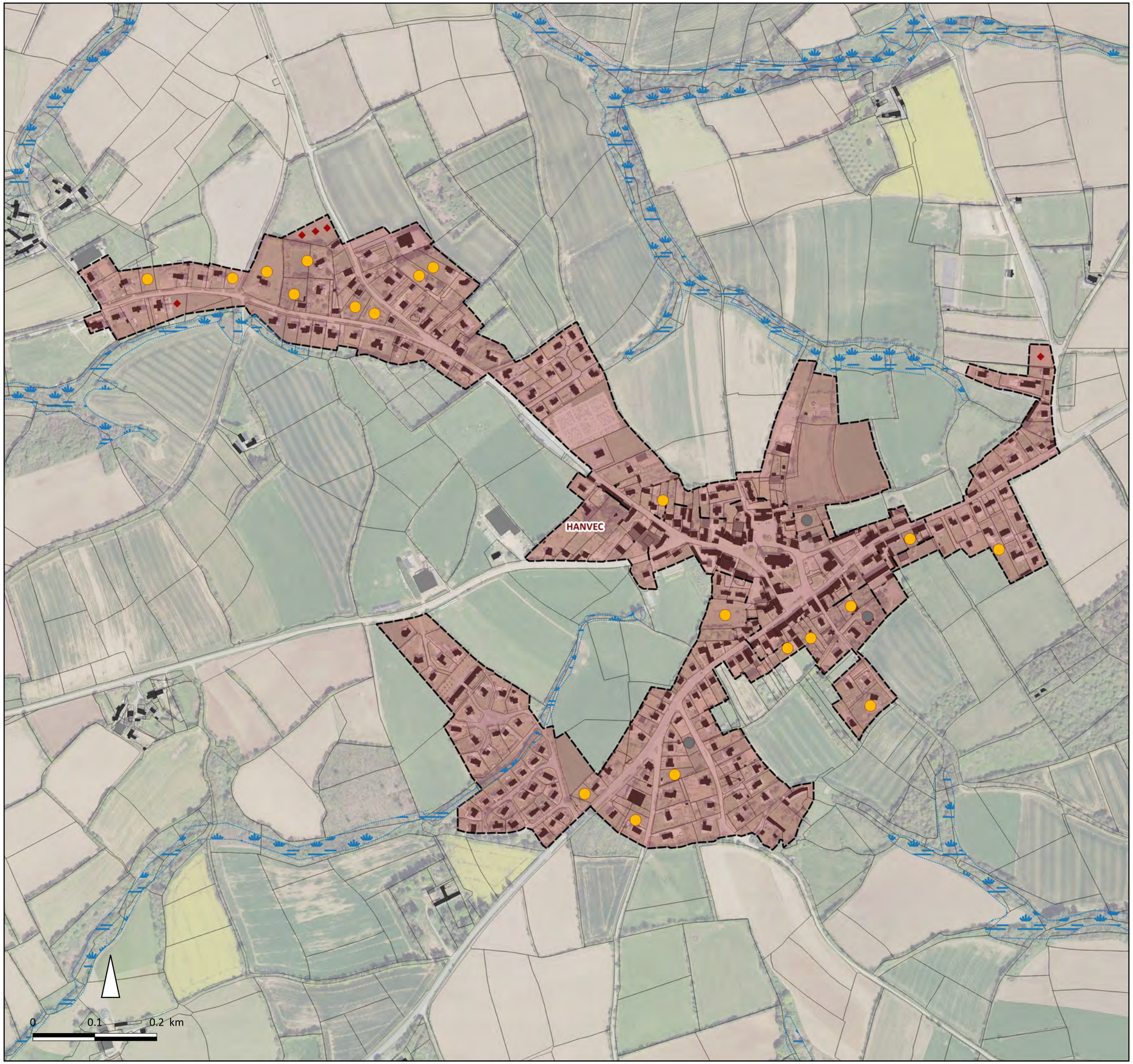
Hanvec / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Hanvec / Kersivien

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Complément décembre 2019

Hanvec / Lanvoy

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zones humides
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

