

Commission Aménagement, Développement Durable

Compte rendu de la réunion du mercredi 1^{er} juin 2016

Participants : Philippe Arnaud (MAB 29), Barbier Pierre (Personne qualifiée), Caroff Jean-Pierre (Personne qualifiée), Collobert Bernard - co-animateur de la commission, Douguet Guillaume (Personne qualifiée CCPC), Duval Yvette (Club développement durable Finistère), Duvernoy Michel (UFC Que Choisir), Foricher Bernard (Personne qualifiée CCPI), Guillerm Chantal (personne qualifiée), Huon Patrick (FDSEA), Ollivier Alain (Personne qualifiée), Quinquis Hervé (Personne qualifiée), Stéphan Martine (Eau et rivières de Bretagne), Sudre Isabelle (Chambre de métiers et de l'artisanat), Thépaut Henri (GAB 29)

Dumas Catherine (Pôle métropolitain du pays de Brest), Gueguen Marine (ADEUPa de Brest-Bretagne), Larpent Maryse (Conseil de développement)

1

Objet de la réunion : Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Schéma de Cohérence territoriale du Pays de Brest (SCoT).

- Les thèmes principaux du PADD ont été présentés ; les remarques des participants étant effectuées « au fil de l'eau ». **Il est demandé aux participants ainsi qu'aux membres de la CADD absents à cette réunion de transmettre leurs observations par mail à Maryse Larpent.**

Les principaux points ayant suscités des commentaires sont précisés ci-après.

Sujets	Observations
Agriculture et agro-alimentaire	La carte « 4 » grands types d'espaces agricoles a suscité de nombreux commentaires, notamment en ce qui concerne la zone « jaune » (reconquête foncière). Quelques précisions devraient être apportées à cette carte, principalement sur une partie Est de la presqu'île, ainsi que sur la frange littorale en bordure de rade ; cette partie pourrait être colorisée en vert, comme la zone majeure de production. On peut souligner que dans le secteur Telgruc/Argol/Landévennec, il y a moins de déprise agricole.
Tourisme	Cartographie à venir.
Répondre aux besoins des entreprises	Interface terre/mer à mieux préciser.
Alimentation en énergies des entreprises	Quelques éléments de la contribution d'ERDF à intégrer dans le texte (Power-Gas).
Préserver et valoriser le paysage	Quid du patrimoine maritime (entretien et mise en valeur) ? L'entretien des sentiers de randonnée (attention à un développement anarchique et à ses effets collatéraux). Concilier les différents usages pour ne pas détériorer les outils

	de valorisation touristique que constituent les sentiers de randonnée.
Encadrer le développement dans l'espace littoral	Incompréhension à propos des dents creuses. Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement : ne peut être réalisé qu'à titre exceptionnel (STECAL) « secteur de capacité d'accueil limité ». Il faut densifier d'abord ; le hameau nouveau ne peut être envisagé que lorsque toutes les capacités de densification ont été épuisées. Une perspective : certains hameaux (50 maisons au moins), pourraient être considérés comme villages « sans extension ».
Préserver les continuités écologiques et les remettre en bon état	La carte présentée avec ses grandes flèches peut sembler anxiogène... Faut-il la modifier, d'autant plus que dans le DOO, ou en annexe, une carte détaillée est produite ? Le risque est de comprendre, qu'au regard des flèches les activités économiques, ou autres, ne sont pas autorisées.
La transition écologique et énergétique	Intérêt de reprendre quelques termes de la contribution ERDF. Il conviendrait de mieux intégrer le SDAGE en incluant quelques éléments de ses chapitres principaux (chap. 3,5,12 et 14).
Services à la population	Une constatation, certaines zones, même avec une urbanisation dense, ne sont pas très bien desservies en matière de haut débit. Pour le très haut débit , il convient, pour des raisons de coût, de privilégier les zones d'une densité conséquente et par ailleurs, caractérisées par une activité économique significative. Parallèlement, il convient d'éviter l'écueil important que constitue le non-respect du principe d'égalité des citoyens devant ce service.
Prolonger la dynamique démographique	Une croissance de 0,45%/an, entre 2015 et 2035, paraît être un objectif ambitieux, au regard des années passées (actuellement 0,35%).
Un des rôles du SCoT	Préciser les PLH et les objectifs de production de logements.
L'armature urbaine	Le Faou, comme pôle relai.
Qualité des eaux littorales	L'effort est certainement à poursuivre, mais il faut supprimer le qualificatif « de mauvais état » qui ne correspond plus à la réalité des dernières observations. (cf. état des lieux du bassin Loire-Bretagne)
Remarque générale	Une attention particulière est à apporter à la rédaction (textes, cartes) pour limiter le risque de contentieux.
Rendez-vous du SCoT	Le 4/10/2016 : réunion les rendez-vous du SCoT. Lors de cette journée, la répartition des Ha constructibles entre les EPCI sera abordée.

Annexes contributions

1 –Eau et rivières de Bretagne.....	Page 4
2 –GRDF	Page 6
3 – Elus du groupe Pays de Brest solidaire	Page 9
4 – Alain Ollivier (personne qualifiée)	Page 20

Jean-Yves PIRIOU, administrateur d'ERB
membre du bureau du Conseil de Développement du Pays de Brest

jeanyvespiriou@wanadoo.fr

Délégation Finistère nord

Espace associatif Pen ar Créac'h

6, rue Pen ar Créac'h

29200 BREST

02 98 01 05 45

delegation-29nord@eau-et-rivieres.asso.fr

M. Le Président
Conseil de développement
du pays de Brest

Objet : observations de l'association Eau et Rivières de Bretagne sur projet de PADD du SCOT du Pays de Brest

Monsieur Le Président,
veuillez bien trouver ici quelques observations émises par l'association Eau et Rivières de Bretagne sur **le projet de PADD du ScoT du Pays de Brest daté de Mai 2016.**

Réglementairement, d'après le Code de l'Urbanisme, tout Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) doit être compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui concerne son territoire. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT du Pays de Brest, en cours de révision en 2016, doit donc se caler sur les orientations du nouveau SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, voté au Comité de Bassin le 4 novembre 2015.

Or la proposition de PADD daté du 23 Mai 2016 semble trop succincte sur les aspects concernant l'eau et les milieux aquatiques que l'on trouve dans les chapitres 2C et 2D. Il possède aussi d'une part quelques lacunes en comparaison des grandes orientations du SDAGE (voir document de l'Agence de l'Eau joint) et d'autre part des manques de précisions sur certains thèmes.

Les orientations du SDAGE manquant dans le PADD du SCoT (en pages 22 à 25) sont celles-ci:

- Orientation 3: réduire la pollution organique et bactériologique. Il s'agit en particulier du phosphore qui provoquent des proliférations de microalgues toxiques ainsi que des bactéries qui contaminent les coquillages côtiers et les eaux de baignade. Ces pollutions trouvent leur origine dans les rejets domestiques, les surplus d'engrais agricoles et les fécès de élevages.
- orientation 5: maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses. Il s'agit ici dans le PADD d'évoquer les substances médicamenteuses, les métaux lourds, les substances radioactives etc...dues aux rejets urbains et hospitaliers ainsi qu'aux activités industrielles .
- Orientation 12: faciliter la gouvernance locale. Le PADD doit évoquer le découpage du Pays de Brest en bassins versants et la gestion à mettre en place sur chacun. .

-Orientation 14: informer, sensibiliser et favoriser les échanges. Le PADD doit évoquer le découpage du Pays de Brest en différents SAGEs, et leur rôle dans l'information et la sensibilisation.

En outre il semble manquer de précisions et d'objectifs affichés dans certains thèmes.

Dans le chapitre 2C il manque une partie marine avec les écosystèmes marins à protéger ainsi que la citation à minima du Parc Marin d'Iroise.

