



RÉVISION DU SCOT DU PAYS DE BREST

LES RENDEZ-VOUS DU SCOT 2016

CONSOMMATION D'ESPACE ET HABITAT
QUEL EFFORT ? OÙ ? COMMENT ?

Astrolabe – Le Relecq-Kerhuon | 4 octobre 2016

Éric Lemerre

Réf. 16-108

Pays de Brest
PÔLE MÉTROPOLITAIN



(ADEUPa
BREST • BRETAGNE

POURQUOI MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE ?

LIMITER LES IMPACTS NÉGATIFS DE L'ÉTALEMENT URBAIN

- Suppression d'espaces agricoles
- Désaffectation progressive des centres-ville et centres-bourg
- Dégradation des paysages, des entrées de ville, banalisation des paysages périurbains
- Allongement des distances pour les ménages, multiplication des déplacements motorisés
- Augmentation des coûts pour les communes (réseaux, services collectifs...)
- Imperméabilisation des sols (inondations)
- Disparition d'espaces naturels et forestiers

Ces conséquences sont irréversibles...



LA MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

■ Une priorité Grenelle et ALUR pour les documents d'urbanisme

Un objectif considérablement renforcé par le législateur depuis 2010

■ Un des objectifs de la délibération prescrivant la révision

« Poursuivre, en l'améliorant, le modèle de développement du SCoT approuvé qui s'appuie sur une organisation urbaine hiérarchisée (métropole, pôles structurants, pôle d'équilibre...) et **sur une recherche d'économie de l'espace.** »

■ Le contenu légal d'un SCoT (extraits du Code de l'urbanisme)

Art. L. 141-3

[Le rapport de présentation]

- « **présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma**
- et **justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation** compris dans le document d'orientation et d'objectifs. »

Art. L. 141-6

« Le DOO arrête, par secteur géographique, des **objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres. »

LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE PADD

Lutter contre l'étalement urbain en priorisant les besoins fonciers

1. Développer l'habitat tout en adoptant une gestion économe du foncier

- Renouvellement urbain
- Réhabilitation du parc de logements existant
- Diversification des formes urbaines et densification

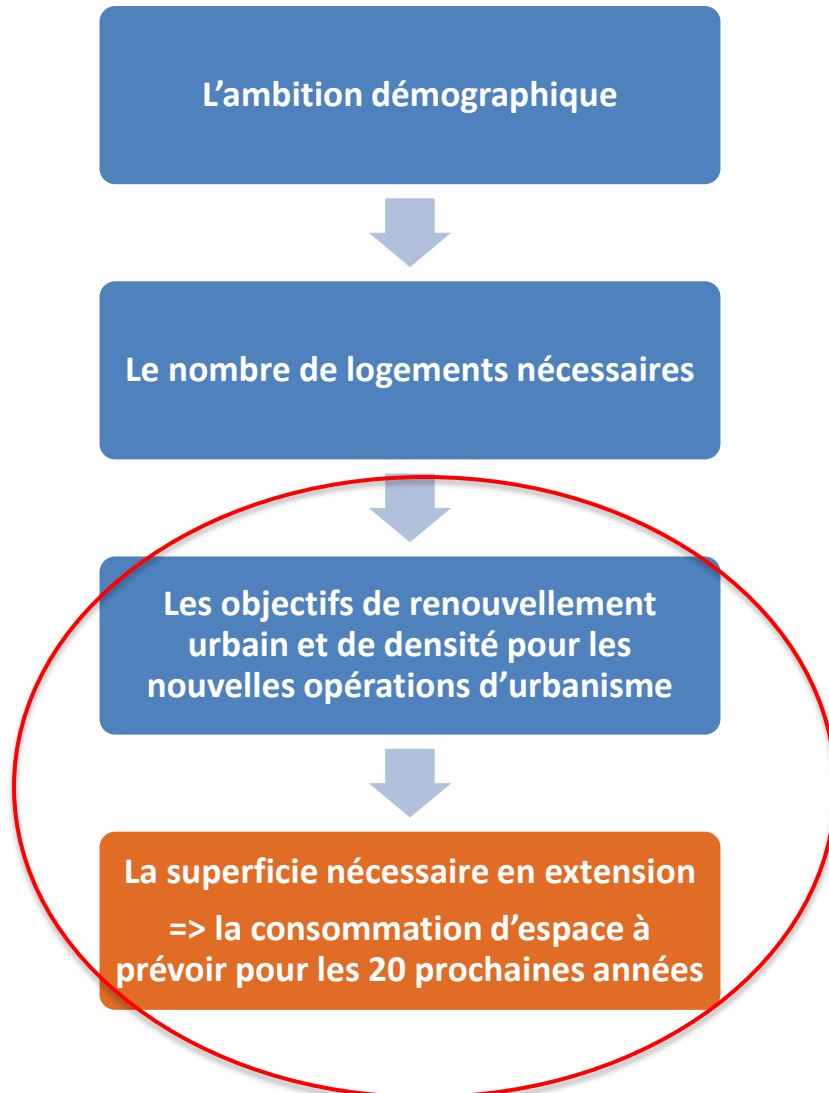
2. Accompagner le développement économique par une offre foncière adaptée

- Maîtriser la consommation foncière des zones commerciales et du tertiaire en périphérie
- Anticiper afin d'organiser la disponibilité foncière pour les activités économiques non compatibles avec l'habitat
- Favoriser le développement des activités économiques liées à la mer

3. Maîtriser la consommation foncière des infrastructures et des équipements

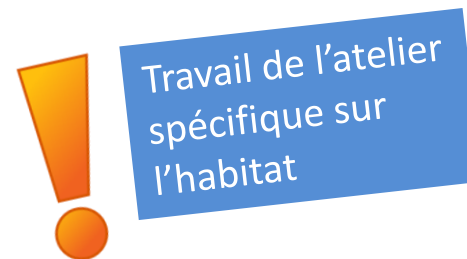


COMMENT DÉTERMINER LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ?



