

Le SCoT* c'est notre affaire !
*Schéma de Cohérence Territoriale

**Séminaire
de diagnostic**

#3



Se projeter :
LE PAYS DE BREST
FACE AUX DÉFIS DES TRANSITIONS

21 avril 2022

8h30 - 14h

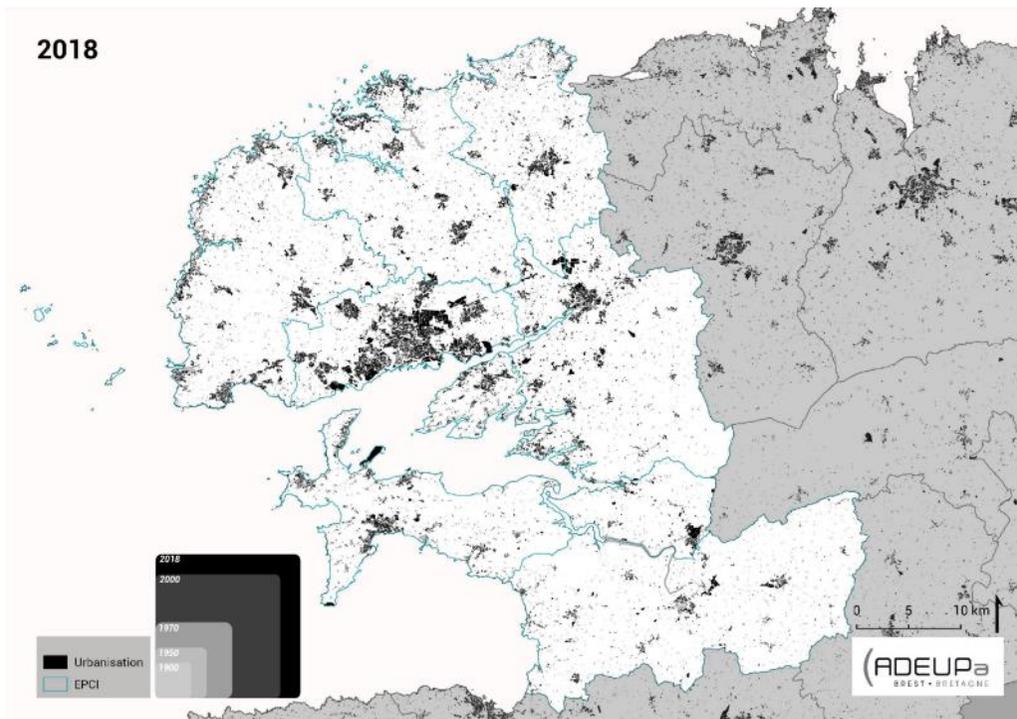
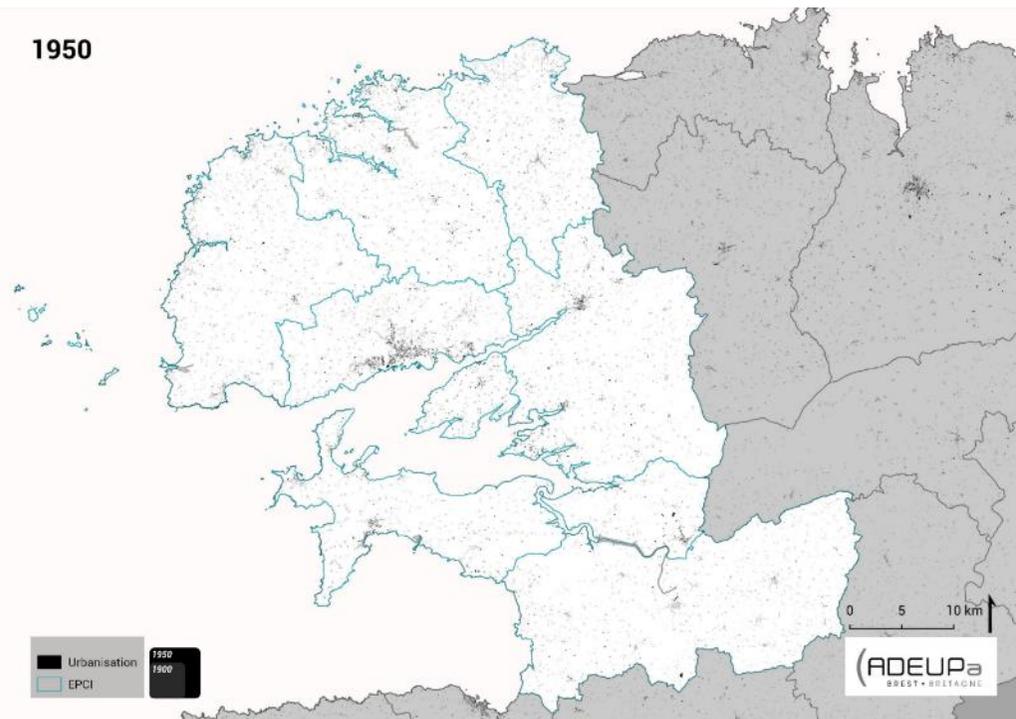
Avel Vor - Plougastel-Daoulas



