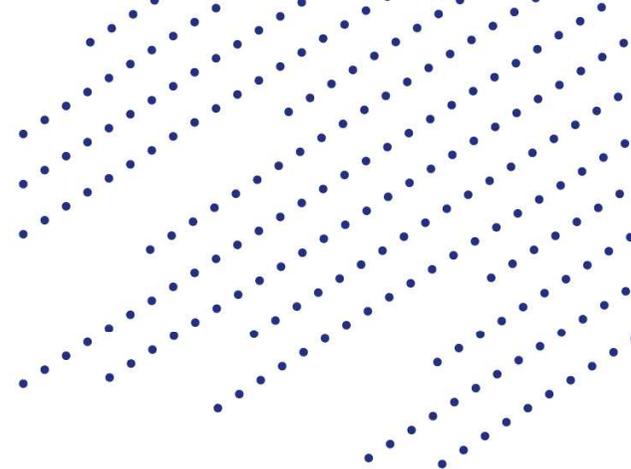




les **TERRITOIRES**  
—— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



## INFLÉCHIR SA TRAJECTOIRE D'URBANISATION VERS LE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE : RETOURS D'EXPÉRIENCES

Bonjour, vous êtes au bon endroit !

Veuillez patienter quelques instants, nous arrivons...



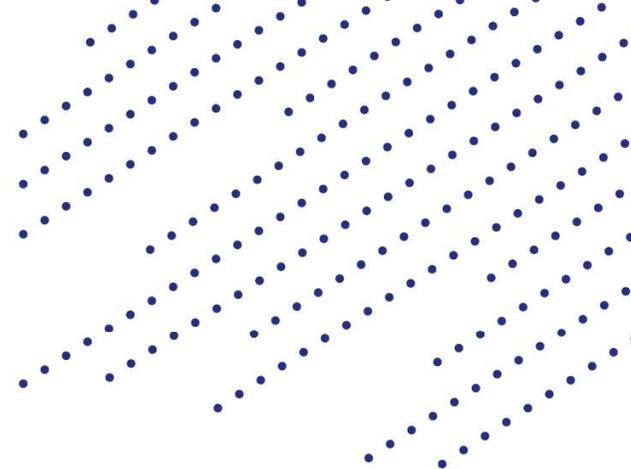
# Pour une rencontre en toute sérénité...

- Pensez à vous renommer et indiquez vos **Nom Prénom – Structure** afin de permettre votre identification lors des échanges
- N'oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant la présentation pour éviter les interférences et réduire la bande passante
- N'hésitez pas à **poser vos questions directement sur le fil de discussion**
- **Les supports présentés** et une **fiche de capitalisation** vous seront communiqués à l'issue de la rencontre
- La rencontre va être **filmée et enregistrée**. Si vous ne souhaitez pas apparaître au sein de cet enregistrement vous pouvez **couper votre caméra pour la durée de la rencontre et vous renommer en anonyme pour ne pas faire apparaître votre identité**





les **TERRITOIRES**  
—— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



# INFLÉCHIR SA TRAJECTOIRE D'URBANISATION VERS LE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE : RETOURS D'EXPÉRIENCES

Mardi 21 mars 2023 de 09h30 à 12h00



# Programme

**9h30 - Introduction** par Nathalie Chargy, DREAL Bretagne

**9h40 - Quizz** « *Testez vos connaissances sur le ZAN!* »

**9h50 - Témoignage de Stéphanie DOYEN, Maire de Saint-Pierre Quiberon (56)** : « *Saint-Pierre Quiberon, une commune attractive tributaire de son PLU en vigueur* »

**10h30 – Témoignage de Pierre-Yves REBOUX, Maire de Val d'Anast (35) de Alain CHARIER, DGS de Val d'Anast** « *Val d'Anast, une nouvelle dynamique engagée avec l'appui de la prospective* »

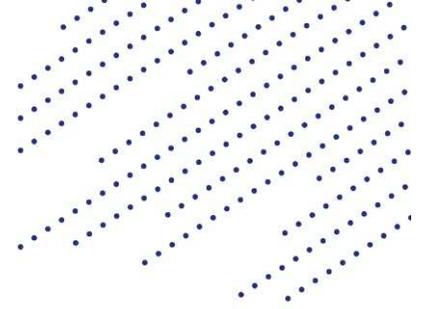
**11h10 - Témoignage de François TRESSE, Responsable de la mission planification à Rennes Métropole (35) et Jonathan MORICE, Directeur de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat,** « *Rennes Métropole, explorateur de nouveaux outils d'aide à la décision* »

**11h50 - Fin de la rencontre** « *Comment retrouver les ressources ?* »





les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



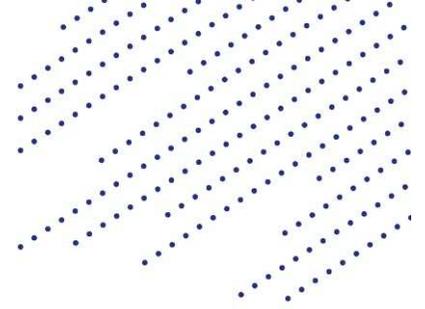
# INTRODUCTION

Mme Nathalie CHARGY, Chargée de mission Aménagement  
Durable – Centralités, DREAL Bretagne





les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



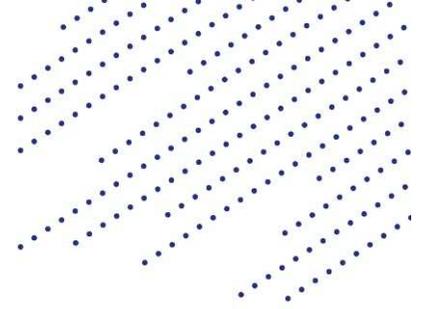
# QUIZZ

6 questions pour testez vos connaissances sur le ZAN !





