



# RÉVISION DU SCOT DU PAYS DE BREST

## DIAGNOSTIC AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

ADEUPa | 18 Juin 2015

Johane COLLOC – Élodie CARRÉ – Marine GUEGUEN – Éric LEMERRE

Réf. 15/118

Pays de Brest  
PÔLE MÉTROPOLITAIN



**ADEUPa**  
AGENCE D'URBANISME DU PAYS DE BREST

# L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

- L'urbanisation actuelle :
  - Les différents espaces urbanisés du pays de Brest
  - Le renouvellement urbain
  - Les densités
  
- Le changement de destination dans les zones agricoles et naturelles
  
- La loi Littoral et le développement de l'urbanisation
  - Le SCoT actuel
  - Les évolutions juridiques
  - Analyse des constructions nouvelles depuis 2008
  - Les questions pour les villages et les hameaux

# AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

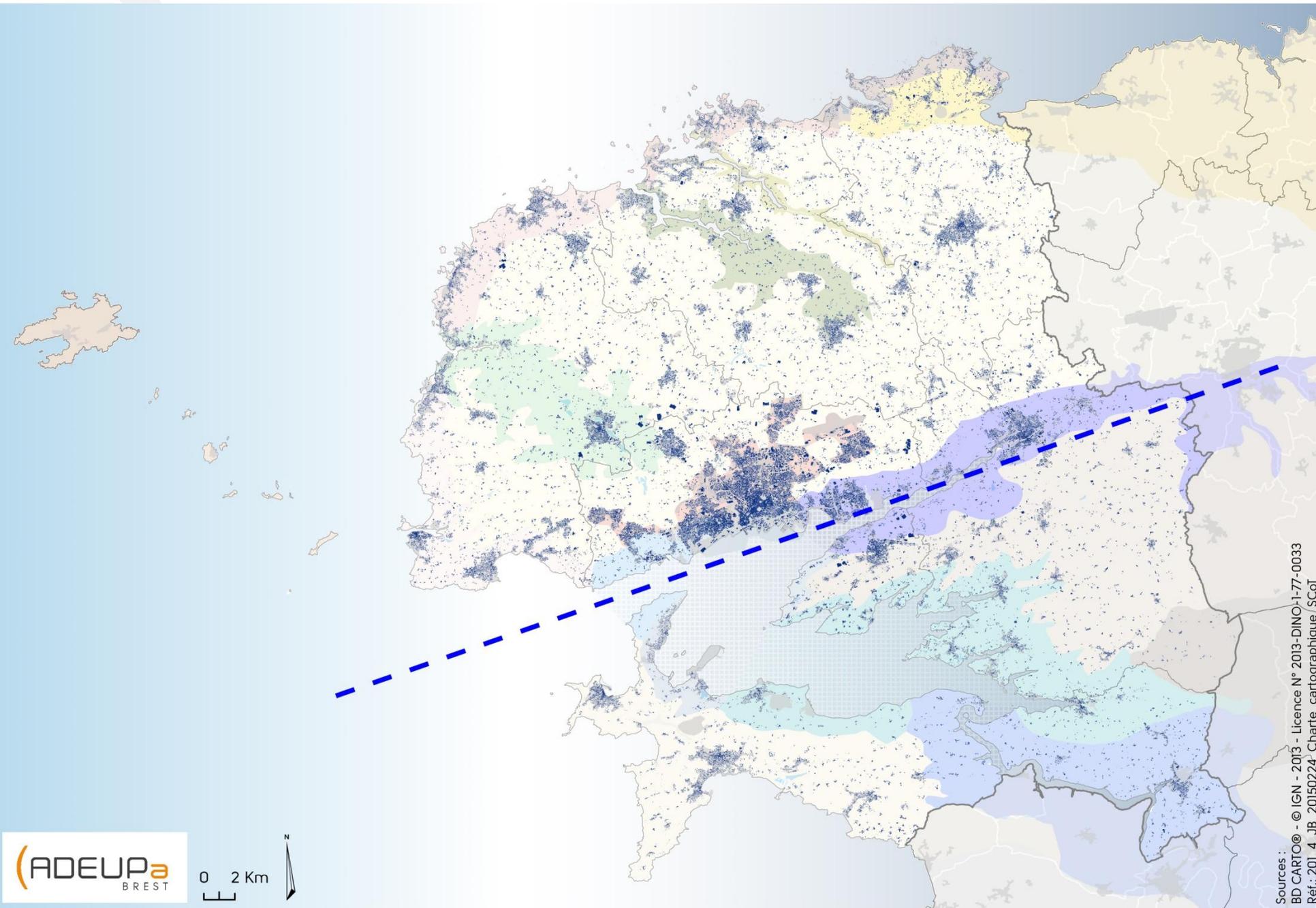
- L'urbanisation actuelle
- Le changement de destination dans les zones agricoles et naturelles
- La loi Littoral et le développement de l'urbanisation