TRANSITION FONCIÈRE

Un modèle d'aménagement basé sur la consommation d'espace

Rappel



Un espace urbanisé multiplié par 8 depuis 1950

Un modèle d'aménagement basé sur la consommation d'espace

Consommation d'espace pour la période 2009-2020 (m²)

légende

- de 0 à 10 000 m² (entre 0 à 1 ha)
- de 10 000 à 20 000 m² (entre 1 et 2 ha)
- de 20 000 à 50 000 m² (entre 2 et 5 ha)
- de 50 000 à 100 000 m² (entre 5 et 10 ha)
- de 100 000 à 200 000 m² (entre 10 et 20 ha)
- plus de 200 000 m² (plus de 20 ha)



Source :

<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation>

Données CEREMA



ZI de Kergonan, Brest

Crédit : archives municipales de Brest



Ploudaniel, RN12
Crédit : ADEUPa



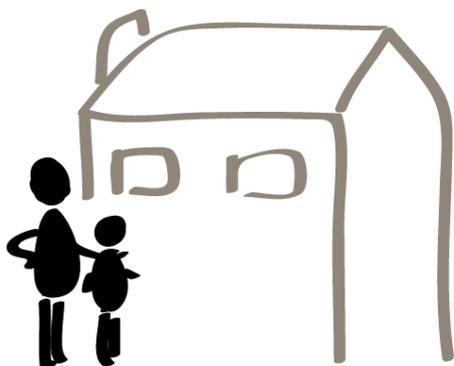
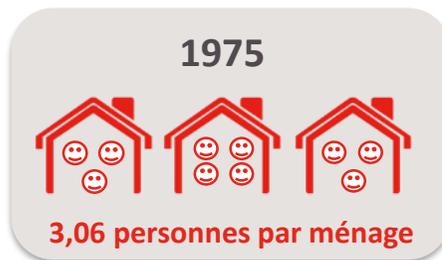
Plouarzel
Photo aérienne 2021

Un modèle d'aménagement qui a permis de répondre :