Le sous-chapitre intitulé « Agir pour la préservation de la ressource en eau » du chapitre 2D est mal structuré et donne des objectifs plutôt flous et peu compatibles avec le SDAGE Loire-Bretagne. Le SCoT devrait donner un objectif d'alimentation optimale en l'eau de proximité en réouvrant de nouveaux captages ou des captages fermés pour cause de mauvaise qualité.

En outre le paragraphe intitulé « Reconquérir la qualité des eaux douces et littorales » est un mélange non construit de sujets. Il manque en particulier les risques de pollutions directes littorales par les carénages sauvages, les rejets côtiers de toutes sortes,...En plus des la gestion des eaux pluviales et de la gestion des eaux usées qui sont cités, il manque le thème des eaux souterraines ainsi que le thème de la gestion des pollutions diffuses provenant de l'agriculture, des collectivités ou des particuliers.

Dans la gestion des eaux usées il manque en particulier le besoin de réhabilitation des réseaux vieillissant ainsi que l'édification de bassins tampons.

De plus la liaison entre Urbanisme; Aménagement du territoire et Eau devrait mieux apparaître dans ce projet de PADD du SCoT du Pays de Brest.

Le 30 mai 2016

Pour Eau et Rivières de Bretagne

Jean-Yves Piriou

5





**Direction Territoriale
Finistère**

195, Rue Ernestine de Trémaudan – B.P. 10017
29804 BREST Cedex 9
Tel.: +33 2 98 76 80 03
Fax.: +33 2 98 76 80 29

Pays de Brest Pole métropolitain
Monsieur Christian CALVEZ
Vice-président en charge du SCOT
9, Rue Duquesne BP 61321
29200 BREST

Brest, le 13 aout 2015

Interlocuteur : Bernard FOURDAN
Tél. : 02 98 76 80 03
E-mail : bernard.fourdan@grdf.fr

Objet : Contribution au SCOT du Pays de Brest

Monsieur le Vice-président,

En réponse à votre courrier du 12 Mars dernier qui nous informait de la procédure de révision en cours, j'ai le plaisir de vous adresser en retour une information sur les formes d'accompagnement possibles de GrDF illustrées dans le document ci-joint « De l'énergie dans les SCOT ».

En effet, à l'heure de la transition énergétique et il nous semble important d'aborder notamment le lien entre les réseaux d'énergie et les objectifs de densification ainsi que de développement économique du territoire. En outre, il nous parait pertinent d'intégrer les complémentarités et synergies possibles des réseaux d'énergies particulièrement dans le contexte spécifique de la pointe Bretagne : mise en œuvre du « Pacte électrique breton », développement des cogénérations gaz naturel chez les serristes, valorisation de biométhane renouvelable et produit localement pour être injecté dans le réseau, utilisations en mobilité durable etc.

Nous restons donc à votre disposition pour échange complémentaire dans ce cadre, en complément des relations étroites que nous entretenons avec ENER'GENCE , les collectivités locales desservies et les acteurs économiques porteurs de projets.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes sentiments distingués *et cordiaux*.

Bernard FOURDAN,

Directeur Territorial GrDF Finistère

PJ : doc « De l'énergie dans les SCOT »

GrDF, 6 rue Condorcet, 75009 Paris. Société anonyme au capital de 1800000000 euros. RCS: 444786511.

> **CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE LA METROPOLE ET DU PAYS DE BREST**

Conseil-developpement-brest.fr

18 rue Jean Jaurès – BP 61321 – 29213 BREST CEDEX 1 – Tél. 02 98 00 62 30 – 02 98 33 51 79 – 07 83 34 21 74

Contact : contact@conseil-developpement-brest.fr

SCOT Pays Brest novembre 2015- Annexe contribution GRDF « Power To Gas » (1) :

définition, enjeux et perspectives

1. Définition du power-to-gas

Le développement des **énergies renouvelables électriques intermittentes** comme l'éolien et le photovoltaïque suscite des interrogations quant à leur insertion dans les réseaux. Un trop faible niveau de production nécessite en effet de disposer de capacités de production modulables en appui ; à l'inverse, une production trop importante nécessite de développer des capacités de stockage ou de conversion des excédents.

En réponse à ces interrogations, les **technologies de conversion d'électricité en gaz**, principe baptisé (1) « **power-to-gas** », sont parfois avancées. S'appuyant sur l'importante capacité de stockage des infrastructures de gaz (stock en conduite et stockages souterrains), elles visent à transformer l'électricité renouvelable en hydrogène par électrolyse de l'eau. Cet hydrogène peut ensuite être injecté dans le réseau de gaz naturel en l'état, ou après une étape de méthanation, qui consiste à l'associer à du CO₂ pour le convertir en méthane de synthèse.

2. Enjeux

De plus en plus prévisibles, les unités de production d'électricité renouvelable ne pourront pour autant jamais être pilotées car elles dépendent de facteurs non maîtrisables (ensoleillement, vent, marées, etc.). Différents **scénarios prospectifs** prévoient ainsi d'importants **surplus de production d'électricité**.

Ces excédents d'électricité seront essentiellement de longue durée (80% durant des périodes de surplus de plus de 12h consécutives) et ne pourront être que partiellement absorbés par les techniques de stockage existantes. En particulier, les stations de transfert d'énergie par pompage (STEP), technologie la plus déployée en France, ne permettent de stocker que de faibles quantités d'énergie (quelques dizaines de GWh) sur de modestes durées (quelques dizaines d'heure). Elles assurent un rôle essentiel pour l'équilibre offre-demande journalier, mais ne seront pas en mesure d'absorber l'ensemble des excédents d'électricité de longue durée.

Le power-to-gas est aujourd'hui considéré comme la seule technique adaptée à la conversion d'importantes quantités d'électricité (plusieurs TWh) et sur des durées importantes (de quelques heures à plusieurs mois) sans nécessiter de rupture technologique. Il ne s'agit pas à proprement parler d'un procédé de stockage, mais d'une technologie permettant de valoriser l'électricité sous la forme de gaz, pour desservir ensuite toutes ses utilisations (chaleur, carburant...). Le power-to-gas fait l'objet de nombreux projets pilotes, soit d'injection d'hydrogène comme le site récemment mise en service par E.ON à Falkenhagen en Allemagne, soit de méthanation comme le pilote Audi à Werlte, toujours en Allemagne.

Prenant appui sur les **travaux de l'ADEME et de GRDF**, les plus récentes études estiment que [1] le **power-to-gas devrait émerger à horizon 2030** et [2] le surplus d'électricité décarbonée à horizon 2050 permettrait la production de 20 à 30 TWh d'hydrogène obtenu par électrolyse, injectable dans le réseau de gaz existant.

3. Incertitudes à lever pour l'injection d'hydrogène dans les réseaux

Si, d'un point de vue énergétique, l'intérêt du power-to-gaz est avéré, la faisabilité technique d'une injection d'hydrogène dans les réseaux sans diminution des conditions de sécurité reste à démontrer. A l'issue de projets de recherche dédiés à l'injection d'un mélange maîtrisé de gaz naturel (au moins 80%) et d'hydrogène (jusqu'à 20%) menés en laboratoire et dans des conditions de basse pression, aucun résultat ne s'est révélé réhibitoire : perméabilité acceptable des ouvrages testés, explosivité maîtrisée et pouvoir détonnant similaire au gaz naturel par exemple.

De nombreux défis restent à relever, relatifs à l'acceptabilité du mélange par équipement, à la capacité de pilotage de la qualité du gaz, aux normes et réglementations, et à la maturité technologique et économique.

4. Implication de GRDF dans le projet GRHYD

Emblématique du travail d'anticipation mené par GRDF, GRHYD (acronyme de Gestion des Réseaux par l'injection d'HYdrogène pour Décarboner les énergies) est un projet quinquennal de 16 millions d'euros dont le lancement est programmé en 2013.

