

LA LETTRE

Ensemble construisons 2030
pour un territoire équilibré et durable



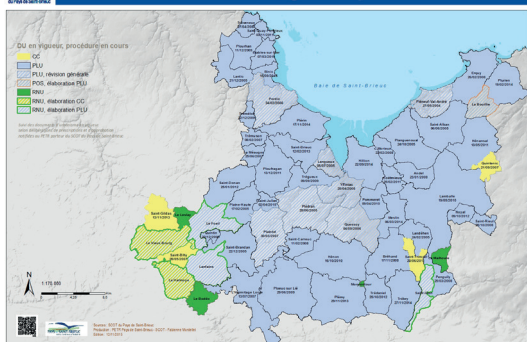
La mise en oeuvre du SCOT : une volonté et des actions collectives

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 27 février 2015 est entré en vigueur en mai dernier. Le SCOT est un projet de territoire ambitieux qui a pour principal enjeu de concilier l'accueil de 30 000 habitants supplémentaires, d'ici 2030 avec la préservation des ressources.

Pour atteindre collectivement les objectifs que nous nous sommes fixés, il faut, dès à présent, que nous travaillons ensemble Maires des Communes et Présidents d'EPCI avec l'ensemble des Elus du Pays de Saint-Brieuc. Ce travail commun repose, en priorité, sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. En effet, le PLU est le principal outil à disposition des élus pour traduire le projet de développement du territoire. Il est également garant d'un développement durable, équilibré qui va dans le sens de l'intérêt général et répond aux besoins des habitants.

La mise en oeuvre du SCOT s'appuie aussi sur le développement d'outils pédagogiques et techniques qui seront proposés aux collectivités pour les accompagner dans leurs projets urbains. C'est dans ce cadre, qu'a été construit l'Occupation du Sol OCS du Pays de Saint-Brieuc, récemment finalisée. L'OCS nous permettra de disposer d'informations sur l'usage des sols et, par son évaluation, de valoriser l'action publique en faveur de la préservation des terres agricoles et des ressources.

Jean-Jacques FUAN,
Président du PETR Pays de Saint-Brieuc



Documents d'urbanisme en vigueur et procédures en cours consultez la cartographie sur le site www.pays-de-saintbrieuc.org



Note importante
le SCOT ne s'impose pas directement aux permis de construire et permis d'aménager sauf exceptions.

PLU : MISE EN CONFORMITÉ AVEC LA LOI « GRENELLE »

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être conformes avec la loi Grenelle 2 de 2010. Les PLU prescrits à compter du 13 janvier 2011 ont intégré d'office les dispositions de cette loi.

Pour les autres, la mise en conformité doit intervenir au plus tard le 1er janvier 2017. Sont concernés par cette obligation :

- les PLU approuvés avant le 12 janvier 2011
- les PLU approuvés avant le 1er juillet 2013 et arrêtés avant le 1er juillet 2012

La loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises reporte le délai du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2019, sous réserve du respect

des 3 étapes suivantes :

- engager un plan local d'urbanisme intercommunal d'ici le 31 décembre 2015
- réaliser le débat sur le PADD du PLUi avant le 27 mars 2017
- approuver le PLUi avant le 31 décembre 2019



Mise en compatibilité des PLU avec le SCOT. Le SCOT s'impose, entre autres, aux PLU et cartes communales. Les communes disposent d'un délai de 3 ans, à partir de l'entrée en vigueur du SCOT, soit à partir du 10 mai 2015, pour mettre en compatibilité leur document d'urbanisme.



LES DOSSIERS EXAMINÉS EN GROUPE DE SUIVI DOCUMENTS D'URBANISME ET AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Le Pays de Saint-Brieuc, compétent en matière de SCOT, est personne publique associée à l'élaboration des documents d'urbanisme locaux. A ce titre, il est destinataire des projets de PLU sur lesquels il doit rendre un avis au regard des orientations du SCOT en vigueur.