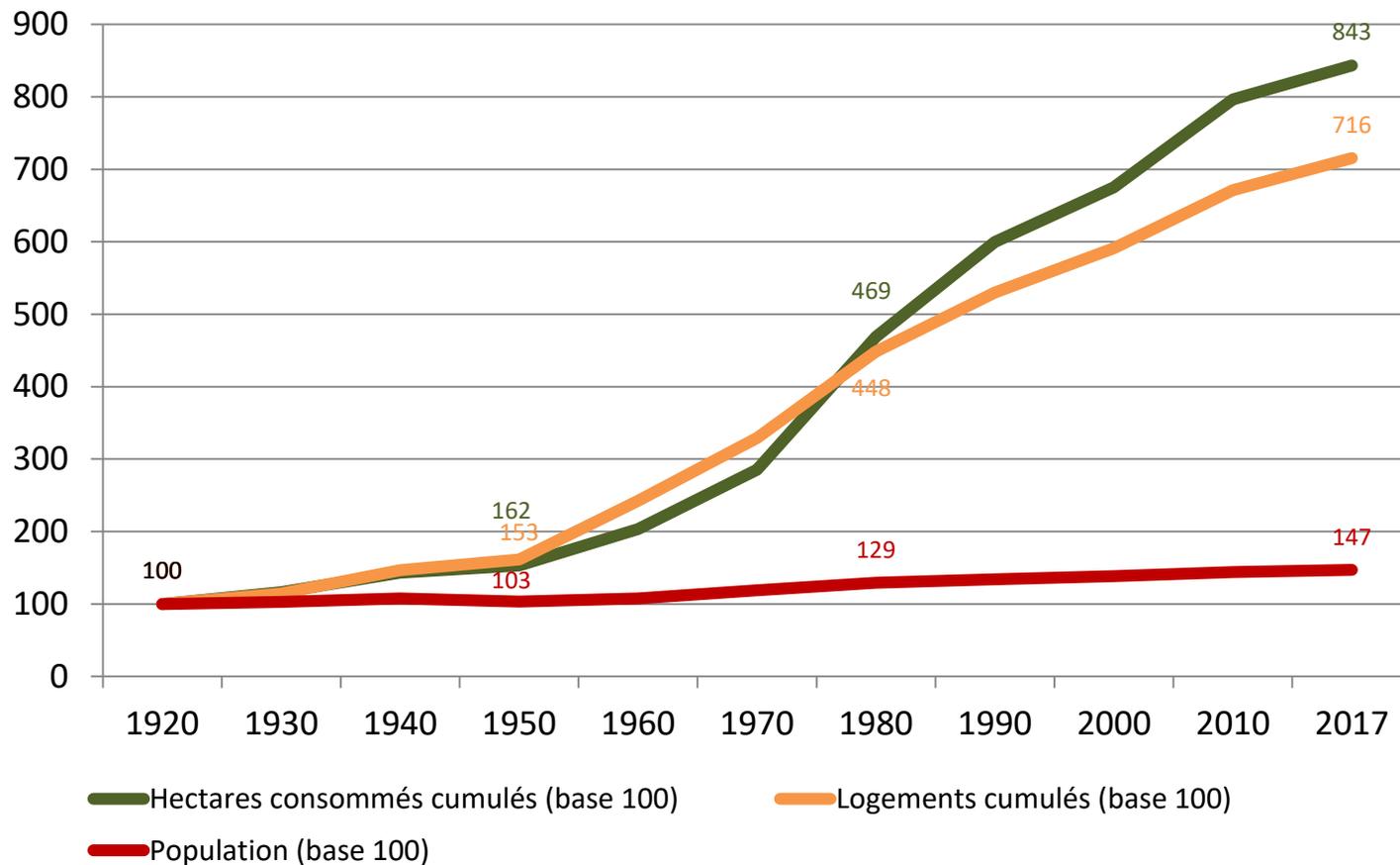
à la croissance démographique

au desserrement des ménages

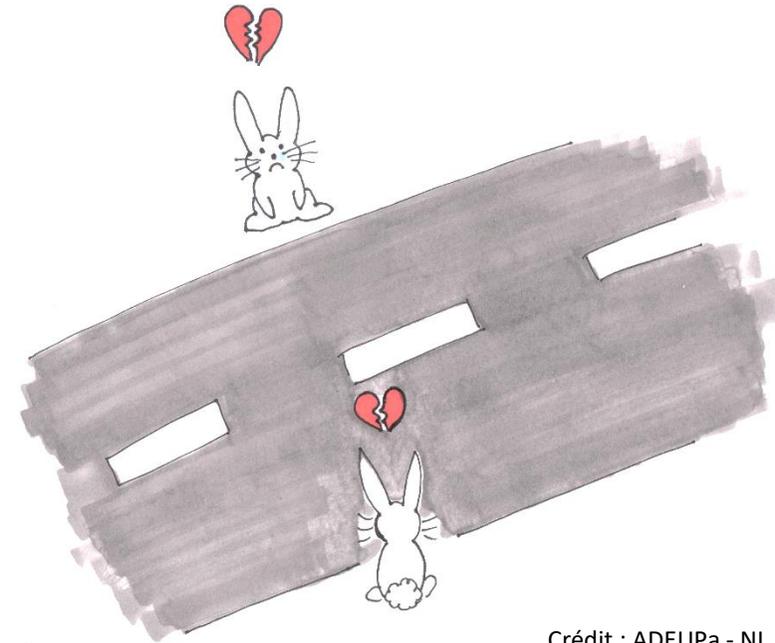


aux aspirations des habitants

Une consommation d'espace décorrélée de la croissance démographique



De nombreuses conséquences...



Crédit : ADEUPa - NL

Morcellement des espaces naturels,
érosion de la biodiversité

De nombreuses conséquences...

LA VILLE GRIGNOTE LA CAMPAGNE



Crédit : Philippe Tastet



Crédit : Syndicat mixte des eaux du Bas Léon – Yann Gouez

Perte de ressources pour l'agriculture

De nombreuses conséquences...



Crédit : Adobe Stock - 166316779

Crédit : Adobe Stock - 239515653

Augmentation du risque d'inondation et de pollution de l'eau

De nombreuses conséquences...