les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**

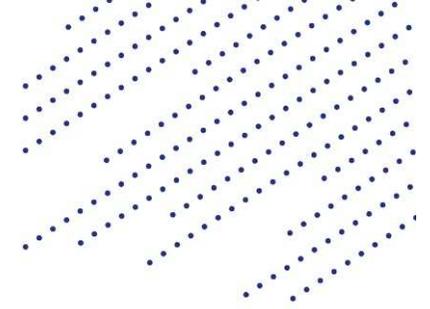


## Question 1

### A quel terme renvoie cette définition

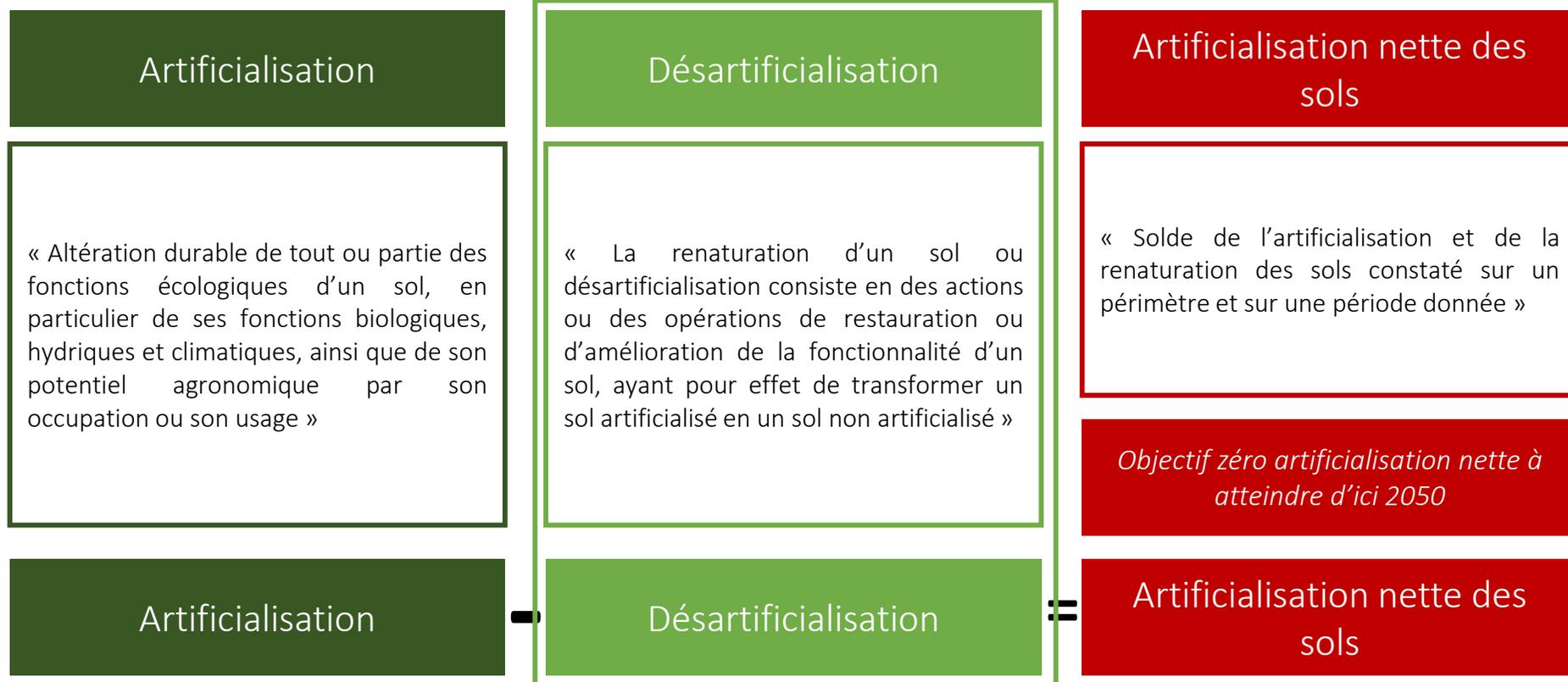
*« Actions ou opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé »*

- A. Artificialisation
- B. Désartificialisation
- C. Artificialisation nette
- D. Résilience
- E. Consommation d'espace



## Réponse

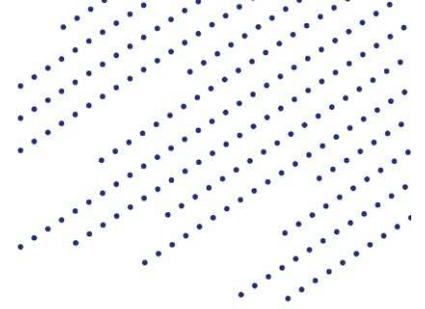
### Désartificialisation



*La notion d'artificialisation nette des sols de la Loi climat & résilience*



les **TERRITOIRES**  
— innovent  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



## Question 2

En quelle année la Charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne a-t-elle été ratifiée ?

- A. En 2000, après de la loi SRU
- B. En 2012, après les lois Grenelle I et II
- C. En 2014, après la loi ALUR
- D. En 2022, après la loi Climat & Résilience

