



SCoT et politiques foncières : pour un développement équilibré et durable des territoires

SCoT D'ILLE ET VILAINE

au 1er janvier 2014



Audiar – D'après la carte de la DDTM35.



AGENCE D'URBANISME ET DE
DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE

AUDIAR

S-CoT de Brocéliande

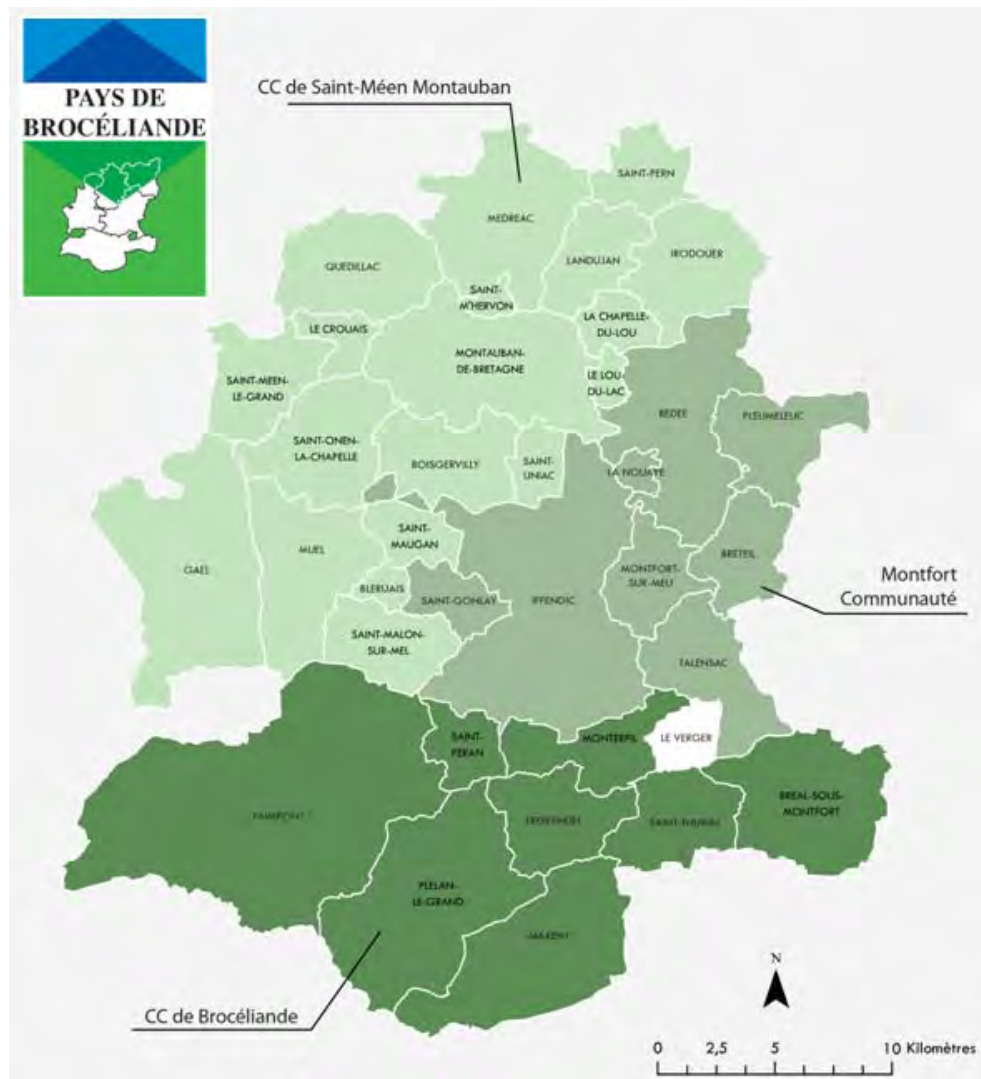
Extrait de la plaquette « Observatoire foncier de l'aire urbaine de Rennes – réunion du 26 février 2014 – Pays de Brocéliande – 14 pages ». Pour en savoir plus : <http://www.pays-broceliande.com>

1-Présentation du Pays

Depuis le 1er janvier 2014, le Pays de Brocéliande est composé de 3 communautés de communes et de 35 communes :

- la communauté de communes de Saint-Méen / Montauban composé de 19 communes, issue de fusion des communautés de communes de Saint-Méen et Montauban de Bretagne avec extension du périmètre aux communes de Saint-Pern et Irodoùër ;
- Montfort Communauté composé de 8 communes ;
- la communauté de communes de Brocéliande composé de 8 communes.

