

Les Rendez-vous **du SCoT**

Partage du diagnostic
(seconde partie)



JEUDI 8 OCTOBRE 2015

SALLE LA FORGE À PLOUVIEN / 8H45 > 16H45



RÉVISION DU SCOT DU PAYS DE BREST

DIAGNOSTIC

AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

Pays de Brest
PÔLE MÉTROPOLITAIN



ADEUPa
BREST • BRETAGNE

RÔLE DU DIAGNOSTIC AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

- **Rappel des objectifs de la délibération :**
 - > « Prendre en compte la diversité du territoire du pays de Brest au regard des paysages, des dynamiques de sous-bassins de vie, des spécificités d'occupation du territoire.
 - > Corriger les déséquilibres et revitaliser les centralités, en veillant aux enjeux de solidarité et de renouvellement urbain. »

- **L'aménagement de l'espace au sens du SCoT concerne notamment, pour la révision du SCoT du pays de Brest, les sujets suivants :**
 - > L'urbanisation actuelle (le renouvellement urbain et les extensions, les densités)
 - > Le changement de destination dans les zones agricoles et naturelles
 - > La loi Littoral et le développement de l'urbanisation
 - +
 - > La consommation d'espace (abordée dans un autre atelier)

AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

- L'urbanisation actuelle
- Le changement de destination dans les zones agricoles et naturelles
- La loi Littoral et le développement de l'urbanisation

L'URBANISATION ACTUELLE : LE CODE ET LE SCOT EN VIGUEUR

Extrait du code de l'urbanisme : « Le PADD définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux (...) »

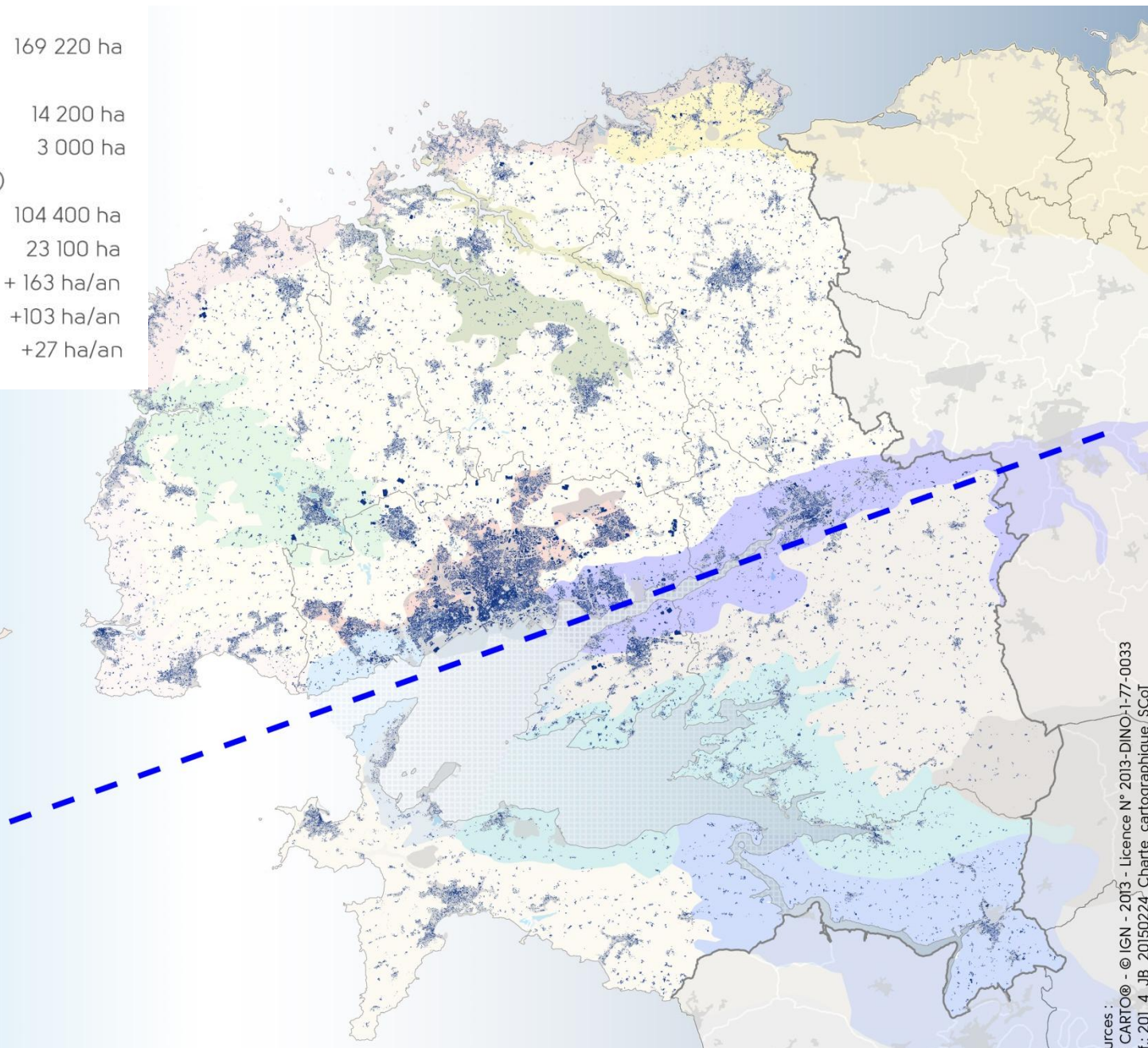
Le SCoT en vigueur

Les élus du pays de Brest ont affirmé dans le PADD du SCoT, comme un objectif prioritaire, **la limitation de la consommation d'espace.**