# Réponse

En 2012  
Après les lois Grenelle I et II

En Bretagne

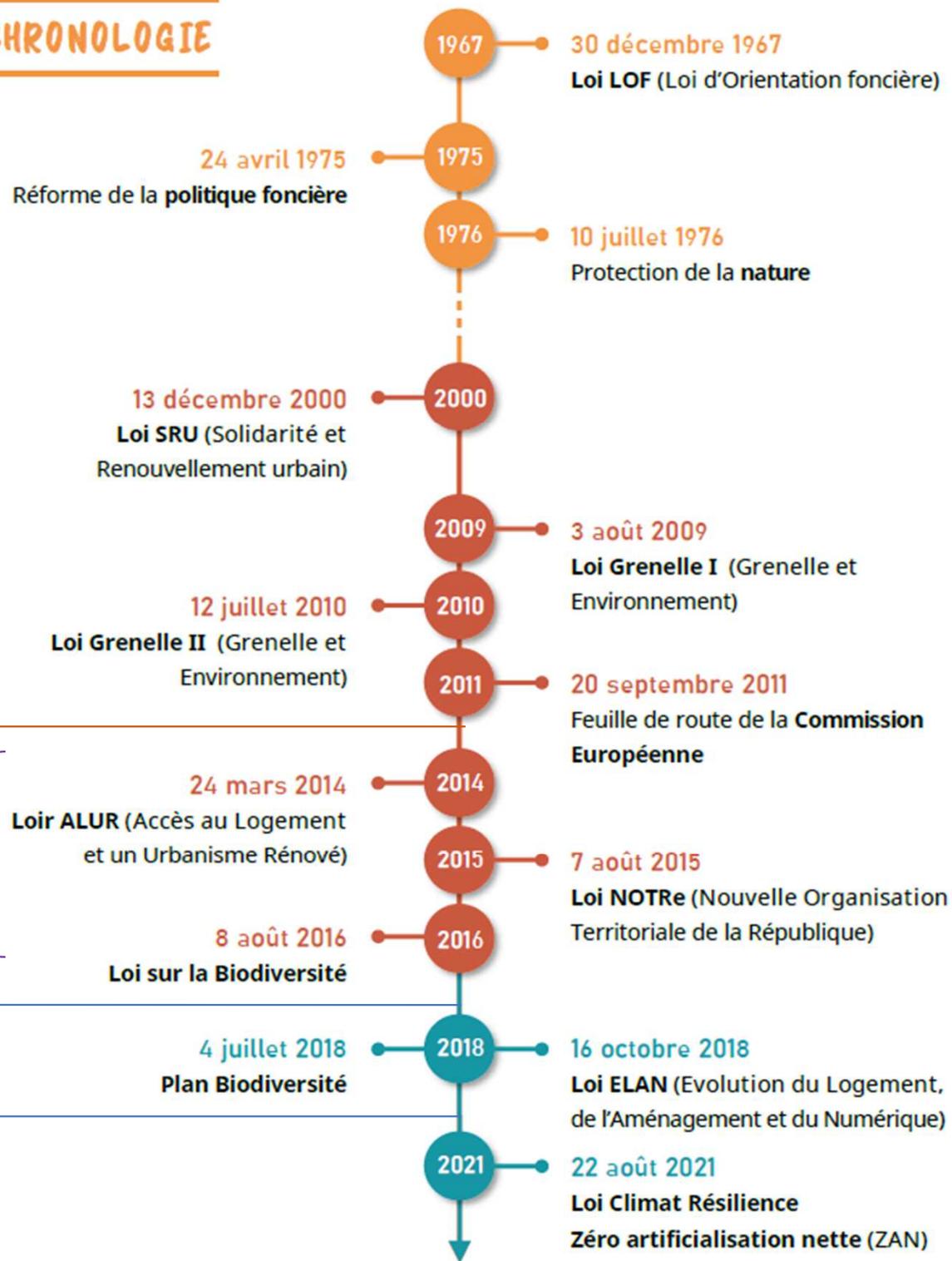
Charte pour une gestion  
économique du foncier - 2012

Colloques foncier et  
dynamisme des centralités  
2013 à 2016

2 Appels à candidature  
régionaux dynamisme des  
bourg-ruraux et des villes  
2017 et 2019

Cycles d'animation Les  
Territoires innovent  
2020 à 2022

## CHRONOLOGIE



←

←

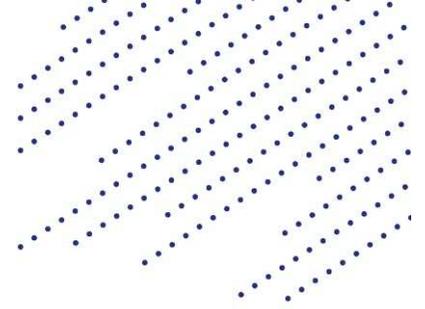
←

←

←



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



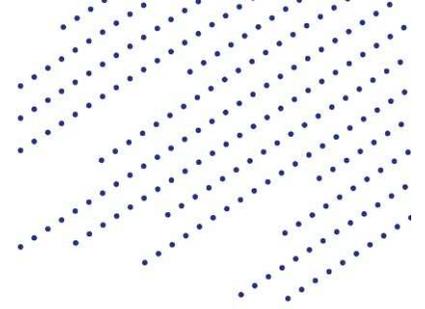
## Question 3

A combien s'élève la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 en Bretagne ?

- A. 18 000 ha
- B. 23 600 ha
- C. 32 000 ha



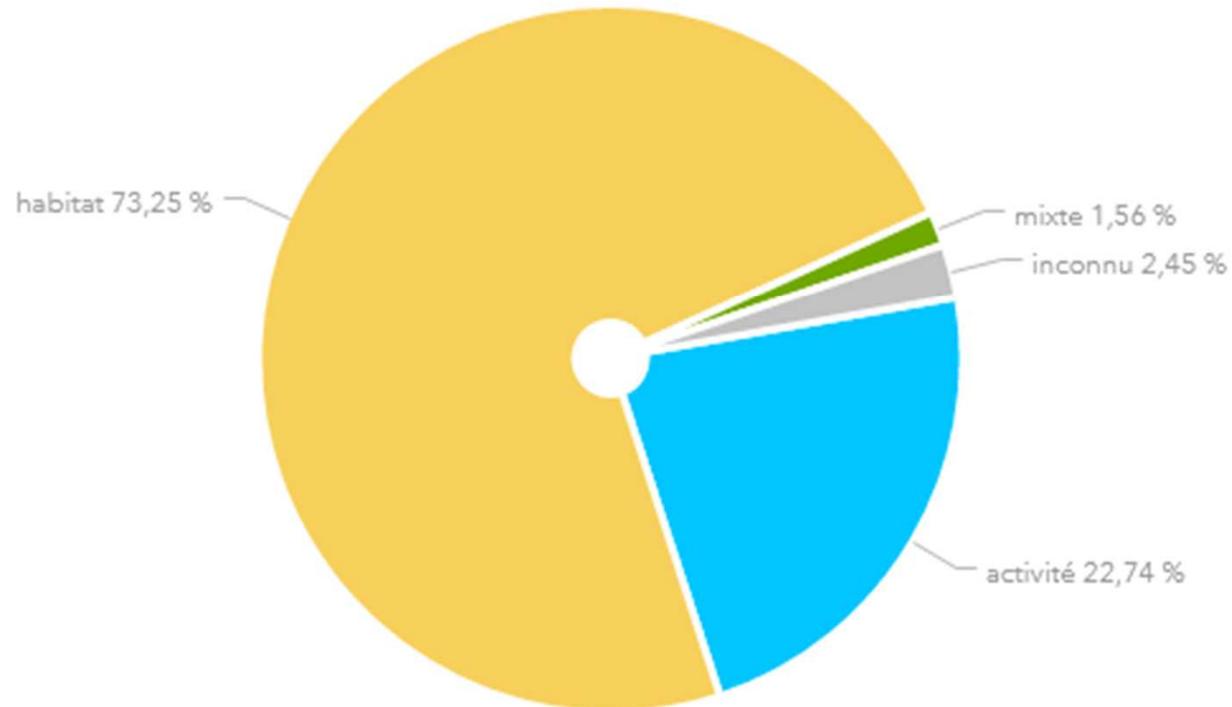
les **TERRITOIRES**  
—— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



