



QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ

PLUi valant SCoT

Modification de droit commun n°1

**Étude annexe de densification sur le
territoire de la commune de Caden**





Introduction

Le dossier n°67 du présent dossier de modification de droit commun n°1 du PLUi de Questembert Communauté porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur le territoire de la commune de Caden.

Toutefois, l'article 194 de la loi Climat et Résilience a introduit une modification de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme qui prévoit désormais que « *l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers [ne peut se faire] que [si elle] est justifiée, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.* »

Aussi, le présent document va porter sur l'analyse des formes urbaines et du parc de logement à l'échelle du territoire de la commune de Caden afin d'apprécier la nécessité d'opérer l'ouverture à l'urbanisation évoquée dans le dossier de modification du PLUi.

Dynamiques du logement sur le territoire de la commune de Caden

Au sud-est du territoire de Questembert Communauté, la commune de Caden se situe à 40km de Vannes et 18km de Redon. La commune bénéficie d'une proximité du littoral distant d'une vingtaine de kilomètres.

Comparée à d'autres villages de la même strate démographique, la commune a su maintenir un maillage important de commerce et de services: on y compte ainsi une boulangerie-pâtisserie, un magasin d'alimentation, une boucherie-charcuterie, un café, un restaurant, un coiffeur, une quincaillerie, une station-service, un bureau de poste, une école, une garderie, un cabinet médical et plusieurs professionnels de santé et une pharmacie.



La culture et le patrimoine sont représentés par une vingtaine d'associations, une association de théâtre et le centre culturel intercommunal des digitales. La commune bénéficie également d'un centre bourg ayant fait l'objet d'aménagements qualitatifs mettant en valeur un patrimoine historique et culturel représentatif de la Bretagne.

Avec un caractère résolument rural et un coût du foncier et de l'immobilier encore modéré vis à vis des territoires littoraux et métropolitains, la commune a notamment bénéficié des dynamiques post-covid d'attractivité des espaces ruraux notamment bretons.

L'ensemble de ces facteurs concourent à l'attractivité de cette commune et expliquent le dynamisme de son marché immobilier.

Ainsi, la commune de Caden connaît une croissance de son parc de logement importante depuis plusieurs années. Le diagnostic du PLUi a recensé une dynamique de 11 logements nouveaux par année sur la période 2004-2015. Le PLUi, dans une logique de rééquilibrage du territoire vers l'est a prévu un potentiel de croissance plus important pour la commune avec un objectif de 150 logements nouveaux sur la période 2017-2027 soit 15 logements nouveaux par an.

Or, la base de données SITADEL2 a recensé 8 logements nouveaux autorisés en 2019, 11 en 2020 et 25 en 2021 soit une dynamique croissant très fortement qui se poursuit encore en 2022.

Année	Logements autorisés en individuel pur	Logements autorisés en individuel groupé	Nombre total de logements autorisés
2019	8	0	8
2020	7	4	11
2021	20	5	25
2022 (janv-avril)	4	0	4

Localement, cette dynamique est rendue visible par la commercialisation rapide des secteurs à urbaniser identifiés dans le PLUi approuvé fin 2019.

En effet, depuis l'approbation en 2019 du PLUi, les zones 1AU ont été rapidement urbanisées. Parmi les 6 secteurs d'OAP identifiés dans le PLUi :

- **La Glavardais – 6 logements prévus :** Lotissement autorisé en novembre 2018, lots déjà bâtis
- **Bourg Nord– 10 logements prévus:** Lotissement autorisé en octobre 2021, commercialisation des lots en cours
- **Bourg Ouest– 19 logements prévus :** Lotissement autorisé en juin 2020, quasi-totalité des lots vendus, une grande partie des constructions achevées
- **Les Châtaigniers – 14 logements prévus :** Lotissement privé pour lequel le propriétaire ne souhaite pas aménager pour le moment
- **Les Châtaigniers 2 – 3 logements prévus :** réduction du périmètre intégré dans la modification du PLUi en cours
- **Vieux Calvaire– 5 logements prévus:** Demande d'autorisation du lotissement déposée prochainement

En somme, le PLUi a prévu, pour la commune de Caden, la réalisation de 57 logements en densification couverte par une OAP et en extension de l'urbanisation sur le court terme. Sur ces 57 logements prévus, on peut considérer que :

- 25 logements sont déjà réalisés,
- 14 logements ne seront pas réalisés sur le moyen terme, par un phénomène de rétention foncière de la part du propriétaire du terrain concerné,
- 10 lots sont en cours de commercialisation, cette commercialisation est rapide et les autorisations d'urbanisme vont être sollicitées au cours de l'année 2022,
- Ne restent donc que 7 logements réalisables dans les années à venir,

Modalités de production de logement sur le territoire de Caden

En densification dans les villages

La dispersion du bâti est une caractéristique facilement identifiable du territoire de Questembert Communauté et notamment de la commune de Caden qui l'une des plus vastes et des plus marquées par l'activité agricole du territoire intercommunal. Petits hameaux, fermes, chapelles, mais aussi bâtiments d'élevage ou industriels et pavillons isolés dans la campagne, caractérisent le mode d'occupation de l'espace de la commune.