→ La mise en œuvre de cette orientation s'est traduite par le **renforcement des centralités, la priorité au renouvellement urbain** et une meilleure **gestion des extensions urbaines**

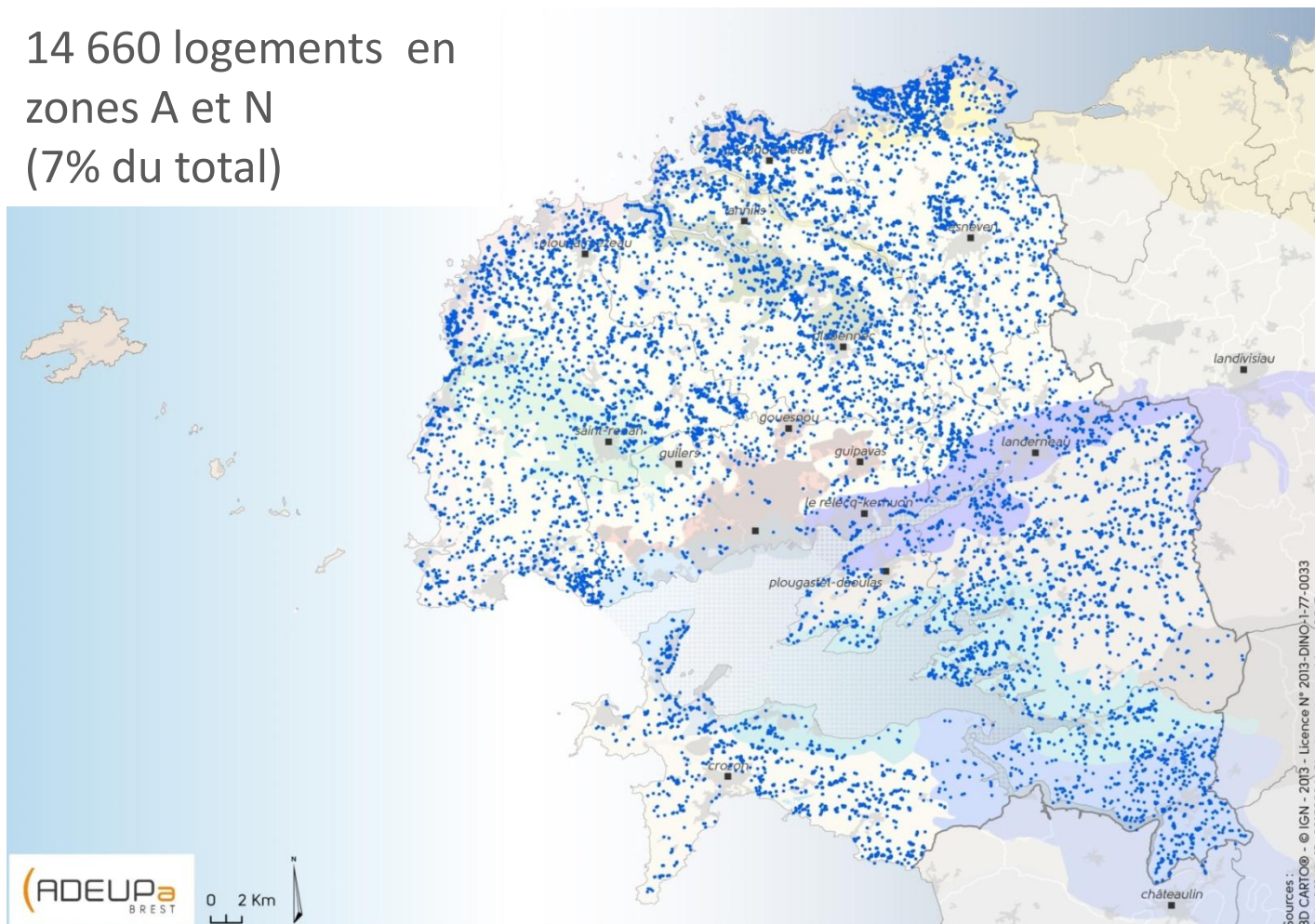
L'URBANISATION ACTUELLE

Superficie du pays de Brest :	169 220 ha
33 736 ha artificialisés (19%)	
Habitat	14 200 ha
Economie	3 000 ha
135 7167 ha agro naturel (81%)	
Agricole	104 400 ha
Bois	23 100 ha
Urbanisation 2005-2012 :	+ 163 ha/an
Habitat	+103 ha/an
Economie	+27 ha/an