## Réponse

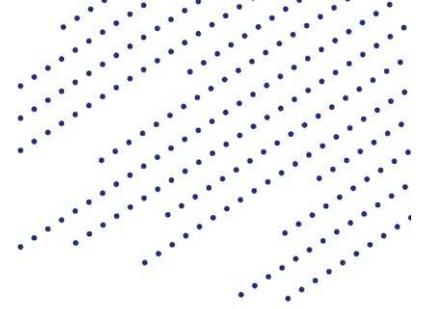
18 000 ha dont 13 182 dédiés à l'habitat

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2021  
En Bretagne





les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



## Question 4

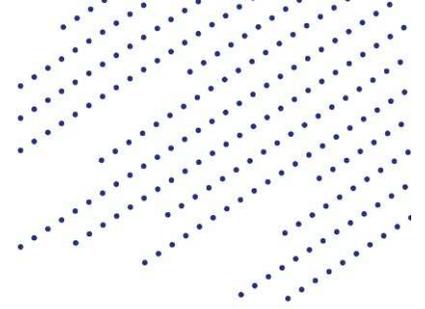
Les espaces littoraux sont les zones géographiques les plus touchées par le phénomène d'artificialisation ?

A. Vrai

B. Faux



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**

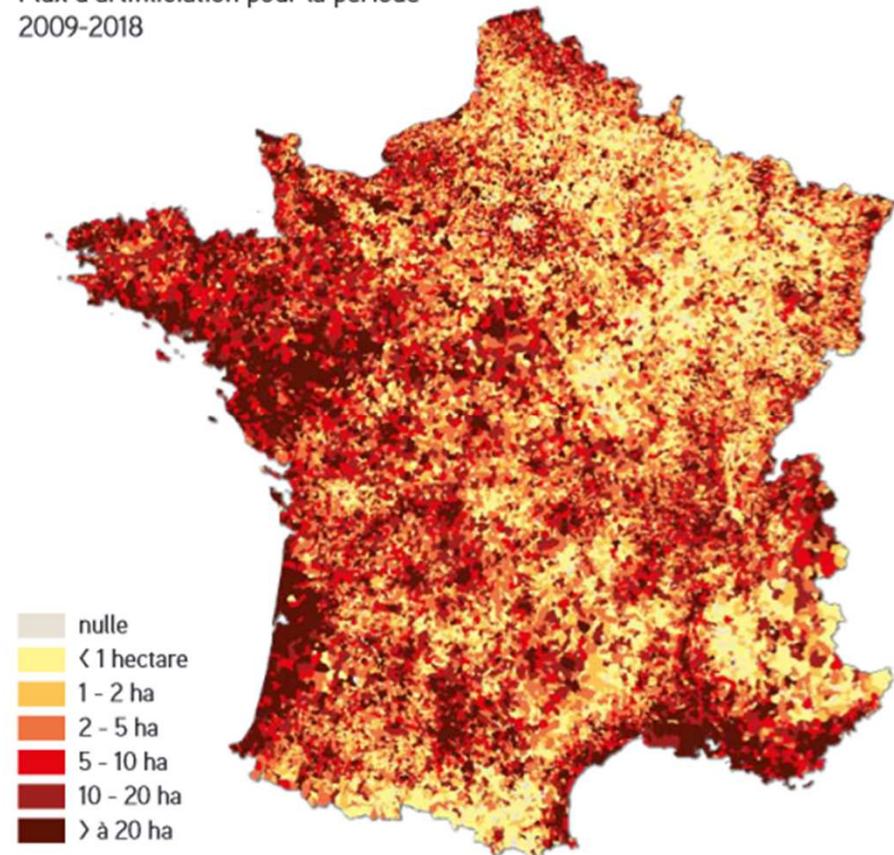


## Réponse

Vrai

*Les espaces littoraux sont indéniablement les zones géographiques les plus touchées par le phénomène. Il apparaît ainsi que l'Occitanie et la Bretagne se positionnent comme des territoires où la consommation d'espaces agro naturels est relativement élevée.*

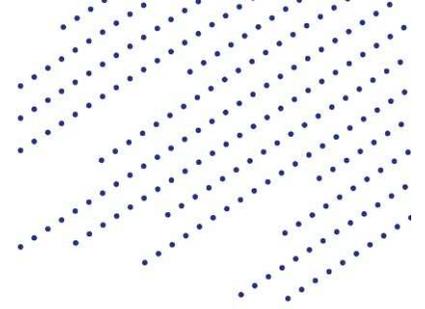
Consommation d'espace naturel à l'échelle de la France métropolitaine  
Flux d'artificialisation pour la période  
2009-2018



Source : Fichiers fonciers / Observatoire national de l'artificialisation 2020  
Portail de l'artificialisation des sols



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



## Question 5

Lequel de ces services n'est pas immédiatement rendu par les sols naturels ?

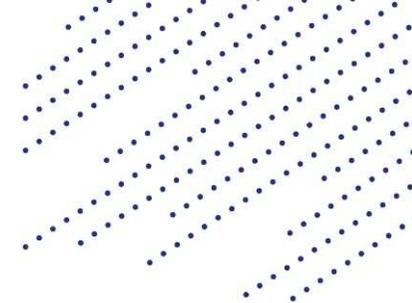
- A. Régulation des crues
- B. Séquestration carbone
- C. Patrimoine culturel
- D. Habitat pour une multitude d'organismes
- E. Ils le sont tous !