Ainsi, la construction de logements nouveaux dans les villages a, pendant longtemps, un moyen important de production de logement sur le territoire de cette grande commune agricole. Cette dispersion de l'habitat est héritée de la tradition rurale des pays bocagers, elle est aussi le fruit d'une urbanisation récente, peu maîtrisée et responsable du mitage de l'espace agricole.



Village de Vallauga en 2003



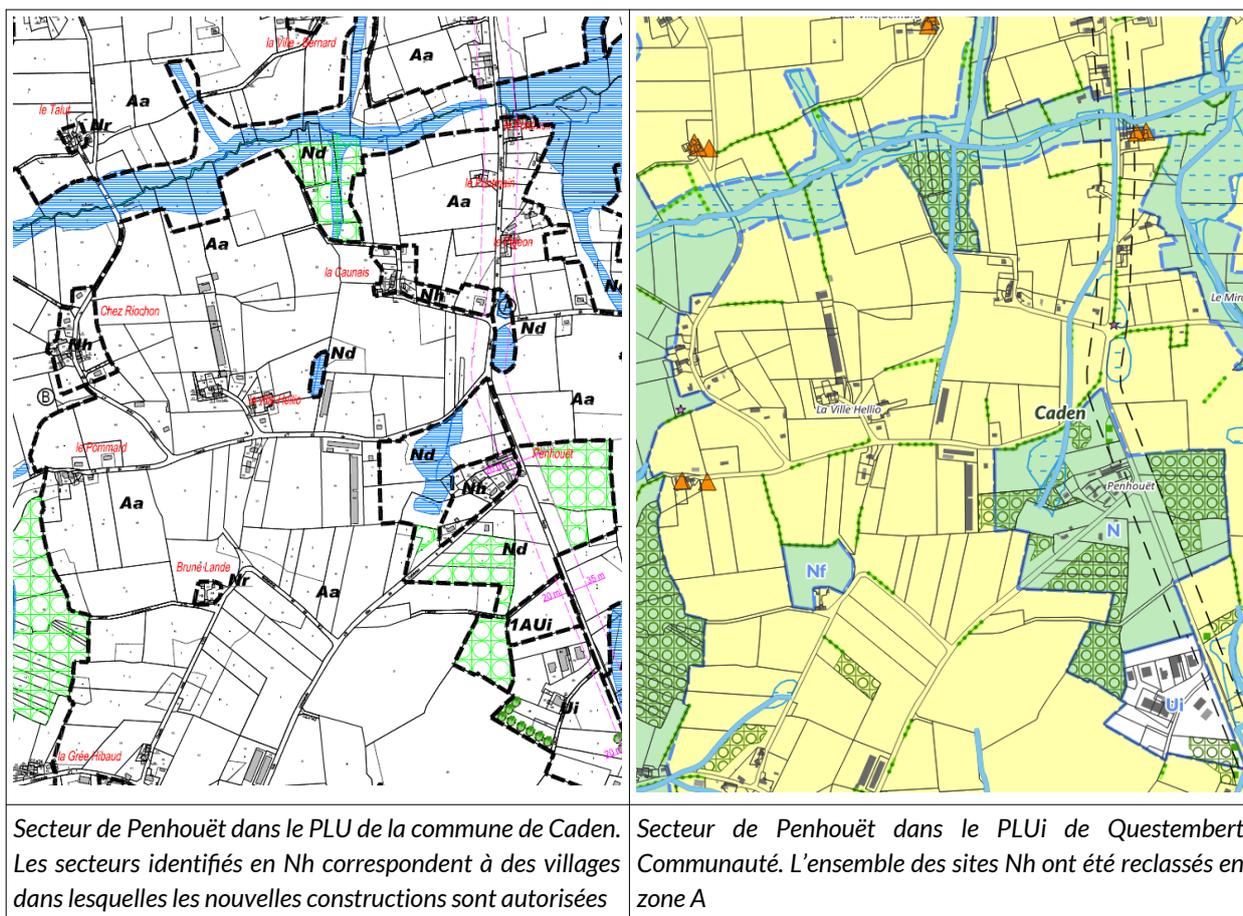
Village de Vallauga en 2020

La mise en place du PLUi a été opérée dans un contexte réglementaire nouveau vis-à-vis du précédent PLU communal de Caden. En effet, la loi ALUR du 24 mars 2014 a rendu exceptionnelle la délimitation de secteurs constructibles en zone agricole ou naturelles dits 'STECAL'.