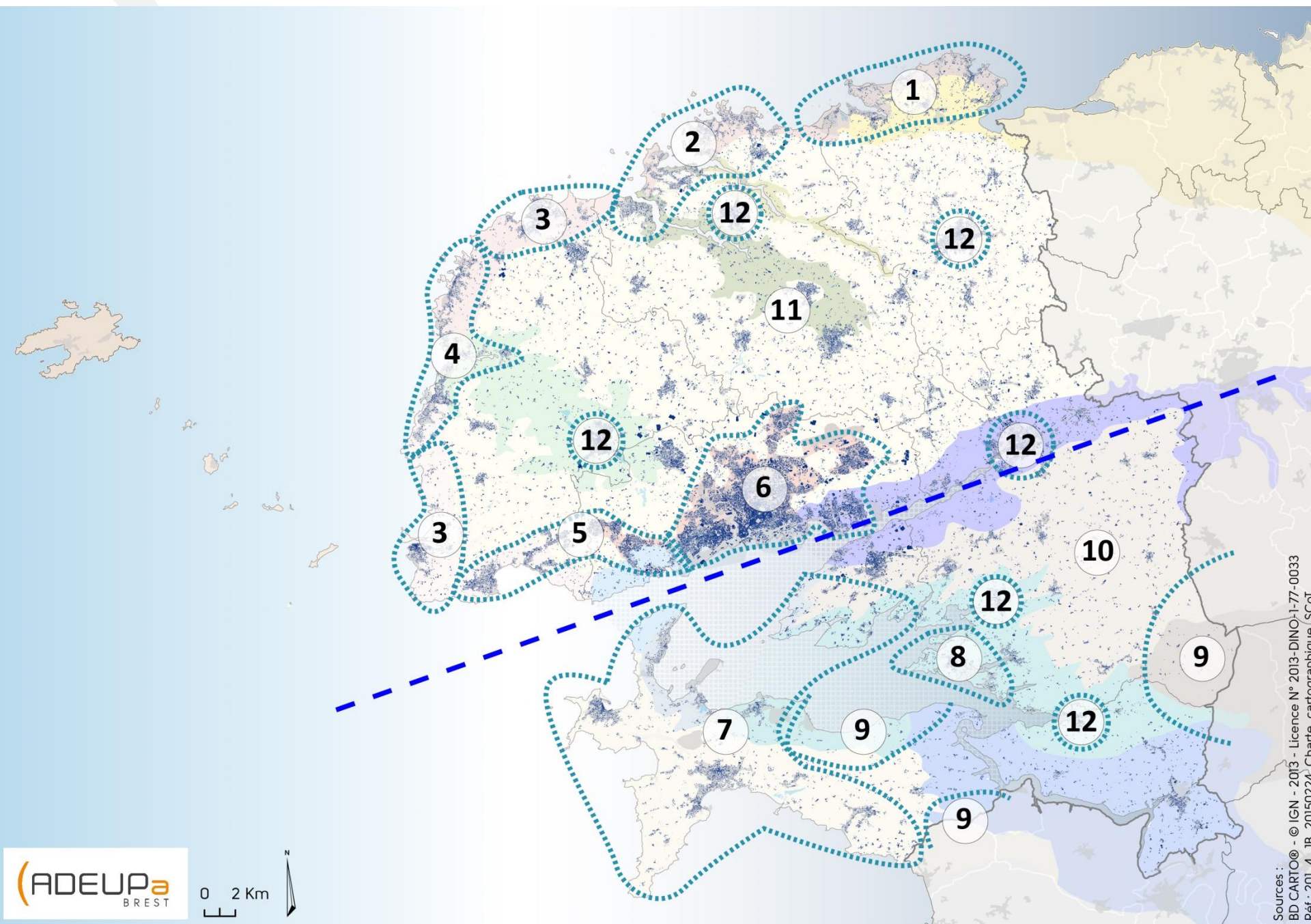


UN MITAGE DU TERRITOIRE PARTICULIEREMENT MARQUÉ

14 660 logements en zones A et N (7% du total)



L'URBANISATION ACTUELLE



LE RENOUVELLEMENT URBAIN

UNE POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN DÉVELOPPEMENT

LE SCOT EN VIGUEUR

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

LA PRODUCTION RÉELLE

Production de logements en renouvellement urbain dans le Pays de Brest (Entre 2010 et 2012):

- Brest métropole : 40%
- Pôles structurants : 35%
- Pôles d'équilibre : 33%
- Autres communes : 28%

Définition du SCoT : Le renouvellement urbain est compris comme la part des constructions neuves localisée en zone U, soit par réhabilitation ou modification de la destination de bâtiments existants, soit par construction dans des terrains non bâtis.