Le SCoT actuel du Pays de Brocéliande a été approuvé le 8 décembre 2009 et modifié en juin 2012. La révision du SCoT a été prescrite le 18 février 2014 pour une approbation envisagée fin 2016.

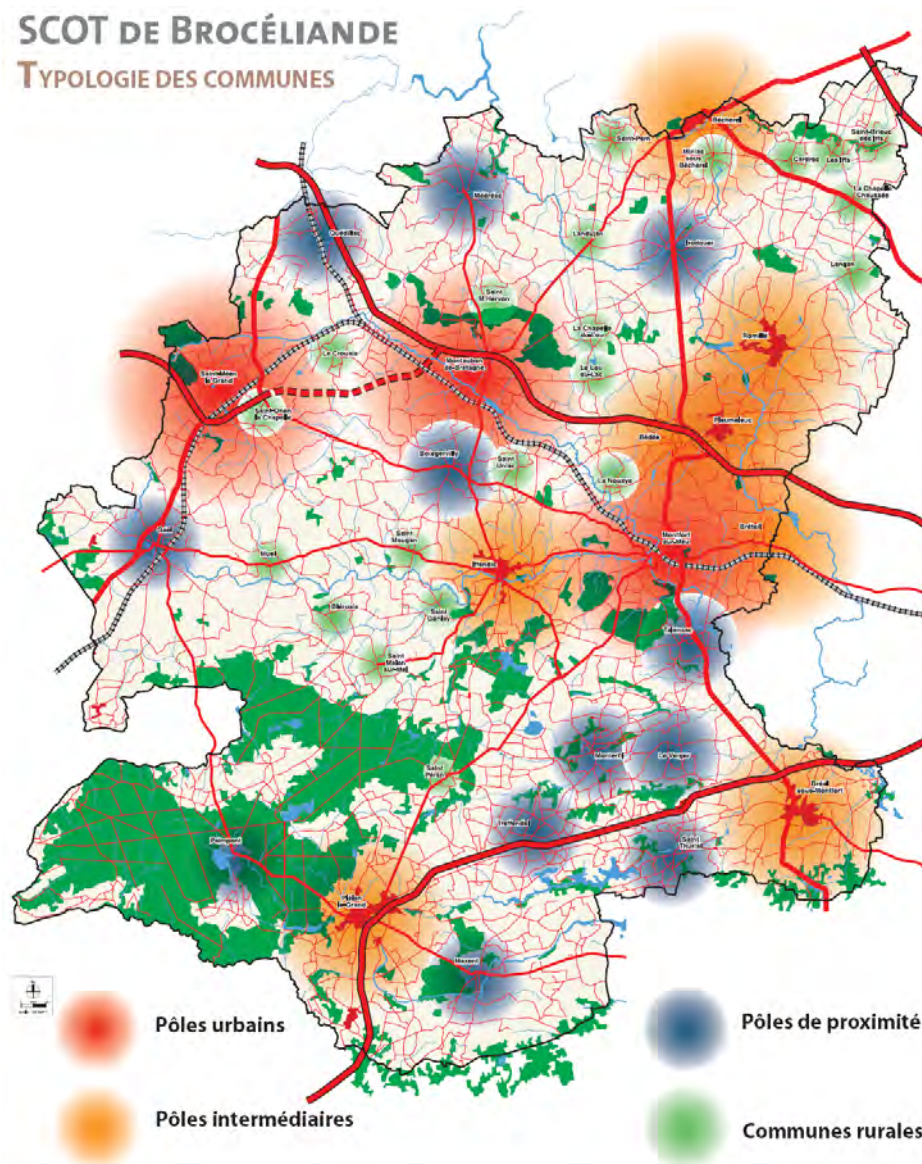


2-Les grandes lignes du projet

Un renforcement de l'armature territoriale multipolaire

Hiéarchisation des communes ;

SCOT DE BROCÉLIANDE TYPOLOGIE DES COMMUNES



Hiéarchisation des zones d'activités (z. structurantes, z. d'appui, z. locales, z. artisanales communales).