Brest métropole

Crédit : ADEUPa

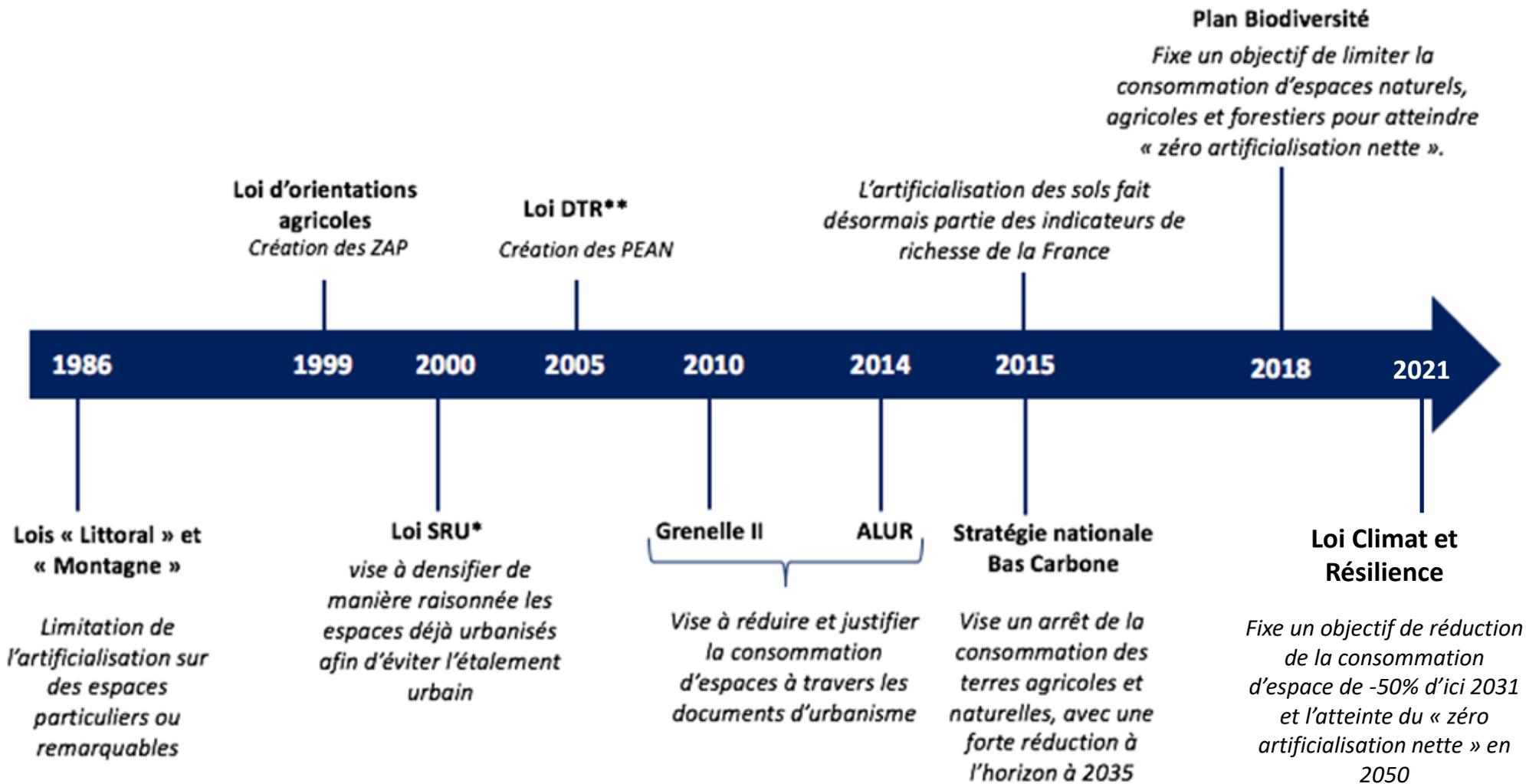


Brest

Crédit : ADEUPa - SW

Allongement des distances domicile-travail, hausse des émissions de CO₂, allongement des réseaux, hausse des dépenses publiques et d'équipements...

