



RÉVISION DU SCOT DU PAYS DE BREST

LES RENDEZ-VOUS DU SCOT 2016

ÉCONOMIE ET CONSOMMATION D'ESPACE
COMMENT OPTIMISER LE FONCIER
ÉCONOMIQUE ?

ADEUPa | Octobre 2016

Réf. 16-108

Pays de Brest
PÔLE MÉTROPOLITAIN



(ADEUPa
BREST • BRETAGNE

- Pourquoi modérer la consommation d'espace ?
- Le développement économique, priorité du PADD
- Quel objectif de consommation économe de l'espace pour l'économie
- Comment faire ?

POURQUOI MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE ?

LIMITER LES IMPACTS NÉGATIFS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

- Suppression d'espaces agricoles
- Désaffectation progressive des centres-ville et centres-bourg
- Dégradation des paysages, des entrées de ville, banalisation des paysages périurbains
- Multiplication des déplacements pour les ménages
- Coûts pour les communes (réseaux...)
- Imperméabilisation des sols (inondations)
- Disparition d'espaces naturels et forestiers



LA MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

- Une priorité Grenelle et ALUR pour les documents d'urbanisme
- 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. »

L'ÉCONOMIE DANS LE PADD

CRÉER LES CONDITIONS FAVORABLES AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET À L'EMPLOI

1. RENFORCER LE CARACTÈRE MARITIME DU TERRITOIRE

- Réserver en priorité, à terre comme en mer, des espaces aux activités qui nécessitent la proximité des ressources qu'elles exploitent
- Accompagner la requalification ou la reconversion des espaces économiques existants

2. SOUTENIR LA COMPÉTITIVITÉ DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE ET CONFORTER SON IMPORTANCE DANS L'ÉCONOMIE LOCALE

- Favoriser l'évolution et la diversification des infrastructures
- Préserver le foncier agricole des impacts de l'urbanisation

3. RÉPONDRE AUX BESOINS DES ENTREPRISES

- Permettre aux entreprises de disposer en permanence d'une offre en foncier économique diversifiée et attractive
- Identifier et prioriser les espaces économiques
- Améliorer la qualité urbaine, paysagère et environnementale des zones d'activité

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

Travail spécifique
sur l'économie

2. Accompagner le développement économique par une offre foncière adaptée

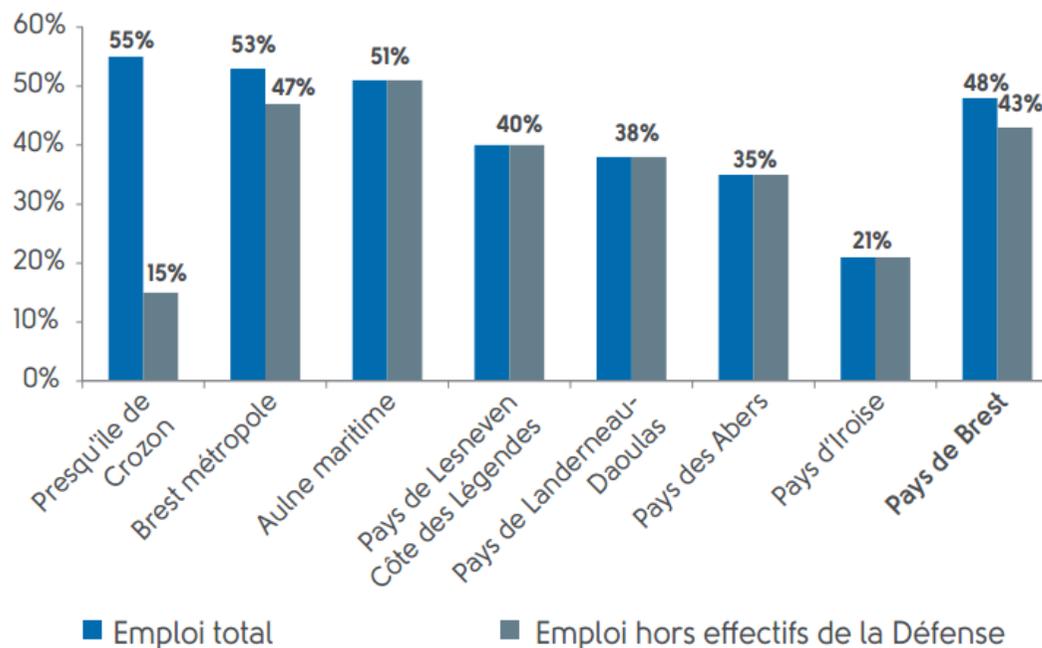
- Maîtriser la consommation foncière des zones commerciales et du tertiaire en périphérie
- Anticiper afin d'organiser la disponibilité foncière pour les activités économiques non compatibles avec l'habitat
- Favoriser le développement des activités économiques liées à la mer