# L'URBANISATION ACTUELLE : RAPPEL DU SCOT EN VIGUEUR

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

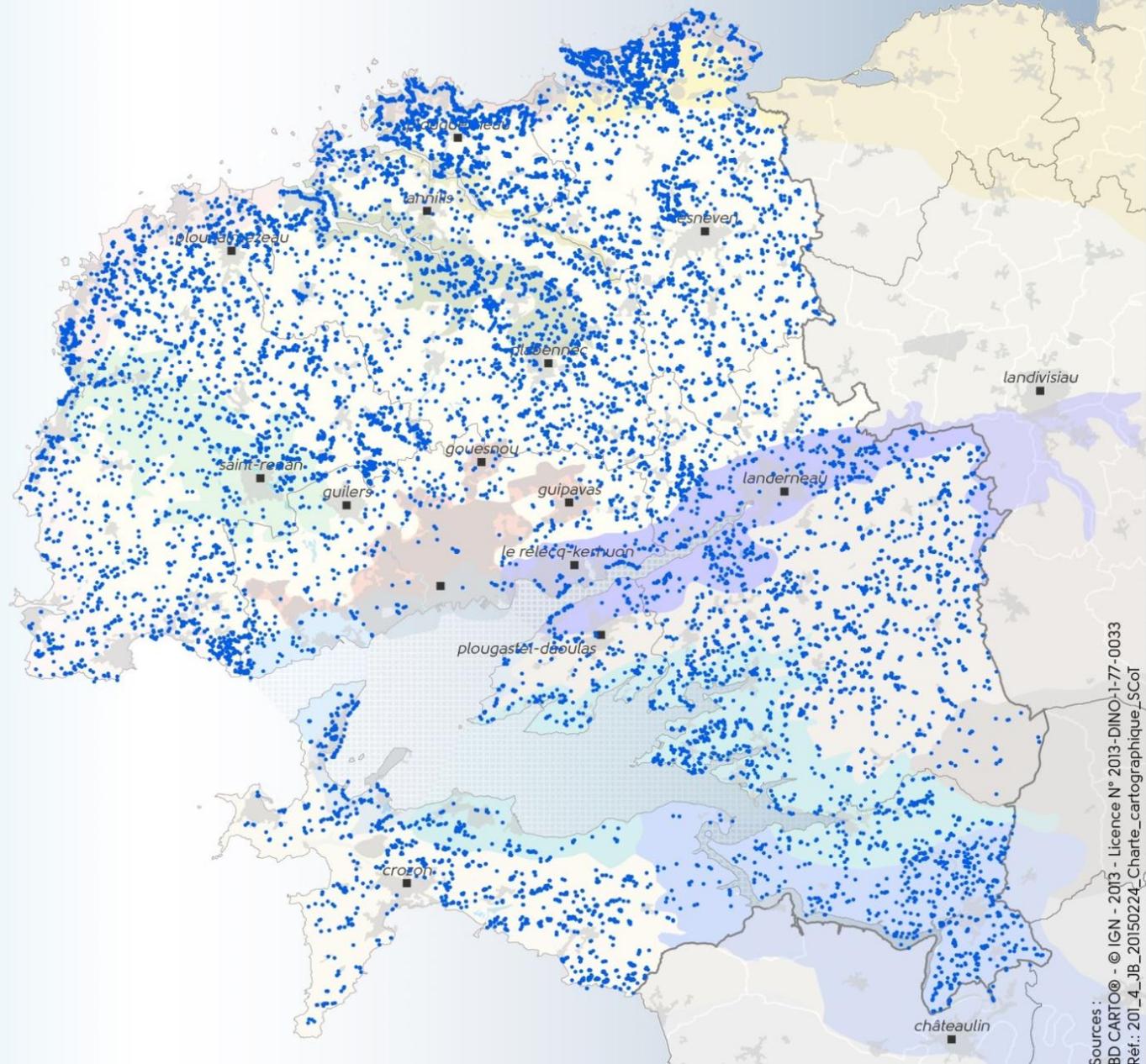
→ La mise en œuvre de cette orientation exige de **renforcer les centralités**, de donner la **priorité au renouvellement urbain** et d'assurer une meilleure **gestion des extensions urbaines.**