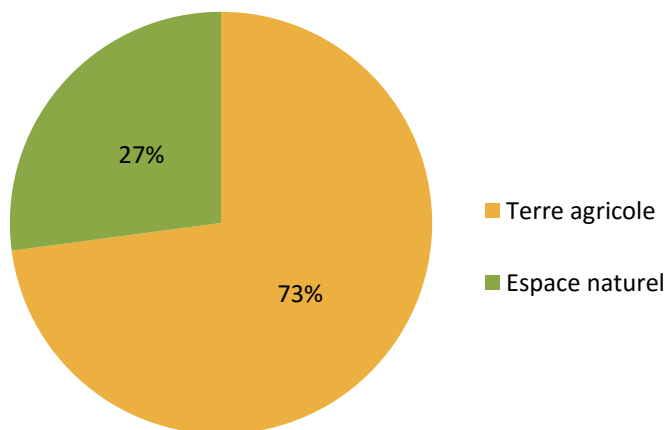
Les éléments de diagnostic nécessaires :

- La consommation d'espace passée (MOS 2005-2015)
- Les capacités de renouvellement urbain
- La densité observée ces dernières années
- La capacité des communes à prendre en compte les objectifs du SCoT actuel (2011) :
 - taux minimal de renouvellement urbain
 - densité minimale
- Les efforts déjà consentis selon les territoires



CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2005 ET 2015

1 380 ha d'espaces agricoles et naturels ont été consommés entre 2005 et 2015

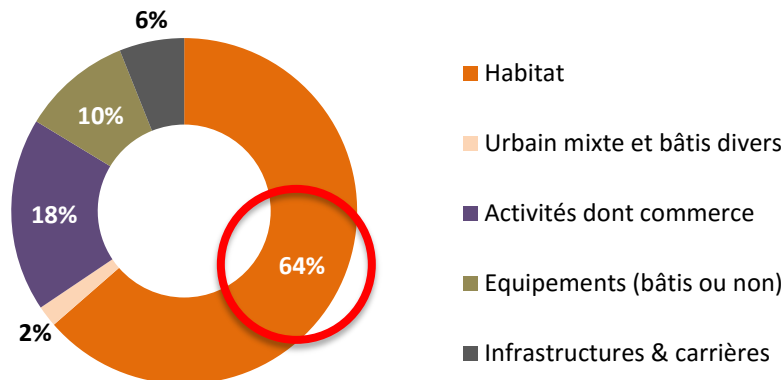
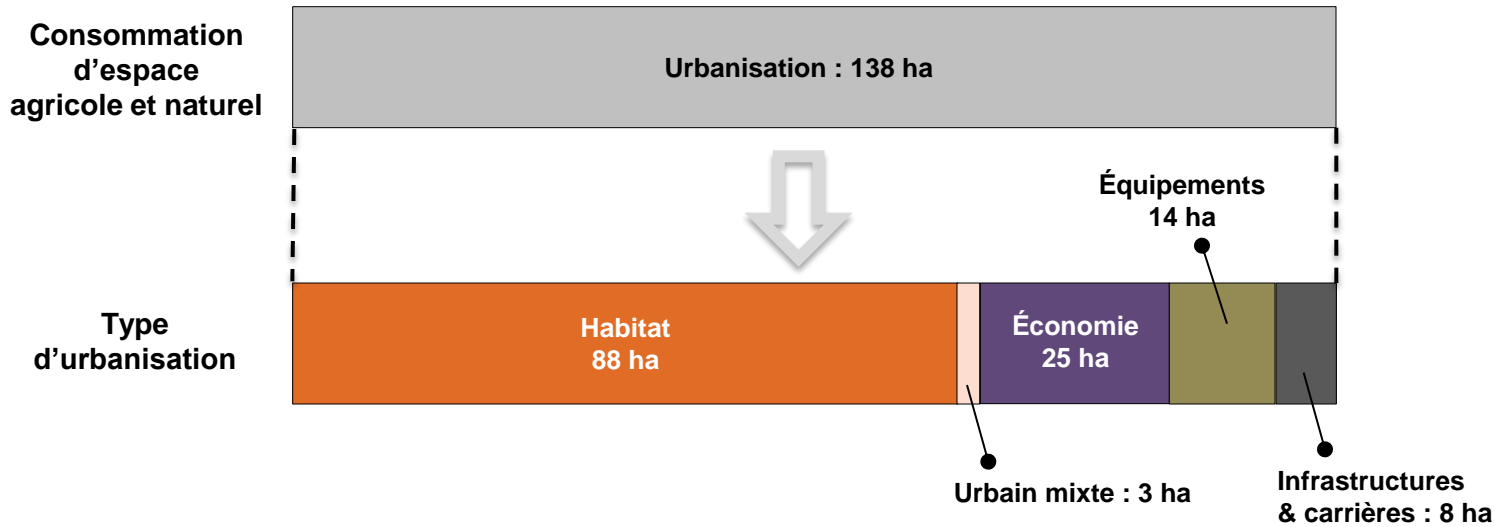