GRHYD s'attachera à étudier les verrous ainsi que les indicateurs technico-économiques du power-to-gas.

A terme, un mélange hydrogène-gaz naturel sera injecté dans le réseau de distribution pour une utilisation dans un quartier neuf regroupant environ 200 foyers. Le quartier sortira de terre en 2015 et l'injection d'hydrogène devrait commencer en 2016 pour une phase d'expérimentation d'une durée de 1 mois.

Pour ce faire, 12 partenaires se sont associés sous la coordination de ENGIE (ex GDF SUEZ) : 4 entités de ENGIE (INEO, GNVert, GRDF et le CRIGEN), 3 centres de recherches et centres techniques (INERIS, CETIAT, CEA), 1 collectivité (la CUD), 3 industriels (CETH2, AREVA SE et Mc Phy) et 1 société de transports (STDE).

5. Une voie alternative : la méthanation

Si des verrous techniques à l'injection d'un mélange gaz naturel - hydrogène persistent, la piste de la méthanation consistant à associer du CO₂ à de l'hydrogène pour former du méthane de synthèse pourra être considérée. Ce procédé permettrait ainsi de convertir l'électricité excédentaire en un gaz injectable dans le réseau au même titre que le biométhane.

Cette réaction est déjà utilisée de longue date dans l'industrie chimique mais elle n'a pas encore été utilisée pour une conversion d'électricité excédentaire. D'origine renouvelable (dans la mesure où il est produit à partir d'électricité renouvelable), le méthane de synthèse présente un bilan neutre en CO₂ à la combustion, et contribue ainsi, avec les injections de biométhane, à décarboner le vecteur gaz.

En Allemagne et au Danemark, plusieurs pilotes de méthanation ont vu le jour. Le dernier a été inauguré par Audi le 25 juin 2013 à Wertle. Avec une première injection prévue pour l'automne 2013, les perspectives de production sont de l'ordre de 10 GWh de gaz de synthèse par an.

L'origine du CO₂ absorbé dans la réaction de méthanation est en effet une étape clé. La perspective la plus vertueuse serait une valorisation du CO₂ « fatal », c'est-à-dire capté à partir d'installations émissives (centrales thermiques, industries, épuration du biogaz...). Avant de prendre position sur les multiples voies possibles de méthanation et d'origine du CO₂, GrDF a souhaité lancer une étude technico-économique sur ce sujet en partenariat avec l'ADEME et GRTgaz. Les conclusions de l'étude sont attendues au 1er trimestre 2014.

6. Conclusion

1. Le power-to-gas est une **technologie pertinente** pour **optimiser** le développement des **énergies renouvelables électriques intermittentes**, en faisant jouer la **complémentarité des infrastructures électriques et gazières**. Dans son scénario Facteur 4, GRDF projette que 30 TWh d'hydrogène renouvelable pourraient être produits et injectés dans le réseau de gaz à horizon 2050.

2. La **méthanation** qui transforme hydrogène et CO₂ en méthane, permettrait de faire abstraction des verrous liés à l'injection d'hydrogène, au prix d'une complexité et d'un coût supérieurs qui seront évalués par l'**étude technico-économique**. Au même titre que les injections de biométhane sur le réseau, GRDF accepterait dans des conditions similaires des injections de méthane obtenu par méthanation.

➤ CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE LA METROPOLE ET DU PAYS DE BREST

Conseil-developpement-brest.fr

18 rue Jean Jaurès – BP 61321 – 29213 BREST CEDEX 1 – Tél. 02 98 00 62 30 – 02 98 33 51 79 – 07 83 34 21 74

Contact : contact@conseil-developpement-brest.fr

Révision du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Brest

Contribution des élu-e-s du groupe Pays de Brest Solidaire

Le Schéma de cohérence territoriale du pays de Brest a été adopté le 13 septembre 2011 par le comité syndical du pays. Les réglementations issues des lois du Grenelle de l'environnement ont rendu nécessaire sa révision. Celle-ci est engagée depuis décembre 2014 dans le cadre du pôle métropolitain du pays de Brest et devrait aboutir d'ici le premier semestre 2017 à l'adoption d'un nouveau SCOT, de telle façon que les communes et les EPCI (intercommunalités) puissent assurer la compatibilité de leurs documents locaux d'urbanisme (PLU ou carte communale, PLUi, Programmes locaux de l'habitat...).

Par ailleurs, dans un Etat centralisé comme la France, le positionnement géographique du pays de Brest, à la pointe occidentale de la péninsule bretonne, et sa dynamique démographique limitée (+ 0,34 % par an sur la période 2007-2012), nettement inférieure à la moyenne régionale (+ 0,74 % par an) et plus encore à celle des aires urbaines de Rennes (+ 1,4%) et de Nantes (+ 1,2%), font de la solidarité entre nos collectivités locales un devoir de survie autant qu'un appel au bon sens. Des politiques publiques cohérentes et convergentes en matière d'aménagement du territoire sont une condition sinon suffisante, du moins nécessaire pour renforcer l'attractivité économique et résidentielle du pays de Brest.

C'est dans ce contexte national, régional et local que nous, élu-e-s du groupe Pays de Brest Solidaire au conseil de Brest métropole, avons souhaité apporter une contribution au débat. Cette contribution n'a pas la prétention d'être exhaustive. Elle se concentre sur la façon dont nous concevons l'urbanisation future du pays de Brest, dans les villes mais aussi dans les secteurs plus ruraux, pour favoriser l'accueil de nouvelles activités et de nouveaux habitants mais aussi dans le souci de pérenniser les activités existantes et de garantir une bonne qualité de vie à tous, ce qui suppose notamment une préservation des ressources naturelles de notre territoire.

Michel BARS, conseiller municipal de Guipavas, auditeur à Brest métropole

Agnès FROMENTOUX-ROUDAUT, conseillère municipale de Guipavas, conseillère à Brest métropole

Christian GUYONVARG'H, conseiller municipal de Guipavas, vice-président de Brest métropole

Bernard KERLEGUER, conseiller municipal de Guipavas, conseiller à Brest métropole

Marie-Pierre LAFORGE, conseillère municipale de Guipavas, conseillère à Brest métropole

Gisèle LE GUENNEC, conseillère municipale de Plougastel-Daoulas, conseillère de Brest métropole

Sylvie NEDELEC, conseillère municipale de Guipavas, conseillère à Brest métropole

contact : bernard.kerleguer@brest-metropole.fr

La densification urbaine, comme condition d'une maîtrise de la consommation de terres agricoles, doit aussi assurer une bonne qualité de vie et une diversité de l'offre de logement

1- Le bilan

Dans le Pays de Brest, comme dans le reste de la Bretagne, la consommation de foncier n'a cessé de croître lors des deux dernières décennies. Depuis 1990 la Bretagne a artificialisé autant de foncier qu'au cours des 2 000 ans qui ont précédé. Dans le pays de Brest l'artificialisation des terres est deux fois supérieure à la croissance démographique car elle s'accompagne d'une baisse du nombre de personnes

➤ CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE LA METROPOLE ET DU PAYS DE BREST

Conseil-developpement-brest.fr

18 rue Jean Jaurès – BP 61321 – 29213 BREST CEDEX 1 – Tél. 02 98 00 62 30 – 02 98 33 51 79 – 07 83 34 21 74

Contact : contact@conseil-developpement-brest.fr

par ménage qui est de 2,16 en moyenne contre 3,30 en 1968. Les études prospectives montrent que cette baisse devrait se poursuivre jusqu'aux environs de 2 personnes par ménage vers 2035, avec une tendance à l'uniformisation sur l'ensemble du pays de Brest. Sans un effort de densification urbaine, la consommation de foncier agricole mais aussi d'espaces naturels pourrait se poursuivre plusieurs années encore à un rythme soutenu.