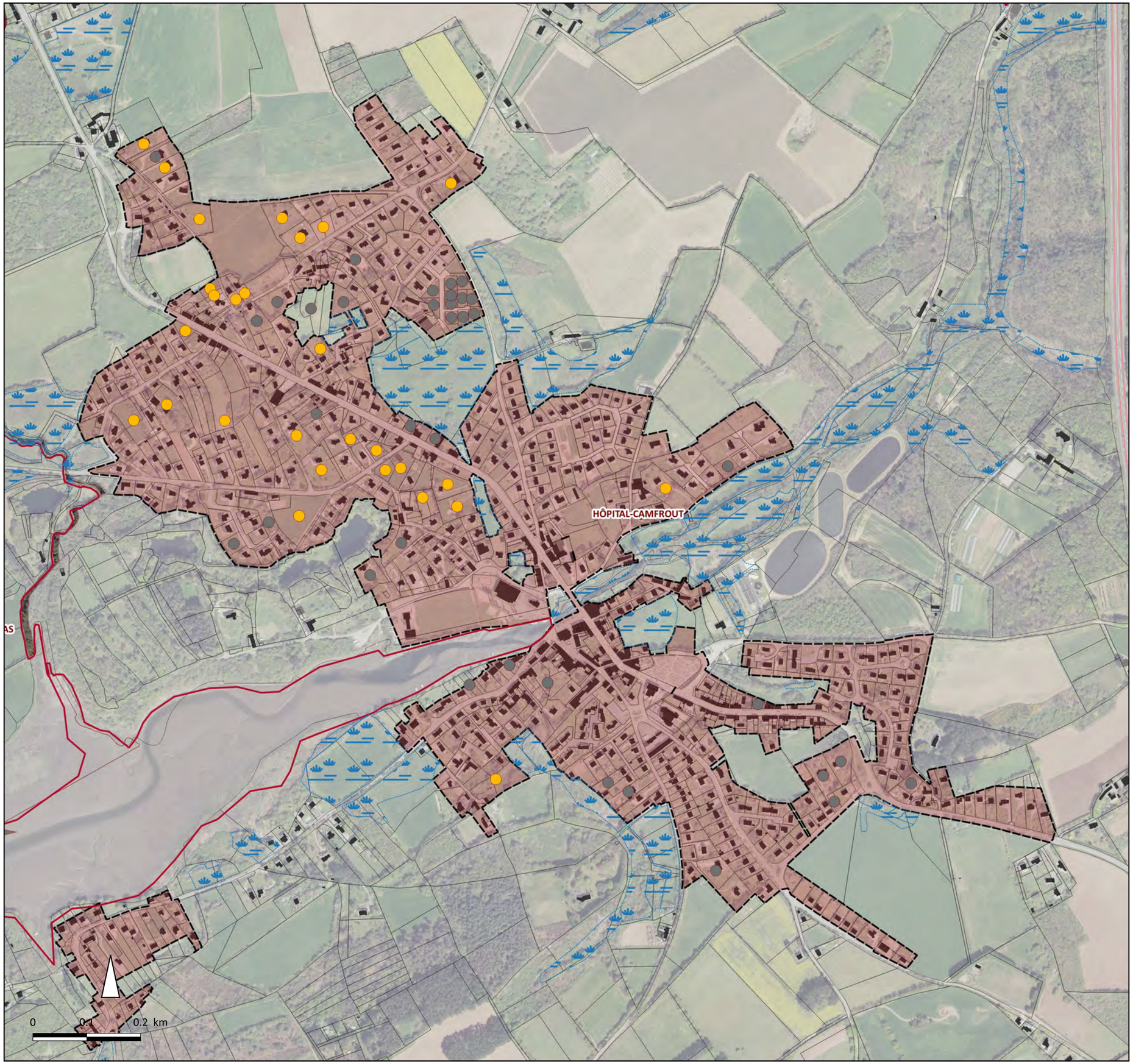
Hopital-Camfrout / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