# Réponse

*Ils le sont tous !*

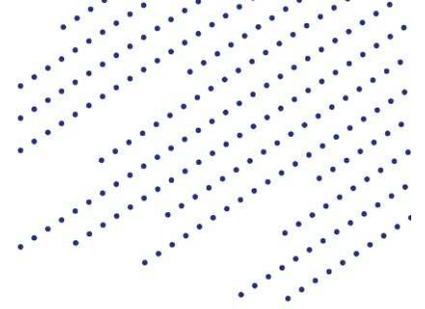


les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**





les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



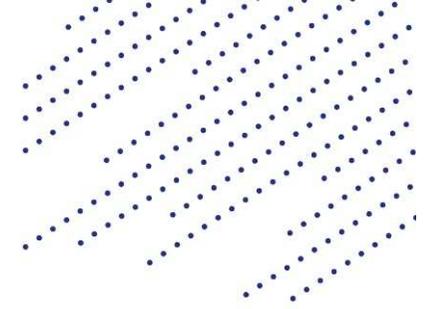
## Question 6

Selon un processus naturel, combien d'années faut-il pour obtenir 1 cm de sol ?

- A. 4 ans
- B. 40 ans
- C. 400 ans
- D. 4 000 ans



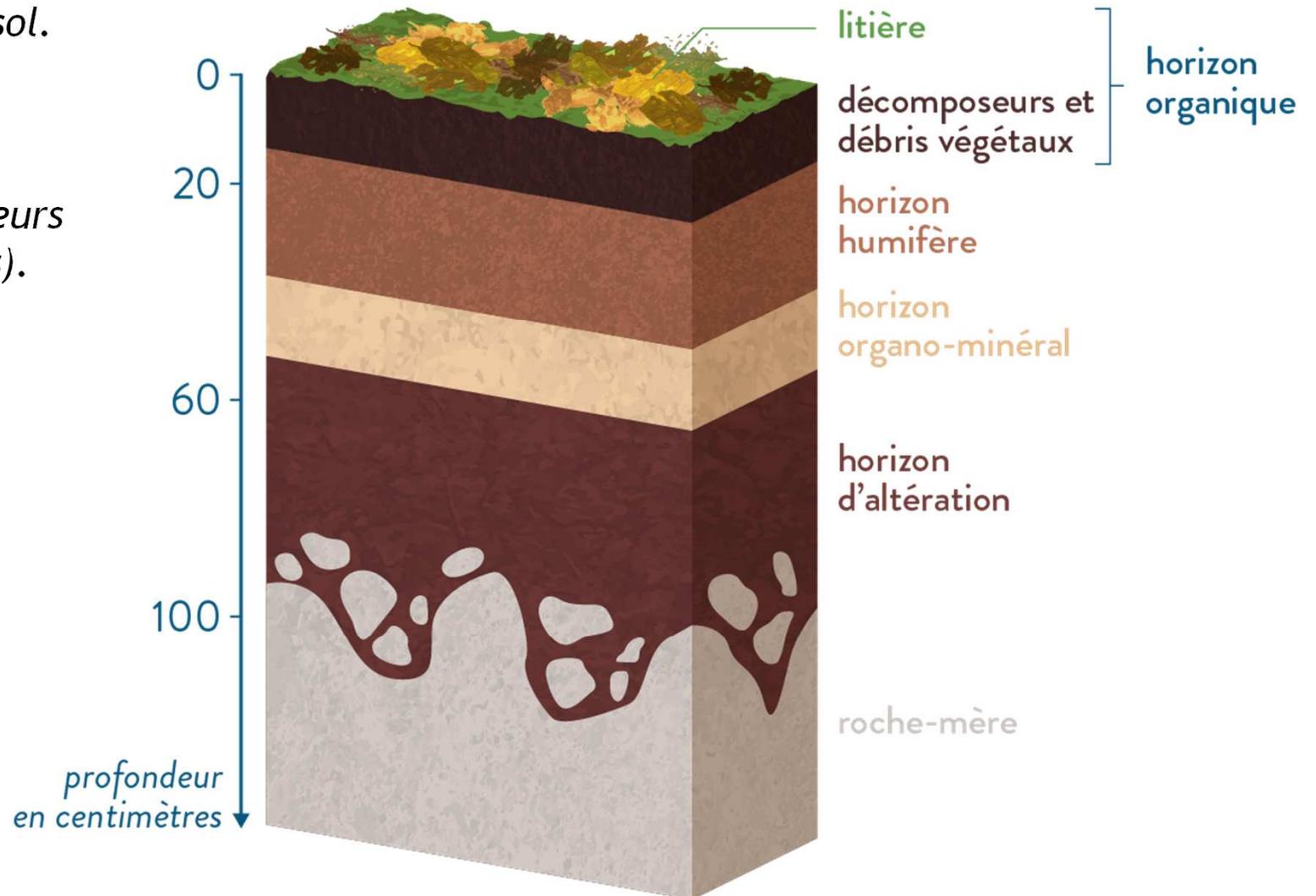
les **TERRITOIRES**  
—— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**