Soit **138** ha par an en moyenne

Source : MOS - ADEUPa

CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2005 ET 2015

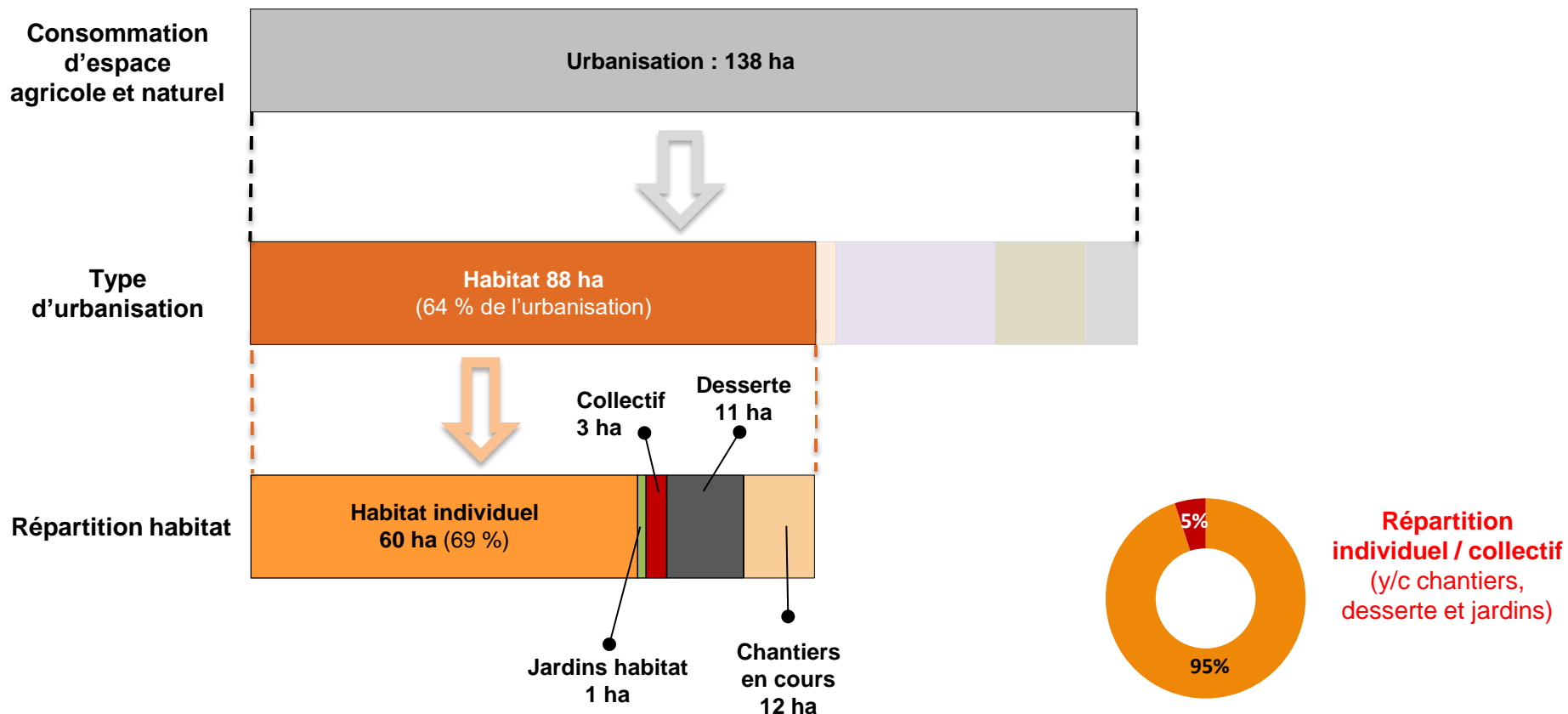
En nombre d'hectares par an



Source : MOS - ADEUPa

CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2005 ET 2015

En nombre d'hectares par an



Source : MOS - ADEUPa

COMMENT DÉTERMINER LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE?

L'ambition démographique

+ 0,45 % / an (+ 0,34 %/an pour la période 2007–2012)

Soit env. + 10 % de population en 20 ans

Population 2035 : 433 600 habitants (395 000 en 2015)

Soit ~ 40 000 hab. supp. en 20 ans (= pop. Pays des Abers)

Le nombre de logements nécessaires

Taille des ménage 2035 : 1,98 (2,14 en 2013)

→ **Production nécessaire* : 2 300 logements/an**

(2 310 produits sur la période 2005-2015)

Les objectifs de renouvellement urbain et de densité pour les nouvelles opérations d'urbanisme

Quels objectifs ? C'est l'objet de l'atelier

DOG actuel : objectifs en fonction de la place de la commune dans l'armature urbaine

La superficie nécessaire en extension
=> la consommation d'espace à prévoir pour les 20 prochaines années

* *Selon premiers calculs à affiner*

ET CONCRÈTEMENT, QUEL OBJECTIF ?

Rappel

Le SCoT de 2011 fixe l'objectif d'une réduction de 25 % de la consommation d'espace agricole par l'habitat par rapport aux usages antérieurs.

Il ne comporte pas d'objectif chiffré pour l'économie ni pour les autres postes de consommation.

→ Quel objectif de consommation économe de l'espace pour la période 2015–2035 ?

Quel niveau d'ambition retenir pour le nouveau SCoT ?

– 25 % globalement ?

(par rapport à la consommation d'espace mesurée entre 2005 et 2015)

OBJECTIF – 25 % : TEST DE L'HYPOTHÈSE

Hypothèse-test de réduction de 25 % (à l'échelle du pays)

- Rappel consommation d'espace par l'urbanisation au cours des 10 dernières années : 1 380 ha, soit **138 ha/an**
- Réduction de 25 % pour les 20 prochaines années :

→ **138 ha/an – 25 % = objectif environ 103 ha/an**

soit **2 070 ha** pour 20 ans

Soit **700 ha** qui ne seront pas soustraits à l'agriculture ou aux espaces naturels par rapport au rythme de consommation antérieur

→ **un réel bénéfice pour les espaces agricoles et naturels**

ET CONCRÈTEMENT, COMMENT FAIRE ?