# L'URBANISATION ACTUELLE

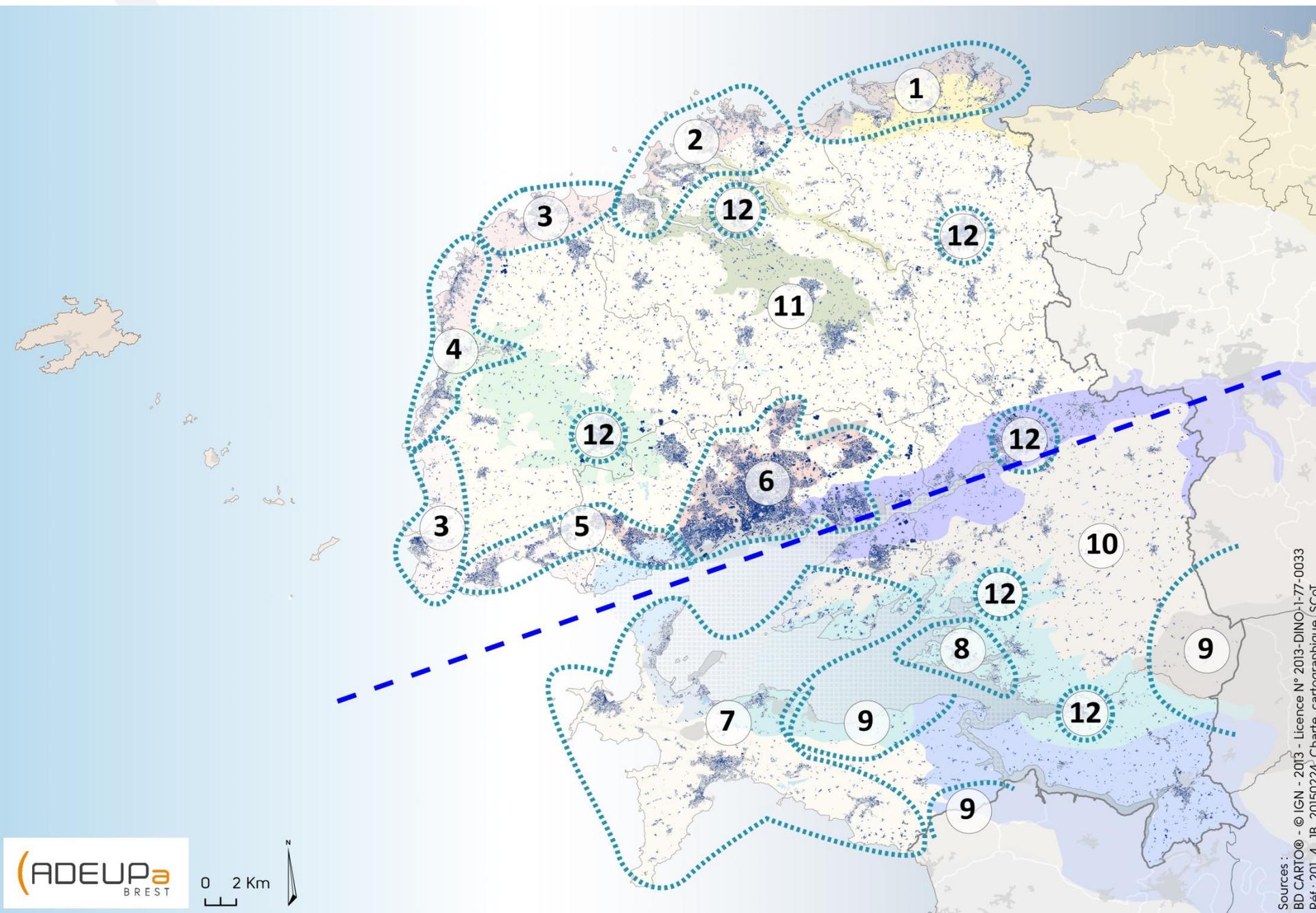


# LES LOGEMENTS EN ZONES A ET N

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



# L'URBANISATION ACTUELLE



# LE RENOUVELLEMENT URBAIN : DÉFINITION

## LE SCOT EN VIGUEUR

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

# LE RENOUVELLEMENT URBAIN : ÉTAT DES LIEUX



Plounéour Trez



Loperhet

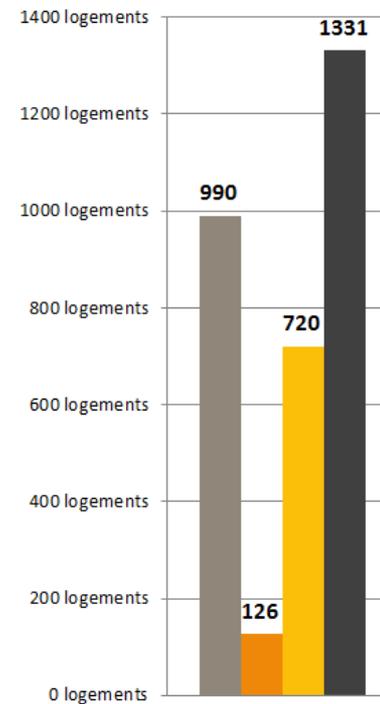
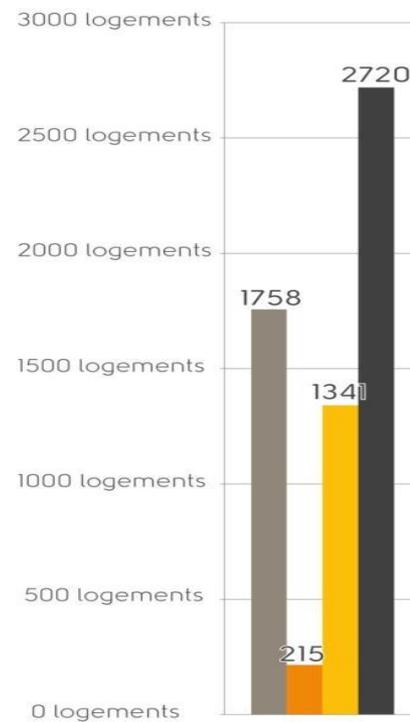
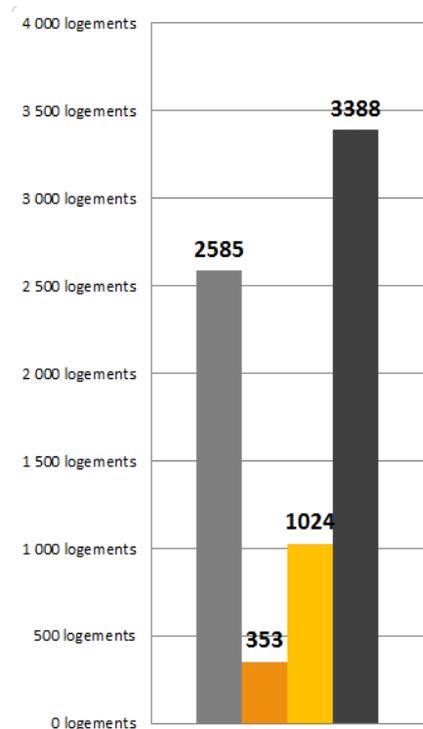


Production de logements en renouvellement urbain dans le Pays de Brest (Entre 2010 et 2012):

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

# LE RENOUVELLEMENT URBAIN : QUEL POTENTIEL ?

- Le travail sur les référentiels fonciers qui a été mené par l'agence sur 3 EPCI :
  - la CCPLD en 2013
  - la CCPI en 2014
  - la CCPLCL en 2015



- Objectifs de production de logements du PLH sur 6 ans
- Nombre de logements minimum en renouvellement urbain selon le SCoT
- Potentiel de logements en renouvellement urbain (degré de faisabilité 5, 6, 7 et 8)
- Potentiel BRUT de logements en renouvellement urbain

# LES DENSITÉS EN EXTENSION : DÉFINITION

## LE SCOT EN VIGUEUR

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

# LES DENSITÉS SUR LES DERNIÈRES OPÉRATIONS

## Résidence de Breizh izel au Relecq -Kerhuon



2,5 (surface brute) / 58 logements

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

**Densité opérationnelle :**  
**25 logts à l'hectare**

# LES DENSITÉS SUR LES DERNIÈRES OPÉRATIONS

Kreizh Arzel à Plouarzel : en continuité du bourg



## ZAC de Kreizh Arzel à Plouarzel

5 hectares / 100 logements  
**Densité opérationnelle :**  
**20 logts à l'hectare**



