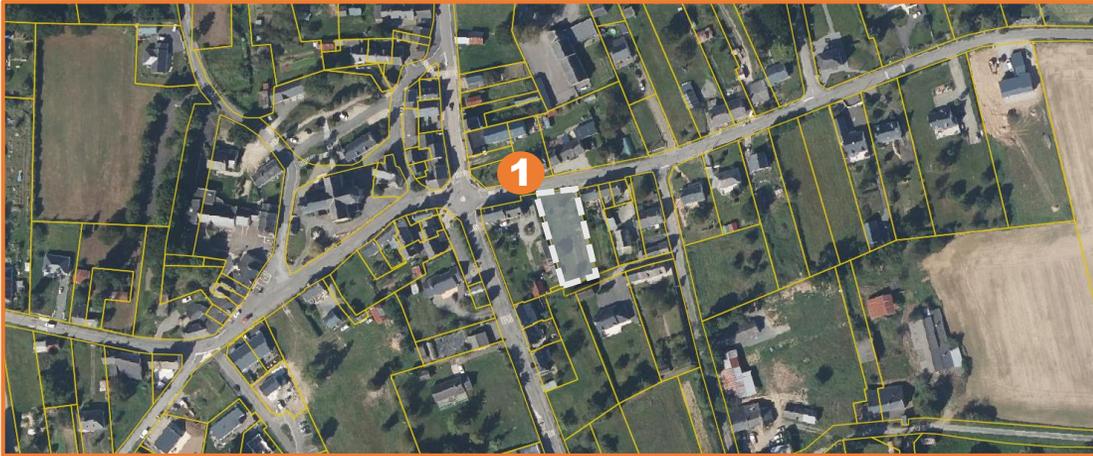


Temps 1 : Les orientations pour le développement territorial

Synthèse :

Partager la notion d' « espace urbanisé »
Vers la définition de critères objectivables dans le DOO

CAS 1 : Densification en dent creuse



↔ 20 m (façade)

1 019 m²



Si une construction s'y implante :



Pas de consommation d'espace ENAF

Usage résidentiel (jardin) / seuil d'observation à 2 500 m²



Densification de l'espace urbanisé

Cas d'une dent creuse

- > Espace **entièrement entouré de bâtis** (4 côtés)
- > Un espace qui ne crée **pas de rupture urbaine**

Un critère qui fait débat > « **Une façade peu large** (inférieure à 30 mètres de long) »

La notion de rupture urbaine est préférée.



Un guide, pas une norme !

- > Terrain REDON agglomération
- > Jurisprudence



Cas similaire – non soumis au vote

Densification en dent creuse



Pas de consommation d'espace ENAF

Appréciation de la base de données (seuil < 2 500 m²)



Densification de l'espace urbanisé

Cas d'une dent creuse

- > Espace de faible surface entouré de bâtis sur 3 côtés présentant **une délimitation franche avec les espaces agricoles / naturels alentour**

*canal de Nantes à Brest > infrastructure (y compris voies ferrées)

*lisière de la haie

- > Un espace qui ne crée **pas de rupture urbaine**

CAS 2 : densification de l'espace urbanisé



↔ 88 mètres
(façade)
3 660 m²



Si une construction s'y implante :



Consommation d'espace ENAF



Densification de l'espace urbanisé

- > Espace **entièrement entouré de bâtis**
- > Une **surface non bâtie modérée** au regard du tissu environnant (*inférieure à 5 000 m²*)
- > Une **délimitation franche** avec les espaces agricoles / naturels alentour
- > **Pas de rupture urbaine**

Un guide, pas une norme !

5 000 m² ?

- > **Un seuil commun à l'agglomération**
seuil d'observation 2 500 m² MOS Bretagne
tolérance possible (à justifier) jusqu'à 1ha (Conso ZAN)
- > **Une surface permettant un usage agricole**
- > **Seuil de surface de plancher - autorisation SCoT**



MOS Bretagne



NON ENAF



ENAF

CAS 3a : Extension de l'espace urbanisé



↔ 130 mètres (façade)

□ 15 400 m²



Si une construction s'y implante :



Consommation d'espace ENAF



Pas de densification de l'espace urbanisé > extension

> Une surface importante

> Pas de délimitation franche avec les espaces agricoles / naturels alentour, en continuité d'un espace agricole