LE RENOUVELLEMENT URBAIN : DES OPÉRATIONS EN DÉVELOPPEMENT



Plounéour Trez



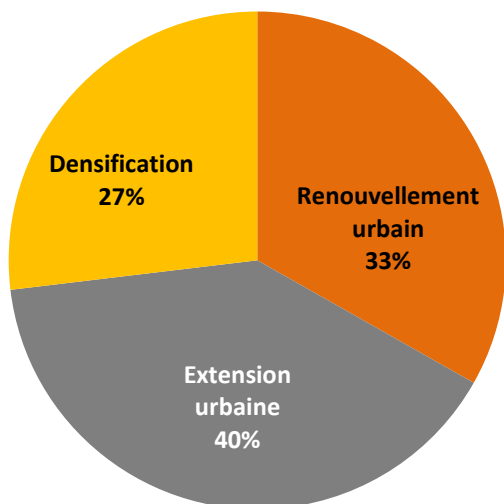
Loperhet



Landerneau

COMMERCE : DE NOMBREUSES OPÉRATIONS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

CDAC autorisées dans la période 2009-2014

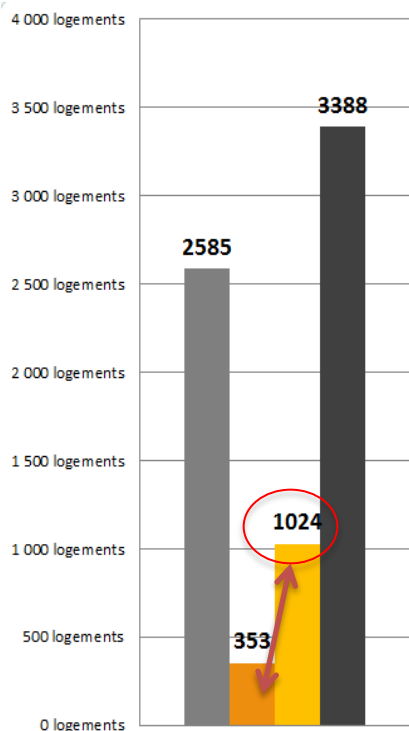


- Une consommation foncière moyenne annuelle de 6 ha dans le pays de Brest pour les activités commerciales (environ 20 % de la consommation par les activités économiques)
- 60 % des développements périphériques dans l'enveloppe urbaine (extension de commerces, densification, renouvellement urbain)

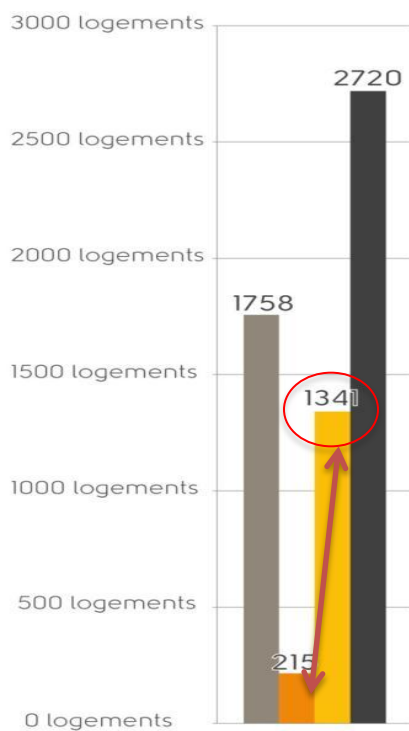


IDENTIFICATION DU POTENTIEL

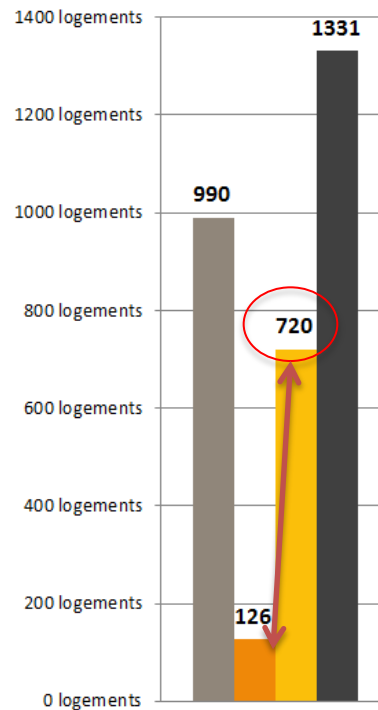
CCPLD en 2013



la CCPI en 2014



la CCPLCL en 2015



■ Objectifs de production de logements du PLH sur 6 ans

■ Nombre de logements minimum en renouvellement urbain selon le SCoT

■ Potentiel de logements en renouvellement urbain (degré de faisabilité 5, 6, 7 et 8)

■ Potentiel BRUT de logements en renouvellement urbain

LES DENSITÉS EN EXTENSION

LE SCOT EN VIGUEUR

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

LA DENSITÉ MOYENNE ENTRE 2005 ET 2012

Densité moyenne **11 logts/ha**

secteurs artificialisés habitat du pays de Brest

Brest Métropole : **21 logts/ha**

CC du Pays d'Iroise : **8,4 logts/ha**

! Données du MOS 2005-2012
• Nouvelles données à venir

CC du Pays des Abers : **10,2 logts/ha**

CC Pays de Lesneven et de la Côte des Légendes : **8,5 logts/ha**

CC du Pays de Landerneau Daoulas : **6,9 logts/ha**

CC de l'Aulne Maritime : **6,9 logts/ha**

CC de la Presqu'île de Crozon : **7,5 logts/ha**

LES DENSITÉS SUR LES DERNIÈRES OPÉRATIONS

Résidence de Breizh izel au Relecq -Kerhuon



2,5 (surface brute) / 58 logements

Typologie : 1 collectif de 23 logements
6 maisons de ville
29 maisons individuelles