Plus de 30 ans de législation

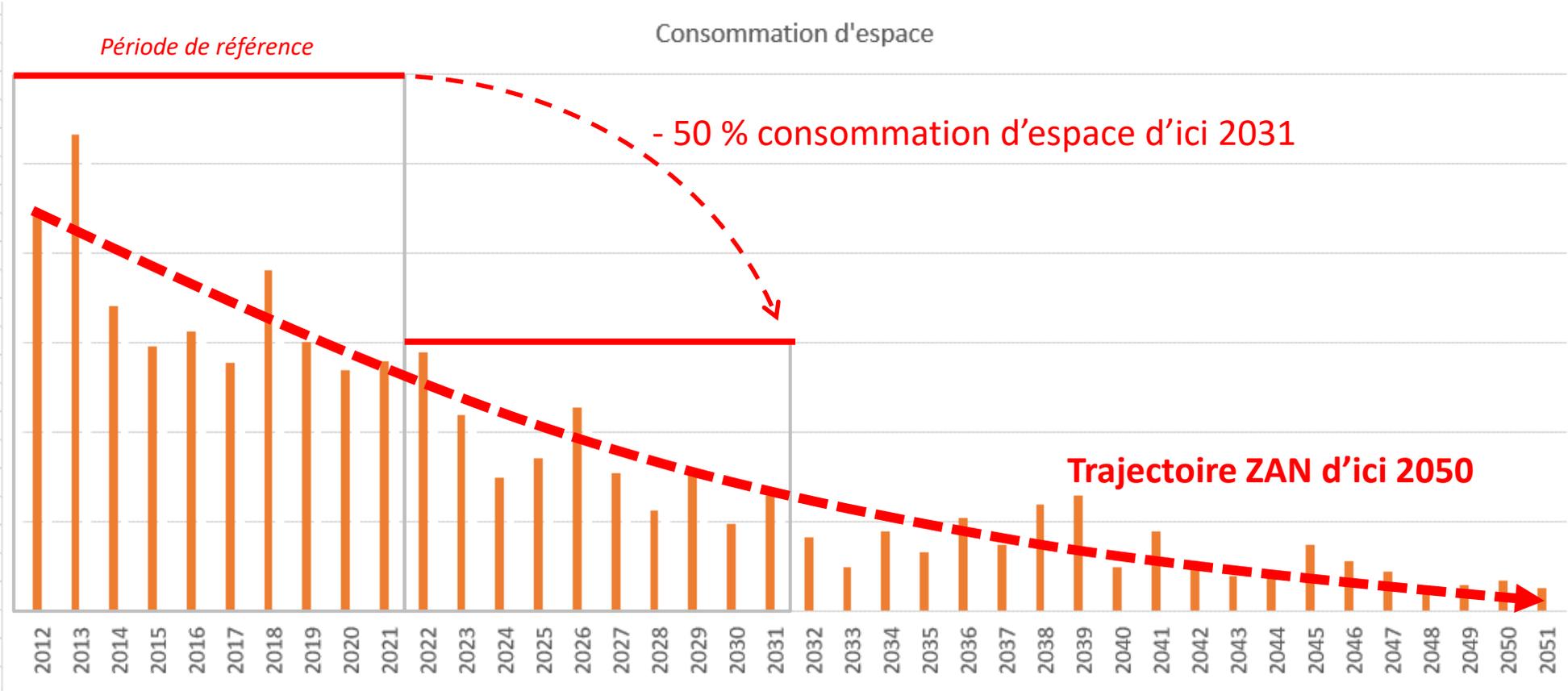


* Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)

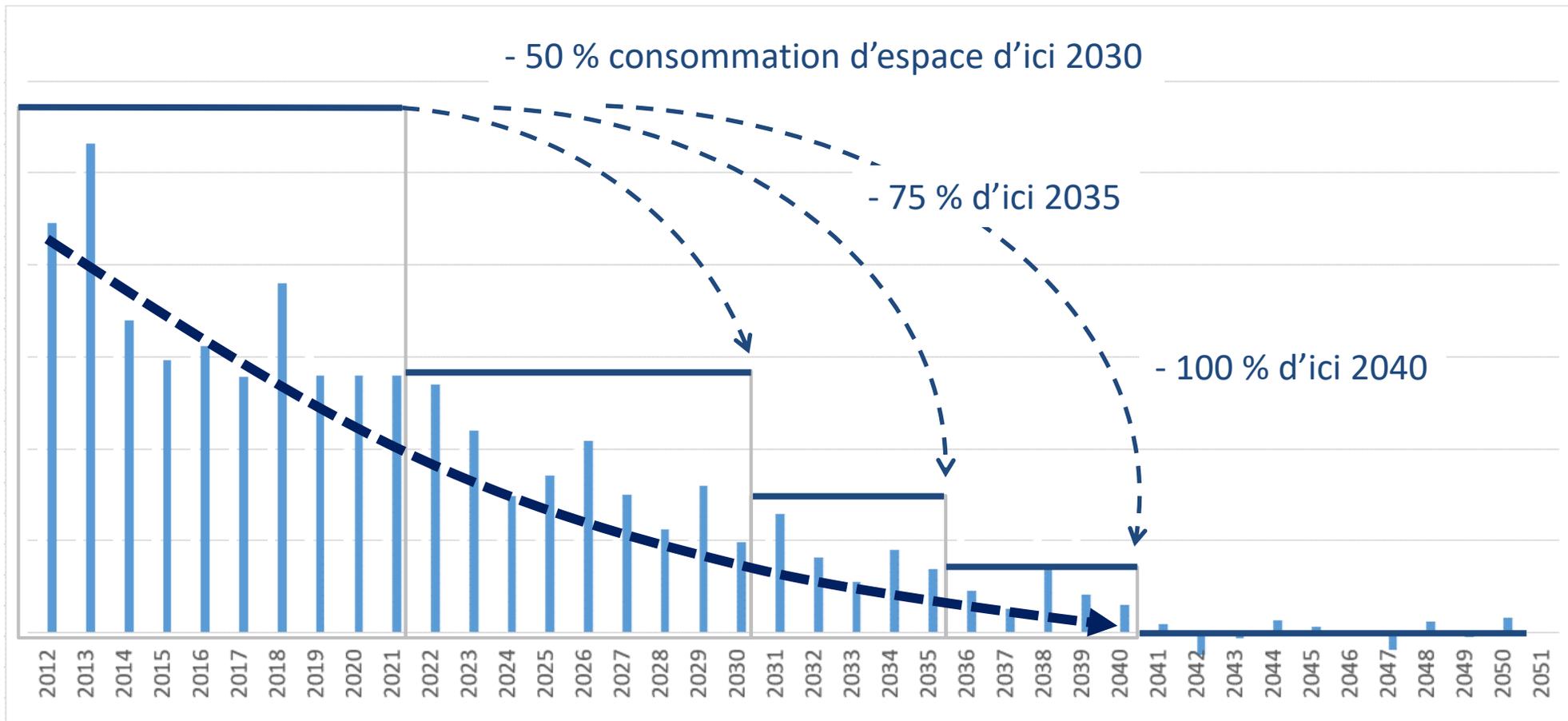
** Loi relative au développement des territoires ruraux (DTR)