Une maîtrise de l'urbanisation

Habitat ; Economie.

Le renouvellement urbain et le développement de nouvelles formes urbaines

Urbanisation des centres-villes / centres-bourgs ; Urbanisation en campagne.

3-Les points difficiles

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le SCoT

L'appropriation du SCoT par les communes en matière de foncier

Les objectifs de densité ; Les critères d'aménagement des nouveaux secteurs d'urbanisation ; L'enveloppe foncière attribuée au niveau intercommunal ; La gestion et la requalification des zones d'activités.

4-Les points à approfondir

Continuer à accompagner les communes

La participation du syndicat auprès des communes ; La vulgarisation du SCoT ; Un programme de formations et de conférences.

Renforcer l'ingénierie

Une assistance à maîtrise d'ouvrage en urbanisme ; La mise en place d'un observatoire du foncier ; Le repérage du potentiel urbanisable.

Poursuivre les échanges Inter SCoT

SCoT des Vallons de Vilaine

Pour en savoir plus : <http://www.paysdesvallonsdevilaine.fr>.

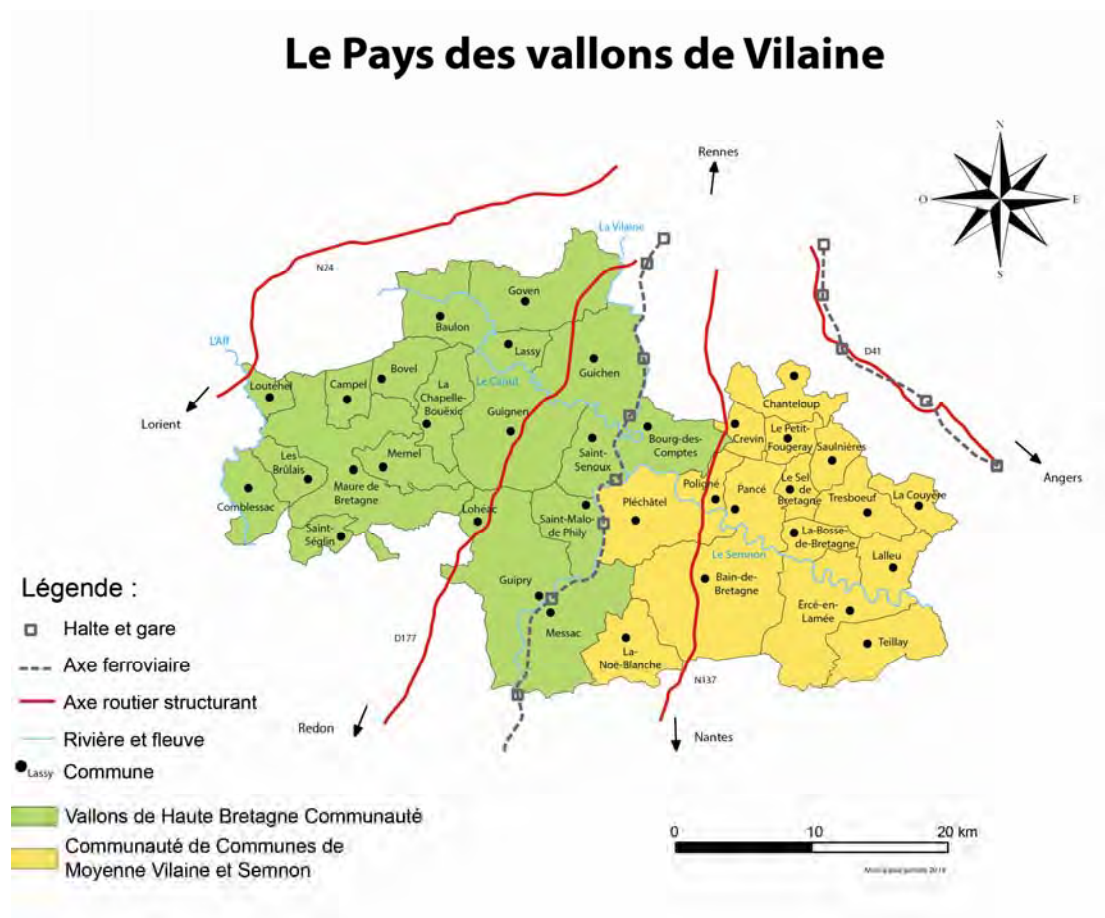
1-Présentation du Pays

Etat actuel de la procédure de Scot sur le Pays des vallons de Vilaine :

- Scot du Pays des vallons de Vilaine, approuvé le 6/04/2011 ;
- 1ère Modification en cours, portant sur le volet commercial du Scot (enquête publique en cours) ;
- Prescription de la révision envisagée à l'automne 2014, sur un nouveau périmètre et pour le grenelliser.

Périmètre du Scot du Pays des vallons de Vilaine :

- 24 communes (Laillé dans le Scot du Pays de Rennes arrêté), 2 communautés de communes ;
- 36 communes dans le futur périmètre, 2 communautés de communes (adhésion de Vallons de Haute Bretagne Communauté), 65 848 habitants INSEE 2014, 824 km² ;
- 4 pôles de services principaux : Guichen (7 648 hab), Bain de Bretagne (7 413 hab), Messac-Guipry (6 509 hab), Maure de Bretagne-Mernel (4 247 hab).



Le Scot organise l'accueil de 25 000 nouveaux habitants à l'horizon 2030

- Organiser le développement multipolaire (juste répartition des fruits de la croissance) ;
- Economiser l'espace (réduire la consommation de foncier) ;
- Préserver l'environnement, le paysage (trame verte et bleue, consommation des ressources naturelles...) ;
- Faire des déplacements et des transports un élément d'organisation du territoire et développer les transports alternatifs à l'automobile (densification, TAD, modes doux dans les déplacements de proximité) ;
- Développer la mixité sociale dans l'offre d'habitat (logement locatif social, accession sociale à la propriété, résorption de la vacance...) ;