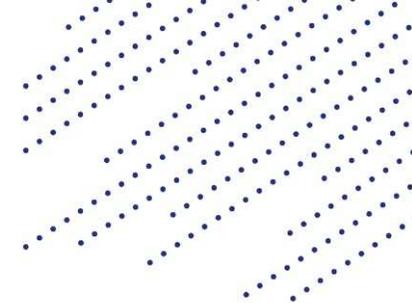


## Réponse

*Il faut 40 ans pour obtenir 1 cm de sol.*

*Le sol met très longtemps à se constituer (plusieurs milliers d'années).*





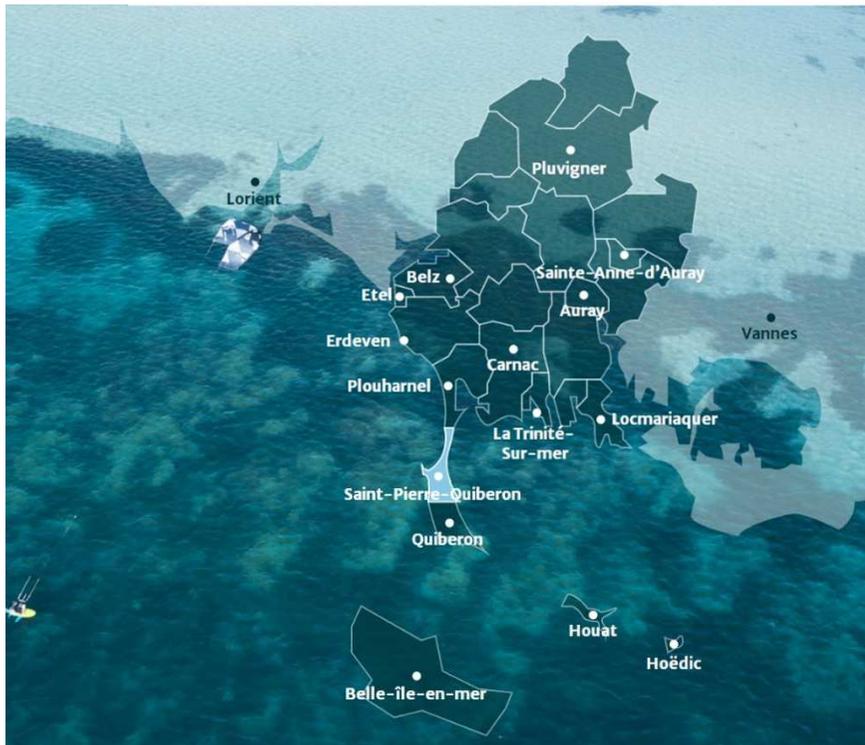
# SAINT-PIERRE QUIBERON, UNE COMMUNE ATTRACTIVE TRIBUTAIRE DE SON PLU EN VIGUEUR

Stéphanie DOYEN, Maire de Saint-Pierre Quiberon (56)





**Saint-Pierre-  
Quiberon**  
*Sant-Pêr-  
Kiberen*



# Saint-Pierre-Quiberon



# Saint-Pierre-Quiberon

- Une commune littorale et touristique soumise à des enjeux particuliers
  - Préservation des sites remarquables
  - Inconstructibilité sur la bande littorale des 100 mètres, et en dehors des espaces urbanisés

En 2020, la commune comptait 2 145 habitants



Une population multipliée par 10 en été



66,5% des logements sont des résidences secondaires en 2020



- Une pyramide des âges qui s'inverse
  - Croissance rapide des 60 ans ou +
  - Décroissance rapide des 0 à 59 ans

# Saint-Pierre-Quiberon - armature paysagère et espaces publics



## Liste Monuments historiques

- 1 - Îlot ou rocher du Guernic classé 17 mai 1930
- 2 - Fort de Penthièvre inscrit 23 juin 1933
- 3 - Ile Thinic classé 3 mai 1927
- 4 - Dolmen du Port Blanc classé par liste de 1889
- 5 - Dolmen de Roc en Aud classé par liste de 1889
- 6 - Tumulus de Beg en Aud classé 3 mai 1927
- 7 - Tumulus à coffres de Mané Becker Noz classé 10 septembre 1913
- 8 - Alignements de Saint Pierre classé par liste de 1889
- 9 - Cromlech dit de Saint Pierre classé par liste de 1889
- 10 - Terre tumulaire de Kerniscop classé le 6 décembre 1933 Commune de Quiberon
- 11 - Terre tumulus d'Er Hibellé classé 6 décembre 1933 Commune de Quiberon



7500 hectares

Environ 50% du territoire artificialisé (tissu urbain, équipements, infrastructures)

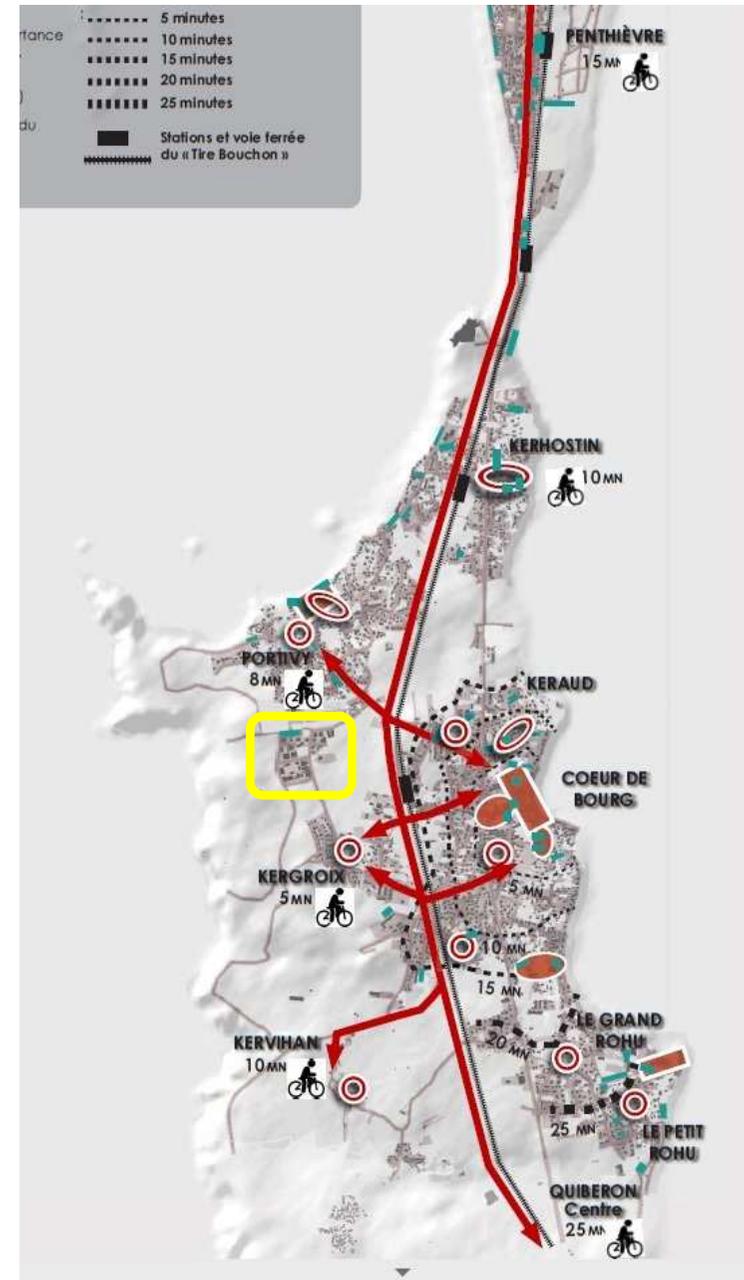
Environ 50% du territoire naturel (landes, pelouses, plages, dunes, etc.)