Hypothèse -25 % :

Essai de ventilation de l'effort pour chacun des postes

Postes	Hypothèses de réduction		Objectif
Objectif →	- 25 % / consommation 2005-2015	138 ha - 35 ha/an	103 ha
Économie	Surtout sur tertiaire et commerce. Modérée (- 20 %)	25 ha – 5 ha	20 ha
Urbain mixte	Stable	3 ha	3 ha
Équipements	Moins d'équipements à réaliser (- 15 %)	14 ha – 2 ha	12 ha
Infrastructures	Réduction importante, moins à réaliser à l'avenir (- 50 %)	8 ha – 4 ha	4 ha
HABITAT	À contenir pour ne pas dépasser 103 ha au total	88 ha – 24 ha	64 ha

Soit – 27 % pour l'habitat



SERAIT-IL POSSIBLE D'Y PARVENIR ?

Hypothèse-test 1 Taux de RU et densités du SCoT actuel (Taux des pôles d'équilibre pour « Autres EPCI »)	Brest métropole	Autres EPCI	Total
Nombre de logements prévus (hypothèse-test, chiffres provisoires, répartition conforme aux poids de population actuels)	1 210 (53 %)	1 090 (47 %)	2 300
Pourcentage en RU et densification	33 %	15 %	24 %
Logements en RU et densification	399	164	563 (24 %)
Logements en extension (max.)	811	927	1 737 (76 %)
Densité moyenne des extensions (min.)	25 logts/ha	15 logts/ha	-
Consommation d'espace annuelle (max.)	32,43 ha	61,77 ha	94,19 ha
Consommation d'espace annuelle (max.)	32 ha (34 %)	62 ha (66 %)	94 ha



Excès de 30 ha/an :

- > effort supplémentaire sur l'habitat ?
- > effort accru sur les autres postes ?
- > révision de l'objectif ?

DES EFFORTS SUPPLÉMENTAIRES POUR L'HABITAT

Augmenter la part de logements en renouvellement urbain et en densification*

SCoT actuel

	% MINIMUM DE RENOUELEMENT URBAIN
Brest métropole océane	33 %
Pôles structurants	20 %
Pôles d'équilibre	15 %
Autres communes	10 %

Propositions à débattre



Brest métropole	50 %
Autres EPCI	25 %

Moyenne à l'EPCI

- > Des objectifs chiffrés nettement plus ambitieux
 - compatibles avec [les résultats des référentiels fonciers réalisés](#)
 - en lien avec l'objectif prioritaire de dynamiser les centres-bourgs et centres-villes
- > Possibilité d'objectifs chiffrés définis à l'échelle des EPCI uniquement, charge aux PLUi de décliner à l'échelle communale

* Logements construits dans la zone U des PLU

DES EFFORTS SUPPLÉMENTAIRES POUR L'HABITAT

Promouvoir une plus grande densité des extensions urbaines

SCoT actuel

	DENSITÉ BRUTE MINIMUM (LOGEMENTS À L'HECTARE)
Brest métropole océane	25
Pôles structurants	20
Pôles d'équilibre	15
Autres communes	12



Propositions à débattre

Brest métropole	30 logts/ha
Autres EPCI	<u>20 logts/ha</u>

Moyenne
à l'EPCI

Exemples de SCoT récents	Pays de St-Brieuc 2015	Pays de Rennes 2015
Par types de pôles	35 / 30 / 25 / 22 / 20 / 18 / 15	45 / 30 / 25 / 20 + Enveloppe foncière maxi pour chaque commune
Par EPCI	Enveloppe foncière maxi	

- > Possibilité de densité minimale moyenne à l'échelle de chaque EPCI, pouvant être déclinée localement de façon différenciée par les PLUi notamment en tenant compte de la situation des communes dans l'armature urbaine
- > Une définition précise des modes de calcul de la densité, compatible avec les prescriptions de Foncier de Bretagne

SERAIT-IL POSSIBLE D'Y PARVENIR ?

Hypothèse-test 2 Taux de RU et densité <u>renforcés</u> par rapport au SCoT de 2011	Brest métropole	Autres EPCI	Total
Nombre de logements prévus <i>(hypothèse-test, chiffres provisoires, répartition conforme aux poids de population actuels)</i>	1 210 <i>(53 %)</i>	1 090 <i>(47 %)</i>	2 300
Pourcentage en RU et densification	50 %	25 %	31 %
Logements en RU et densification	605	273	878 <i>(38 %)</i>
Logements en extension (max.)	605	817	1 422 <i>(62 %)</i>
Densité moyenne des extensions (min.)	30 logts/ha	20 logts/ha	-
Consommation d'espace annuelle (max.)	20,2 ha	40,9 ha	61,1 ha
Consommation d'espace annuelle (max.)	20 ha <i>(33 %)</i>	41 ha <i>(67 %)</i>	61 ha

Merci de votre attention,
place aux échanges

Pays de Brest
PÔLE MÉTROPOLITAIN



ADEUP_a
BREST • BRETAGNE

DÉFINITION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Pour le SCoT, une définition au sens des documents d'urbanisme

→ Consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers par **la croissance de la ville** (habitat, activités, équipements liés bâtis ou non)