- Structurer l'organisation commerciale (maîtrise du développement des grandes et moyennes surfaces commerciales...) ;
- Organiser l'offre économique (schéma de déploiement des zones d'activités...) ;
- Préserver l'agriculture.

2-Les grandes lignes du projet

Le Scot définit une batterie de mesures visant à réduire l'étalement urbain des 20 prochaines années, dans un contexte de croissance démographique soutenu.

- Contenir la croissance démographique :
 - Croissance annuelle ramenée à 1,76% (contre 2,85% entre 1999 et 2006).
 - + 26.000 habitants en 2030, soit 77.000 habitants. Des seuils de croissance démographique sont fixés pour chacune des communes du territoire : + 3.810 hab pour Bain (10.700 hab), 3.600 hab pour Guichen (10.700 hab), + 10.968 hab pour les 7 pôles relais et + 7.951 hab pour 16 bourgs ruraux
- Produire des logements proportionnellement à l'arrivée de nouveaux habitants :
 - 11.242 logements supplémentaires pour 26.329 nouveaux habitants en 2030 (objectifs quantitatifs fixés par commune, constructions neuves + remise sur le marché bâtiments autres fonctions). 3.099 logements neufs sur les 2 pôles principaux (28%). 4.617 logements pour les 7 pôles relais (41%). 3.526 logements pour les 16 autres communes (31%)
- Quantification d'un potentiel urbanisable (en extension) pour chacune des communes :
 - 480 ha maximum à l'horizon 2030, soit une réduction par 5 de la consommation foncière des 10 dernières années, y compris les pôles d'activités économiques.
- Instauration de seuils de densité par type de commune :
 - Guichen, Bain de Bretagne (28 logements / hectare), pôles relais situés dans l'aire d'influence de Rennes (Laillé, Goven, Crevin, 20 logements /hectare), autres pôles relais (17 logements / hectare), autres communes (13 logements par hectare). Surdensification aux abords du pôle d'échange de la gare de Messac-Guipry (> 17logements / hectare). La densité prend en compte la totalité de surfaces hors corridor écologique et stations d'épuration)
- Développement préférentiel des formes d'habitat groupé :
 - 40% des nouveaux logements en collectif ou semi-collectif dans les opérations de plus de 20 logements à Guichen et Bain de Bretagne, 20% d'habitat regroupé (maisons de ville, petits collectifs) recommandés dans les autres communes. Maîtrise de la taille des terrains à bâtir : 80% des terrains < 500 m2 dans les communes de plus de 2000 habitants.
- Mobilisation prioritaire du potentiel de création de logements en renouvellement urbain.