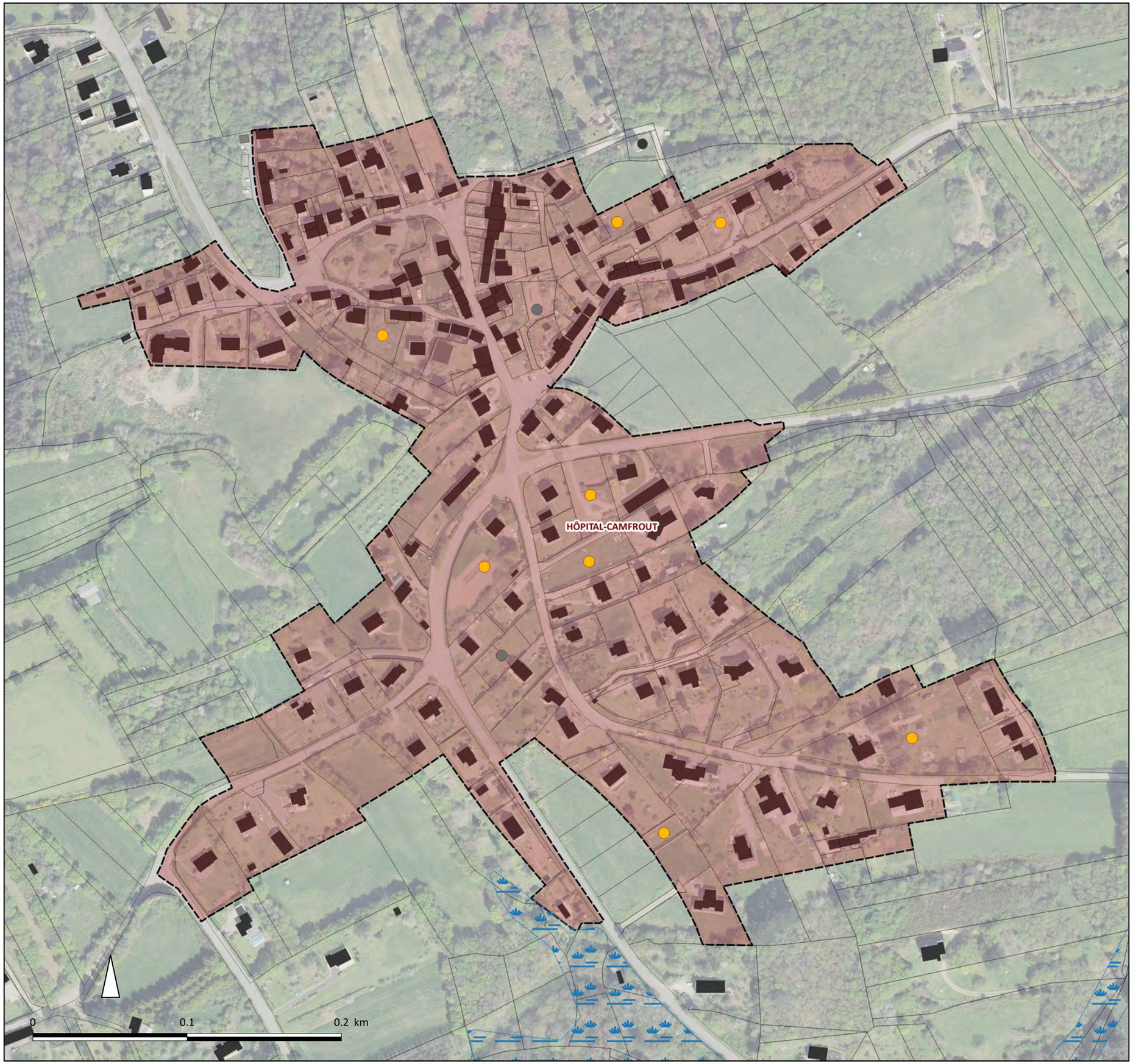
Hopital-Camfrout / Kerascoet

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

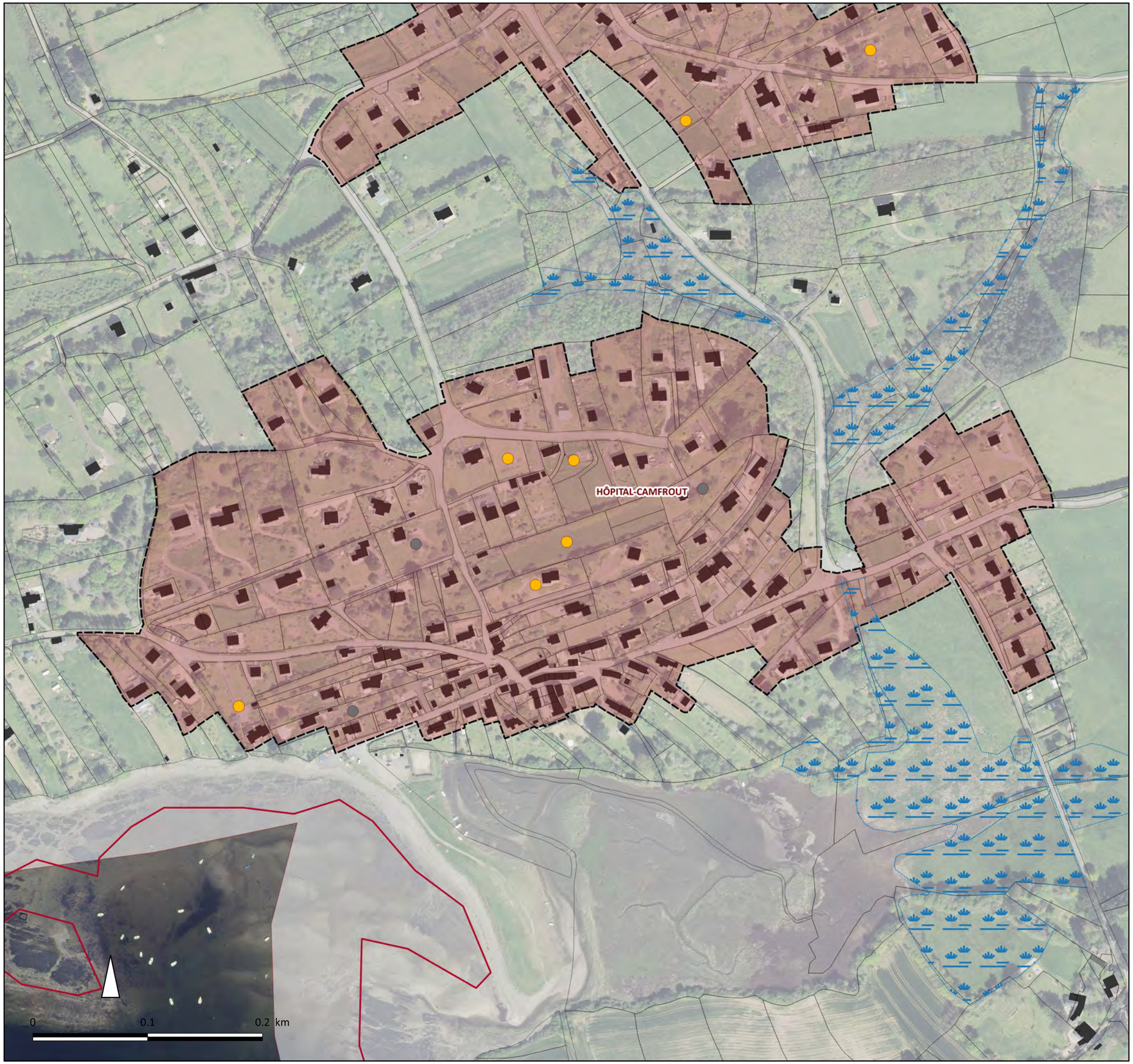
Hopital-Camfrout / Troaon

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Irvillac / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Irvillac / Le Bot Compezou