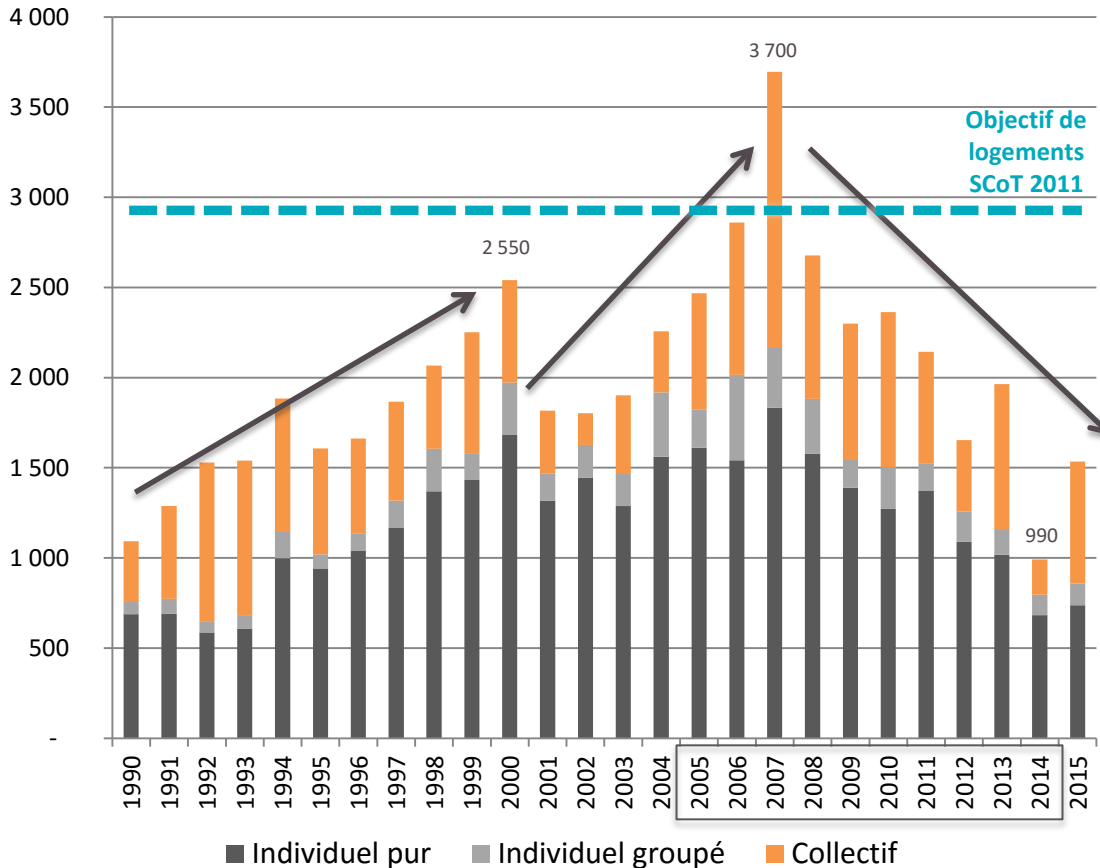
Quelques exemples

- Consomment de l'espace agricole, naturel ou forestier :
 - les routes, chemins et autres infrastructures
 - les parcs aménagés, les zones de loisirs, les terrains de sport
 - les campings
 - les carrières...

- Ne consomment pas d'espace agricole, naturel ou forestier :
 - les nouveaux bâtiments en renouvellement urbain ou densification
 - les serres et autres bâtiments agricoles (dont logement de l'agriculteur)
 - le caravaning...

LE RYTHME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS OBSERVÉ

Nombre de logements commencés par an dans le Pays de Brest

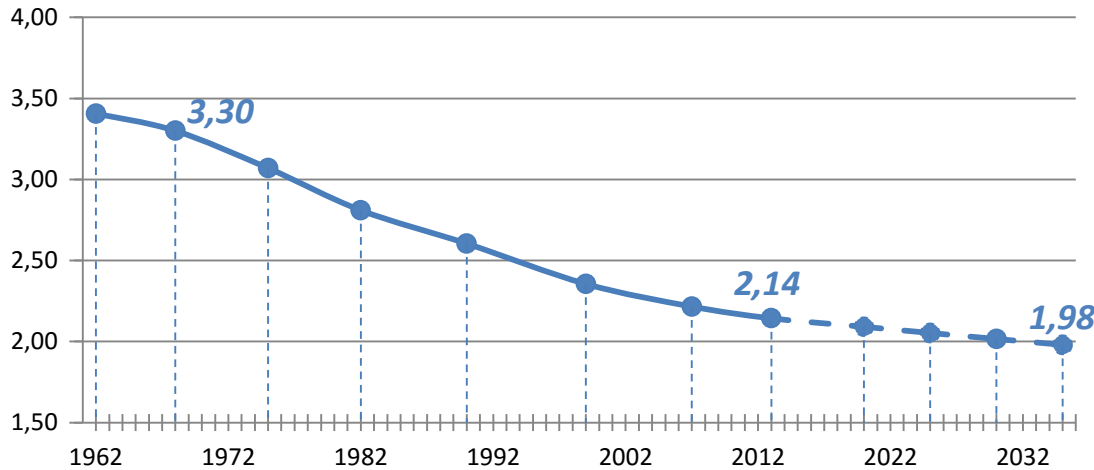


- *Le SCoT en vigueur prévoit une production d'environ 2 800 à 3 000 logements par an**
- Période exceptionnelle 2006-2008 qui a pu influencer les objectifs du SCoT
- **2 310 logements commencés par an en moyenne depuis 10 ans** (période 2005-2015 correspondant à celle de l'analyse de la consommation d'espace passée)

** Le SCoT 2011 a pour objectif 2 550 résidences principales (RP) par an, or RP = 84,6 % du parc de logements en 2012*

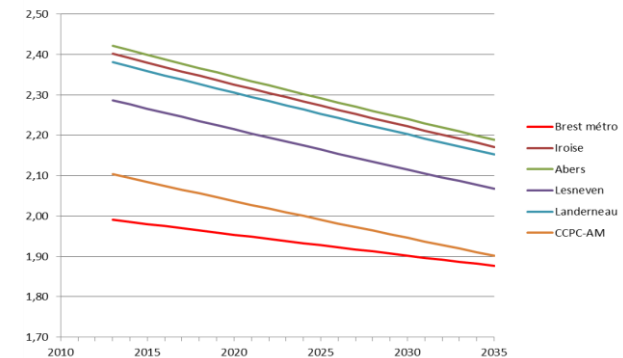
UNE BAISSÉ DE LA TAILLE DES MÉNAGES QUI RALENTIT

Évolution de la taille des ménages entre 1962 et 2013 Projection tendancielle jusqu'à 2035