Or, le Pays de Brest est un pays agricole (60% de la surface occupée par l'agriculture). Le maintien de l'agriculture et la pérennité de l'activité agro-alimentaire (riche en emplois directs mais aussi indirects dans l'industrie et les services) sont donc des objectifs prioritaires à prendre en compte pour limiter l'extension urbaine.

La surconsommation de foncier est la conséquence de formes urbaines à faible densité, d'un défaut de maîtrise dans l'évolution des prix du foncier et d'une absence de PLU et PLUi sur une grande partie du territoire du pays de Brest.

➤ La densité urbaine, compatible avec une bonne qualité de vie et une diversité de l'habitat

La lutte contre l'étalement urbain se fera par une revitalisation des centralités (centres-bourgs, centres-villes et quartiers résidentiels dans les communes les plus grandes), par opposition à une urbanisation diffuse non maîtrisée.

Pour atteindre cet objectif et garantir une bonne qualité de vie, différentes mesures pourraient être prises :

1. La mise en place de PLU communaux ou intercommunaux (PLUi), dans une conformité constatée avec le SCOT révisé, pour anticiper et contrôler l'expansion urbaine.
2. La rénovation du parc immobilier ancien, inadapté aux compositions actuelles des familles et de plus consommateur d'énergie.
3. A ce titre, l'organisation avec des aménageurs publics ou privés d'opérations groupées de rénovation (thermique, phonique) dans les ensembles pavillonnaires des années 50 à 70, qui ont été construits avant les premières réglementations thermiques et présentent souvent un bâti identique.
4. La diffusion de nouvelles formes urbaines pour recréer la mixité fonctionnelle qui caractérisait les villes avant l'avènement du tout-automobile. L'OAP (orientation d'aménagement et de programmation), instaurée par la loi Grenelle 2 et désormais obligatoire dans les PLU post-Grenelle, est un outil réglementaire qui permet de favoriser cette mixité fonctionnelle.
5. La maîtrise du coût du foncier par la création de ZAC ou par des cahiers des charges imposés aux opérateurs fonciers.
6. L'accès au logement par le développement de l'habitat participatif, accompagné des dispositions des loi ALUR et Pinel.
7. Le développement des solutions de transport alternatives à la voiture individuelle (cheminements piétons-vélos dans les centralités, transports en commun, covoiturage...) afin de fluidifier et de sécuriser les déplacements, tout en limitant l'empreinte carbone de la population.
8. L'utilisation dans les constructions neuves et les travaux de rénovation de nouveaux matériaux plus écologiques, qui participeront à dynamiser des filières de production locales (bois d'oeuvre, isolants issus de l'agriculture...).
9. La lutte contre l'habitat indigne dans les centralités, en développant des outils de portage comme la Sempî et Tinergie copropriété (Brest métropole) pour rénover des immeubles d'habitation laissés en déshérence dans les centres-villes.

Les règles de densité urbaine devraient prendre en compte le parc immobilier existant afin de favoriser une diversité de l'offre de logement sur tout le territoire du Pays de Brest. Une densité plus forte pourrait être exigée dans les centralités. Les niveaux de densité requis seraient moindres dans les petites communes et/ou communes littorales pour conforter leurs atouts, de même que dans certains quartiers excentrés mal ou peu desservis actuellement par les services publics mais présentant un potentiel de constructions neuves sans étalement urbain (« dents creuses », divisions de parcelles).

La présence ou la programmation opérationnelle d'équipements publics ou privés (éducation, culture, sport, loisirs, transports en commun, commerces, services à la personne...) devrait être un critère sélectif

➤ CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE LA METROPOLE ET DU PAYS DE BREST

[Conseil-developpement-brest.fr](http://conseil-developpement-brest.fr)

18 rue Jean Jaurès – BP 61321 – 29213 BREST CEDEX 1 – Tél. 02 98 00 62 30 – 02 98 33 51 79 – 07 83 34 21 74

Contact : contact@conseil-developpement-brest.fr

prioritaire pour définir les zones de constructibilité, tout en veillant à conserver un certain équilibre sur le territoire. Une prise en compte des équipements publics, financés par le contribuable local, dans la cartographie des zones ouvertes à l'urbanisation (1AU) ou réservées pour une urbanisation future (2AU) serait aussi de nature à faire reconnaître la contrainte que constituent les charges de centralité, des charges qui ne s'expriment pas seulement dans le pôle métropolitain mais aussi dans les pôles structurants et les pôles d'équilibre du pays de Brest.

➤ Les objectifs

Si de nouvelles formes d'habitat semblent nécessaires, l'offre devra être adaptée aux besoins : composition des ménages en évolution selon les âges de la vie (principe du « parcours résidentiel »), vieillissement de la population, économie circulaire....

1. Les nouvelles règles de densité devraient être définies à l'échelle de la commune, y compris dans le pôle métropolitain (en faisant converger densité urbaine et développement des solutions de transport alternatives à la voiture individuelle). Une densification plus forte dans les centralités compenserait une densification moindre en dehors des centralités.
2. La production de logements sociaux devrait suivre les mêmes critères afin qu'une bonne adéquation soit faite entre offre et demande. Les 2/3 des demandeurs de logements sociaux ont des revenus inférieurs aux plafonds d'accès, c'est pourquoi la construction de ces logements devrait se faire principalement dans les centres-villes, centres-bourgs et grands quartiers résidentiels, à proximité des moyens de transport, des équipements municipaux ou intercommunaux, des écoles, des services... Différentes formes urbaines et différentes typologies de logements (pavillons, appartements, logements intermédiaires, petits collectifs...) devraient être proposées dans un maximum de communes.
3. Le renouvellement urbain devrait être priorisé, dans les centres-villes mais aussi dans les grands quartiers résidentiels et dans les centres-bourgs des communes rurales, afin de redynamiser les centralités (maintien des commerces et des services à la personne) et d'y proposer des logements adaptés aux seniors et aux célibataires mais aussi aux ménages avec enfants.
4. Les enjeux énergétiques seront déterminants pour minimiser les charges des ménages et les émissions de gaz à effet de serre. C'est aussi un enjeu économique car l'immense chantier de la rénovation énergétique offre des emplois non délocalisables.
5. La densité urbaine devrait s'accompagner d'une forte préoccupation environnementale et paysagère afin de consolider l'armature verte, en veillant à préserver et à remettre en état les continuités écologiques.

Le renouvellement urbain ou comment habiter durablement le territoire

Le renouvellement urbain, en tant qu'alternative à l'étalement urbain, est étroitement lié à la démarche de densification de l'habitat, résidentiel et économique. Le renouvellement urbain découle logiquement de toute politique visant à préserver les terres agricoles et les espaces naturels. Le renouvellement urbain est donc motivé à la fois par des considérations économiques (préserver la capacité de production agricole du territoire et les ressources des espaces naturels : production forestière, attractivité touristique...), par le souci d'une bonne qualité du cadre de vie pour la population résidentielle et par des préoccupations écologiques (préserver la biodiversité, lutter contre le dérèglement du climat).

Renouvellement urbain : des contraintes et des opportunités

Le renouvellement urbain est soumis à des contraintes de court terme qui rendent sa mise en œuvre plus difficile que des programmes immobiliers en extension urbaine :

- son coût : aux frais de construction inhérents à tout programme immobilier s'ajoutent des coûts de déconstruction et dans certains cas (ancien garage, ancienne station-service...) des coûts de dépollution du site avant réutilisation. S'ajoute aussi le coût du foncier, plus élevé dans les zones agglomérées,

- les conflits de voisinage, voire d'usage, qui peuvent résulter de la réaffectation d'un terrain.