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

La Forest-Landerneau / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

La Forest-Landerneau / La Gare

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

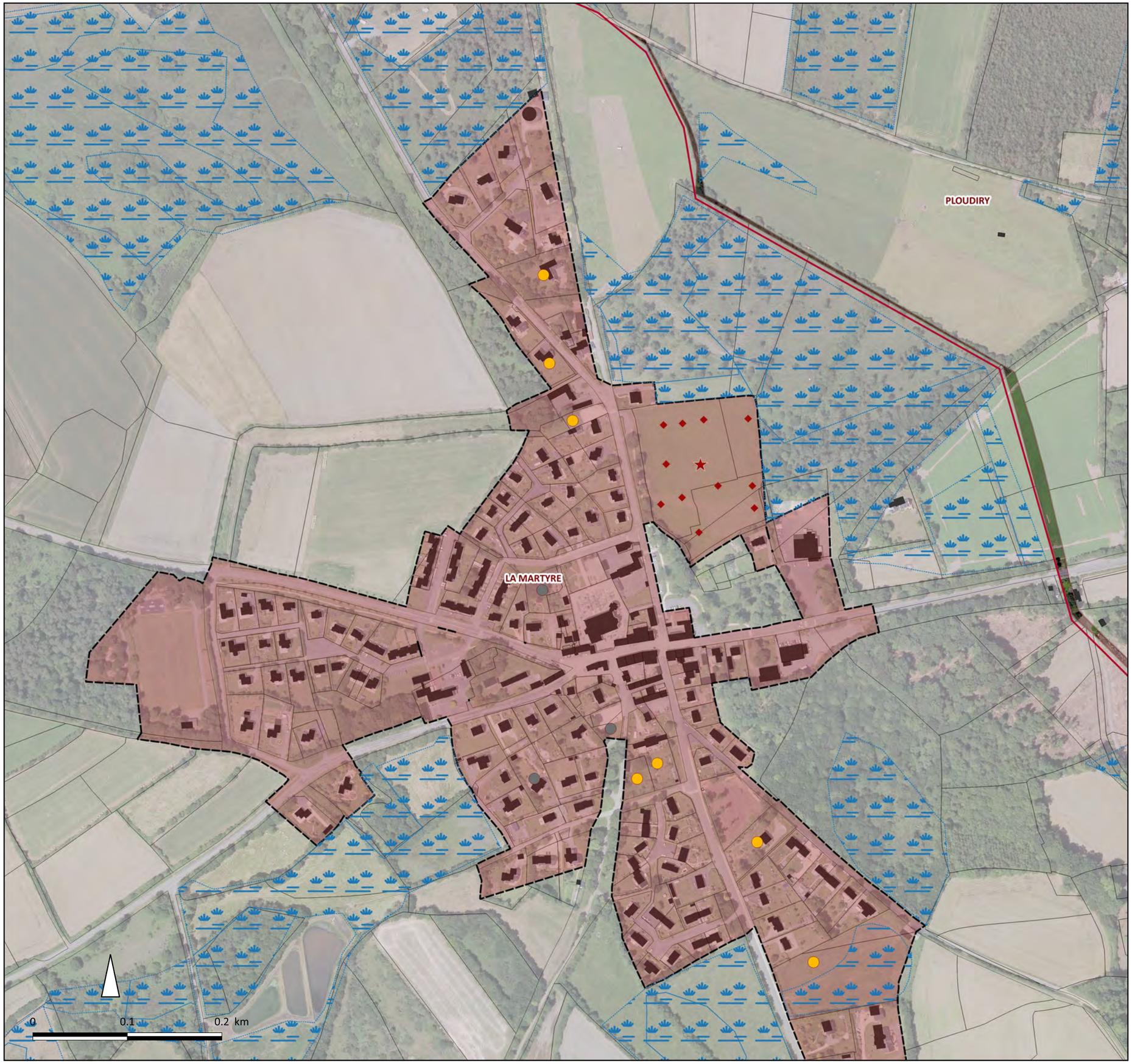
La Martyre / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