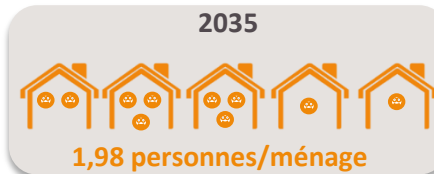
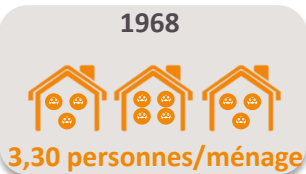
- Ralentissement de la baisse de la taille des ménages => moins de logements nouveaux à l'avenir pour simplement maintenir la population

Évolution prévisionnelle de la taille moyenne des ménages



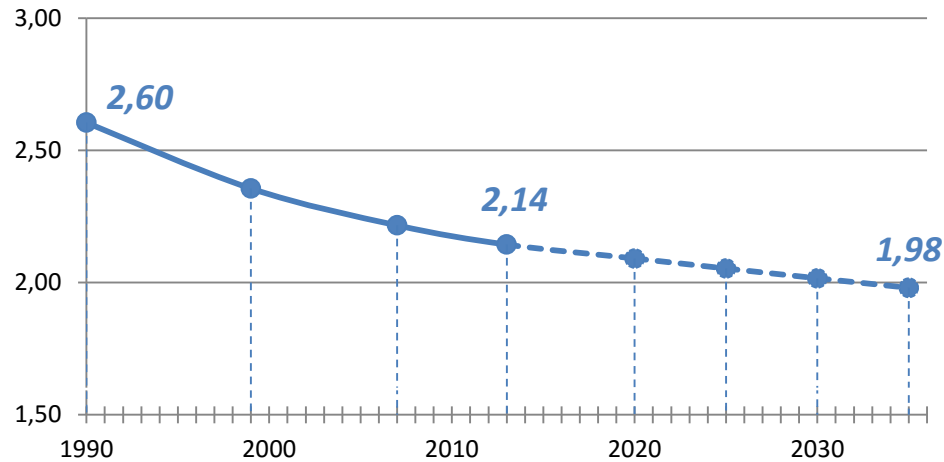
- À Brest métropole, où la baisse a déjà eu lieu, la tendance à la stabilisation sera plus prononcée que dans les autres EPCI

* Estimation ADEUPa à partir d'éléments de prospective démographique Insee (cf. Octant n°112) et des projections Omphale. Les taux d'évolution du nombre de ménages ont été appliqués aux données du RP 2013. La taille des ménages a été obtenue à partir de ce nombre de ménages et du nombre de personnes du scénario central Omphale.



UN RALENTISSEMENT DE LA BAISSSE DE LA TAILLE DES MÉNAGES QUI INFLUE SUR LES BESOINS

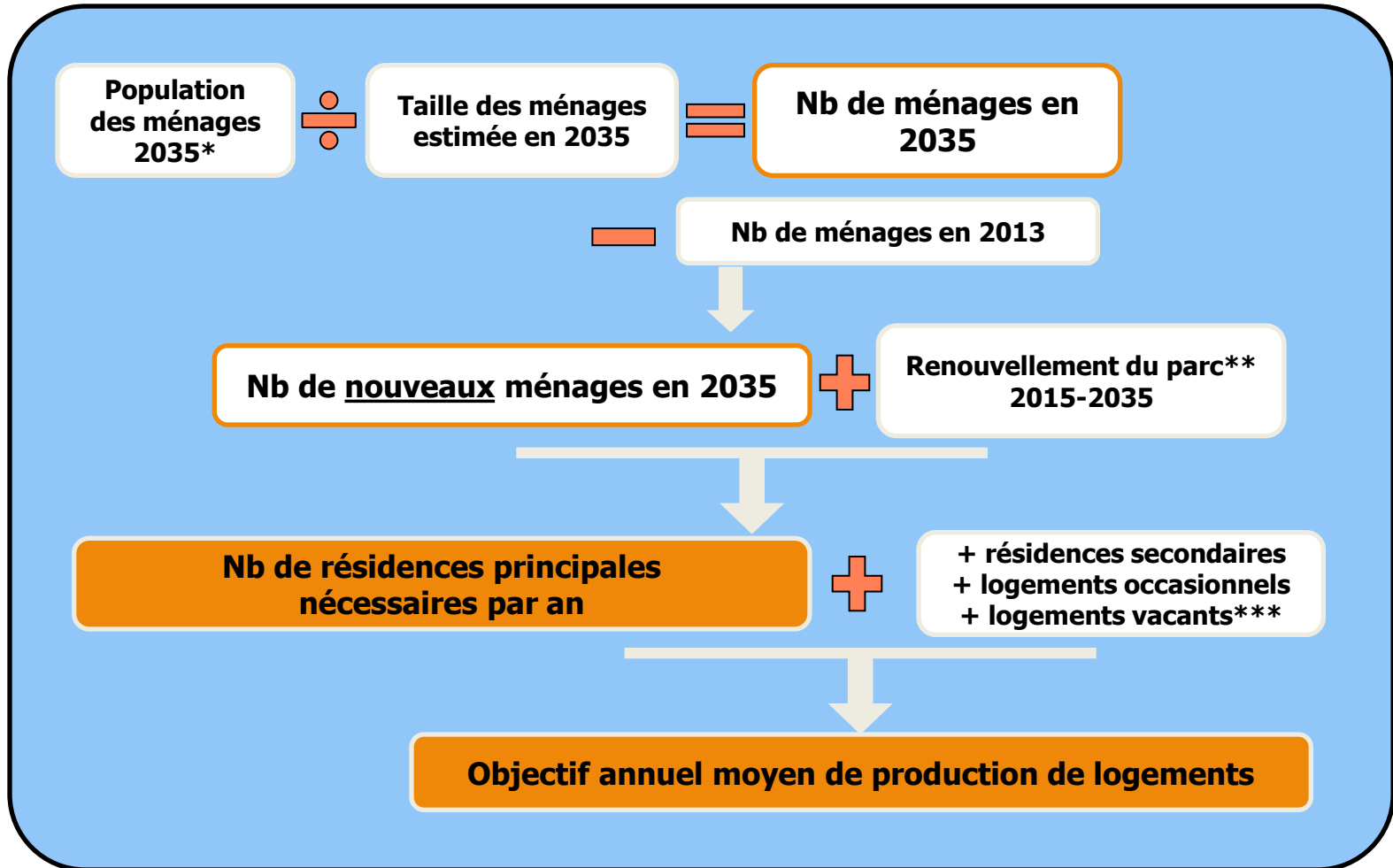
Évolution de la taille des ménages entre 1990 et 2013
Projection tendancielle jusqu'à 2035