- Etude du potentiel à l'occasion de la révision des PLU. Mise en adéquation du règlement des PLU. Recommandation de 20% de la production de nouveaux logements pour les 2 pôles de bassin, 10% pour les pôles relais.
- Limitation de l'habitat dispersé. Distinction entre les hameaux exclusivement agricoles (A) et les autres hameaux (N, Nh, Nr...) :
 - construction uniquement en dents creuses (façade de 50 m entre 2 terrains bâtis). Refus du changement de destination des bâtiments agricoles en zonage A
- Développement des politiques publiques permettant de maîtriser les coûts du foncier :
 - veille foncière avec l'EPF, veille foncière avec la SAFER, PLH, zonage 1Au/2AU dans les PLU, recours aux ZAC, aux ZAD, mise en place si nécessaire de ZAP ou de PAEN dans les secteurs soumis à forte pression urbaine.
- ...

3-Les points difficiles

- Articulation Scot et PLU en terme de croissance démographique ;
- Articulation Scot et PLU en terme de consommation foncière (le volume de zonage AU dans les PLU : débat autour du reclassement de zones constructibles en zones agricoles) ;
- Notion de densité urbaine (les habitants font le choix d'habiter à la campagne, pas en ville : les formes urbaines doivent en tenir compte) ;
- Régulation du commerce / grande distribution... ;
- Plus globalement, le droit pour la commune de pouvoir prétendre au développement.