La Martyre / Le Queff

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

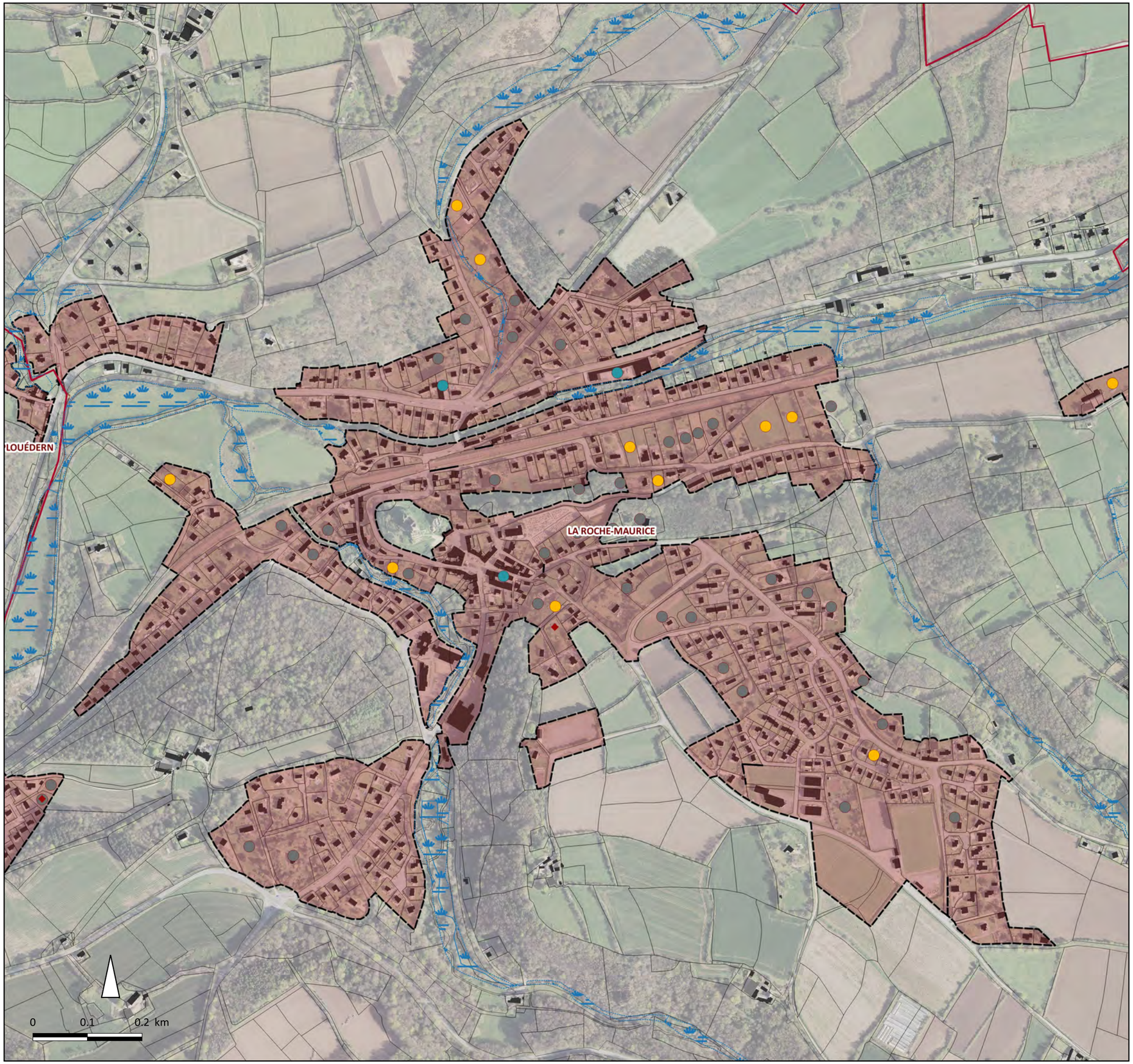
La Roche Maurice / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