Densité opérationnelle :
25 logts à l'hectare

LES DENSITÉS SUR LES DERNIÈRES OPÉRATIONS

Kreizh Arzel à Plouarzel : en continuité du bourg



ZAC de Kreizh Arzel à Plouarzel

5 hectares / 100 logements
Densité opérationnelle :
20 logts 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



LES DENSITÉS SUR LES DERNIÈRES OPÉRATIONS

L'Armor à LANNILIS (pôle d'équilibre dans le SCoT en vigueur)

En continuité du bourg

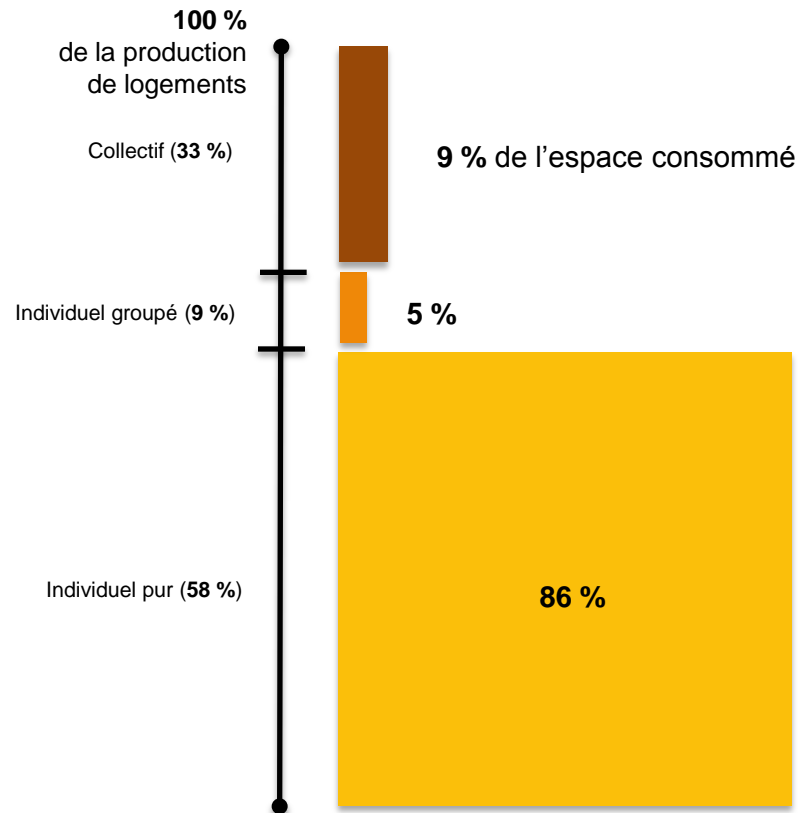
Une moyenne de 30 logements/ha



LES DENSITÉS - RAPPORT ENTRE FORMES URBAINES ET DENSITÉ

Répartition de la consommation d'espace selon les types de forme urbaine produite (2012-2013)

(évaluation théorique méthode Déléaz – CETE Lyon – 8/20/45)



- En produisant 33 % des logements, l'habitat collectif ne génère que 9 % de la consommation d'espace
- La maison individuelle est responsable de 86 % de la consommation d'espace en faveur de l'habitat
- ... alors qu'elle représente 58 % de la production de logement

AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

- L'urbanisation actuelle
- Le changement de destination dans les zones agricoles et naturelles
- La loi Littoral et le développement de l'urbanisation

LE CHANGEMENT DE DESTINATION

LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Le SCoT en vigueur

Changement de destination très limité dans l'espace agricole : autorisé uniquement s'il est lié à des activités de diversification de l'activité agricole et lorsque le bâti présente un intérêt architectural. C'est-à-dire que la réhabilitation d'une grange pour la transformer en logement est interdite.