Le comité syndical a reconduit, en 2014, le dispositif en place depuis 2003 pour examiner et rendre un avis sur les projets communaux. Le groupe de travail intitulé « groupe de suivi des documents d'urbanisme et aménagement commercial » est chargé :

- d'étudier les projets de PLU arrêtés afin de préparer l'avis du comité syndical (par délibération)
- d'examiner les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale en vue de formuler l'avis du Pays de Saint-Brieuc en CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial).
- d'examiner les projets de modification de PLU lorsqu'ils concernent l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur. L'avis du groupe est alors formalisé dans un courrier adressé au Maire.

Liste des dossiers examinés en 2015

27 mars 2015 :

- YFFINIAC : projet de modification du PLU ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU située aux lieux-dits « la Croix de la Ville Violette et la Ville Gourio »
- SAINT-BRIEUC : information sur le projet de révision allégée du PLU (rue de Douvenant)

18 mai 2015 :

- TREMUSON : projet de modification du PLU ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUA dite « zone du Coin des Petits Clos »
- LANDEHEN : projet de modification du PLU ouverture à l'urbanisation de la zone AUs située dans le bourg.

20 octobre 2015

- TREGUEUX : projet de modification n°2 du PLU ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AUY pour l'aménagement d'un parc d'activités par l'Agglomération briochine
- LAMBALLE : projet de modification du PLU changement de la destination de la zone 1 AUYa n°29 (vocation commerciale) vers une vocation d'habitat.



Note importante

Le Groupe de suivi des documents d'urbanisme et de l'aménagement commercial est composé :

- du Vice-Président en charge du SCOT, de l'aménagement de l'espace et du littoral et de la Gestion Intégrée de la Zone Côtière
- du Vice-Président en charge du développement économique et de l'emploi
- de 2 membres titulaires et 2 membres suppléants pour Saint-Brieuc Agglomération,
- d'1 membre titulaire et 1 membre suppléant pour les Communautés de Communes,
- d'1 membre titulaire et 1 membre suppléant pour la Commission Locale de l'Eau.



ORGANISER L'ÉVALUATION DU SCOT : MIEUX CONNAÎTRE POUR MIEUX DÉCIDER

Pour répondre aux obligations réglementaires du Code de l'urbanisme, les Elus du Pays de Saint-Brieuc ont décidé de lancer, dès sa mise en oeuvre, la démarche d'évaluation du SCOT. Il s'agit de mettre en place des indicateurs de suivi et d'objectifs permettant de mesurer efficacement les effets de l'application des prescriptions et recommandations du SCOT. Au-delà de l'analyse réglementaire, l'évaluation répond à une volonté politique poursuivant 4 objectifs :

- Apprécier les effets des orientations choisies dans le SCOT pour mettre en évidence les besoins d'ajustement des objectifs
- Partager la connaissance du territoire pour alimenter les projets, servir de base à l'opérationnel et réaliser des analyses locales ou thématiques
- Informer et sensibiliser les acteurs locaux aux enjeux de l'aménagement du territoire
- Atteindre collectivement les objectifs fixés par la mise en compatibilité des

documents d'urbanisme.

Le Comité de suivi et d'évaluation a validé une trentaine d'indicateurs de suivi classés en 5 stratégies. Ces indicateurs permettent dès à présent de récolter et de traiter les données dans plusieurs tableaux de bord.

D'ici le premier semestre 2016, les premiers indicateurs vont permettre d'apporter aux élus du territoire des analyses portant sur :

- l'habitat : besoins en logements, parc de logements et logement locatif social, construction neuve, qualité des logements
- les ressources en eau et énergie : qualité des eaux et milieux aquatiques, consommation d'énergie et émission de gaz à effet de serre et évolution des déplacements
- la consommation d'espaces : occupation du sol (voir article suivant) et urbanisation.



Les travaux relatifs à l'évaluation feront l'objet de publications régulières : les bulletins « Chiffres clés & Analyses ».



Ce que dit le Code de l'urbanisme : article L.122-13

Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale [...], l'établissement public prévu aux articles L.122-4 et L.122-4-1 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace et d'implantations commerciales et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète. [...]