Pour autant, le renouvellement urbain offre de nombreux avantages et opportunités qui s'inscrivent dans la durée:

1. préserver des terres agricoles et des espaces naturels,
2. augmenter l'offre de logements en quantité mais aussi en qualité (isolation phonique et thermique, architecture contemporaine répondant aux attentes de ménages plus jeunes),
3. maîtriser l'extension des réseaux, donc les coûts de construction mais aussi d'entretien et de maintenance qui s'y rattachent,
4. requalifier des friches bâties qui dégradent l'ambiance urbaine et nuisent à l'attractivité globale d'une commune,
5. développer dans les centre-villes, centres-bourgs et quartiers résidentiels la mixité fonctionnelle logements - services à la personne - activités de production ou de commerce. Depuis toujours cette mixité fonctionnelle constitue la valeur ajoutée intrinsèque de la ville, qu'elle soit grande ou petite, mais elle s'est perdue depuis cinquante ans avec l'avènement du tout-automobile. Le renouvellement urbain est une opportunité pour « refaire de la ville ».

Le renouvellement urbain, c'est aussi pour les zones d'activité économique

Si le renouvellement urbain est entré dans les réflexions de beaucoup de communes depuis plusieurs années pour ce qui concerne le foncier dédié au logement, c'est moins vrai pour les zones d'activité, qu'elles soient à vocation artisanale, industrielle, logistique ou commerciale.

Or, si la révision du SCOT du pays de Brest devait mettre l'accent sur le développement des facteurs d'attractivité économique du territoire, la question d'une meilleure optimisation foncière des zones d'activité existantes devrait logiquement se poser. Cette optimisation peut se faire par une utilisation économique des espaces vides (qui constituent plus de 50% du foncier des zones d'activité en Région Bretagne selon l'établissement public Foncier de Bretagne). Elle peut se faire aussi par une approche moins monofonctionnelle des zones d'activité, avec une recherche de mixité dans des bâtiments économiques qui ne seraient plus de plain-pied mais à deux, voire plusieurs niveaux : activités industrielles, artisanales ou logistiques en rez-de-chaussée, services aux entreprises aux étages. En outre, les aménageurs des zones d'activité y trouveraient une opportunité pour boucler plus facilement leur plan de financement.

Un enjeu majeur : aider les collectivités et les autres investisseurs à surmonter l'étape du coût du programme de construction et d'aménagement

Dans un contexte marqué par une baisse de 30% des dotations de l'Etat aux collectivités entre 2014 et 2017, la question des surcoûts inhérents aux programmes de renouvellement urbain (en comparaison des programmes en extension urbaine) est d'autant plus problématique. Elle peut se traiter de plusieurs façons :

1) **en ayant d'abord une approche globale du renouvellement urbain à l'échelle de la commune, voire de l'intercommunalité.** Cette approche globale peut faciliter l'obtention d'un équilibre financier pour les collectivités et leurs partenaires. Comment ? En croisant des programmes complexes (requalification de friches bâties, de sites pollués...) et des opérations plus faciles à conduire car consistant à optimiser du foncier non bâti (fonds de parcelles, réserves foncières communales...), en croisant le renouvellement en zones d'habitat et le renouvellement dans les zones d'activité économique, en concevant le renouvellement urbain comme un outil au service de la mixité fonctionnelle et de la « ville des proximités ».

2) **en s'appuyant sur un intervenant extérieur pour le portage foncier et la minoration de charges comme la dépollution.** Il se trouve que l'établissement public régional Foncier de Bretagne, qui intervient en portage foncier auprès des communes depuis le début de son activité en 2010, a décidé de donner à son 2ème Programme pluriannuel d'intervention (2016-2020) des orientations fortes en faveur du renouvellement urbain :

■ en concentrant ses interventions sur le renouvellement urbain (Foncier de Bretagne n'interviendra plus sur des programmes en extension urbaine),

➤ CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE LA METROPOLE ET DU PAYS DE BREST

Conseil-developpement-brest.fr

18 rue Jean Jaurès – BP 61321 – 29213 BREST CEDEX 1 – Tél. 02 98 00 62 30 – 02 98 33 51 79 – 07 83 34 21 74

Contact : contact@conseil-developpement-brest.fr

- en créant un dispositif de minoration foncière sur fonds propres de Foncier de Bretagne pour intervenir, sous conditions, sur des opérations complexes du type dépollution de site,
- en développant un axe d'intervention sur le renouvellement des zones d'activité économique, sous conditions : existence d'une stratégie de développement économique *a minima* à l'échelle de l'intercommunalité, démarche qualitative globale,
- en accompagnant les collectivités par des moyens d'ingénierie dès la phase initiale des études foncières et dans celles des études de préfiguration et de pré-commercialisation (recherche de prospects...).

Un urbanisme commercial maîtrisé : l'indispensable outil de relance du commerce dans les centralités, la condition d'un équilibre centres/périphéries

Depuis l'apparition des premières cités il y a plusieurs milliers d'années au Proche Orient, en Afrique, en Europe, en Chine et dans l'Amérique pré-colombienne, le commerce a toujours été fondateur des villes. Les villes furent d'abord des carrefours où s'échangeaient les biens avant de devenir des lieux de savoir (universités) et de pouvoir. Aux origines de la ville les hommes se sont agglomérés autour des lieux d'échanges pour commercer et transformer les produits de ce commerce. Partout et de tout temps le commerce est consubstantiel du fait urbain.

Mais nous vivons un paradoxe : inscrit dans l'antiquité des villes le commerce est devenu au tournant du 21^{ème} siècle, avec l'avènement de l'automobile puis du numérique, le secteur d'activité le plus instable dans sa géographie et son organisation.

En effet, le commerce est, avec les services, le secteur d'activité qui se déplace le plus facilement et le plus rapidement d'un site physique à un autre. A partir des années 1970 la démocratisation de l'automobile a induit la diffusion des hypermarchés et de leurs galeries marchandes en périphérie des villes, là où le foncier était abondant et encore peu cher. Ce phénomène est toujours en cours. A ce titre, si la réglementation nationale et locale en matière d'urbanisme n'oriente pas d'une certaine façon son implantation sur le territoire, l'activité commerciale peut s'avérer très déstabilisante pour ceux qui ont en charge l'aménagement urbain.

Au plan de son organisation le commerce est aussi de tous les secteurs d'activité celui qui a connu les mutations les plus fortes depuis l'avènement d'internet, avec le développement très rapide du e-commerce. Il y a moins de dix ans les « drives » étaient quasiment inconnus en France ; aujourd'hui ils ont envahi nos villes et font partie du quotidien. Il y a à peine plus de dix ans la commande à distance (à partir de catalogues) était le fait d'une population plutôt âgée et rurale, limitée dans ses déplacements ; aujourd'hui elle est le fait d'une population urbaine hypermobile et hypersollicitée qui recourt à la commande sur internet à toute heure et en tout lieu pour « gagner du temps ». En réponse à cette nouvelle façon de consommer, les points de retrait physiques se sont multipliés, en particulier sur les axes de flux entre domicile et travail. S'adapter à ce nouveau contexte concurrentiel est un défi de plus pour les commerces de détail, en particulier les commerces indépendants dits de proximité, installés dans les centralités (centres-villes, centres-bourgs, quartiers résidentiels) et qui n'ont pas, pour investir et communiquer, les moyens des grandes enseignes nationales ou internationales et de leurs franchisés. Encore faut-il que la réglementation en matière d'urbanisme ne soit pas un handicap supplémentaire pour ces commerces de centralité.

Or, le maintien et la réimplantation de commerces de proximité dans les centralités est une condition sinon suffisante, du moins *sine qua non* pour :

- stopper l'érosion démographique dans les pôles urbains,
- réussir les programmes de renouvellement urbain et de densification,
- répondre aux besoins des populations qui n'ont pas accès à une automobile faute de moyens, en raison d'une incapacité physique ou par choix. Or, pouvoir répondre aux besoins des personnes qui n'ont pas d'automobile conditionne la réussite des programmes de logements qui visent la mixité sociale dans les centralités,
- optimiser l'investissement public non seulement dans les réseaux de transport en commun mais aussi dans les équipements dits de centralité qui répondent à la fois aux attentes de la population et à des enjeux

d'attractivité du territoire (salles de spectacle, équipements sportifs, complexes aquatiques...). Car les coûts d'investissement dans ces équipements structurants et plus encore les coûts de fonctionnement peuvent devenir une charge insoutenable pour une commune dans un contexte d'érosion démographique, donc fiscale, *a fortiori* dans le nouveau contexte créé par la baisse des dotations de l'Etat.