La Roche Maurice / Chateau de Kerraoul

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

La Roche Maurice / Kerfeunteniou

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

La Roche Maurice / Kermare

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

La Roche Maurice / Les Jardins de Kermare

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

La Roche Maurice / Les Terrasses du Pontois

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

La Roche Maurice / Pont Ar Bled

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

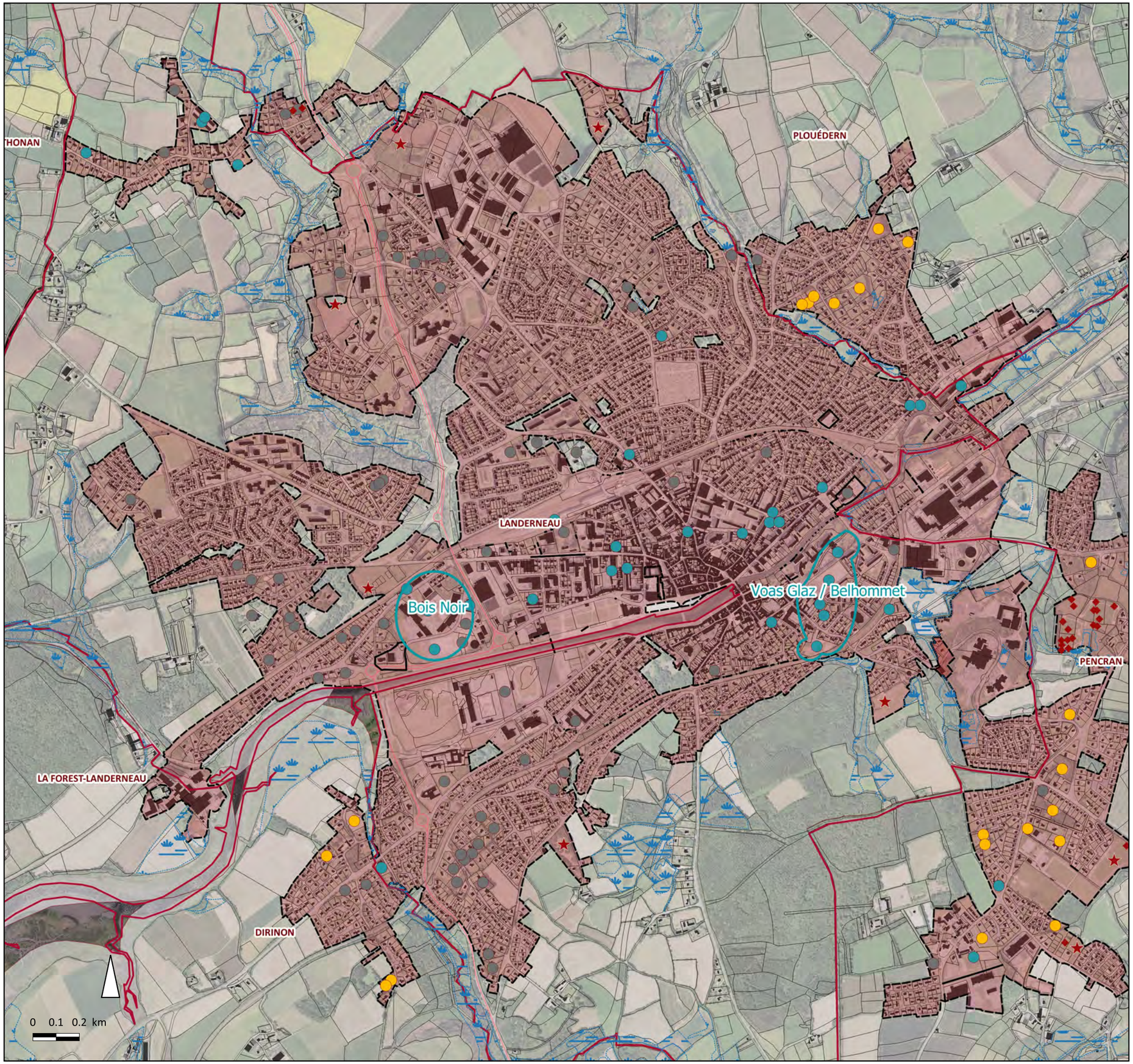
Landerneau / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Complément décembre 2019

Landerneau / Gorre Beuzit

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zones humides
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)

SAINT-THONAN

LANDERNEAU

PLOUÉDERN

0 0.1 0.2 km

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Lanneuffret / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Le Trehou / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Logonna-Daoulas / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

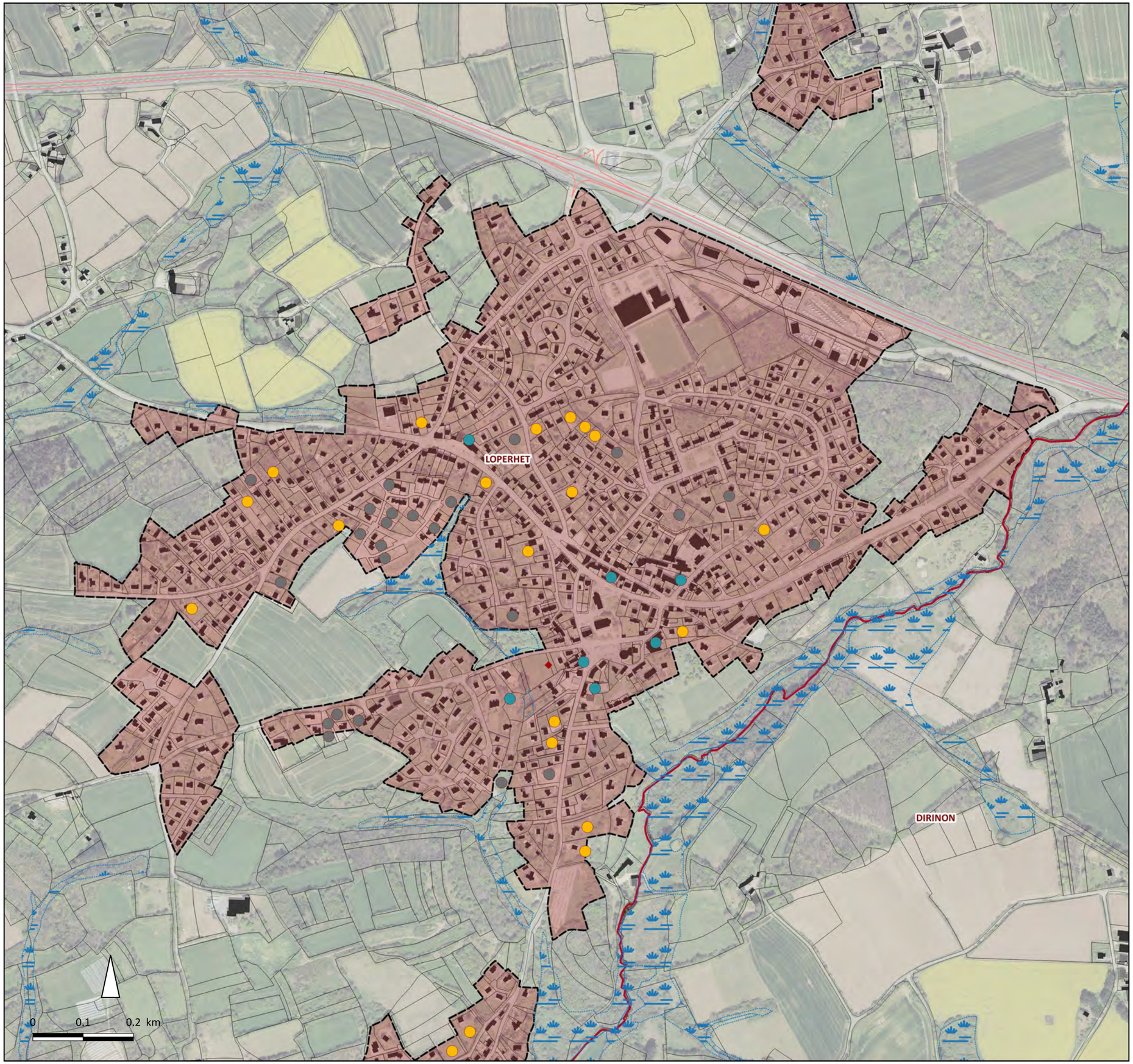
Loperhet / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Loperhet / Rostiviec