3. Maîtriser la consommation foncière des infrastructures et des équipements

UN EMPLOI LOCALISÉ DANS LES CENTRES ET LES ESPACES ÉCONOMIQUES

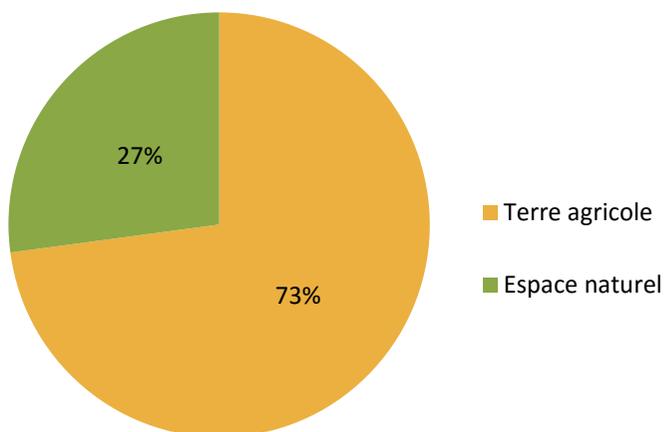
48 % des emplois sont localisés dans les espaces économiques du pays de Brest

Part de l'emploi dans les espaces économiques en 2013



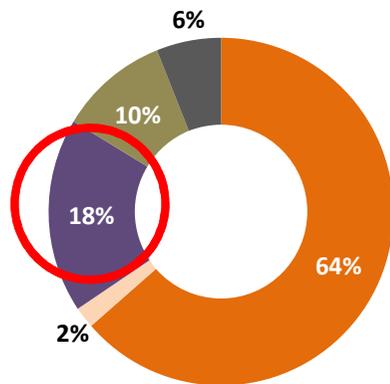
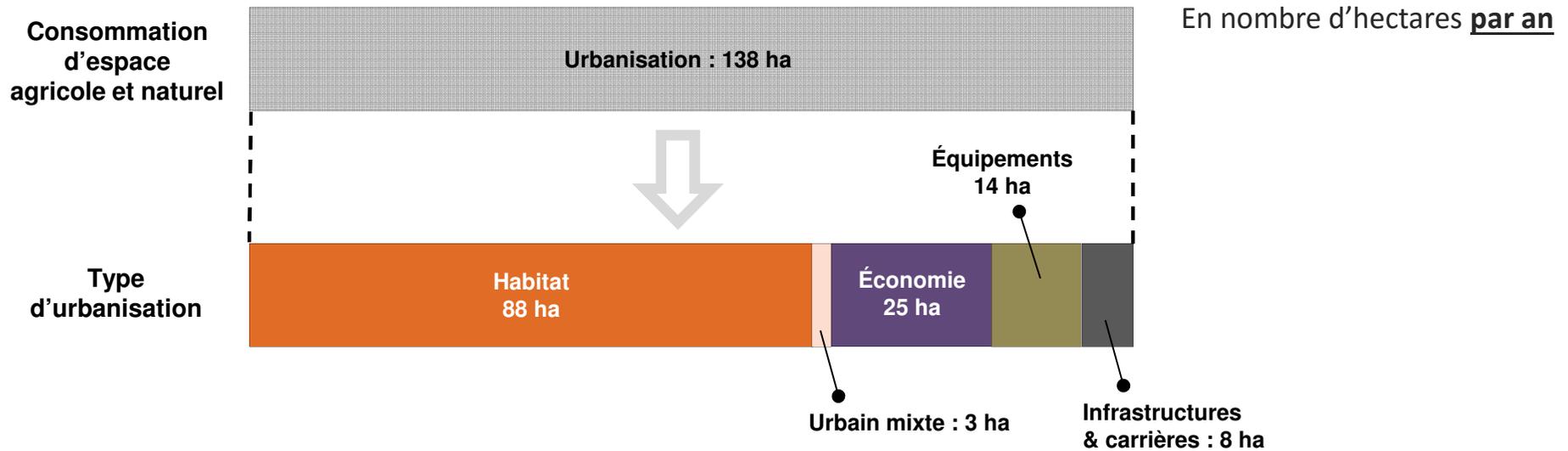
CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2005 ET 2015

1 380 ha de surfaces agro-naturelles ont été consommées entre 2005 et 2015



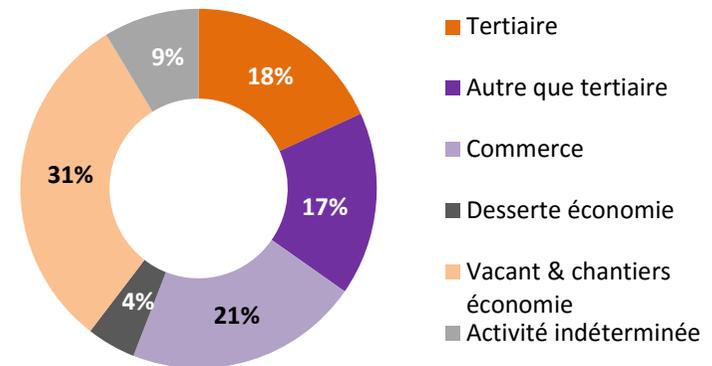
Soit **138** ha par an en moyenne

CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2005 ET 2015



- Habitat
- Urbain mixte et bâtis divers
- Activités dont commerce
- Equipements (bâti ou non)
- Infrastructures & carrières

Répartition économie



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		Résultat
Objectif →	- 25 % / consommation 2005-2015	138 ha - 35 ha/an	103 ha
Habitat	À réduire fortement (- 27 %)	88 ha – 24 ha	64 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
Économie	Surtout sur tertiaire et commerce. Modérée (- 20 %)	25 ha – 5 ha	20 ha

Soit 400 ha pour 20 ans

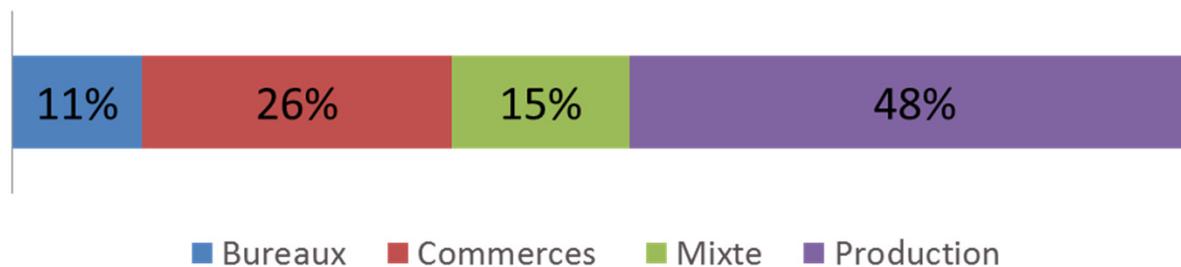
ET CONCRÈTEMENT, COMMENT FAIRE ?

En faisant mieux...

- **Pour répondre à la priorité donnée aux activités maritimes, industrielles, logistiques et artisanales**

