

GUIDE PRATIQUE SCoT PAYS DE PLOËRMEL-COEUR DE BRETAGNE

Fiche n°2: Identification de l'enveloppe urbaine du centre-bourg et de son potentiel foncier

Qu'est ce que l'enveloppe urbaine du centre-bourg?



Il s'agit d'une délimitation qui comprend la **centralité urbaine** de la commune formant **un ensemble morphologique cohérent**. Elle est tracée autour de la zone bâtie agglomérée. Elle peut contenir des vides (dents creuses). L'enveloppe urbaine correspond à **une photographie de l'urbanisation à un «instant T»** sur le territoire. Elle ne prend pas en compte le zonage du document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Le périmètre inclut un espace de recul de 50 mètres, permettant de tenir compte de l'artificialisation du terrain lié à la construction. Sont intégrés dans le périmètre, les surfaces imperméabilisées, c'est à dire les parkings, les places publiques, ou encore les jardins publics.

Elle concerne uniquement **les centres-bourgs**, qui peuvent être composée de plusieurs parties, par exemple dans le cas d'un élément naturel séparant la centralité.

Comment définir l'enveloppe urbaine du centre-bourg ?

1- Dessiner la «tache urbaine»

Le premier travail pour la définition de l'enveloppe urbaine consiste à l'élaboration d'une «tache urbaine», c'est à dire un espace tampon de 50 mètres autour des bâtiments existants.

→ Le PETR PPCB peut fournir ce tracé aux communes en faisant la demande.



GUIDE PRATIQUE SCoT PAYS DE PLOËRMEL-COEUR DE BRETAGNE

Fiche n°2: Identification de l'enveloppe urbaine du centre-bourg et de son potentiel foncier

2- Affiner la tache urbaine: zoom sur la centralité



L'enveloppe urbaine est ensuite affinée par la commune en fonction du parcellaire afin de l'intégrer au mieux dans les documents d'urbanisme. Il est possible de «couper» les parcelles, mais le tracé suivra au mieux le parcellaire.

3- Affiner la tache urbaine en fonction de l'occupation du sol et du projet communal

Lorsque d'un espace libre de taille importante située dans le centre-bourg comporte une valeur agricole forte, la commune doit se poser la question de l'intégrer ou non dans l'enveloppe urbaine.

De même, le SCoT met l'accent sur le fait de ne pas «sur-densifier» les centralités pour préserver une qualité du cadre de vie et des espaces de respiration (Orientation 4.4 du DOO). De ce fait, l'enveloppe urbaine peut être discontinue, afin de laisser un espace de respiration en zone naturelle.

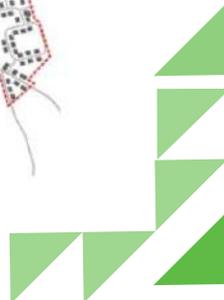
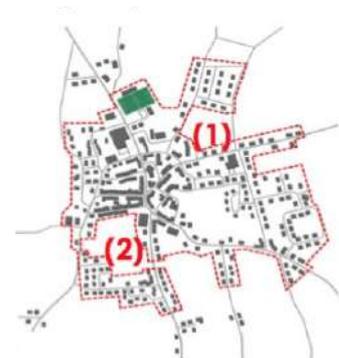
Enveloppe urbaine «optimale» si pas d'impact sur les exploitations agricoles.



Enveloppe urbaine «optimale» si la zone 1 est un espace agricole productif



Enveloppe urbaine «optimale» si les zones 1 et 2 sont des espaces agricoles productifs



GUIDE PRATIQUE SCoT PAYS DE PLOËRMEL-COEUR DE BRETAGNE

Fiche n°2: Identification de l'enveloppe urbaine du centre-bourg et de son potentiel foncier

4- Identifier le potentiel foncier de la commune à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

4.1 - La localisation des contraintes par un travail cartographique

De ce périmètre redéfini, il est nécessaire d'extraire tous les espaces potentiellement inconstructibles:

- **Zones de protection environnementales** (Natura 2000, zones humides, corridors écologiques identifiés dans le SCOT, tourbières, ZNIEFF...)
- **Servitudes d'Utilité Publiques** telles que les zones de risques naturels ou technologiques, les canalisations de gaz, les lignes hautes tensions, les zones agricoles protégées, les périmètres de monuments historiques, ...
- **Zones liés à l'activité agricole** : périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage.
- etc

Extrait du DOO: «Les documents d'urbanisme devront favoriser les opérations de renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés avant d'envisager des extensions urbaines. L'ensemble des secteurs bâtis feront l'objet d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces dans les documents d'urbanisme».

Exemple liste non exhaustive des contraintes sur le centre-bourg :



 Zone rouge (inconstructible) du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)



Identification et préservation des réservoirs complémentaires de biodiversité:

-  "Vert" (Boisements, bocage, landes)
-  "Bleu" (Zones humides)

Maintient et restauration des continuités écologiques

-  Corridors verts
-  Corridors écologiques associés aux vallées, milieux humides et abords
-  Réservoirs/corridors courts d'eau principaux

La commune pris en exemple comporte un PPRi qui impacte son centre-bourg. Les parties « en rouge » du PPRi sont donc inconstructibles. La carte de la trame verte et bleue du SCoT fait également ressortir un « corridor écologique associé aux vallées et milieux humides » le long du cours d'eau ainsi que des zones humides.

GUIDE PRATIQUE SCoT PAYS DE PLOËRMEL-COEUR DE BRETAGNE

Fiche n°2: Identification de l'enveloppe urbaine du centre-bourg et de son potentiel foncier

4.2- Le repérage des potentialités foncières

Une fois les contraintes territoriales identifiées, il est possible de repérer les disponibilités foncières via en premier lieu un repérage cartographique:

 - **Les dents creuses** : parcelles entières au sein de l'enveloppe urbaine non urbanisées disposant d'un accès direct sur les voies

 - **Les «fonds de jardins» et coeurs d'îlots**: morceaux de parcelles de taille assez importante non bâtie permettant potentiellement une division parcellaire.

 - Plusieurs parcelles accolées (ou morceaux de parcelles) formant un espace libre conséquent non bâti et pouvant faire l'objet d'une opération d'aménagement.



La commune devra également identifier au sein de l'enveloppe urbaine:

- Le potentiel en démolition/ reconstruction et en rénovation
- Le potentiel de remise sur le marché des logements vacants

4.3- L'affinage de l'identification des potentialités par vérification sur le terrain, et qualification des capacités d'aménagement

Le travail de terrain permettra d'affiner encore l'identification des potentialités foncières. Certaines parcelles seront supprimées selon les critères suivants:

- Morphologie trop étroite
- Topographie trop importante
- Parcelle enclavée ou difficile d'accès

Le projet et la stratégie communale viendront ensuite finaliser les choix d'urbanisation.