Cette modification a provoqué la suppression de la constructibilité de l'ensemble des hameaux et villages classés auparavant 'Nh' sur le territoire de la commune. En effet, aucun STECAL habitat 'Ah' n'est identifiée sur le territoire de la commune de Caden dans le nouveau PLUi notamment à cause de la petite taille des hameaux et villages existants ou du maintien d'activités agricoles dans le voisinage. Quelques constructions ont toutefois été réalisées avant la mise en place du PLUi.

Par le maintien de droits à bâtir par l'obtention de permis d'aménager et de création de lotissement avant l'approbation du PLUi en 2019, quelques constructions ont été encore réalisées depuis 2019. Toutefois, ces droits sont aujourd'hui purgés et plus aucune habitation n'est aujourd'hui réalisée dans les secteurs agricoles et naturels.

Désormais, l'impossibilité de réaliser des constructions neuves dans ces villages déplace donc l'intégralité de ces projets dans les secteurs U et AU sur le territoire de la commune.



En conséquence, la capacité de production de logements en densification des villages est aujourd'hui considérée comme nulle.

La mobilisation du parc de logements vacants

Le logement vacant est défini par l'INSEE comme un logement inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

Les recensements de la population INSEE évaluent le logement vacant sur le territoire de la commune de Caden à hauteur de 112 logements en 2018

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	545	632	685	740	742	887	942	1001
Résidences principales	484	535	543	568	585	687	704	739
Résidences secondaires et logements occasionnels	36	53	66	103	107	144	140	150
Logements vacants	25	44	76	69	50	56	98	112

Données INSEE

Ces éléments laissent à imaginer un parc vacant important de logements existants facilement mobilisables et susceptibles d'apporter une réponse immédiate aux besoins en logement des nouveaux foyers sur le territoire de la commune.

Toutefois, l'analyse du fichier LOVAC 2020 nous donne des éléments d'analyse plus précis nous permettant un regard plus fin sur le parc de logement vacant de la commune de Caden.

Le fichier LOVAC 2020 recense ainsi 155 logements vacants sur le territoire de la commune.

Les zones agricoles regroupent la majeure partie du contingent de logements vacants communaux : 110 logements vacants dans les secteurs agricoles et naturels soit 71 % des logements vacants communaux.

Alors que les logements «5 pièces et +» représentent la moitié du parc de logement communal, le nombre de petits logements est surreprésenté dans le parc de logement vacant et les plus grands logements sous-représentés: en effet les logements de «5 pièces et +» vacants sont recensés à hauteur de 16 à l'échelle communale soit autour de 10% du parc.

La date de début de la vacance nous informe également sur le type de vacance du logement :

- 62 logements vacants depuis 2018 à considérer donc comme une vacance frictionnelle entre 2 occupants soit 40% du parc vacant
- 54 vacants depuis entre 2010 et 2018
- 39 vacants depuis avant 2010

L'analyse de la date de construction des logements vacants montre également une très forte représentation de logements anciens voire très anciens. La part des logements construits avant 1919 est deux fois plus importante que dans l'ensemble du parc. Plus de 20% du parc vacant est composé de logements réalisés avant 1900. Ces données tendent à démontrer que la vacance d'une partie du parc peut s'expliquer par la vétusté, l'absence de confort et de performance énergétique caractéristiques de ce parc ancien. Les rénovations à engager pour que ces biens répondent aux standards qualitatifs et énergétiques des logements actuels sont souvent lourds et coûteux.

Age du logement	Parc de logement de Caden (INSEE 2018)		Parc communal vacant (LOVAC 2020)
	Total	Part	Total
	713	100,0	152
Avant 1919	124	17,3	57
De 1919 à 1945	59	8,2	13
De 1946 à 1970	85	11,9	17
De 1971 à 1990	227	31,8	21
De 1991 à 2005	109	15,3	25
De 2006 à aujourd'hui	109	15,3	19

La commune de Caden s'engage dans la lutte contre la vacance des logements en zone urbaine – notamment dans le centre ancien - par une politique de maîtrise foncière du parc communal via des acquisitions d'opportunité.

Le logement vacant est ainsi un levier à mobiliser pour développer le parc de logement sans consommation foncière des espaces agricoles et naturels mais les caractéristiques du parc vacant et notamment la petite taille des logements, l'âge important des constructions, l'isolement des habitations et la difficulté à mobiliser ces logements nous amènent à relativiser le concours que ceux-ci peuvent apporter au développement du parc de logement de la commune.

En conséquence, la capacité de production de logements sur le territoire de la commune de Caden en résorption de la vacance peut être évaluée à quelques logements par an.