### Concédant :



Commune de Plouarzel

### Programme :

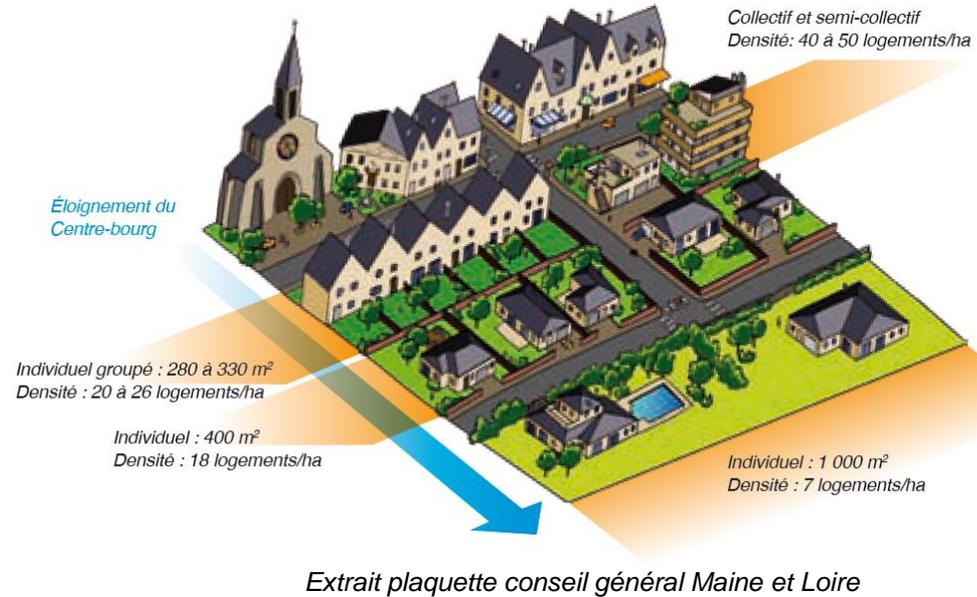
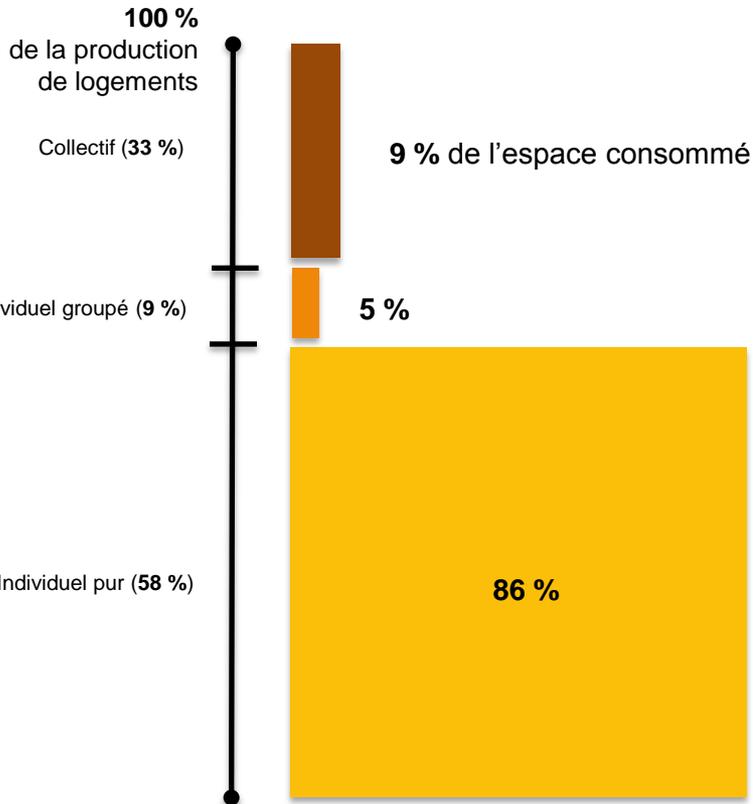
- Superficie totale : 5 ha
- Terrains à vocation habitat / Commerce : 19 300 m<sup>2</sup> de surface de terrain
- 2 800 m<sup>2</sup> de S.D.P. (Surface de plancher) maximale



# LES DENSITÉS - RAPPORT ENTRE FORMES URBAINES ET DENSITÉ

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

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



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

# AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

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

# LE CHANGEMENT DE DESTINATION

## Le SCoT en vigueur

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

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

Tous les bâtiments peuvent désormais faire l'objet d'un changement de destination, à condition que cela ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