Réussir la transition écologique vers une façon d'habiter qui soit à la fois plus économe en foncier et en énergie et plus soucieuse de l'attractivité globale du territoire à l'échelle du pays de Brest, c'est là tout l'enjeu - et on en prend la mesure - d'une politique de maîtrise de l'urbanisme commercial.

C'est pourquoi nous préconisons, à la faveur du nouvel article L 141-16 du code de l'urbanisme issu de la loi ACTPE (Artisanat, commerce et très petites entreprises) du 18 juin 2014, un renforcement des orientations et des prescriptions du SCOT en matière d'urbanisme commercial, en particulier sur les aspects suivants :

- prendre des dispositions adaptées aux nouvelles façons de consommer (e-commerce) pour lutter contre les logiques de captage de flux le long des axes de circulation automobile, logiques qui jouent contre l'activité commerciale dans les centralités (centres-bourgs, centres-villes, grands quartiers résidentiels),
- mieux définir le rôle des pôles commerciaux de périphérie et les natures d'activités qui y seront autorisées ou interdites,
- mieux identifier les zones d'activité qui n'ont pas vocation à accueillir les commerces de détail, afin d'éviter les effets d'aubaine,
- favoriser l'insertion de locaux commerciaux dans les nouveaux programmes d'habitat qui concernent les centralités (centres-villes, centres-bourgs, quartiers résidentiels) quand l'offre en commerces de proximité y fait défaut. Y compris pour répondre aux formes de commercialisation en développement sur le territoire et qui relèvent des circuits courts (magasins de producteurs, artisans-commerçants s'approvisionnant en direct auprès de producteurs locaux).

Loi Littoral : des aménagements pour faciliter la résidence permanente et l'économie productive dans les communes littorales, sans renier les objectifs de la loi

Cette loi relative à l'aménagement de la côte a été voulue pour la protéger des excès de la spéculation immobilière, pour permettre le libre accès au public sur les sentiers littoraux et pour mettre le littoral en valeur.

Votée à l'unanimité par le Parlement en 1986, elle est codifiée dans les articles L.146-1 à L.146-9 du Code de l'urbanisme.

→ on y détermine les conditions d'utilisation des espaces maritimes dans les communes littorales (49 sur 89 communes dans le pays de Brest) et dans les communes qui participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux.

→ des schémas directeurs doivent déterminer les espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

→ l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité des villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

→ les constructions et installations (camping, caravanes) sont interdites sur une bande littorale de cent mètres. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions nécessaires à des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, lesquelles sont soumises alors à enquête publique.

→ L'aménagement de routes est possible dans la bande littorale si elles sont nécessaires.

Un bilan mitigé

En 2007, la secrétaire d'état chargée de l'Écologie avait présenté une évaluation de la loi littoral.

Principaux enseignements :

➤ CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE LA METROPOLE ET DU PAYS DE BREST

Conseil-developpement-brest.fr

18 rue Jean Jaurès – BP 61321 – 29213 BREST CEDEX 1 – Tél. 02 98 00 62 30 – 02 98 33 51 79 – 07 83 34 21 74

Contact : contact@conseil-developpement-brest.fr

- * la loi n'a permis que de freiner l'extension de l'urbanisation. En Bretagne, elle n'a pas empêché la multiplication anarchique de lotissements sur les côtes,
- * le tracé du sentier du littoral, cette bande de 3 mètres à partir du rivage (obligation pour permettre le passage des promeneurs), est empêché par certains propriétaires privés très influents,
- * le Conservatoire du littoral a pu acquérir de la surface et a ouvert la voie à la création de parcs naturels marins, dont le premier fut le Parc naturel marin d'Iroise.

Révision du SCOT du pays de Brest : la note d'enjeux de l'État

Page 9 : « Une application raisonnée de la Loi Littoral est garante d'une préservation des paysages exceptionnels qui caractérisent le pays de Brest. La limitation de la constructibilité sera un objectif clair ».

Page 11 : « La loi littoral, en protégeant certains espaces sensibles, participe au maintien de la biodiversité (végétaux, circulation des espèces) ».

Page 22 : l'État souhaiterait que la révision du SCOT soit l'occasion d'affirmer la démarche de Gestion Intégrée des Zones Côtières pour alimenter à long terme un SMVM (schéma de mise en valeur de la mer).

Des difficultés pour l'appliquer

La lecture de la loi littoral est trop souvent soumise à la jurisprudence (décisions de justice différentes selon les tribunaux), ce qui met les communes dans une situation d'insécurité juridique

La distinction entre villages et hameaux, qui n'offrent pas les mêmes possibilités d'urbanisation, n'est pas clairement établie.

En s'appliquant à la totalité du territoire communal, elle contraint et entrave le développement économique. Le cas de Plouvien, qui a dû céder 19 ha de son territoire à Tréglonou, est venu illustrer cette difficulté dans le pays de Brest. La même problématique est présente dans le projet d'aménagement de la zone d'activité de Lanvian, sur le territoire des communes de Guipavas, Saint-Divy et Kersaint-Plabennec, qui s'inscrivent dans trois EPCI différents.

Témoignages d'élus de communes littorales

Mme l'adjointe à l'urbanisme de Logonna-Daoulas nous a signalé deux dossiers symptomatiques des blocages existants.

En application de la loi littoral, le complexe de Moulin Mer ne peut être réaffecté qu'en restaurant. Or, de par le montant de l'investissement que la réhabilitation nécessite, un projet économique de cette nature ne paraît pas viable. Pour l'instant, le complexe est à l'abandon et constitue une friche dans un environnement à préserver.

=> plus de souplesse au niveau de la loi Littoral, **au cas par cas**, permettrait de débloquer certaines situations.

Autre exemple : au niveau du port de Logonna, il serait intéressant de proposer de l'urbanisation uniquement professionnelle. Or, la loi littoral est très stricte sur ce point-là et interdit l'urbanisation au niveau de la bande littorale.

Quel avenir pour les hameaux et les villages ? Ou comment appliquer le renouvellement et la densification en milieu rural ?

Ce que préconise le SCOT en vigueur

« Les villages sont des ensembles d'au moins 40 habitations présentant dans leur cœur des mitoyennetés du bâti, de la densité, éventuellement un ou des espaces collectifs, et comprenant un ou plusieurs équipements administratifs, culturels, culturels, ou commerciaux utilisés ».

« Le hameau est traditionnellement un ensemble de constructions isolé et distinct de l'agglomération et du village, présentant une organisation groupée de l'habitat, éventuellement des espaces collectifs publics mais pas d'équipement ».

Ces définitions figurent dans le SCOT.

Cependant, on peut constater une incertitude juridique autour de la notion de hameau (absence de statuts dans le code de l'urbanisme pour les hameaux existants). On constate également qu'il est fait référence aux traditions locales pour définir les hameaux ou les villages. Or, l'habitat dit dispersé (à ne pas confondre avec l'habitat diffus consommateur de foncier) est une caractéristique séculaire de la façon d'habiter le territoire en Bretagne, une caractéristique qui participe de l'héritage culturel. Cette caractéristique séculaire est-elle condamnée par les nécessités de la densification du bâti ou faut-il, au contraire, chercher les moyens qui permettront d'assurer sa compatibilité avec l'objectif d'une maîtrise du foncier ?