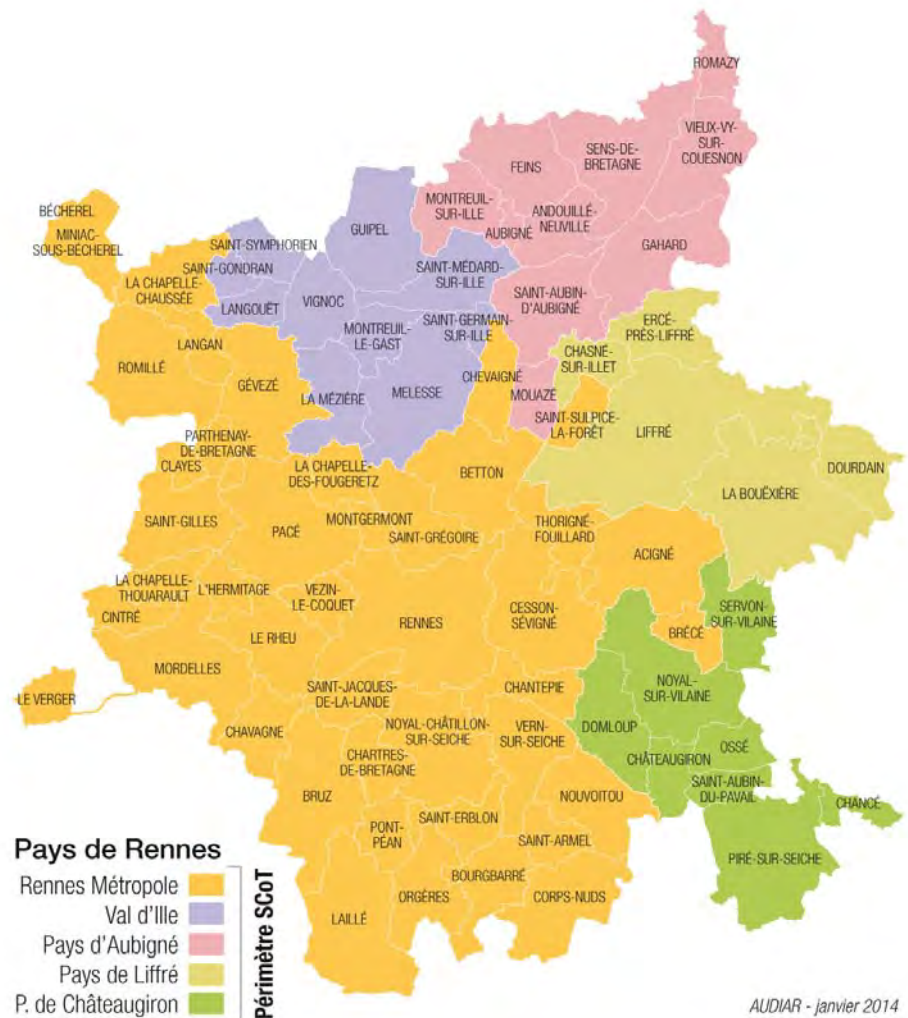
4-Les points à approfondir

- Cycle de formation consacré au projet urbain, en direction des élus et leurs services, conduit entre 2011 et 2012. Nouveau projet en 2014 ;
- Surveillance du foncier agricole faisant l'objet d'une convention de 5 ans entre la SAFER, le pays et les 2 communautés de communes : 211 notifications et 15 publicités en 2013 sur les 25 communes historiques du pays (une commune a préempté pour la réalisation d'un projet environnemental et touristique) ;
- Conventionnement entre les communautés de communes et l'EPF en 2012 : 6 conventions opérationnelles sur le périmètre du Scot actuel ;
- Mission pour le compte des communes, consacrée à la densification et au renouvellement urbain dans les centres bourgs en 2014 (expérimentation sur 6 communes en 2013 : Guichen, Bain de Bretagne, Chanteloup, le Petit Fougeray, Guignen, Messac) : étudier les gisements fonciers et immobiliers potentiels pour favoriser le renouvellement urbain sur l'extension urbaine. Cela pourrait amener les communes concernées à conventionner avec l'EPF, si un projet urbain était envisagé ;
- Révision des PLH 2008-2014 à programmer avec les 2 communautés de communes.

S-CoT de Rennes

Pour en savoir plus : <http://www.paysderennes.fr/> ; <http://www.audiar.org/scot>.

1-Présentation du Pays



2-Les grandes lignes du projet

La prise en compte des besoins d'accueils et la protection du territoire agro-naturel passent par les trois orientations suivantes :

- Maîtriser l'extension de l'urbanisation en affichant des objectifs chiffrés,
- Favoriser une utilisation rationnelle de l'espace urbanisé.
- Maîtriser l'urbanisation dans les hameaux

1. Maîtriser l'extension de l'urbanisation avec :

- des objectifs de continuité urbaine,
- les indications graphiques de directions d'urbanisation,
- une urbanisation limitée des hameaux.