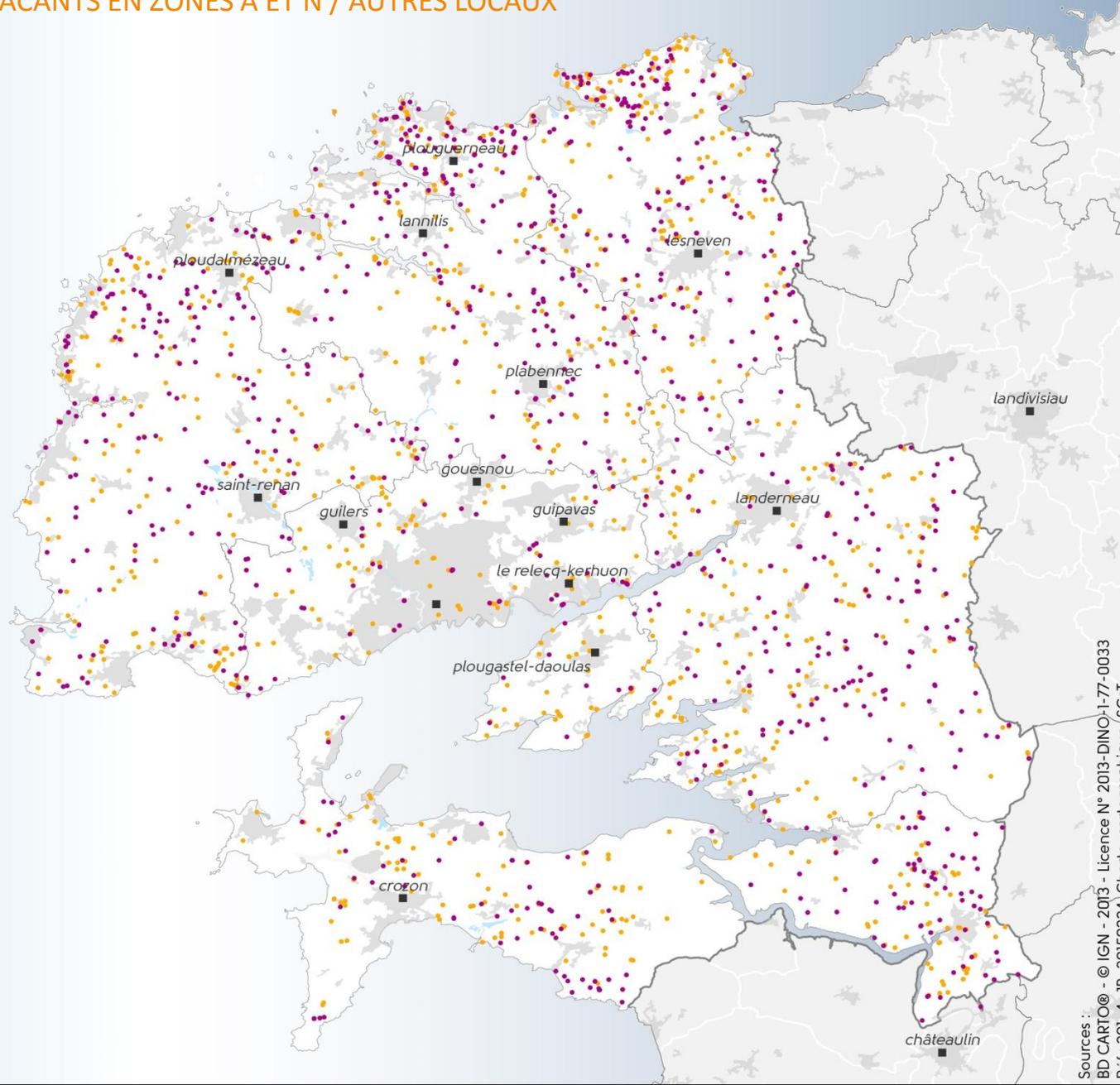
En zone agricole (A) nécessaire avis conforme de la CDPENAF.

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

# LES CONSTRUCTIONS EN ZONES A ET N

LOGEMENTS VACANTS EN ZONES A ET N / AUTRES LOCAUX

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



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



# AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

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

# LOI LITTORAL : LE SCOT EN VIGUEUR

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

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

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

# LOI LITTORAL : AGGLOMÉRATION, VILLAGE, HAMEAU

## LE SCOT EN VIGUEUR

### Identification des agglomérations et des villages fondée sur :

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

# LOI LITTORAL : AGGLOMÉRATION, VILLAGE, HAMEAU

## LE SCOT EN VIGUEUR

### Définition

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

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

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



# LOI LITTORAL : VILLAGES ET HAMEAUX

## ÉVOLUTIONS JURIDIQUES

- Une loi datant de 1986, un article L 146-4-1 du code de l'urbanisme qui dispose que « *l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* »
- Un référentiel régional (DREAL & DDTM(s) - 2013)
- Des évolutions jurisprudentielles récentes
  - Questionnement sur la notion de densité significative
  - Une convergence de jurisprudences vers un seuil de 50 habitations pour identifier un village
  - Un débat sur la possibilité de garder la notion de « hameau »
- Des avis juridiques LGP (bilan du SCoT 10/2013 et 05/2014 et analyse spécifique loi Littoral 02/2015)