Selon le SCOT, dans le cas d'un « hameau » les extensions urbaines ne sont pas autorisées, ce qui n'exclut pas l'insertion de quelques constructions dans une logique de densification des parties actuellement urbanisées, classées en zone Uht. En revanche, dans les hameaux ou dans le cas d'habitat ou d'activités diffus classés en Ah ou Nh, seules les extensions des constructions sont permises. Seuls 24 villages ont été retenus dans le SCOT du pays de Brest.

Les difficultés rencontrées

- Des communes contestent le nombre peu important de villages retenus par rapport au nombre de hameaux existants.
- De nombreux recours contentieux, souvent motivés par des intérêts privés.
- Des hameaux localisés mais pas toujours bien délimités.
- Un contexte juridique en constante évolution, sous l'influence de la jurisprudence.

De nouvelles prescriptions en lien avec les lois Grenelle et ALUR

Le SCOT en vigueur, conforté par les dispositions ultérieures des lois Grenelle et de la loi ALUR, encourage, entre autres, les collectivités à :

6. Résoudre les problèmes d'accès au logement,
7. Consommer moins d'espace,
8. Réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Le SCOT autorise les extensions dans les agglomérations et dans les villages. Cependant, comme la principale préconisation est de lutter contre l'étalement urbain, il conviendra de privilégier le renouvellement urbain. Le SCOT insiste également sur la revitalisation des centralités, mais quel statut pour les villages et les hameaux existants dans cette orientation ?

Il convient de prendre en compte les spécificités locales. De nombreux élus et habitants sont attachés à l'identité de leur commune, à son développement harmonieux. Le SCOT doit être prescriptif mais doit s'adapter à la diversité des territoires et non uniformiser ses politiques d'aménagement.

Pistes de réflexion et propositions

Possibilités d'évolution :

Un hameau pourrait devenir village si par structuration de l'organisation urbaine, densification et installation d'équipement, il en obtient les caractéristiques. Une révision du SCOT serait alors nécessaire pour statuer sur ces changements.

Doit-on augmenter le nombre de villages ?

Si l'on devait suivre à la lettre les orientations du SCOT, à savoir la limitation de la consommation d'espace et la réduction des déplacements en voiture, la réponse à la question serait non.

Pour autant, face à la crise du logement, n'est-il pas préférable de favoriser le « renouvellement rural » (ou « renouvellement urbain en milieu rural ») ? En effet, un certain nombre d'habitations anciennes dans les hameaux, à caractère patrimonial, mériteraient d'être rénovées. Dans un premier temps on pourrait continuer à densifier les hameaux en comblant les dents creuses, à condition bien entendu de

pouvoir résoudre le problème de l'assainissement. C'est seulement lorsque ces possibilités seraient épuisées que l'on pourrait envisager le passage du statut de hameau à celui de village. Il s'agit donc d'agir au cas par cas, tout en réglementant pour éviter le plus possible les contestations.

(Re)dynamiser les hameaux.

Densifier les hameaux permettrait à de jeunes couples avec enfants de pouvoir s'y installer à un coût abordable. Cela permettrait de revitaliser ces secteurs, d'y (re)tisser des solidarités, du lien social. En intégrant une clause de logement conventionné dans des opérations de revitalisation de certains hameaux, cela concourrait également à l'offre diversifiée de logement prônée par le SCOT.

Prendre en compte les identités.

Il convient bien évidemment de conserver l'identité de ces hameaux et leur caractère patrimonial et pour cela de mettre en place une commission architecturale afin d'éviter des constructions pouvant dénaturer les lieux.

Développer l'offre touristique.

Certains hameaux « patrimoniaux » peuvent aussi être davantage mis en valeur dans un but touristique. Pourquoi ne pas développer des chemins de randonnée, un circuit des hameaux ? Ou les relier à d'autres sites remarquables par les paysages et points de vue qu'ils offrent ? Pour les communes littorales concernées par la problématique des hameaux et des villages, pourquoi ne pas également développer les sorties en mer de port en port ?

Changement de destination des bâtiments agricoles : un dossier incontournable et lourd d'enjeux

Le changement de destination des bâtiments agricoles est une question qui fait débat entre communes du pays de Brest. Certains élus y voient l'opportunité de fixer en milieu rural une nouvelle population au revenu limité en leur proposant des logements à coût abordable, d'autres élus y voient au contraire une orientation contraire aux objectifs de densification et de renouvellement urbain dans les centres-bourgs et le risque d'une non maîtrise des charges de réseaux (routes et chemins communaux, réputation...).

Le changement de destination des bâtiments agricoles est régi par le code de l'urbanisme qui prévoit que les bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Le décret SAFER du 31 juillet 2015, issu de la loi du 13 octobre 2014 pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, va inévitablement alimenter le débat dans les communes. En effet, en application de ce décret les SAFER peuvent, depuis le 1^{er} janvier 2016, préempter le foncier agricole sans préempter les bâtiments qui s'y trouvent. Or, la SAFER Bretagne semble déterminée à user de cette faculté dans le but d'adapter le fonctionnement des exploitations agricoles à la diminution du nombre des exploitants et à l'aspiration de nombre d'entre eux à résider dans les centres-bourgs et les villages.

Une libéralisation du changement de destination des bâtiments agricoles pourrait être lourde de conséquences pour la gestion des espaces, l'organisation de l'habitat, les finances des collectivités (services publics locaux). C'est pourquoi sur ce sujet nous considérons qu'une réflexion à l'échelle de la Bretagne et associant tous les acteurs concernés (monde agricole, Région, départements, EPCI, communes, syndicats professionnels du bâtiment, bailleurs sociaux...) est un exercice préalable nécessaire à toute prescription dans les documents locaux d'urbanisme.

Nos propositions en résumé

- 1. Mettre en place des PLU communaux ou intercommunaux (PLUi), dans une conformité constatée avec le SCOT révisé,** pour d'une part favoriser et organiser (mixité fonctionnelle) le renouvellement urbain et d'autre part anticiper et maîtriser l'urbanisation en extension.
- 2. Adopter une approche globale du renouvellement urbain à l'échelle de la commune, voire de l'intercommunalité,** en croisant la problématique de l'habitat et celle des zones d'activité économique.

➤ CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE LA METROPOLE ET DU PAYS DE BREST

[Conseil-developpement-brest.fr](http://conseil-developpement-brest.fr)

18 rue Jean Jaurès – BP 61321 – 29213 BREST CEDEX 1 – Tél. 02 98 00 62 30 – 02 98 33 51 79 – 07 83 34 21 74

Contact : contact@conseil-developpement-brest.fr

3. Dans le cadre d'une politique active de renouvellement urbain, développer les partenariats avec l'établissement public régional Foncier de Bretagne dont le 2ème PPI (2016-2020) va se concentrer sur cet enjeu.

4. Rénover le parc immobilier ancien, inadapté aux compositions actuelles des familles et de plus consommateur d'énergie.

5. A ce titre, organiser avec des aménageurs publics ou privés des opérations groupées de rénovation (thermique, phonique) dans les ensembles pavillonnaires des années 50 à 70, qui ont été construits avant les premières réglementations thermiques et qui présentent souvent un bâti identique se prêtant à une massification des chantiers de rénovation.

6. Diffuser de nouvelles formes urbaines pour recréer la mixité fonctionnelle qui caractérisait les villes avant l'avènement du tout-automobile. L'OAP (orientation d'aménagement et de programmation), instaurée par la loi Grenelle 2 et désormais obligatoire dans les PLU post-Grenelle, est un outil réglementaire qui permet de favoriser cette mixité fonctionnelle.

7. Acter la présence ou la programmation opérationnelle d'équipements publics ou privés (éducation, culture, sport, loisirs, transports en commun, commerces, services à la personne...) comme critère sélectif pour définir les zones de constructibilité.