Crédit : AURAN

Des objectifs imposés par la loi Climat et Résilience



Des objectifs imposés par le SRADDET Bretagne

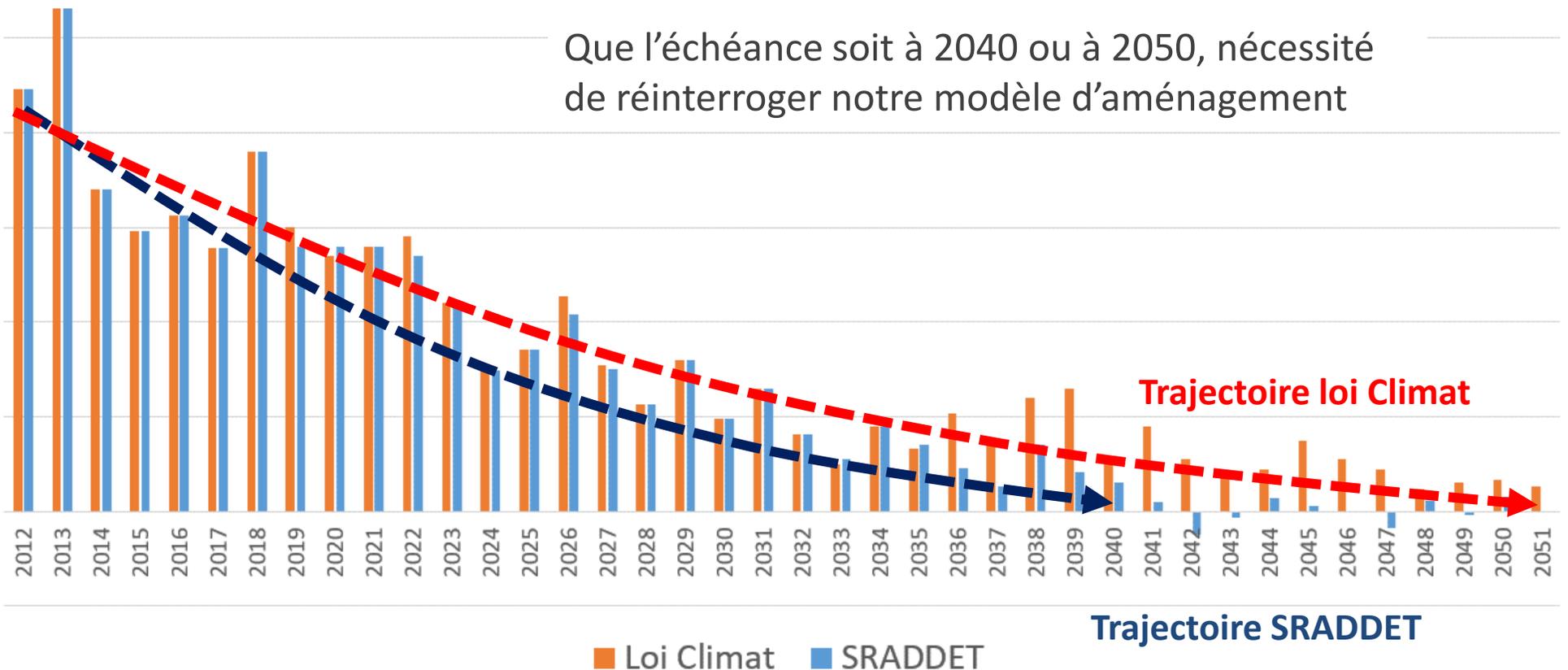


Trajectoire ZAN d'ici 2040

Des objectifs imposés par la loi Climat et le SRADDET Bretagne

Consommation d'espace

Que l'échéance soit à 2040 ou à 2050, nécessité de réinterroger notre modèle d'aménagement