En changement de destination des anciens bâtiments agricoles

Le territoire de la commune de Caden, fortement marqué par l'activité agricole, compte de nombreux bâtiments agricoles anciens – granges, étables, écuries - ayant un caractère patrimonial typique de la région avec des murs en pierre et des toits en ardoise.

Le PLUi – au titre de la préservation de ce patrimoine et pour une moindre consommation des espaces agricoles et naturels – a pris le parti d'autoriser le changement de destination de ces constructions vers l'habitat. La méthodologie de recensement de ces bâtiments a toutefois pris le parti de ne pas autoriser le changement de destination des anciennes bâtisses agricoles dans les périmètres de réciprocité fixés à 100m autour des bâtiments agricoles en activité liés à l'élevage. La commune de Caden, avec un nombre d'exploitations agricoles en activité encore élevé, est particulièrement impactée par cette règle. 128 constructions ont toutefois été ainsi identifiées sur le territoire de la commune.



Anciennes constructions agricoles pouvant changer de destination - village du Lieuvy

Toutefois, malgré cet inventaire important, la réalisation de logements en changement de destination n'est pas une modalité de production de logement susceptible de répondre à l'ensemble des besoins en logement sur le territoire de la commune pour plusieurs facteurs:

- Localisation isolée des constructions: dépendance à l'automobile, faiblesse des réseaux, couverture mobile moindre, réalisation d'ANC...
- Projets de rénovation parfois plus coûteux qu'une réalisation neuve,
- Performance énergétique moindre vis-à-vis d'une construction neuve,
- Peu de biens proposés à la vente par leurs propriétaires: phénomène de rétention immobilière souvent au profit de descendants.

En conséquence, la capacité de production de logements via le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles est évaluée à 8 logements pendant la durée du PLUi. Cette estimation a été intégrée dans l'évaluation des modalités de production de logement du rapport de présentation du PLUi.

La réhabilitation de friches

La commune de Caden n'a pas une histoire économique marquée par l'industrie qui a provoqué la création de grandes friches industrielles sur le territoire de la commune.

Le territoire de la commune est quand même caractérisé par la présence de bâtiments agricoles anciens pour lesquels le caractère obsolète des équipements, le regroupement des sites d'élevage ou la présence d'amiante a provoqué un abandon par l'activité agricole.

Toutefois, le code de l'urbanisme n'offre pas aujourd'hui les outils réglementaires pour permettre la réutilisation de ces sites rendus impropres à l'exercice de l'activité agricole à cause de leur situation dans des secteurs agricoles.

En conséquence, la réhabilitation de friche ne peut pas être identifiée comme une modalité de production de nouveaux logements sur le territoire de la commune de Caden.

En conséquence, la capacité de production de logements sur le territoire de la commune de Caden via la réhabilitation de friches est nulle.

La densification des espaces urbanisés

La densification des espaces déjà urbanisés apparaît comme un moyen efficace pour produire des logements dans des secteurs déjà bâtis et donc sans consommation d'ENAF.

L'emprise urbaine de la commune classée 'U' occupe approximativement 48 ha.

L'étude de densification qui suit va s'attacher à mesurer la capacité de densification dans ce secteur en favorisant une approche sectorielle par grands ensembles bâtis:

- Les sites d'équipements publics et économiques
- Le secteur de centre anciennes
- Les écarts à l'urbanisation
- Le secteur de la route de Malansac
- Les secteurs d'habitat ouest et est autour du centre-bourg



Emprise de la zone urbaine U

Les sites d'équipements publics et économiques

Les sites d'équipements publics et économiques occupent 20% de la zone urbaine 'U'.

L'emprise de la zone urbaine est notamment occupée par quelques sites économiques totalisant 2,1 ha avec notamment l'entreprise Ryo affûtage ou le garage Renault à l'entrée nord du bourg. Ces espaces ne peuvent être mobilisés – notamment à cause d'un zonage Ui – pour la réalisation de nouveaux logements.

Les équipements publics occupent également une partie important de la zone urbaine notamment les équipement sportifs et scolaires. L'ensemble de ces équipements occupent une emprise de 7,7 ha. Ces espaces ne peuvent être mobilisés – notamment à cause d'un zonage Ue – pour la réalisation de nouveaux logements.



La zone urbaine U et les sites économiques (en bleu) et les équipements publics (en jaune)

Les activités existantes sur ces espaces sont essentielles à la vie collective et économique de la commune et ne sauraient donc pas représenter un gisement foncier pour la réalisation de nouveaux logements.

L'usage de ces espaces amène à envisager une capacité de densification nulle pour la réalisation de nouveaux logements .