Des changements juridiques récents avec la loi ALUR et la loi LAAF

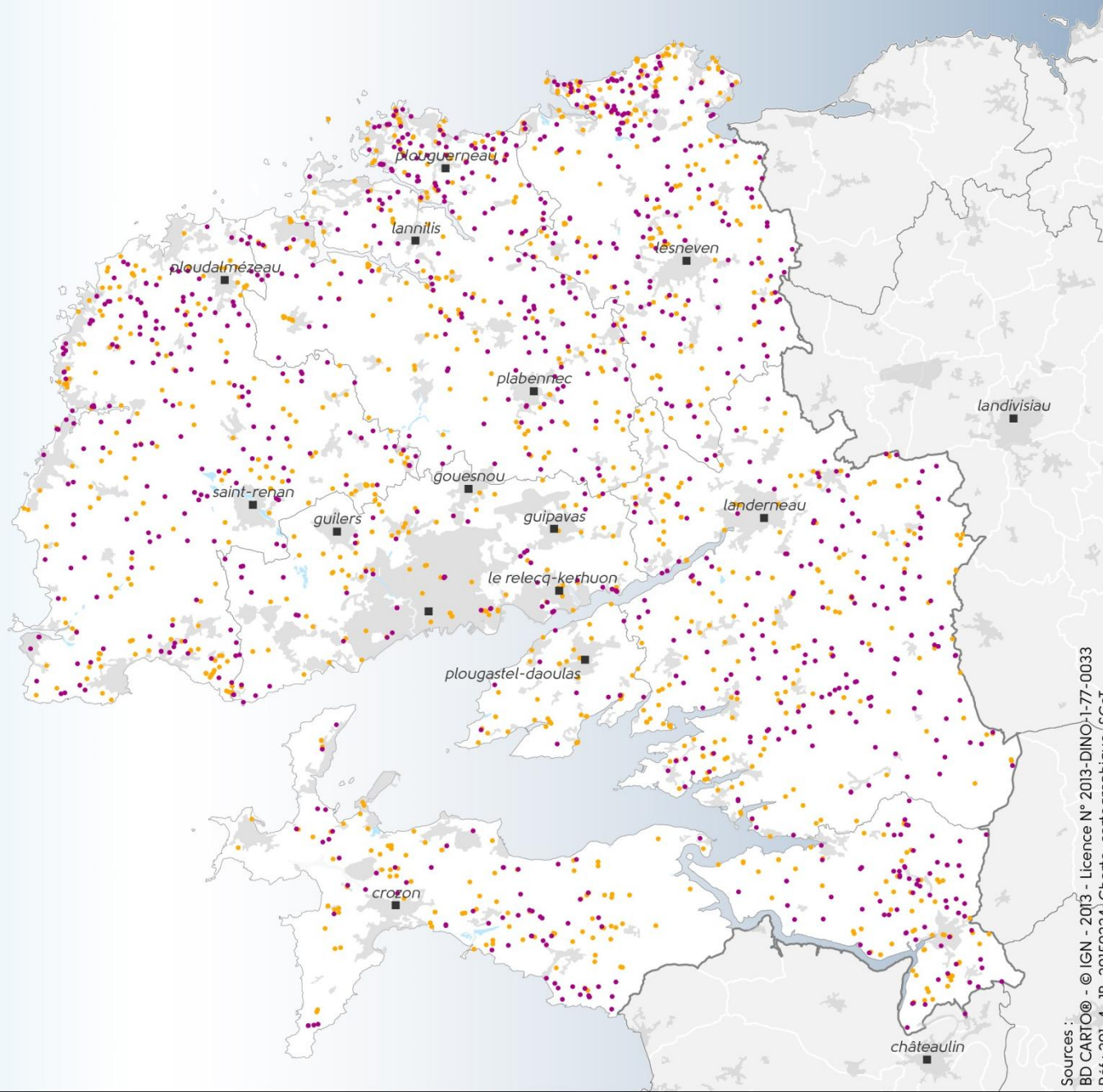
Le code de l'urbanisme est désormais plus souple pour les zones A et N des PLU : les PLU peuvent autoriser le changement de destination pour tous les bâtiments, à condition que cela ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

En zone agricole (A) nécessaire avis conforme de la CDPENAF.

En zone naturelle (N) nécessaire avis conforme de la CDNPS.

LES CONSTRUCTIONS EN ZONES A ET N

- 1 000 logements vacants en zones A et N (7 % du total des vacants).
- 1 260 autres locaux (commerces, dépendances, bâti isolé...)



- Logements vacants en zones A et N
- Autres locaux en zones A et N



AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

- L'urbanisation actuelle
- Le changement de destination dans les zones agricoles et naturelles
- La loi Littoral et le développement de l'urbanisation

LOI LITTORAL : LE SCOT EN VIGUEUR

Depuis la loi Grenelle, renforcée ALUR, **le SCoT est « intégrateur »** : c'est au SCoT de préciser l'application de la loi Littoral sur son territoire (49 communes sont concernées)

Le SCoT en vigueur propose une traduction de la loi Littoral sur les aspects suivants :

- Une localisation cartographique de la limite des « espaces proches du rivage »
- Une localisation cartographique précise des « espaces remarquables »
- Une localisation cartographique des coupures d'urbanisation
- Une identification cartographique (localisation) des agglomérations et des villages (sur la base d'un travail fin réalisé lors de l'élaboration du SCoT en 2008) ; le SCoT demande aux PLU littoraux d'identifier les hameaux qui peuvent être densifiés
- Dans les communes littorales, les espaces économiques métropolitains, communautaires et structurants sont des agglomérations

LOI LITTORAL : AGGLOMÉRATION, VILLAGE, HAMEAU

LE SCOT EN VIGUEUR

Identification des agglomérations et des villages fondée sur :

- l'organisation du bâti : densité significative des constructions, hauteur et mitoyenneté du bâti, présence d'espaces publics collectifs, présence d'une voirie hiérarchisée,
- la présence d'équipements utilisés : équipements religieux, administratifs, de services, commerces, écoles, de vie sociale... mais également réseaux publics et notamment réseaux d'assainissement collectif garantissant une urbanisation susceptible de maîtriser ses rejets,
- le nombre d'habitations.