- Au cours des 2 dernières décennies, 2/3 des logements construits n'ont servi qu'à maintenir la population
- À l'avenir, seulement 30 % des logements construits serviront uniquement à maintenir la population

	1990-2013	Hypothèse 2015-2035
Taux annuel moyen de croissance de la population	+ 0,34 %	+ 0,45 %
Croissance annuelle moyenne de la population (pop. des ménages)	+ 1 110	+ 1 560
Nombre moyen de logements produits par an	2 055	2 300
Taux annuel moyen de baisse de la taille des ménages	- 0,84 %	- 0,36 %
Nombre de logements nécessaires pour simplement maintenir la population (par an)	1 330	700
Nombre de logements accueillant la croissance de la population (par an)	725	1 600

CALCUL DE L'OFFRE DE LOGEMENTS NÉCESSAIRE



* Population des ménages estimée 2015 augmentée de 0,45%/an jusqu'en 2035

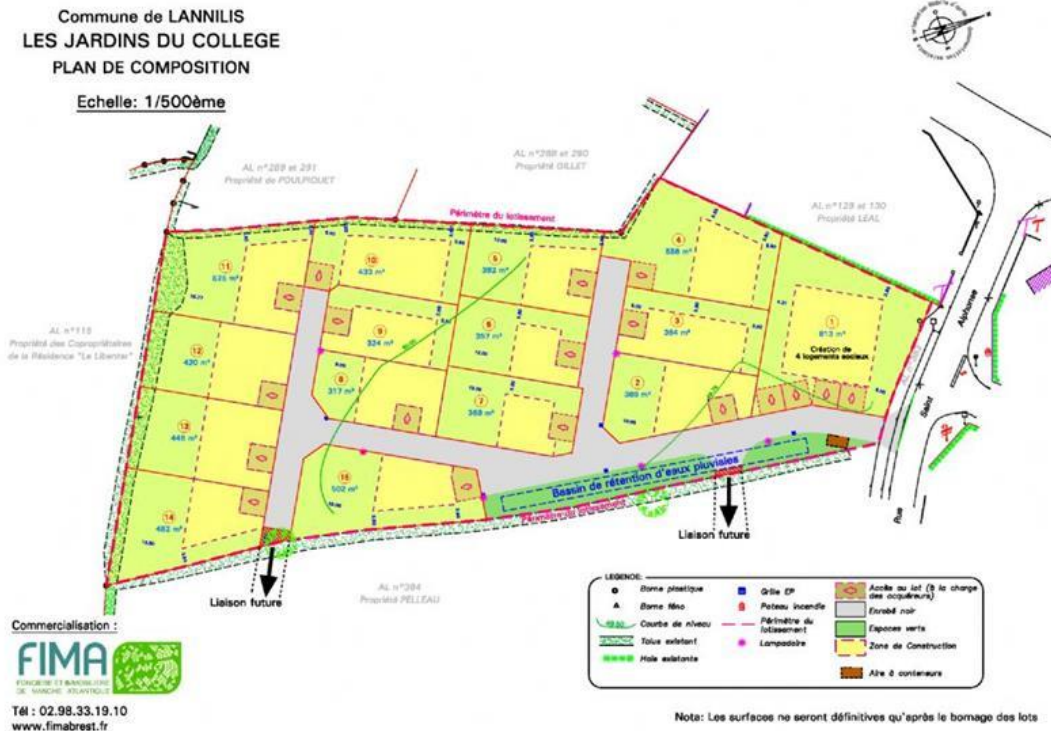
** Renouvellement du parc : 2007-2012 = 350 lgts/an / Hypothèse 2015-2035 = 477 lgts/an