Le secteur de centre ancien

Le secteur de centre ancien sur le territoire de la commune de Caden occupe approximativement 5,3 ha soit 11% de la zone urbaine 'U'.

Ce secteur est principalement défini par l'ancienneté du bâti, des formes urbaines denses, la présence d'une diversité des typologies d'habitat et une mixité des fonctions à l'échelle du secteur et du bâti.

La réalisation de nouvelles habitations est rendue complexe dans ces secteurs par les faibles emprises foncière disponibles et la densité de constructions déjà existantes.

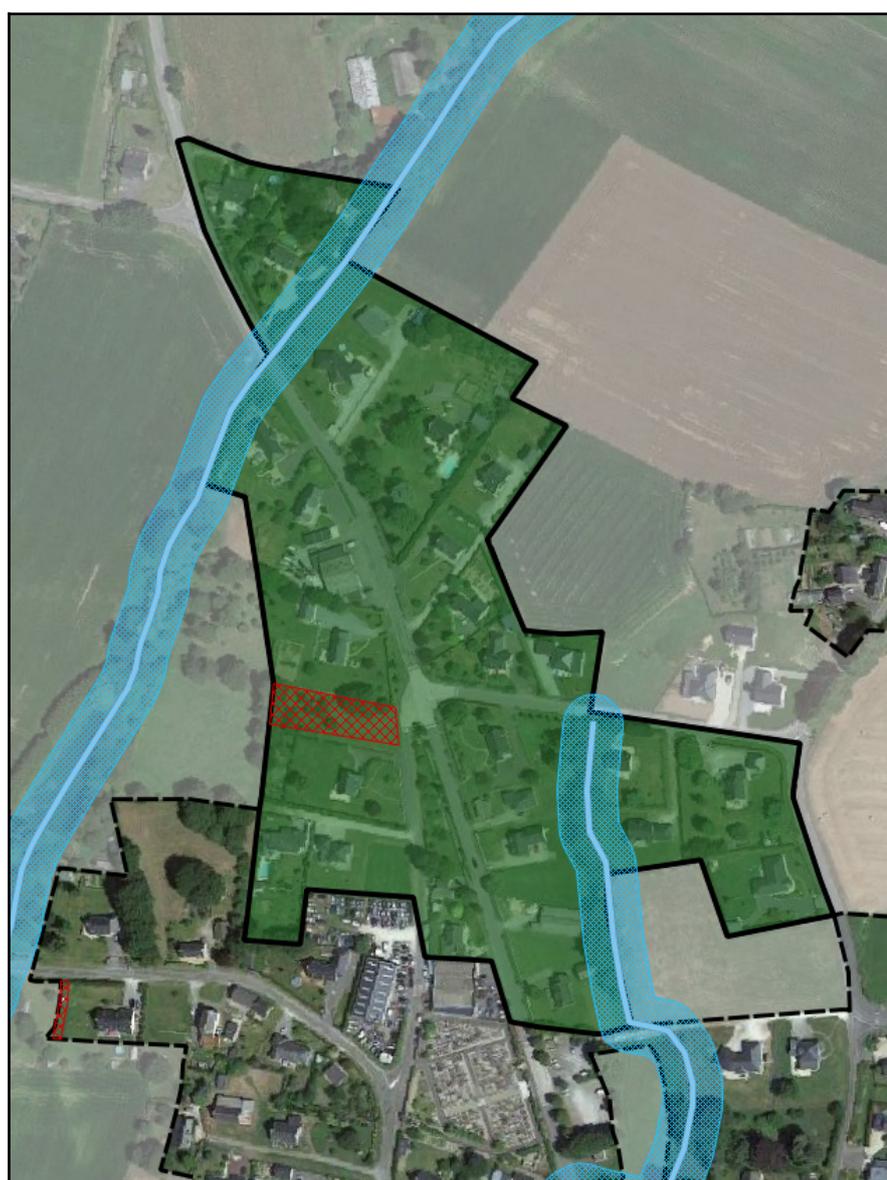


La densité des formes bâties dans le secteur du centre ancien amène à envisager une capacité de densification négligeable dans ces espaces.

Le secteur de la route de Malansac

Le secteur de la route de Malansac marque l'entrée nord de la commune de Caden. Ce secteur a été aménagé sans planification globale au fil des années en extension le long de la route de Malansac.

C'est un secteur entièrement occupé par des habitations mais dans une forme d'urbanisation très diffuse avec de très grandes parcelles d'habitat: à partir de 1000 et souvent 5000m². De nouvelles habitations peuvent y être réalisées en densification spontanée via la division de lots bâtis ou de réalisation de constructions en fonds de jardin. Le PLUi encourage cette densification par le zonage en Ub de ce secteur et un règlement écrit plus souple notamment sur les règles de prospect.