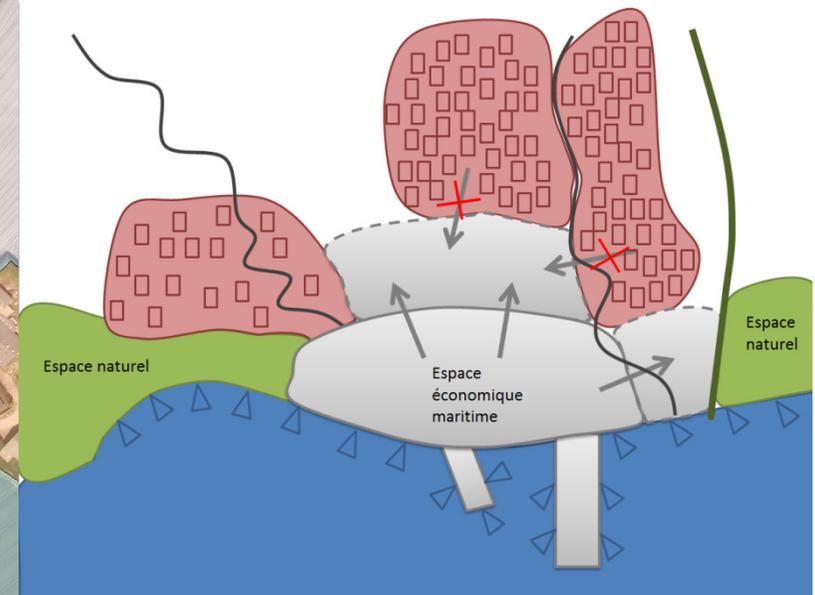
Sur la période 2007-2014, environ 55 % du foncier pour les activités de production

Part des terrains vendus entre 2007 et 2014



Peut-on réserver une part plus importante du foncier économique pour les activités maritimes, industrielles, logistiques et artisanales ?

EXEMPLE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LE LITTORAL



ET CONCRÈTEMENT, COMMENT FAIRE ?

En faisant mieux...

- **En organisant l'offre en fonction des activités ?**

Le PADD prévoit que le SCoT identifie

- les espaces permettant le développement des fonctions métropolitaines
- les espaces prioritairement dédiés à l'accueil d'activités industrielles et logistiques
- les espaces de proximité pour le développement des activités à dominante artisanale
- et favorise le développement des bureaux et commerces dans les centralités

Proposition d'une **carte des espaces économiques avec les vocations dominantes** : maritime / industrielle / artisanale / métropolitaine / tertiaire

Et identification des enjeux (ex : développement des activités maritimes, renouvellement urbain, projets industriels majeurs...)

ET CONCRÈTEMENT, COMMENT FAIRE ?

En optimisant...

- Plus de **renouvellement urbain** ?

Sur la période 2007-2014, pour 10 ha de terrains neufs commercialisés,
2 ha de terrains recyclés

Strasbourg



Bois Noir - Landerneau



Kergaradec II



Capucins



Peut-on aller au-delà ?

ET CONCRÈTEMENT, COMMENT FAIRE ?

En optimisant...

- Vers des **opérations d'aménagement plus denses** ?



Des études démontrent que les espaces bâtis n'occupent en moyenne que 15 % des parcs d'activités.

Pour optimiser l'occupation foncière, la législation évolue (ex : loi Alur pour le stationnement dans les commerces) et des initiatives des collectivités et des entreprises se multiplient, y compris sur des activités de production

Pistes :

- Parkings mutualisés, en sous-sol, à étages
- Constructions qui montent en étages
- Des règles d'emprise au sol ? Un parc artisanal à Guichen (35) avec une règle de 30 % d'emprise au sol minimum grâce à différents leviers
(accompagnement des artisans, mission d'architecte-conseil pris en charge par la collectivité...)

ET CONCRÈTEMENT, COMMENT FAIRE ?

En optimisant...

- **Des activités commerciales et tertiaires davantage intégrées dans le tissu urbain**
 - Nécessite une action publique qui mobilise les documents d'urbanisme et qui porte une stratégie d'aménagement et une action foncière importante
 - Avantages : moindre consommation foncière et regain d'animation dans les centres

Exemple du SCoT du pays de Brest où les commerces de moins de 300 m² et les complexes cinématographiques ne peuvent pas s'implanter dans les zones commerciales périphériques. Faut-il aller plus loin ?

ET CONCRÈTEMENT, COMMENT FAIRE ?

En faisant mieux...

- **En privilégiant un aménagement qualitatif et à coûts abordables ?**

- ✓ Préservation des paysages
- ✓ Desserte en TC
- ✓ Raccordement au très haut débit
- ✓ Cheminements pour les piétons et cyclistes
- ✓ Maîtrise foncière
- ✓ Prix du foncier

....

Merci de votre attention

Pays de Brest
PÔLE MÉTROPOLITAIN



(ADEUPa
BREST • BRETAGNE