# Saint-Pierre-Quiberon - un archipel vulnérable de micro-centralités

## SAINT-PIERRE-QUIBERON

- Un réseau de villages patrimoniaux, plusieurs micro-centralités, parfois dissimulés, fondus dans le tissu pavillonnaire.
- Un double axe : voie ferrée/D768, qui découpent en trois bandes le territoire communal.
- Des difficultés de déplacements doux Est-Ouest, mais une plus grande facilité du Nord-au Sud.
- Des îlots urbanisés disposant de potentiels de densification
- Une Zone Industrielle sans qualité urbaine et architecturale implantée sur un site sensible.
- Plusieurs secteurs du centre-ville avec des potentiels de renouvellement urbain.
- Présence de voie ferrée et plusieurs arrêts, potentiel de pôles multimodaux.

Source : « Étude sur l'expérimentation d'un nouveau modèle de développement en accord avec le Zéro artificialisation nette sur le territoire breton" conduite par Prigent & associés en 2021 et 2022 sous le pilotage de la DREAL Bretagne



# Prise en compte de la problématique du foncier

- Une énorme pression foncière et immobilière
  - Un PLU datant de 2017 qui fait la part belle aux projets d'extension urbaine et au modèle du lotissement jusqu'en 2031
    - **190 nouveaux logements prévus dans le PLU en vigueur**
  - 8 demandeurs de logements sociaux pour 1 attribution

PLU actuel de la commune  
Synthèse des surfaces à urbaniser

Type d'urbanisation	Zonage PLU	Localisation	Surface ha	Nb de lgmts
<b>Kerhostin</b>				
Densification	2AUh	Toul Herry	0,3	7
Extension	2AUh	Carze Er Leur	0,83	21
<b>Le Roch</b>				
Extension	2AUh	Loge Er Morh	1,43	36
<b>Centre ville St Pierre Quiberon</b>				
Renouvellement	1AUp	Tal Parq Er Guer	1,04	<b>110</b>
<b>Kerbourgneq</b>				
Densification	2AUh	Garnahui En	0,66	16
<b>Park Er Lann</b>				
Extension	1AUI	Chemin des campeurs	<b>5,01</b>	<b>75</b>
<b>Totaux</b>			<b>9,27</b>	<b>190</b>



*Des actions en faveur du renouvellement urbain avec le recours au droit de pré-emption de la commune*

# Les actions menées pour améliorer la planification communale

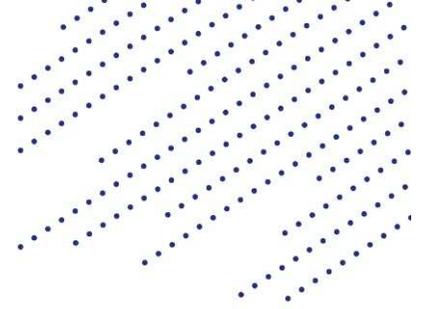
- Inventaire (partiel) des zones humides du PLU actuel
- Intégration des coefficients de biotope dans le PLU - *dans le cadre de la modification du PLU (2023)*
- Lancement d'un atlas de la biodiversité communale
- Etude sur l'érosion côtière (2023)
- Schéma directeur d'assainissement (AQTA, 2022 - 2023)
- SPQ engagée dans une étude pilote ZAN



*Zone refuge identifiée en partenariat avec la LPO*



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**

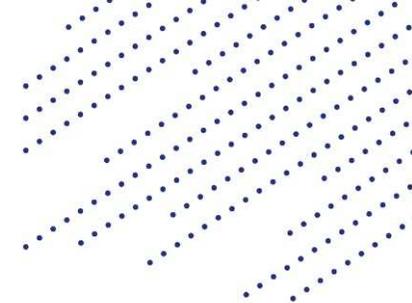


## Temps d'échange

Vous pouvez poser vos questions dans le fil de discussion



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**LE FONCIER**  
**DE DEMAIN**



# VAL D'ANAST, UNE NOUVELLE DYNAMIQUE ENGAGÉE AVEC L'APPUI DE LA PROSPECTIVE

Pierre-Yves REBOUX, Maire de Val d'Anast (35)

Alain CHARIER, Directeur général des services de Val d'Anast (35)