L'OCCUPATION DU SOL : OUTIL DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc a réalisé en 2015, un état « zéro » de l'Occupation du sol (OCS) sur le territoire des 63 communes du pays. Basé sur la photo-interprétation, l'OCS permet de renseigner par secteur la couverture du sol (végétation arbustive, pelouse, sols nus, bâti...) et son usage (résidentiel, commercial, tertiaire, agricole, équipements publics, loisirs...).

L'OCS se traduit par une base de données caractérisant des milliers d'unités (secteurs de 250 m² en milieu urbain à 2500 m² en milieu rural). Ces unités sont classées dans une nomenclature à 4 niveaux.

L'OCS offre de nombreuses possibilités d'analyse, en fonction du niveau observé. Par exemple :

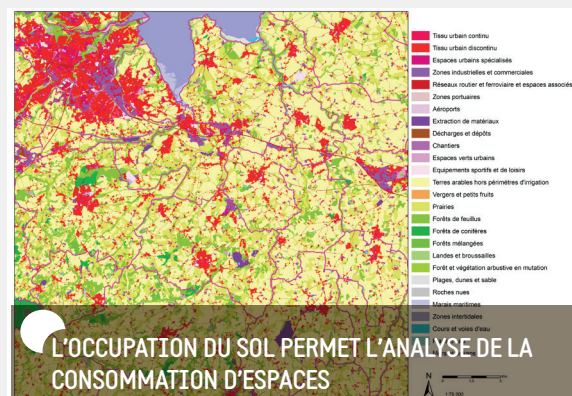
- niveau 1 : 65 % du territoire du pays est agricole. La superficie des territoires artificialisés équivaut à celle des forêts et milieux naturels (15% chacun).
- niveau 2 : 52.8% des territoires artificialisés sont des zones urbanisées.
- niveau 3 : ces zones urbanisées se

découpent en 3 classes : tissu urbain continu, tissu urbain discontinu et espaces urbains spécialisés.

- niveau 4 : plus de 50% des espaces urbains spécialisés sont des espaces vacants et 21.8% sont occupés par des établissements scolaires et espaces associés.

Une première analyse, réalisée début novembre, est présentée aux Membres du Comité syndical en décembre. S'agissant de la première interprétation, l'utilisation aujourd'hui est limitée à des statistiques descriptives. D'ici 2017, le SCOT doit disposer de nouvelles données orthophotographiques. La reconduction de l'OCS permettra alors, par comparaison, d'évaluer la consommation d'espaces et de répondre assez précisément aux questions :

- Combien de terres ont été consommées ?
- D'où proviennent les terres consommées ?
- Pour quels usages ?



L'OCCUPATION DU SOL PERMET L'ANALYSE DE LA
CONSOMMATION D'ESPACES

consultez la cartographie sur le site
www.pays-de-saintbrieuc.org



Note importante

La méthode d'occupation du sol du SCOT du Pays de Saint-Brieuc repose sur l'interprétation de la photoaérienne, complétée par d'autres données. L'orthophotographie utilisée en 2015 est une image aérienne de 2012. Dans ces conditions, l'OCS présenté en 2015 caractérise le territoire tel qu'il était en 2012.

Les données du SCOT peuvent être mises à disposition des Communes et EPCI du Pays



LE SCOT VISE AU RENFORCEMENT DU
COMMERCE DE PROXIMITÉ



Les objectifs du SCOT

Revitaliser les centres-bourgs, centres villes et centres de quartier (centralités) par un renforcement de l'armature commerciale de proximité

Maîtriser la consommation foncière en organisant l'aménagement commercial autour de polarités existantes en centralités et en ZACOM

Rechercher l'équilibre entre le développement du commerce et la maîtrise de l'étalement urbain

Améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des espaces commerciaux

Maîtriser le développement commercial dans le souci d'éviter l'apparition de friches commerciales, et pour disposer d'un maillage commercial cohérent



ZOOM SUR SCOT ET COMMERCE : QUAND SAISIR LA CDAC ?