Du suivi de la consommation d'espace à celui de l'artificialisation

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers



Oui

Toute la parcelle est
consommée



Non

La vocation reste
agricole



Non

Les terrains étaient
considérés comme
déjà urbanisés

Du suivi de la consommation d'espace à celui de l'artificialisation

Artificialisation



Oui

A minima les bâtiments, les allées et routes



Oui

Les bâtiments



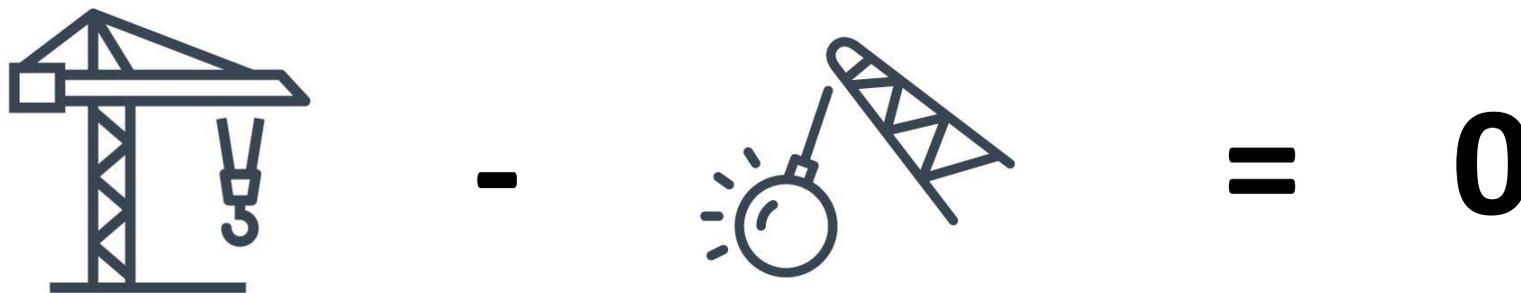
Oui

Si la parcelle initiale était non artificialisée

Non

Si la parcelle était déjà artificialisée

Zéro artificialisation nette : une compensation possible



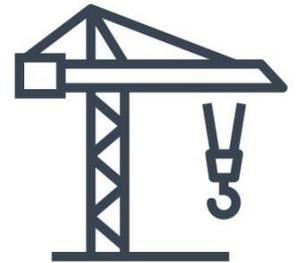
Plouguin - Crédit : Adeupa



Crédit : Depave in Portland, Oregon – depave.org – @devapepdx



Comment faire ?



Comment faire ?



Bois Noir, Landerneau



Etat de la maîtrise foncière par la collectivité au 01-05-2020

- Parcelle acquise pour le projet de renouvellement du Bois Noir (ville, EPF, privé)
- Parcelle en cours de négociation (ville, EPF)
- Parcelle en attente de négociation

Toul an Ibil, Plougonvelin



Entrée du site. Une partie du bâtiment est déjà occupée par l'entreprise APM.

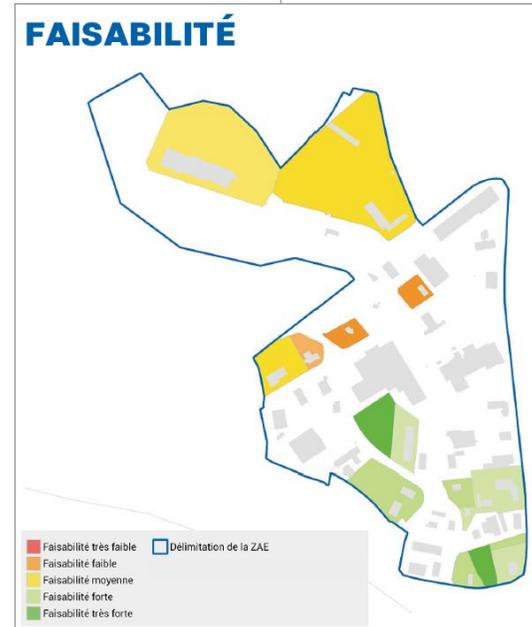
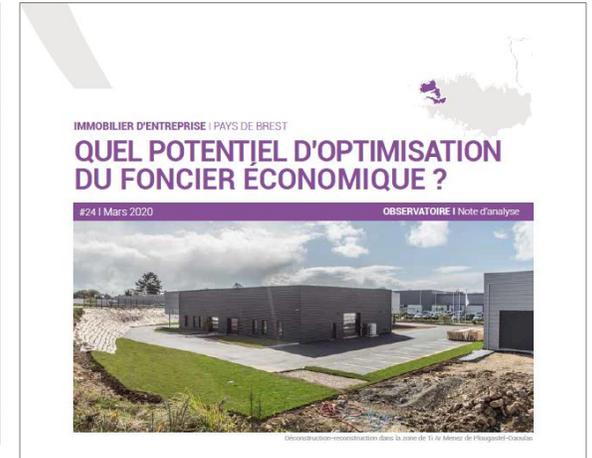


vue depuis le fond de la parcelle

• Les parcelles concernées par le projet sont aujourd'hui des parcelles occupées avec une présence de talus et de végétation arborée au Nord Est, ce qui en fait un site ouvert.



Objectiver les potentiels...



Plus de 40 % de l'emploi du pays de Brest est situé dans des zones d'activités économiques. Cette localisation préférentielle se constate particulièrement pour la production industrielle, l'artisanat, le commerce de gros ou la logistique. Mais le mouvement de transfert des activités des centres des communes et des quartiers vers des zones dédiées, aménagées en extension urbaine, n'épargne pas les commerces et les services.

Face aux défis environnementaux, aux enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles, de redynamisation des centrales, les perspectives pour l'accueil des entreprises dans le pays de Brest sont réinterrogées.

L'optimisation des zones d'activités existantes est une des principales orientations pour limiter les extensions urbaines. Sa mise en œuvre apparaît incontournable dans un contexte de raréfaction du foncier économique disponible dans le pays de Brest. Quelles sont les voies possibles pour optimiser le foncier dans les zones d'activités ? Quelles sont les outils à la disposition des collectivités ?