*** Tx RS en baisse à 8 % (8,7% en 2012) – Tx vacance : stable à = 6,7 %



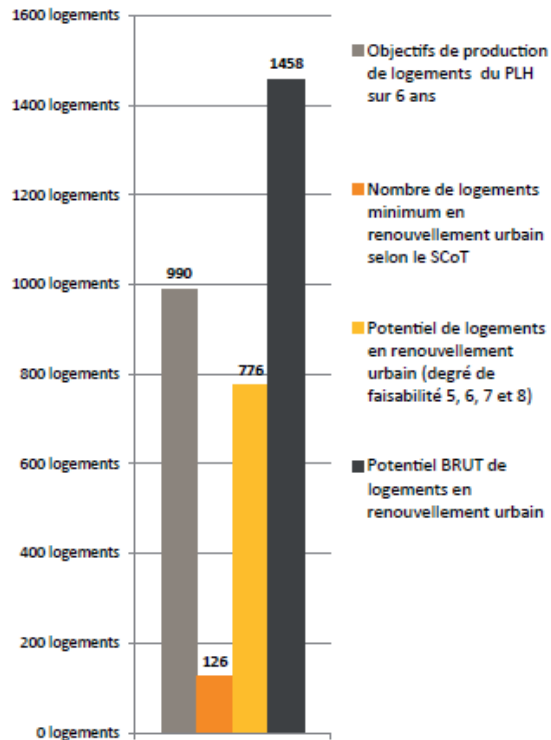
QUELQUES EXEMPLES DE DENSITÉ SUR DES OPÉRATIONS RÉCENTES DANS LE PAYS DE BREST

Lannilis : Les jardins du collège

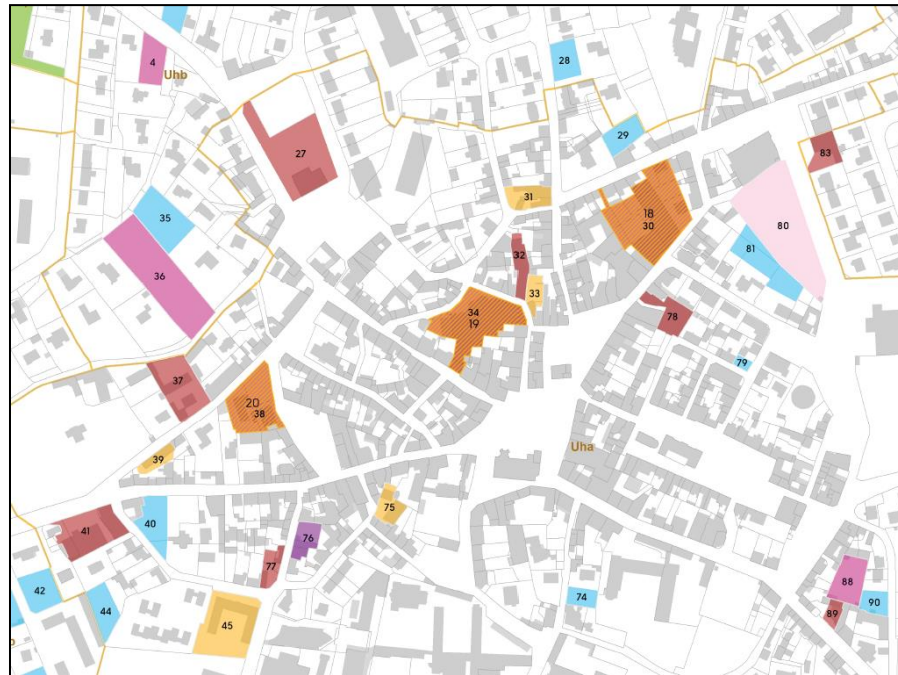


0,75 hectares / 19 logements
Densité opérationnelle :
25 logements à l'hectare

RÉSULTATS DE RÉFÉRENTIELS FONCIERS RÉCENTS



- Un potentiel de foncier mobilisable important (ex. sur 2 communautés : l'équivalent de 70 à 80 % des logements prévus sur la durée d'un PLH en faisabilité facile ou moyenne)
- Un potentiel très variable selon les communes



QUELQUES EXEMPLES DE DENSITÉ SUR DES OPÉRATIONS RÉCENTES DANS LE PAYS DE BREST



Kreizh Arzel à Plouarzel : en continuité du bourg



ZAC de Kreizh Arzel à Plouarzel

5 hectares / 100 logements
Densité opérationnelle :
20 logements à l'hectare



Concédant :



Commune de Plouarzel

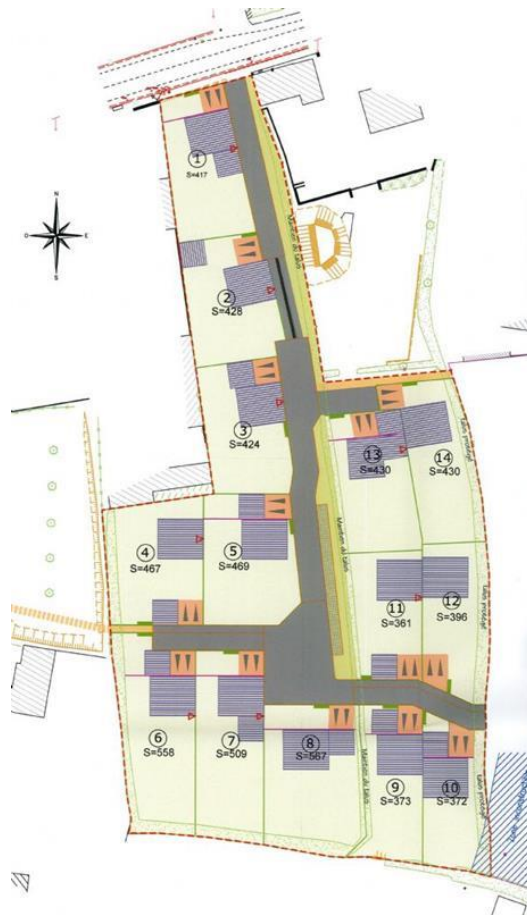
Programme :

- Superficie totale : 5 ha
- Terrains à vocation habitat / Commerce : 19 300 m² de surface de terrain
- 2 800 m² de S.D.P. (Surface de plancher) maximale



QUELQUES EXEMPLES DE DENSITÉ SUR DES OPÉRATIONS RÉCENTES DANS LE PAYS DE BREST

Plouvien : Le clos Saint-Jean



0,77 hectares / 14 logements
Densité opérationnelle :
18 logements à l'hectare

QUELQUES EXEMPLES DE DENSITÉ SUR DES OPÉRATIONS RÉCENTES DANS LE PAYS DE BREST

Le Folgoët : La Croix-Rouge

21 logements à l'hectare
(18 lots de 228 à 501 m², moy. 340)

Saint-Renan : Trévisquin

20 logements à l'hectare
(74 lots, 82 logements dont 9 sociaux)

Ploudiry : Tiez-Nevez

19 logements à l'hectare
(11 lots de 297 à 570 m², moy. 406)

Kersaint-Plabennec : Ar Pradig

19 logements à l'hectare
(10 lots de 373 à 467 m²)

Etc.