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Complément décembre 2019

Loperhet / Carn



Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zones humides
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Complément décembre 2019

Loperhet / Goarem Goz

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zones humides
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Complément décembre 2019

Loperhet / Keranc'hoat

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zones humides
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Ploudiry / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)

PLOUDIRY

0 0.1 0.2 km

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Plouedern / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Landerneau-Plouedern / Gorre Beuzit - Prat Guen

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)

SAINT-THONAN
PLOUÉDERN
LANDERNEAU
0 0.1 0.2 km

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

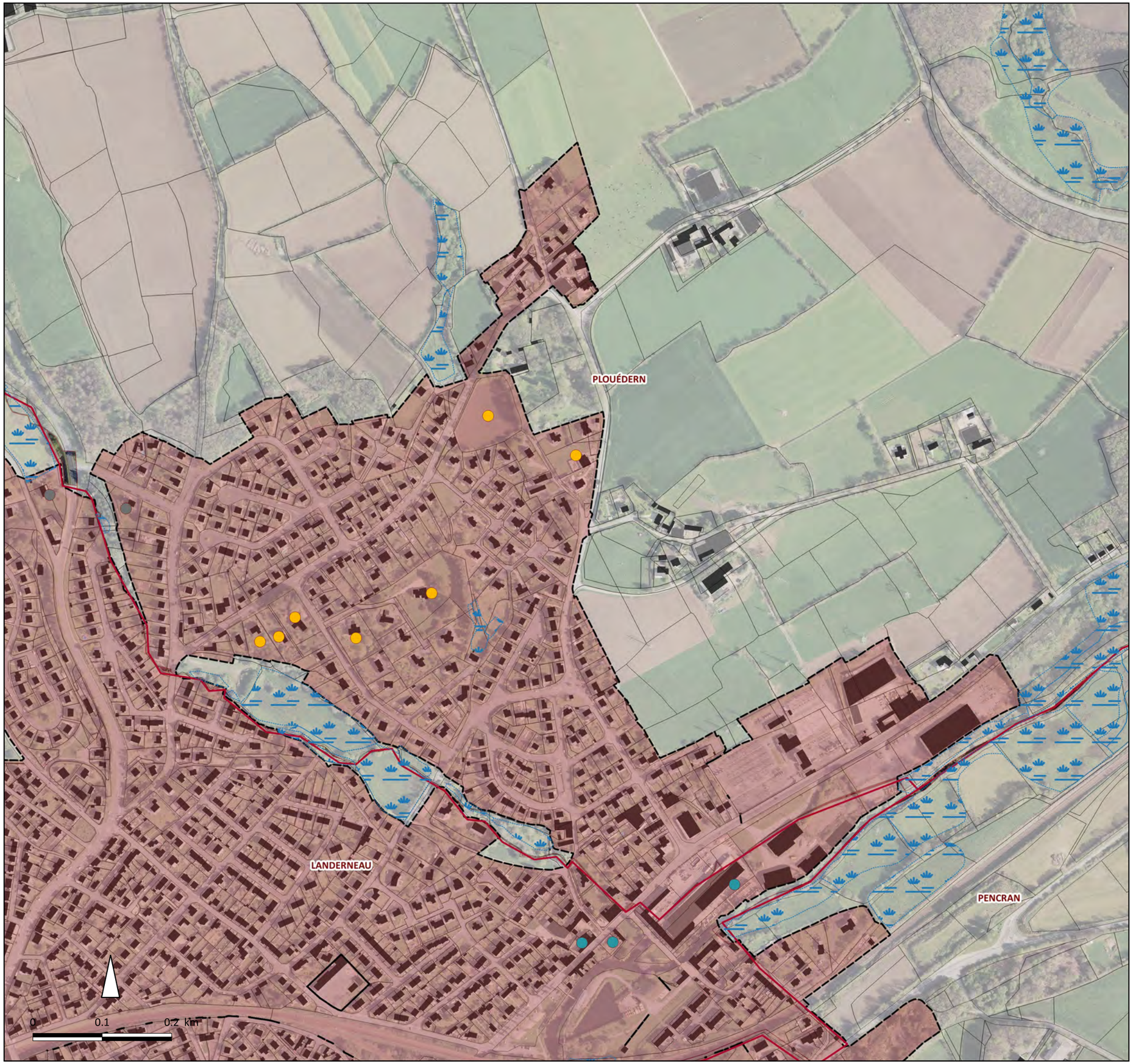
Plouedern / Kergoat

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Plouedern / Kerhamon

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Plouedern / Pont Ar Bled

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Saint-Divy / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Saint-Eloy / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Saint-Thonan / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)