8. Maîtriser le coût du foncier par la création de ZAC ou par des cahiers des charges imposés aux opérateurs fonciers.

9. Permettre l'accès au logement pour tous par le développement de l'habitat participatif, en lien avec les dispositions des loi ALUR et Pinel.

10. Développer des solutions de transport alternatives à la voiture individuelle (cheminements piétons-vélos dans les centralités, transports en commun, covoiturage...) afin de fluidifier et de sécuriser les déplacements, tout en limitant l'empreinte carbone de la population.

11. Encourager l'utilisation dans les constructions neuves et les travaux de rénovation de nouveaux matériaux plus écologiques, qui participeront à dynamiser des filières de production locales (bois d'oeuvre, isolants issus de l'agriculture...).

12. Lutter contre l'habitat indigne dans les centralités, en développant des outils de portage de travaux comme la Sempis et Tinergie copropriété (outils de Brest métropole) pour rénover des immeubles d'habitation laissés en déshérence dans les centres-villes et les bourgs.

13. Consolider l'armature verte (trame verte et bleue), en veillant à préserver et à remettre en état les continuités écologiques.

14. Conforter les orientations et les prescriptions du SCOT en matière d'urbanisme commercial sur les aspects suivants :

a) prendre des dispositions adaptées aux nouvelles façons de consommer (e-commerce : « drives », points de retrait...) pour lutter contre les logiques de captage de flux le long des axes de circulation automobile,

b) mieux définir le rôle des pôles commerciaux de périphérie et les natures d'activités qui y seront autorisées ou interdites,

c) mieux identifier les zones d'activité qui n'ont pas vocation à accueillir des commerces de détail,

d) favoriser l'insertion de locaux commerciaux dans les nouveaux programmes d'habitat qui concernent les centralités (centres-villes, centres-bourgs, quartiers résidentiels) quand l'offre en commerces de proximité y fait défaut. Y compris pour répondre aux formes de commercialisation en développement sur le territoire et qui relèvent des circuits courts (magasins de producteurs, artisans-commerçants s'approvisionnant en direct auprès de producteurs locaux).

15. Apporter de la souplesse dans l'application de la loi Littoral de telle façon que :

a) les projets économiques non impactants pour l'environnement et qui ont besoin d'un accès direct à la mer puissent se réaliser,

b) les projets économiques situés sur une commune littorale mais éloignés de la côte puissent se réaliser, dans le respect évidemment de toutes les réglementations en vigueur,

c) les résidents permanents, en particulier les personnes travaillant dans les communes littorales, trouvent des logements de proximité.

16. Elargir de façon raisonnée les possibilités d'urbanisation dans les hameaux dans le double objectif d'étendre l'offre de logement pour les ménages à faible revenu et de préserver un patrimoine bâti,

➤ CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE LA METROPOLE ET DU PAYS DE BREST

[Conseil-developpement-brest.fr](http://conseil-developpement-brest.fr)

18 rue Jean Jaurès – BP 61321 – 29213 BREST CEDEX 1 – Tél. 02 98 00 62 30 – 02 98 33 51 79 – 07 83 34 21 74

Contact : contact@conseil-developpement-brest.fr

d'abord en densifiant par un comblement des « dents creuses » puis en augmentant le nombre des villages où les constructions neuves en continuité du bâti existant seront autorisées.

17. Accompagner cette urbanisation raisonnée dans les hameaux par une politique de préservation et de valorisation du patrimoine bâti vernaculaire. A ce titre, arrêter une liste des « hameaux patrimoniaux » où tous les travaux de rénovation ou d'extension de bâtiments existants et les constructions neuves seront soumis à un cahier des charges architectural.

18. Sur la problématique du changement de destination des bâtiments agricoles, solliciter l'organisation d'une réflexion à l'échelle de la Bretagne, associant tous les acteurs concernés (monde agricole, collectivités, syndicats professionnels du bâtiment, bailleurs sociaux...).

Alain Ollivier, Personne qualifiée

Remarques sur les points significatifs du diagnostic SCoT logements période 2007-2012 (scot applicable à partir 2011)

- le nombre de logements livrés annuellement dans le Pays de Brest se situe autour de 2000 logements (adeupa), correspondant à un accroissement d'environ 1500 résidences principales (chiffre évalué à partir insee aire de Brest 1250 logements) se répartissant comme suit :
 - 220 lgts pour Brest (chiffre insee), soit 15% du total
 - 560 lgts pour Brest métropole (chiffre insee), soit 37% du total (au lieu 50% du scot)
 - 940 lgts pour les communes du Pays de Brest hors Brest métropole, soit 63% du total des 1500 résidences

Ces dernières communes ont donc accru leurs parcs de résidences principales 4 fois plus que la commune de Brest (à noter que dans ces communes le pourcentage de logements sociaux est quatre fois moins important qu'à Brest).

Cette dispersion forte me paraît contraire aux objectifs majeurs du scot de limitation d'accroissement des terrains viabilisés et d'économies d'énergie notamment sur les transports domicile-travail, sans parler des embouteillages générés par ce développement très rapide des communes périphériques.

Le nombre de lgts vacants augmente d'environ 18% sur 5 ans, sauf en premier couronne, pour atteindre tous les ans 500 lgts vacants supplémentaires dans le Pays de Brest ; la vacance dans Pays de Brest atteint 8% des résidences principales (8,9% pour Brest). Ces seuils, sans être encore trop critiques, deviennent sensibles car en accroissement continu surtout en période de moindre accroissement de la population constaté depuis 10 ans. De plus la rénovation urbaine qui paraît être un des axes majeurs du scot devrait limiter la vacance.

comparaison constat insee 2007-2012/ objectifs scot construction logements						
(scot applicable à partir 2011)	brest	autres commu	total	autres commun	total pays	aire insee
(sources insee et adeupa)		bmo	bmo	pays de brest	de brest	brest
nombre habitants	139000	67700	206700	189300	396000	315000
nombre residences						
principales en 2012	73080	26820	99900	77100	177000	143500
nombre lgts vacants	6500	1200	7700	6300	14000	10800
% logements vacants						
par rapport resid principales	8,90%	4,40%	7,70%	8,2%	7,90%	7,5%
	accroissement de 18% des lgts vacants sur 5 ans					
augmentation annuelle nombre						
lgts vacants 2007-2012	120	100	220	280	500	400
					1/4 des lgts livres	
objectifs annuels construction						
residences principales scot plu	650	650	1300	1250	2550	
dont objectifs lgts sociaux	100	200	300 ?	?		
part lgts sociaux/residec princi	20,40%	13%	18,40%	5,60%	12,80%	
logements livrés annuellement	entre 2008 et 2014		760	1140	1900	
(dont 2,5% à 7% resi second) -adeupa					2200 entre 2007 et 2012	
accroissement residen principale	220	340	560	940	1500	1250
constatées 2007 2012 (insee adeupa)		1,5 fois plus que brest		4,2 fois plus que brest évalué		
taux accroissement constaté						
residen principales /objectifs scot	34%	52%	43%	75%	59%	
ce taux par rapport aux objectifs scot est de 43% pour bmo, 75% pour communes hors bmo, soit pres du double!						dec 2015
l'augmentation de population dans les centralites communales (17000ha) correspond à 99% du gain total de population dans le pays						
brest n'a gagné que 220 residences principales pendant que les communes autour de bmo en gagnaient 4,2 fois plus (940)						
le nombre de lgts vacants, sans être critique sauf pour brest, augmente sans discontinuité de 500 lgts par an dans le pays de brest						

➤ CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE LA METROPOLE ET DU PAYS DE BREST

Conseil-developpement-brest.fr

18 rue Jean Jaurès – BP 61321 – 29213 BREST CEDEX 1 – Tél. 02 98 00 62 30 – 02 98 33 51 79 – 07 83 34 21 74

Contact : contact@conseil-developpement-brest.fr