Zone de la route de Malansac avec les marges de recul des cours d'eau en bleu et les emplacements réservés en rouge

La capacité de densification est tout de même limitée par la présence de plusieurs cours d'eau générant des marges de recul de 15m et la présence d'un emplacement réservé communal.

La capacité de production de logements sur le territoire de la commune de Caden en densification du secteur de la route de Malansac peut être évaluée à 3 logements sur la durée du PLUi.

Les écarts classés en zone urbaine

L'emprise de la zone urbaine compte également 2 secteurs définis comme des écarts bâtis situés à l'ouest du bourg autour de la rue des Châtaigniers et dans le secteur de la Glavardaie.

Ceux ci se sont formés autour d'un noyau villageois dense et ancien formé de quelques habitations à partir duquel se sont développés des secteurs d'habitat pavillonnaire diffus sur de grandes parcelles. Leur intégration à la zone urbaine a été motivée par le nombre d'habitations y existant ainsi que par leur proximité avec les espaces urbains en périphérie du centre-bourg.

Ces secteurs sont chacun formés d'un noyau villageois dense et d'un grand secteur d'habitat pavillonnaire diffus aménagé plus récemment. La délimitation du zonage 'U' dans ces secteurs a intégré quelques parcelles non bâties ou partiellement exploitées par l'agriculture enclavées dans l'emprise de ces secteurs.

Une emprise de 1500m² a été identifiée en 1AU au sein de l'écart de la rue des Châtaigniers avec un secteur d'OAP en densification: le secteur des Châtaigniers 2 avec 3 logements prévus. Ce secteur d'OAP n'a pas encore été aménagé.

De nouvelles habitations peuvent être réalisées en densification spontanée dans ces espaces via la division de lots bâtis, de réalisation de constructions en fonds de jardin ou d'aménagement de parcelles non valorisées par l'habitat. Le PLUi encourage cette densification par le zonage en Ub de ce secteur et un règlement écrit plus souple notamment sur les règles de prospect.

Toutefois, la densification de ces espaces est souvent entravée par le refus des propriétaires d'engager la viabilisation des lots ou la vente des fonds de jardin.



Secteur de la rue des Châtaigniers et identification d'un secteur à potentiel foncier élevé



Secteur de la Glavardaie et identification d'un secteur à potentiel foncier élevé

La capacité de production de logements sur le territoire de la commune de Caden en densification des écarts en zone urbaine peut être évaluée à 3 logements pour le secteur de la rue des Châtaigniers et 1 logement pour le secteur de la Glavardaie sur la durée du PLUi.

Les secteurs d'habitat autour du centre ancien

Les secteurs d'habitat pavillonnaire autour du centre-bourg de Caden se sont développés à partir des années 1970 par capillarité. L'aménagement de ces espaces répond à un besoin de logement à proximité immédiate des entreprises et services présents dans le centre-bourg de Caden.

L'aménagement a été réalisé à coup d'opérations de création de lotissement de taille souvent modeste.



Secteurs d'habitat autour du centre ancien

Le tissu urbain en résultant est relativement dense avec des lots dont les surfaces mesurent entre 1300 ou 1400m² pour les plus importants et de 400 à 500m² pour les plus petites surfaces. Le tissu est marqué par la présence quasi exclusive de l'habitat sur ces secteurs.

La commune de Caden a elle même participé – en tant que maître d'ouvrage – à la réalisation d'un certain nombre de ces projets, garantissant ainsi une qualité des aménagements, une cohérence de la structure des lotissements et la valorisation d'objectifs de densité.

Deux secteurs enclavés dans ces sites d'habitat ont été identifiés en 1AU avec des secteurs d'OAP en renouvellement urbain:

- **La Glavardais – 6 logements prévus :** Lotissement autorisé en novembre 2018, lots déjà bâtis
- **Bourg Nord– 10 logements prévus:** Lotissement autorisé en octobre 2021, commercialisation des lots en cours



Impasse Pierre Garel : formes urbaines d'habitat pavillonnaire relativement denses

Ces espaces sont en capacité d'accueillir certaines habitations supplémentaires en densification des fonds de jardin notamment.

Toutefois, la taille modérée des parcelles, l'absence d'espaces non occupés par l'habitat et les modalités d'aménagement des lots et d'emplacement de l'habitation au centre de la parcelle tendent à restreindre la possibilité de densifier fortement ces espaces faute de pouvoir en détacher un lot d'une emprise suffisant à la réalisation d'un logement nouveau.

L'identification d'une marge de recul de 15m autour de plusieurs cours d'eau traversant ces secteur tend également à limiter la densification des zones bâties autour du bourg.

Peu d'opérations de réalisation de logements neufs dans ces espaces ont été identifiées depuis l'approbation du PLUi.



Lotissements autour de la rue de la Calotterie

La capacité de production de logements sur le territoire de la commune de Caden en densification des espaces urbanisés d'habitat autour du centre-bourg peut être évaluée à 8 logements sur la durée du PLUi. Cette estimation a été intégrée dans l'évaluation des modalités de production de logement du rapport de présentation du PLUi.

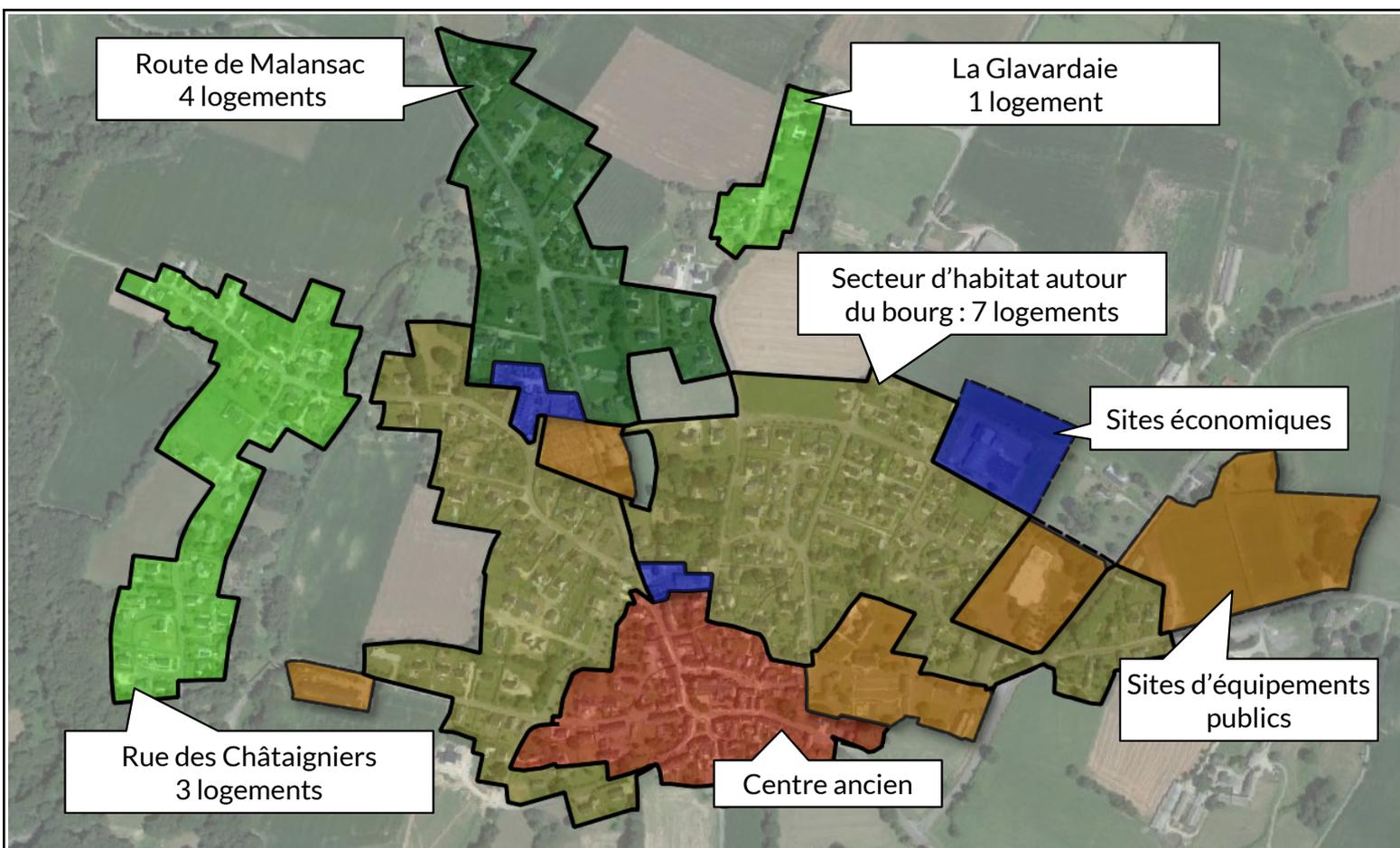
Synthèse sur la densification des espaces urbanisés

La densification des espaces déjà bâti est un moyen de produire des logements sans consommation d'ENAF. Ce procédé est encouragée dans le PLUi notamment par des règles de prospect souples.

Toutefois, cette densification peut être contrainte par un tissu urbain déjà dense, la présence de secteurs économiques ou d'équipements publics sur le territoire de la commune ou la rétention foncière exercée par les propriétaires de biens.

Ainsi, l'analyse de la capacité de densification par secteur tend à évaluer autour de 15 logements la production dans ces secteurs classés en zone 'U' en plus des 20 logements à réaliser dans les secteurs en renouvellement urbain classés en zone AU.

Cette évaluation de la production de logement correspond aux éléments du rapport de présentation réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi.



Estimation de la production de logement par secteur pendant la durée du PLUi

Une urbanisation rapide des secteurs en extension de l'urbanisation

La densification des zones urbaines ne saurait alors répondre au besoin de production de logement sur le territoire de la commune évalué à hauteur de 150 logements en 10 ans.

Le PLUi propose alors de réaliser une partie de ces logements – à hauteur de 45 % de la production totale – sur des espaces surtout agricole à urbaniser classés en 1AU totalisant une emprise de 2,5 ha.

Ainsi, depuis l'approbation en 2019 du PLUi, les zones 1AU en extension de l'urbanisation ont été rapidement urbanisées sur le territoire de la commune de Caden. Pour les 3 OAP prévues en extension de l'urbanisation dans le PLUi :

- **Bourg Ouest- 19 logements prévus** : Lotissement autorisé en juin 2020, une grande partie des constructions achevées
- **Les Châtaigniers - 14 logements prévus** : Lotissement privé pour lequel le propriétaire ne souhaite pas aménager pour le moment
- **Vieux Calvaire- 5 logements prévus** : Demande d'autorisation du lotissement déposée prochainement

En somme, le PLUi a prévu, pour la commune de Caden, la réalisation de 37 logements en extension de l'urbanisation sur le court terme. Sur ces 37 logements prévus, on peut considérer que :

- 19 logements sont déjà réalisés ou en cours d'achèvement,
- 14 logements ne seront pas réalisés sur le moyen terme, par un phénomène de rétention foncière de la part du propriétaire du terrain concerné,
- Ne restent donc que 5 logements réalisables dans les années à venir,

Les secteurs 1AU en densification ont également été aménagés rapidement : sur 20 logements à produire dans 3 secteurs identifiés, 6 sont déjà réalisés, 10 en cours de commercialisation, et 4 restants – finalement 3 – pour lesquels le permis d'aménager sera déposé prochainement.

Ainsi, la commune voit sa croissance démographique potentiellement menacée par le manque de zones urbanisables sur le moyen terme, au-delà de l'année 2022. Le maintien d'une offre en logement ou en lots constructibles est toutefois essentielle au maintien du dynamisme de la commune, notamment pour le maintien des effectifs scolaires et des services et commerces du bourg.

Conclusion

La commune de Caden connaît une attractivité importante par la préservation de la qualité de ses espaces bâtis ainsi que grâce à la diversité de services et commerces présents sur le territoire de la commune. La dynamique de production de logement sur le territoire de la commune est même supérieure, depuis 2021, à l'évaluation du besoin en logement réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi à hauteur de 15 logements par an soit 150 en 10 ans.

Toutefois, cette attractivité provoque une tension forte sur l'immobilier sur le territoire de la commune.

Avec la fin de la constructibilité en densification des villages, l'absence de friches à valoriser, les contraintes liées aux projets de changement de destination et la faible capacité de mobiliser le parc de logement vacant, le besoin en logements nouveau va s'exprimer plus fortement qu'avant sur la construction neuve dans les espaces urbanisés 'U' et à urbaniser 'AU'.

La densification des espaces déjà bâti est encouragée dans le PLUi notamment par des règles de prospect souples et la mise en place d'OAP sur 3 secteurs. Toutefois, cette densification peut être contrainte par un tissu urbain déjà dense, la présence de secteurs économique ou d'équipements publics sur le territoire de la commune, la présence de cours d'eau au cœur des zones urbaines générant des marges de recul ou la rétention foncière exercée par les propriétaires de biens. La capacité de production de logements neufs des secteurs urbanisés est ainsi évaluée à hauteur de 15 logements en densification spontanée et 20 logements en densification encadrée par des OAP sur le durée du PLUi.

Ainsi, une partie des logements à réaliser sur le territoire de la commune devront nécessairement être réalisés sur des espaces à urbaniser, aujourd'hui occupés principalement par l'activité agricole.

La dynamique de la commune a conduit à ce qu'une partie importante de ce foncier à bâtir ait déjà été artificialisé depuis l'approbation du PLUi en 2019.

Ces éléments tendent à justifier l'ouverture à l'urbanisation prévue dans le cadre du présent dossier de modification du PLUi.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur en 2AU dit 'Penehouet' vise à aménager un secteur d'habitat avec des lots à bâtir sur une emprise de 8642m². Comme sur l'ensemble de la commune de Caden, le projet proposera une densification de l'ordre de 15 logements par hectare soit 13 logements à créer sur l'emprise du présent site.