LOI LITTORAL : AGGLOMÉRATION, VILLAGE, HAMEAU

LE SCOT EN VIGUEUR

Définition

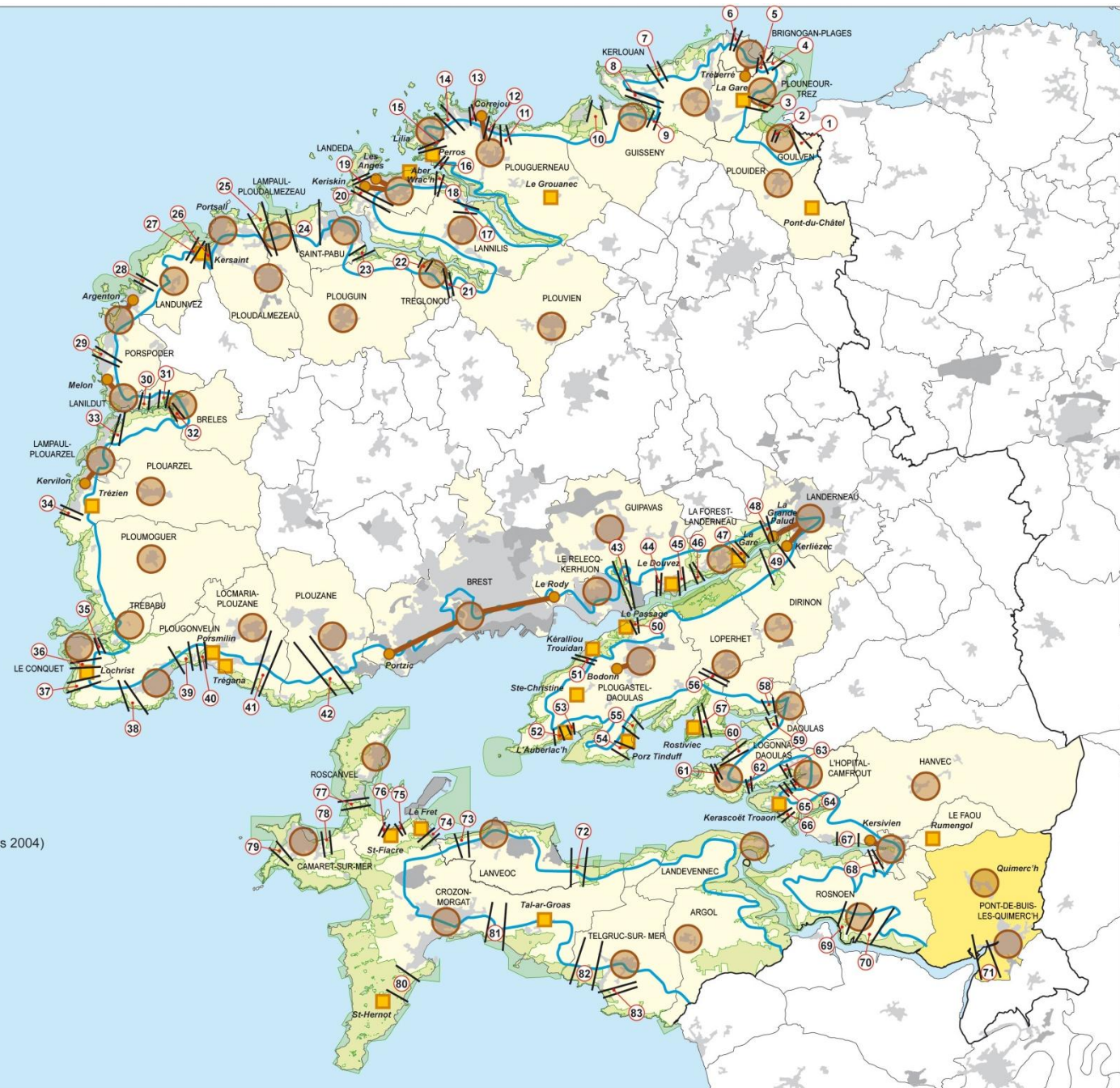
Agglomération et continuités d'agglomération : ensemble urbain disposant d'un cœur d'habitat dense et regroupé, comprenant de l'habitat collectif et du bâti à étages, des commerces, des activités, des services, des équipements administratifs, scolaires...

Village : ensemble d'au moins 40 habitations présentant dans son cœur des mitoyennetés du bâti, de la densité, éventuellement un ou des espaces publics collectifs, et comprenant un ou des équipements administratifs, culturels, culturels ou commerciaux utilisés. **Il y en a 24**

Hameau : groupe de constructions isolé et distinct de l'agglomération ou du village, présentant une organisation groupée de l'habitat, éventuellement des espaces collectifs publics mais pas d'équipement. Les ensembles habités autonomes des années 60-70 pourront être qualifiés de hameaux dans les PLU.