Il s'agit, dans cette publication, d'explorer des pistes et leur traduction dans l'action publique pour favoriser l'accueil des entreprises dans le territoire.

Crédit : ADEUPa

... sans oublier les besoins liés à la qualité du cadre du vie



Objectiver les besoins

Bretagne : le marché immobilier de la location montre des signes de surchauffe !

Anissa Duport-Levanti - 27 août 2021 mis à jour le 13 déc 2021

Partager sur [f](#) [t](#) [in](#)

Crédit : SeLoger

Immobilier dans le Finistère : à quand la fin de la hausse des prix ? **T**

Publié le 13 décembre 2021 à 18h30

Crédit : Le Télégramme

ACTUALITÉS > ÉCONOMIE

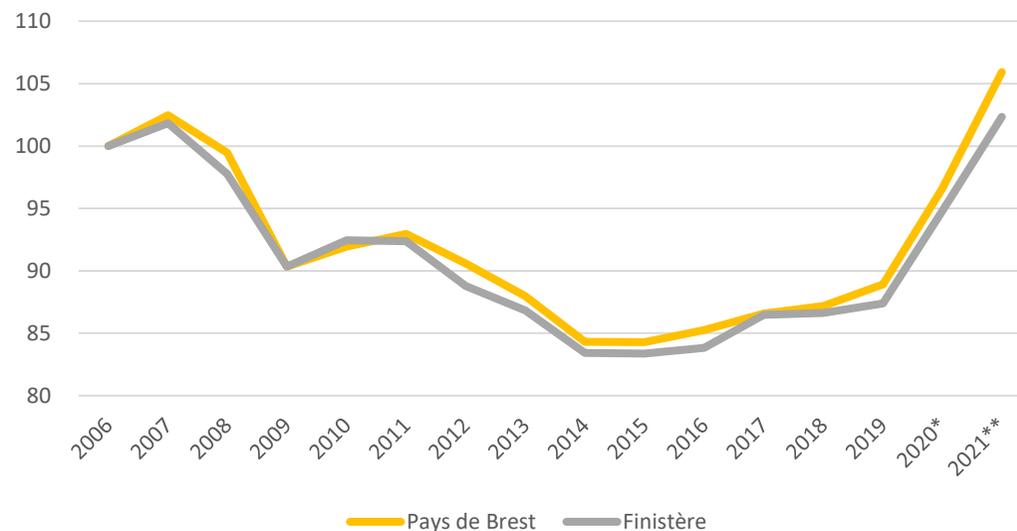
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER CALE AU PREMIER TRIMESTRE 2022

Marie Coeuderoy avec Orpi (édité par MM) Le 09/04/2022 à 12:52

Crédit : BFM



Évolution en base 100 du prix médian HT des maisons d'occasion en 2006 et 2021 (en € constant)



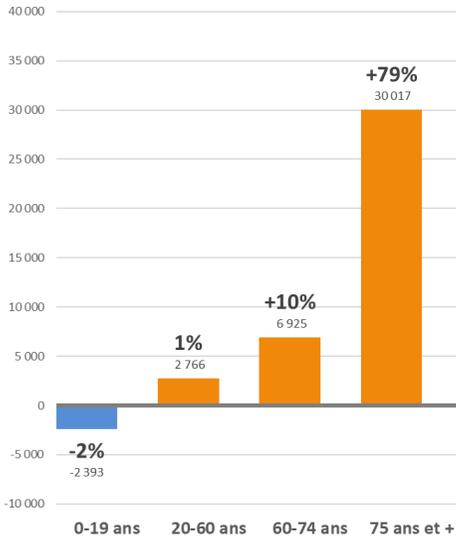
* données partielles suite à un problème de remontée de la donnée

** donnée partielle

Source DVF – Traitements ADEUPa

PAYS DE BREST (+ 37 300 hab.)

Projection d'évolution de la population
par classes d'âge entre 2020 et 2045



Objectiver les besoins

Le vieillissement de la population va remodeler
l'offre et la demande en habitat notamment



Conclusion

D'un modèle d'aménagement extensif...



+	-
<p>« Facile », rapide</p> <p>Investissement € schématiquement moindre à court terme</p> <p>Réponse à la demande</p>	<p>Morcellement des espaces naturels</p> <p>↘ des ressources pour l'agriculture</p> <p>↗ du risque inondation, de pollution de l'eau</p> <p>↗ des distances, des réseaux</p>

Conclusion

... à un modèle centré sur le « déjà là »

-

Long, nécessite plus de réflexion

Investissement € schématiquement supérieur à court terme

+

Correspond plus aux besoins de demain

Préservation des ressources agricoles et naturelles

Rentabilisation des équipements et réseaux publics

Un pas vers la neutralité carbone



Pays de Brest
PÔLE MÉTROPOLITAIN



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE
18 rue Jean-Jaurès - 29200 BREST
Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr