

Les cahiers du SCoT N°2

Pays de Brest
PÔLE MÉTROPOLITAIN



Le développement des agglomérations, villages et hameaux

Mai 2012

Le SCoT du Pays de Brest a précisé les notions "loi Littoral" d'agglomération et de village énoncées à l'article L.146-4-1 du code de l'urbanisme qui structurent l'organisation urbaine des communes littorales. Le SCoT du Pays de Brest prescrit d'étendre ces principes à l'ensemble des communes du territoire. Les documents d'urbanisme locaux devront comporter un travail d'identification, de délimitation et de choix d'aménagement de leurs agglomérations, villages et hameaux. Les possibilités d'urbanisation diffèrent selon leur type.

DÉFINITIONS

1. UNE AGGLOMÉRATION

Ensemble urbain disposant d'un cœur d'habitat dense et regroupé, comprenant de l'habitat collectif et du bâti à étage, des commerces, des activités, des services, des équipements administratifs, scolaires...

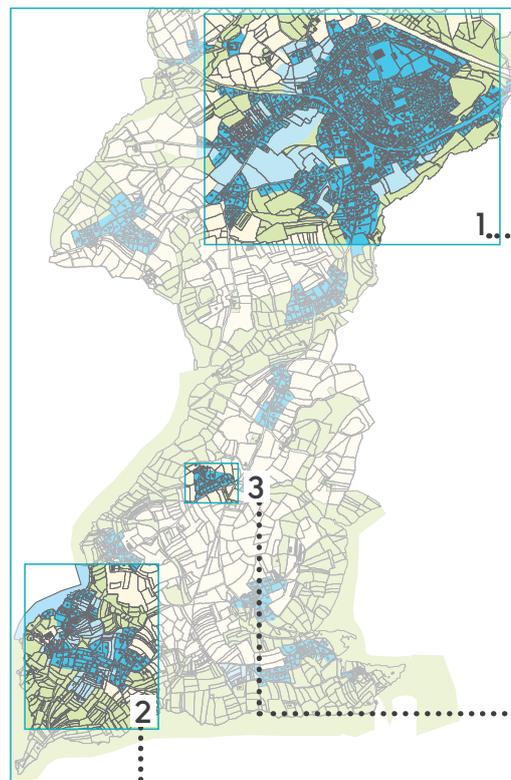
L'agglomération peut être aussi un regroupement de bâtiments d'activités autres que l'habitat.

2. UN VILLAGE

Ensemble d'au moins 40 habitations présentant dans leur cœur des mitoyennetés du bâti, de la densité, éventuellement un ou des espaces publics collectifs, et comportant un ou des équipements administratifs, culturels, culturels ou commerciaux utilisés.

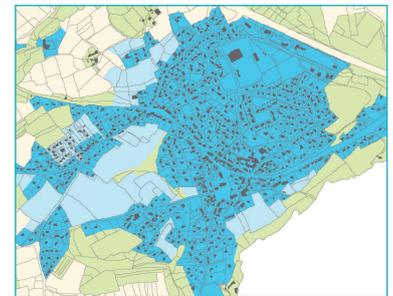
3. UN HAMEAU

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.



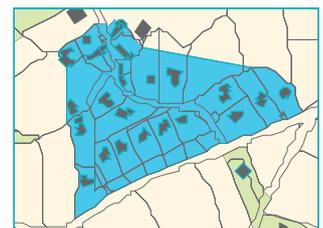
UNE AGGLOMÉRATION

Le SCoT retient comme agglomérations les bourgs de toutes les communes littorales du Pays de Brest, quelle qu'en soit la taille, auxquels s'ajoutent trois agglomérations secondaires (Lilia à Plouguerneau, Portsall à Ploudalmézeau et Quimerc'h à Pont-de-Buis-les-Quimerc'h). Pour les autres communes, l'identification des agglomérations est renvoyée aux documents d'urbanisme locaux.



UN HAMEAU

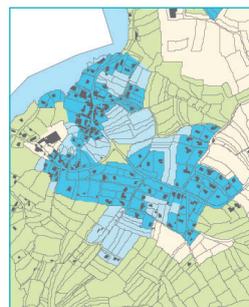
Le hameau se distingue de l'habitat diffus par son organisation groupée et le nombre d'habitations.



UN VILLAGE

Le village répond à une organisation définie au chapitre I-2.1 du DOG.

L'équipement du village doit être régulièrement utilisé. Un équipement culturel utilisé une à deux fois par an ne répond pas à la définition.



L'identification des agglomérations, villages et hameaux

Le SCoT a identifié les agglomérations et villages des communes littorales. La liste est établie au chapitre I-2.1 du DOG.

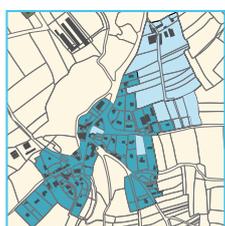
Le SCoT laisse aux collectivités non littorales le soin d'identifier leurs agglomérations, villages et hameaux. Cette identification doit toutefois rester fidèle aux définitions données au chapitre I-2.1 du DOG.

	Communes littorales	Communes non littorales
Identification des agglomérations	Réalisée dans le SCoT	Non réalisée dans le SCoT A réaliser dans les PLU
Identification des villages	Réalisée dans le SCoT	Non réalisée dans le SCoT A réaliser dans les PLU
Identification des hameaux	Non réalisée dans le SCoT A réaliser dans les PLU	Non réalisée dans le SCoT A réaliser dans les PLU

Les possibilités d'évolution des villages et hameaux

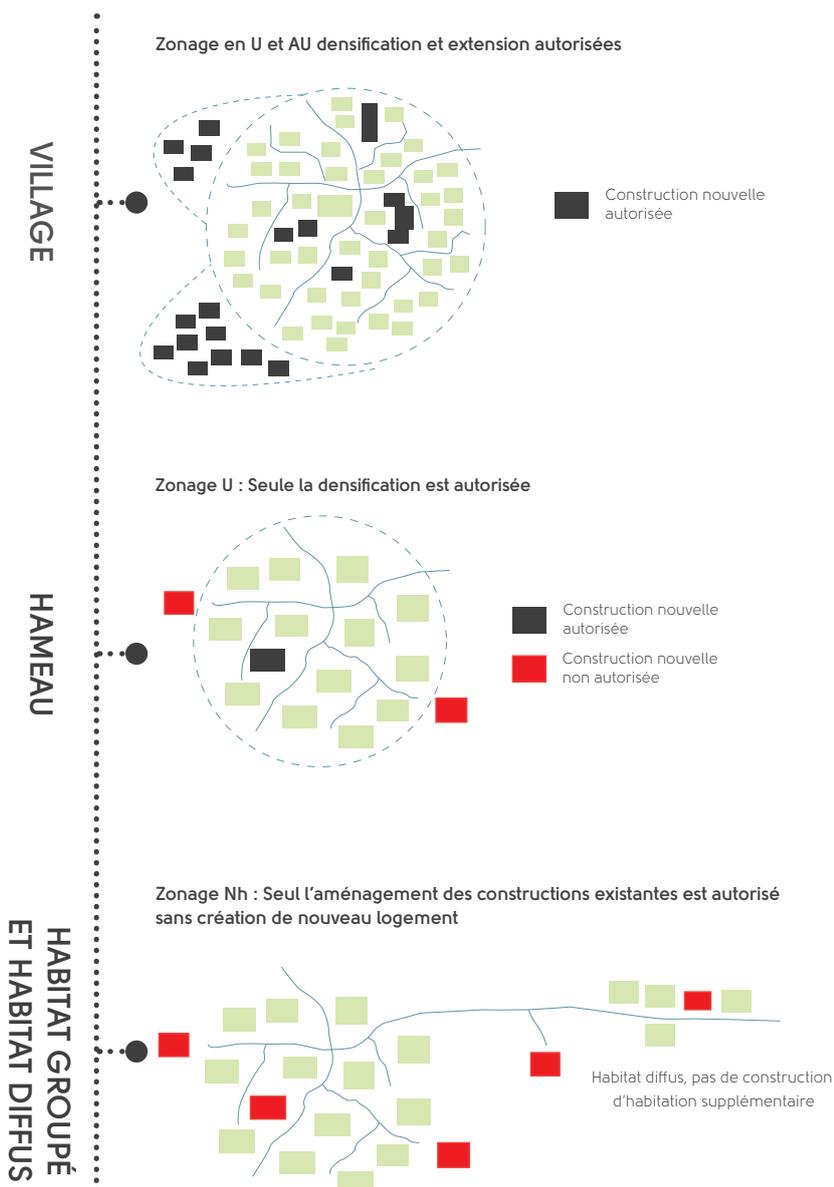
Tout comme les agglomérations, les villages peuvent s'étendre par densification et par extension. Les agglomérations et villages bénéficient d'un zonage U tandis que leurs extensions seront traitées en AU. La collectivité définit ces zones à urbaniser à court, moyen ou long terme, en continuité des zones déjà urbanisées. Cependant, la première façon de lutter contre l'étalement urbain est de favoriser le renouvellement du tissu urbain déjà constitué.

Permettre ou non la construction d'habitations dans les villages et hameaux relève d'une décision de la collectivité, qui sera traduite dans les documents d'urbanisme locaux.



Le village peut prévoir des zones d'extension et accueillir des projets de renouvellement urbain.

Pour les hameaux, l'extension n'est pas possible, mais de nouvelles constructions peuvent être ajoutées par la densification du tissu bâti (zonage U).

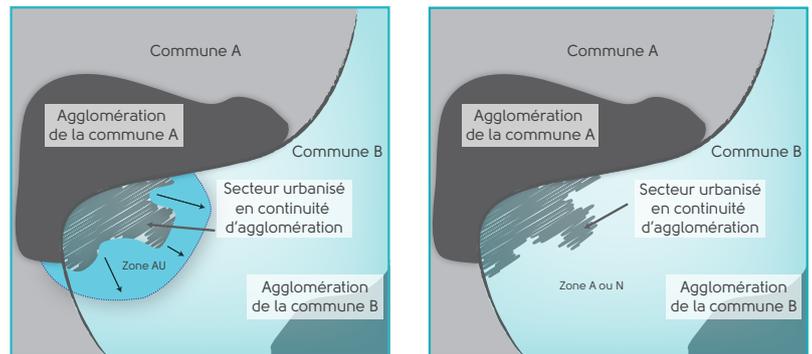


La continuité d'urbanisation

La continuité d'urbanisation est aujourd'hui le principe directeur de toute évolution d'urbanisation. Elle peut s'affranchir des limites communales.

Un secteur urbanisé (situé sur la commune B) en continuité de l'agglomération d'une commune voisine (commune A) bénéficie du statut d'agglomération. Les secteurs urbanisés en continuité d'une agglomération sont listés au chapitre I-2.1 du DOG.

La commune B peut décider d'étendre le secteur urbanisé en continuité de l'agglomération de la commune A (zone AU) mais elle peut tout aussi bien juger inutile de développer cette urbanisation, en privilégiant le développement de sa propre agglomération.



La délimitation des agglomérations, villages et hameaux

Après l'identification des agglomérations, villages et hameaux, la collectivité doit procéder à leur délimitation graphique, en se référant à la définition et aux possibilités d'évolution données dans le SCoT. La délimitation des hameaux et de l'habitat groupé est notamment déterminante en raison du risque contentieux qu'elle peut engendrer.



 1er exemple de délimitation  2ème exemple de délimitation

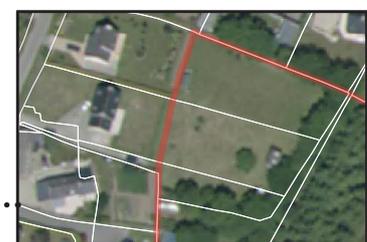
La collectivité peut décider de définir une limite des hameaux étroitement liée à l'emprise des constructions (2ème exemple de délimitation). Ce choix restreint les possibilités d'édifier des constructions par division parcellaire et préserve la commune de toute dérive d'urbanisation par extension. Ce choix peut être contraignant en cas d'assainissement non collectif.



Une délimitation qui a pour objectif de créer une continuité entre deux entités n'est pas autorisée.



La délimitation épouse, à cet endroit du hameau, les limites cadastrales.



La délimitation choisie repose sur des éléments naturels sans corrélation avec le découpage cadastral. Ici, la délimitation scinde les parcelles en deux. La délimitation s'appuie sur la rupture de parcelle créée par une haie privée.

Quand la forme urbaine du hameau est compacte, sa délimitation ne présente pas de difficulté particulière. Si elle est dentelée, les choix peuvent s'avérer plus délicats. La délimitation de la partie urbanisée peut être plus réduite que les limites parcellaires. Sa définition peut s'appuyer sur la configuration des lieux (chemins, murets, talus, haies...). Une délimitation trop large présenterait un risque contentieux.

QUELQUES SUGGESTIONS :

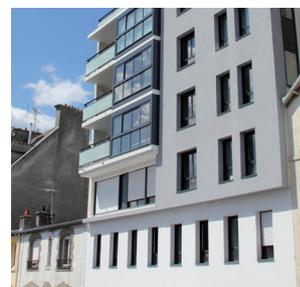
Les moyens de densification

- Le comblement des dents creuses représente un fort potentiel de densification urbaine. Il s'agit d'espaces non construits dans un milieu bâti. Ces espaces sont stratégiques, car insérés dans le milieu bâti sont l'occasion de réaliser des projets d'aménagement un peu plus ambitieux d'un point de vue de la densité (l'aménagement d'une dent creuse en milieu pavillonnaire peut prévoir la construction d'un petit bâtiment à étages par exemple).
- Un travail de repérage des espaces dont le changement d'affectation serait profitable, est un préalable indispensable. Ces espaces mutables (anciennes friches d'activités ou d'exploitation agricole situées dans la centralité...) permettent d'élaborer des projets plus denses que le tissu environnant.
- La division parcellaire peut aussi être un moyen de densification. Cette option est réalisable si la configuration et la taille des parcelles s'y prêtent, notamment pour accueillir une installation d'assainissement individuel si besoin.

AVANT



APRÈS



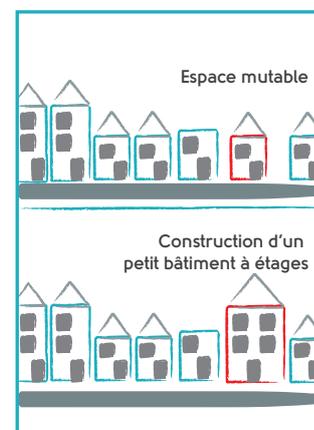
La densification des hameaux

La densification peut représenter une voie privilégiée pour réaliser le pourcentage de constructions neuves en zone U prescrit au chapitre sur le renouvellement urbain. (chapitre I-4.3 du DOG du SCoT).

Le SCoT du Pays de Brest, conforté par les dispositions de la loi Grenelle II encourage les collectivités à réaliser des opérations plus denses. Attention cependant à ne pas réaliser de constructions disproportionnées dans les hameaux. Le juge peut considérer un projet trop ambitieux, ne respectant pas la silhouette du tissu urbain environnant comme de l'extension (CAA de Nantes, 9 mars 2012, société OCDL, req. n°11NT00985).

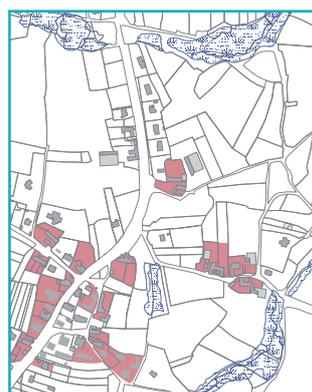


Densification horizontale



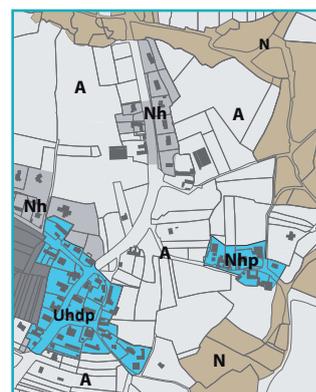
Densification verticale

Extrait du rapport de présentation



■ Eléments bâtis d'intérêt patrimonial

Extrait du plan de zonage PLU



A : Secteur Agricole

N : Secteur Naturel

Nh : Secteur pouvant permettre l'adaptation, sans changement de destination, la réfection, les extensions mesurées des constructions existantes

Indice p : Secteur couvrant les hameaux anciens, de qualité architecturale et patrimoniale

Les hameaux patrimoniaux

Des hameaux patrimoniaux remarquables par la qualité de leur organisation et/ou de leur bâtiments, présents dans certaines communes du Pays de Brest font l'objet de plans détaillés des modalités de leurs évolutions. Les PLU de ces communes sont accompagnés de prescriptions particulières d'aménagement pour ces hameaux afin de conserver leurs caractéristiques d'organisation et d'architecture.