> Une rupture urbaine au sud



MOS Bretagne



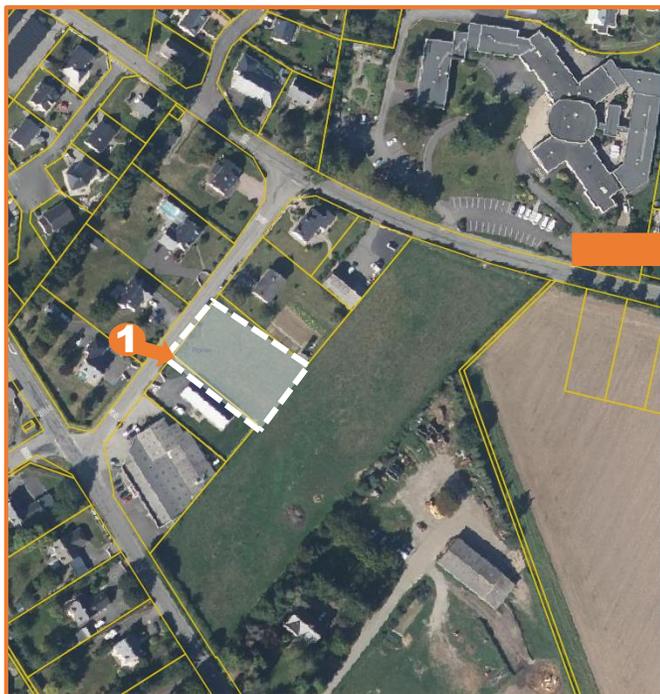
NON ENAF



ENAF



Cas similaire 3b – non soumis au vote extension de l'espace urbanisé



↔ 37 mètres (façade)

□ 1 800 m²



Si une construction s'y implante :

 Consommation d'espace ENAF

 Pas de densification de l'espace urbanisé > extension limitée

> Espace de faible surface (1 800m²) entouré de bâtis sur 3 côtés et ne présentant pas de délimitation franche avec les espaces agricoles / naturels alentour

> Inclus dans un espace agricole plus vaste

> Une rupture urbaine au sud



Cas similaire 3c – *non soumis au vote* extension de l'espace urbanisé



Si une construction s'y implante :



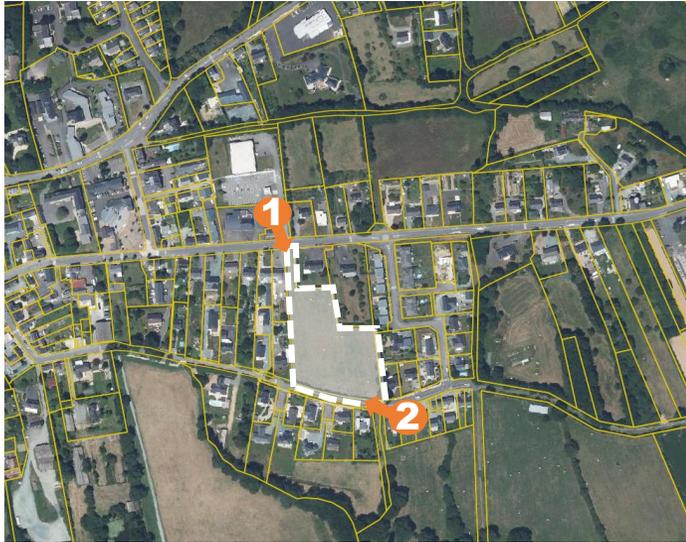
Consommation d'espace ENAF



Pas de densification de l'espace
urbanisé > extension

- > Espace de **grande superficie** constitutif d'un **espace agricole fonctionnel**
- > **Un accès agricole** enserré dans le **tissu urbanisé**

CAS 4 : enclave (extension de l'espace urbanisé)



↔ 100 mètres / 10 mètres
(façade sud et nord)
9 500 m²



MOS Bretagne

 NON ENAF

 ENAF

Si une construction s'y implante :

 **Consommation d'espace ENAF**

 **Enclave au sein de l'espace urbanisé**
> extension cas d'une enclave

> Espace agricole entouré de bâtis et permettant des accès agricole

> Espace de grande superficie constitutif d'un espace agricole