La question des implantations commerciales a encouragé les élus à disposer d'orientations et de règles permettant de définir et promouvoir une vision équilibrée et durable du commerce sur le pays de Saint-Brieuc. Il s'agit également de donner aux investisseurs un cadre de référence au sein duquel ceux-ci pourront concrétiser leurs projets.

Le SCOT entend agir en matière d'organisation commerciale en identifiant des espaces, dédiés à l'activité commerciale : les ZACOM, zones d'aménagement commercial. Elles accueillent les équipements commerciaux dont le format et l'importance sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire, en termes de flux engendrés et d'aire d'influence. Ces ZACOM et leur possibilité d'extension devront à terme répondre à des conditions particulières au regard du développement durable.

Pour faire respecter les règles que le SCOT attribue en matière d'implantation commerciale, le passage en CDAC reste l'outil le plus approprié. Il existe 2 cas :

➔ **Projet d'équipement commercial de plus de 1000 m² de surface de vente (article L.752-1 du Code du commerce)**

La saisie de la CDAC est obligatoire. Le projet doit faire l'objet d'une autorisation d'exploitation commerciale auprès de la CDAC. Elle est sollicitée en même temps que le permis de construire auprès de la commune concernée qui transmettra le dossier à la CDAC ou bien directement auprès de la CDAC en l'absence de permis de construire.

➔ **Projet d'équipement commercial d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m² (article L.752-4 du Code du commerce)**

La saisie de la CDAC est facultative. Cependant, si la volonté des élus est de gérer au mieux cet aménagement

commercial à l'échelle de leur commune, ils ont la possibilité de saisir la CDAC.

Sont concernés les projets d'équipements dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 m² et qui nécessitent un permis de construire, situés dans des communes de moins de 20 000 habitants, la Ville de Saint-Brieuc n'a pas cette possibilité.

S'appuyant sur cette disposition du Code du commerce, les Maires des communes concernées peuvent proposer au Conseil municipal de saisir la CDAC afin de statuer sur l'implantation du projet. Le Maire doit également informer le Président du SCOT du Pays de Saint-Brieuc qui peut également solliciter le passage en CDAC.

Cette décision permet de susciter un échange entre participants de la CDAC, pour partie constituée d'élus, et d'opposer les critères d'aménagement du territoire et les règles posées dans le SCOT directement au projet concerné. Même si la procédure est facultative, la décision de la CDAC s'impose au porteur de projet.

L'intérêt de cette procédure est de pouvoir faire appliquer directement le SCOT, sans que toutes les orientations du DOO du SCOT en matière d'implantation commerciale ne soient traduites dans le PLU de la commune.



Les Elus siégeant au Comité de suivi et d'évaluation du SCOT et au Bureau syndical proposent aux Maires des communes du pays de recourir, de façon systématique, à la procédure de saisine facultative de la CDAC pour les projets entre 300 et 1000 m² de surface de vente. Un courrier en ce sens a été adressé aux Maires le 13 novembre 2015.



Projet financé par



Pour nous contacter :

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural
du Pays de Saint-Brieuc

Centre HEMERA ∞ CS 40532
8 rue des Champs de Pies - 22035 SAINT BRIEUC
Tél. ∞ 02.96.58.08.08
@ ∞ contact@pays-de-saintbrieuc.org
www.pays-de-saintbrieuc.org

Pôle Aménagement - Urbanisme :

➤ Béatrice JOSSE :
b.josse@pays-de-saintbrieuc.org
➤ Fabienne MORDELLET :
f.mordellet@pays-de-saintbrieuc.org
➤ Sophie TREPS :
s.treps@pays-de-saintbrieuc.org

Directeur de la publication : Jean-Jacques FUAN, Président Responsable de la Rédaction : Pôle Aménagement et Urbanisme - Crédits photos : Réserve naturelle de la Baie de Saint-Brieuc - PETR Pays de Saint Brieuc / La lettre du SCOT n° 8 décembre 2015 : éditée par le PETR du Pays de Saint Brieuc - Création graphique mai 2015 : l'Explograf Saint-Brieuc - imprimée par Imprimerie Jacq Plérin