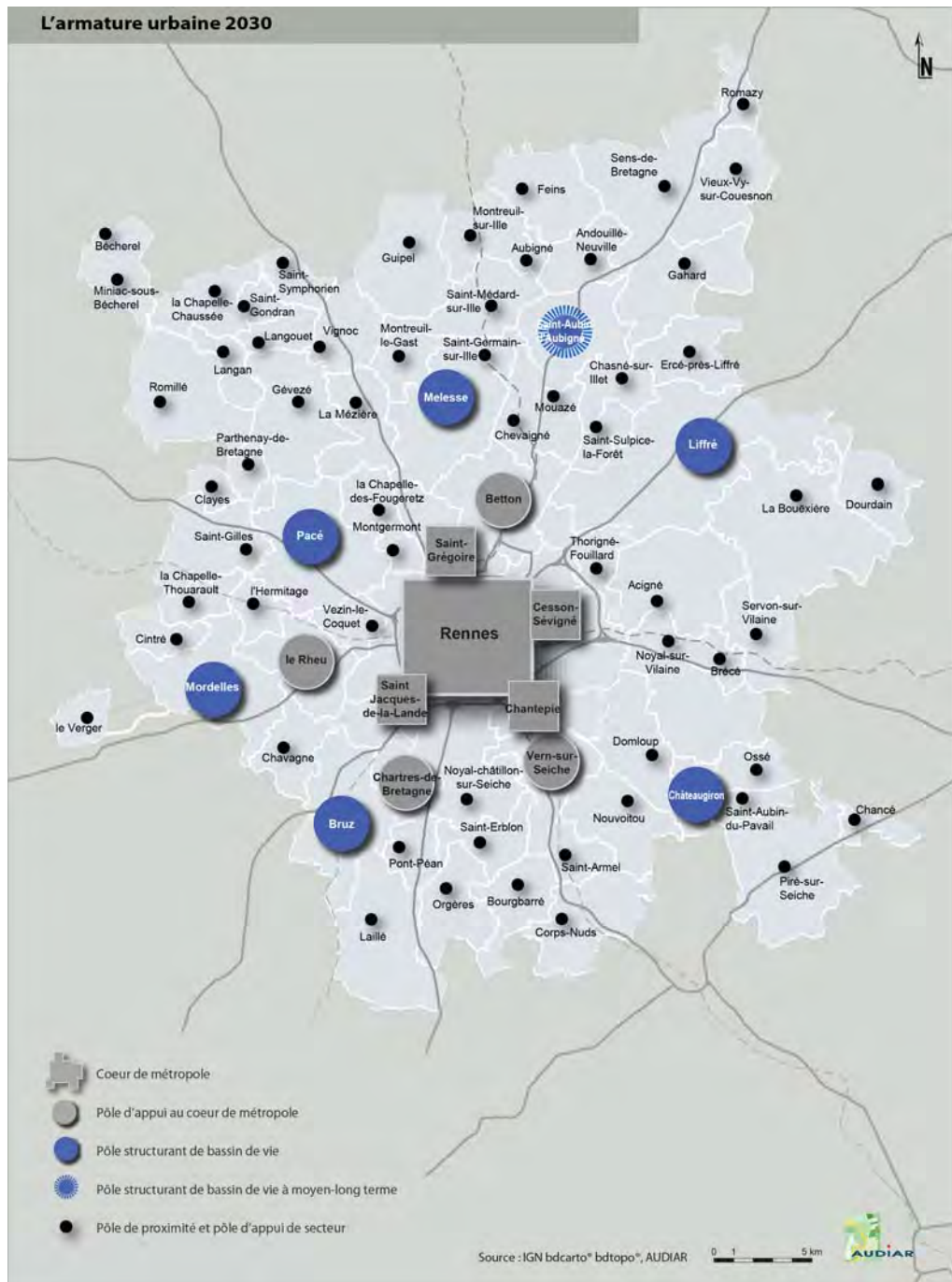
2. La modération de la consommation foncière avec :

- des potentiels maximum d'urbanisation par communes ;
- Des densités minimum par commune.

Cet objectif prolonge les potentiels d'urbanisation à l'horizon 2030 (au lieu de 2020 dans le SCoT précédent) sans accroître le nombre d'hectares mais au contraire en y soustrayant ceux consommé depuis 2007.

3. Une utilisation rationnelle des espaces urbanisés avec :

- des objectifs de diversité urbaine ;
- des études d'évaluation du potentiel de renouvellement urbain dans les PLU.



Niveau de l'armature	Nombres de logements à produire par hectares
Cœur de métropole	45 log/ha
Pôles structurants de bassin de vie	30 log/ha
les d'appui du cœur de métropole	30 log/ha
Pôles de proximité Dont pôles d'appui de secteur	20 logt/ha 25 logt/ha

3-Les points difficiles

- La régulation du commerce et la préservation du commerce de proximité ;
- La densité d'habitat ;
- La densité urbaine et sociale en milieu rural.

4-Les points à approfondir

- La densité en zones d'activités ;
- La question énergétique.

AGENCE
D'URBANISME ET DE
DÉVELOPPEMENT
INTERCOMMUNAL DE
L'AGGLOMÉRATION
RENNAISE

3 rue Geneviève de
Gaulle Anthonioz
CS 40716
35207 RENNES Cedex 2
Tél. 02 99 01 86 40
Fax 02 99 01 86 69
www.audiar.org

Contact :
C. Caille
02 99 01 86 51
c.caille@audiar.org