LOI LITTORALE : LE SCOT EN VIGUEUR

SCoT du Pays de Brest :
 La mise en œuvre de la Loi Littorale
 Approuvé par le comité syndical du 13.09.2011



- 1 Coupures d'urbanisation (Art.L.146-2 de la loi Littoral)
 Voir annexe 1 page 107 du DOG
- Commune littorale (Art.2 de la loi Littoral)
- Commune littorale par décret (Décret n°2004-311 du 29 Mars 2004)
- Agglomération
- En continuité de l'agglomération
- Village
- Zones urbanisées
- Espaces remarquables
- Limite indicative des espaces proches du rivage

LOI LITTORAL : VILLAGES ET HAMEAUX

ÉVOLUTIONS JURIDIQUES

- Une loi datant de 1986, un article L 146-4-1 du code de l'urbanisme qui dispose que « *l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* »
- Un référentiel régional (DREAL & DDTM(s) - 2013)
- Des évolutions jurisprudentielles récentes
 - Questionnement sur la notion de densité significative
 - Une convergence de jurisprudences vers un seuil de 50 habitations pour identifier un village
 - Un débat sur la possibilité de garder la notion de « hameau »
- Des avis juridiques LGP (avocat conseil du SCoT)

LOI LITTORAL : VILLAGES ET HAMEAUX

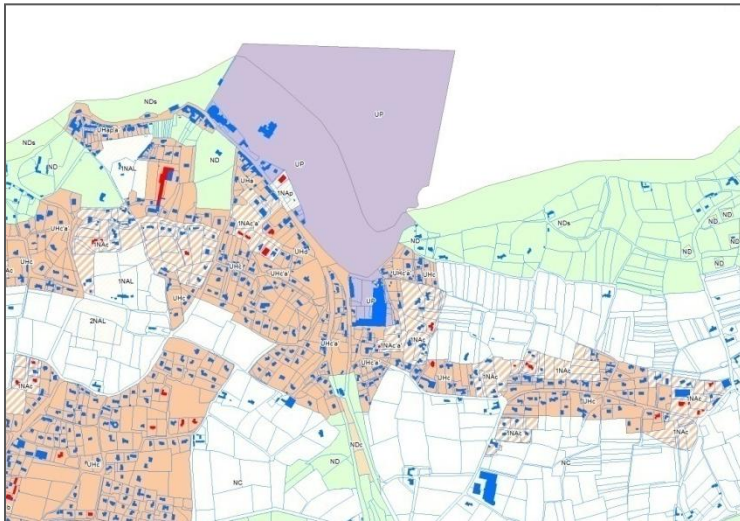
UNE ANALYSE ADEUPA 2015

Reprise du travail de caractérisation de l'urbanisation des communes littorales effectué en 2007-2008

■ Un bilan des constructions nouvelles depuis 2008

- 14 000 nouveaux logements ordinaires depuis 2008 sur le pays de Brest
- Dans les villages des communes littorales, environ 280 depuis 2008 (soit 2%)
- Dans les hameaux des communes littorales, environ 560 depuis 2008 (soit 4%)

Landéda: Aber Wrac'h



LOI LITTORAL : VILLAGES ET HAMEAUX

Pour le SCoT du pays de Brest, sujets prioritaires au regard de ces évolutions

- La prise en compte de la jurisprudence récente :
 - Conduit-elle à revoir dans le nouveau SCoT les critères de définition d'un village ?
 - Hameaux : la notion même de hameau permettant la construction dans les dents creuses sans que cela ne constitue une extension de l'urbanisation est-elle encore valable ?
- Les constructions dans les hameaux depuis 2008 (date du précédent recensement) ont-elles pour effet d'en caractériser certains en villages ?

LOI LITTORAL

+

- Un SCoT en vigueur qui traduit précisément la loi Littoral

-

- Une évolution de la jurisprudence d'une part et des caractéristiques physiques des lieux d'autre part qui peut remettre en question certaines options du SCoT en vigueur

QUESTIONNEMENTS AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

▪ **Renouvellement urbain**

- Comment favoriser le renouvellement urbain ?
- Faut-il élargir la question aux zones d'activité économiques ?

▪ **Densité**

- Les densités requises pour les nouvelles opérations constituent-elles une option pertinente pour économiser l'espace agricole ? Si oui, faut-il élever les minima ?
- Les densités requises selon le type de communes sont-elles adaptées aux différents territoires du pays ?

▪ **Changement de destination en zones agricoles et naturelles**

- Le futur SCoT doit-il laisser les PLUi gérer le changement de destination en campagne ?

▪ **Application de la loi Littoral**

- Le volet loi littoral est-il un facteur important de gestion de l'attractivité du littoral ?
- Le SCoT doit-il maintenir une liste exhaustive des villages ? Si oui, la liste doit-elle être revue pour tenir compte des dernières évolutions ?