SAINT-THONAN

SAINT-DIVY

0 0.1 0.2 km

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

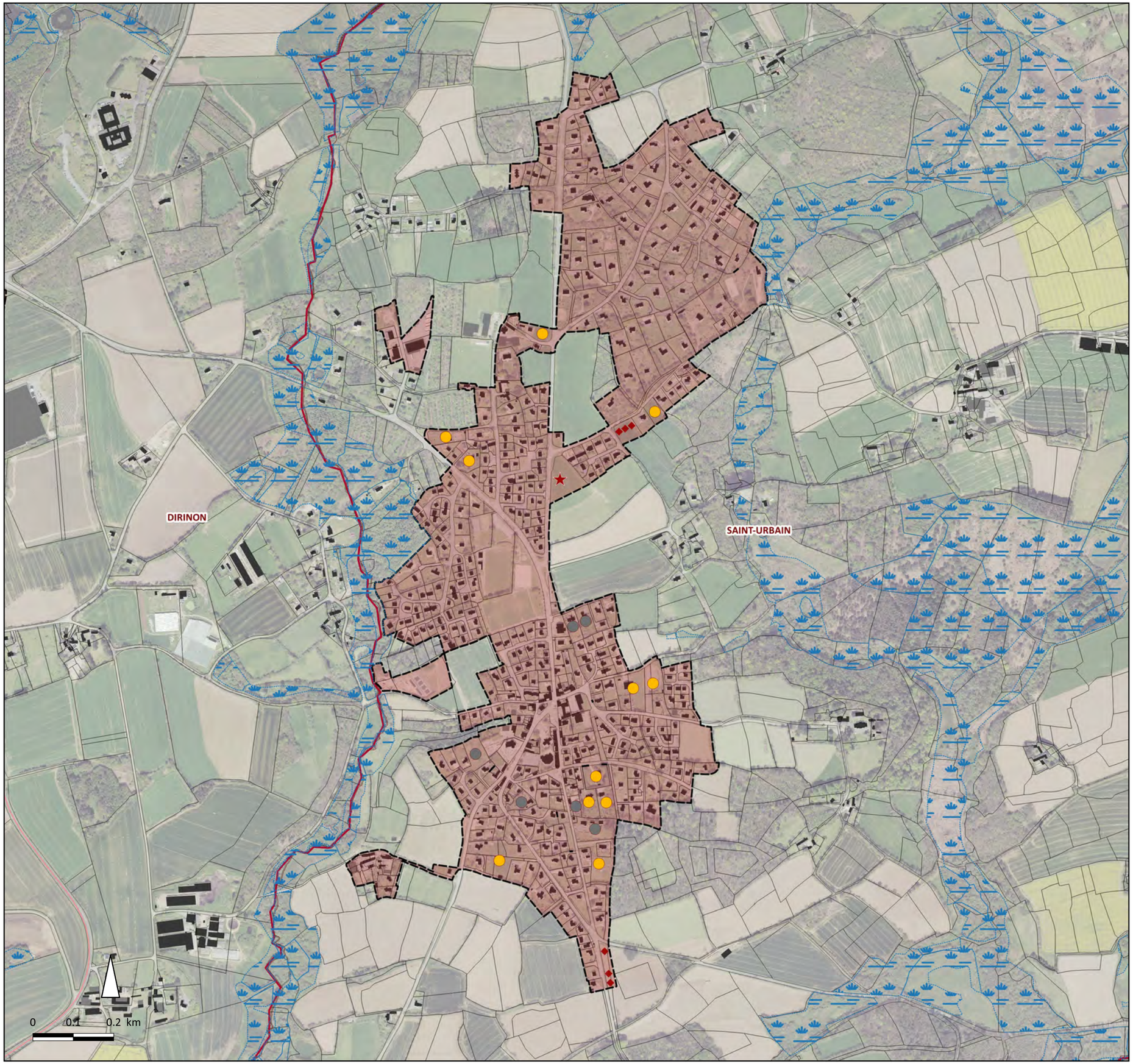
Saint-Urbain / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Treflevenez / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Tremaouezan / Agglomeration

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Tremaouezan / Kerudalar Braz

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- Projets en cours ou aménagés avant 2020
- Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Novembre 2018

Tremaouezan / Les Gents - Les Courlis

Données obtenues selon la méthode exposée dans le rapport de présentation

- Enveloppe urbaine
- Zone humide
- ★ Projets en cours ou aménagés avant 2020
- ◆ Nouvelles constructions

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- Potentiel de densification
- Potentiel de mutation
- Potentiel non retenu (pour des motifs physiques ou réglementaires, parcelle déjà aménagée, etc.)