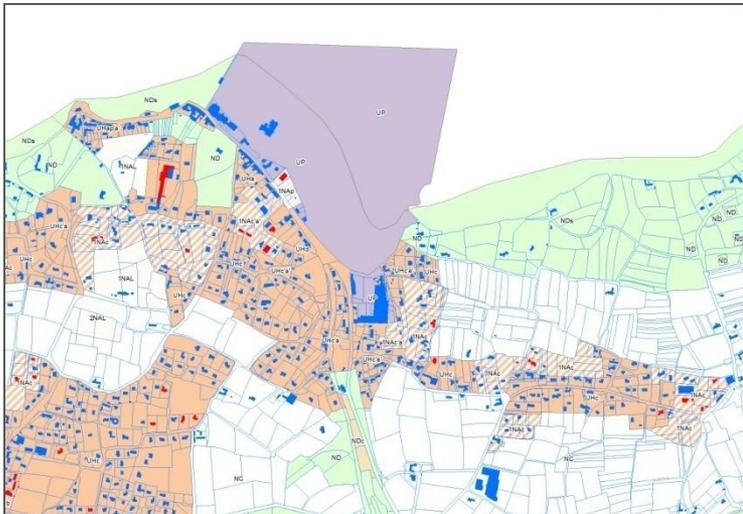
# LOI LITTORAL : VILLAGES ET HAMEAUX

## UNE ANALYSE ADEUPA 2015

L'agence a repris le travail de caractérisation de l'urbanisation des communes littorales effectué en 2007-2008

### ■ Un bilan des constructions nouvelles depuis 2008

Landéda: Aber Wrac'h



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

→ Des constructions nouvelles pouvant faire passer quelques « hameaux » au statut de « village »

# LOI LITTORAL : VILLAGES ET HAMEAUX

## UNE ANALYSE ADEUPA 2015 - MÉTHODOLOGIE

### Légende

 Bâti	 Pas de changement au niveau de l'urbanisation
 Constructions depuis 2008	 Possibilité d'évolution (hameau/agglomérat devient village)
 Progression nette de l'urbanisation (> à 10 constructions)	
 Progression (< à 10 constructions)	
 Stable	

Commune	Nom de l'urbanisation	Evolution du bâti	Typologie SCoT	Typologie PLU	Proposition nouvelle définition
Goulven	Bourg 	3 constructions sur 58 	Agglomération	Agglomération	

# LOI LITTORAL : VILLAGES ET HAMEAUX

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

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

# LOI LITTORAL

+

- Un SCoT en vigueur qui traduit précisément la loi Littoral

-

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

# SYNTHÈSE

## ■ Formes d'urbanisation

- Penser une urbanisation différenciée en fonction des caractéristiques de chaque territoire ?

## ■ Renouvellement urbain

- Comment favoriser le renouvellement urbain ?
- Quelle définition dans le prochain SCoT/ à quelle échelle ?
- Faut-il élargir la question aux zones d'activité économiques ?

## ■ Densité

- Les densités requises pour les nouvelles opérations constituent-elles une option pertinente pour économiser l'espace agricole ?
- Les densités requises selon le type de communes sont-elles adaptées aux différents territoires du pays ?
- Quelles densités appliquer ?

## ■ Changement de destination en campagne

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

## ■ Application de la loi Littoral

- Quels sont les problèmes rencontrés aujourd'hui et quelle ligne de conduite adopter ?
- Le SCoT doit-il maintenir une liste exhaustive des villages ?
- Si oui, la liste doit-elle être revue pour tenir compte des dernières évolutions ?

# LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- Renouvellement urbain - Méthode de repérage de l'agence et conclusions

## La méthode

### Classification des parcelles et immeubles

Les parcelles et les immeubles à repérer



- Dent creuse** (parcelle non bâtie ou occupée par un bâti léger de petite taille, intégrée dans le tissu urbain)
- Parcelle à usage agricole** (parcelle cultivée plus ou moins enclavée)
- Habitation dégradée** (délaissée, non occupée depuis longtemps ou en ruine)
- Division parcellaire potentielle** (parcelle susceptible d'être divisée pour accueillir une autre habitation)
- Entreprise ou équipement** (bâtiment d'activité industrielle, commerciale, ou agricole susceptible d'être délocalisé, ou à l'abandon)
- Hangar** (stockage divers dont on s'interroge sur leur place actuelle dans le tissu urbain)
- Espace public** surdimensionné ou sous-utilisé

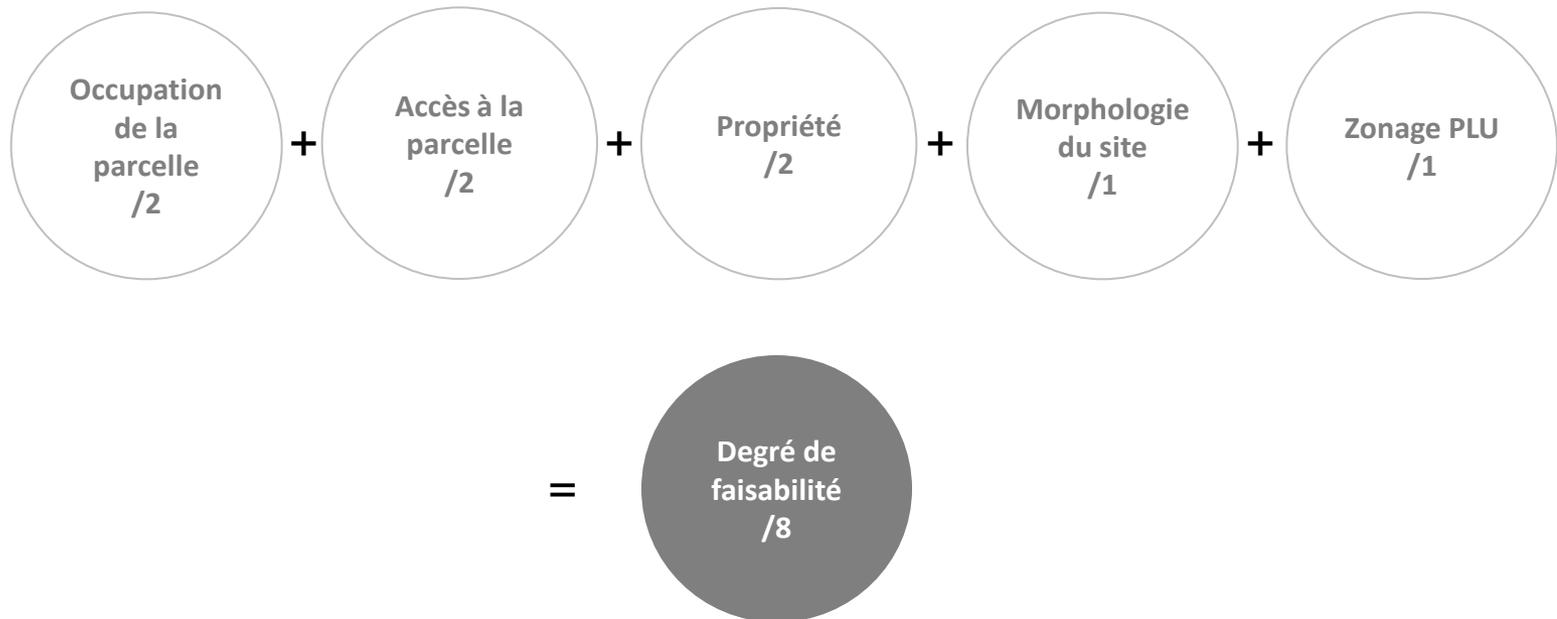


# LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- Renouvellement urbain - Méthode de repérage de l'agence et conclusions

## La méthode

### Critères d'évaluation de la faisabilité du renouvellement urbain



# LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- Renouvellement urbain - Méthode de repérage de l'agence et conclusions

## La méthode

### Degré de faisabilité du renouvellement urbain

Classification en trois catégories



-  A ( $\leq 1+2+3+4$ ), faible, difficile, à long terme
-  B ( $\leq 5+6$ ), moyenne, plus facile, à moyen terme
-  C ( $\leq 7+8$ ), plus forte, assez facile, à court terme

# LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- Renouvellement urbain - Méthode de repérage de l'agence et conclusions

## La méthode

### Secteurs à enjeux