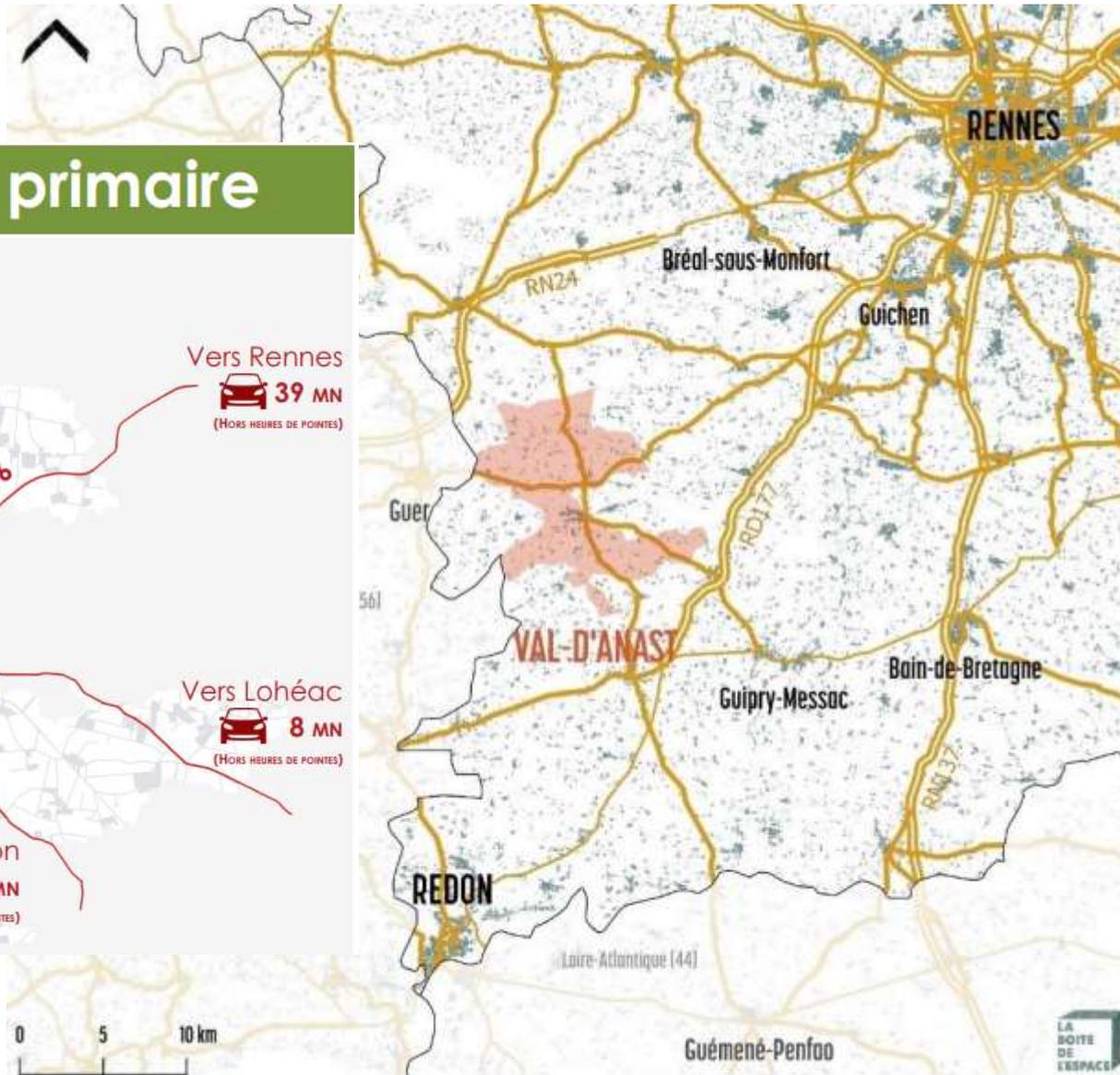
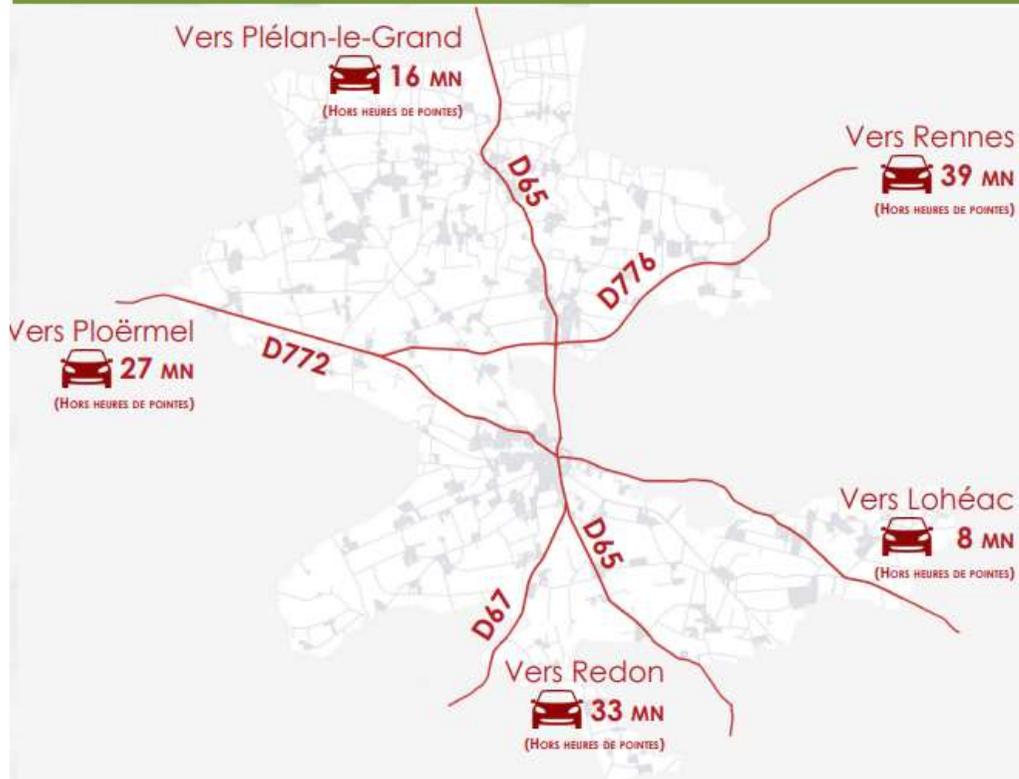


# Le territoire, Val d'Anast

Présentation en vidéo de la commune  
COMMUNE DE VAL D'ANAST - YouTube



# Voie structurante primaire



Val d'Anast en Ille-et-Vilaine (35)



# La problématique du foncier sur le territoire

Objectif : Aboutir à un **PLU ZAN** compatible, vers l'urbanisme de projet

## Evolution de l'urbanisation sur territoire

- +13% d'étalement urbain sur 10 ans
- +13% de logements vacants sur 10 ans
- Consommation foncière sur 2011-2021 : 20 ha

## Ancien PLU comprenant de nombreuses zones ouvertes à l'urbanisation :

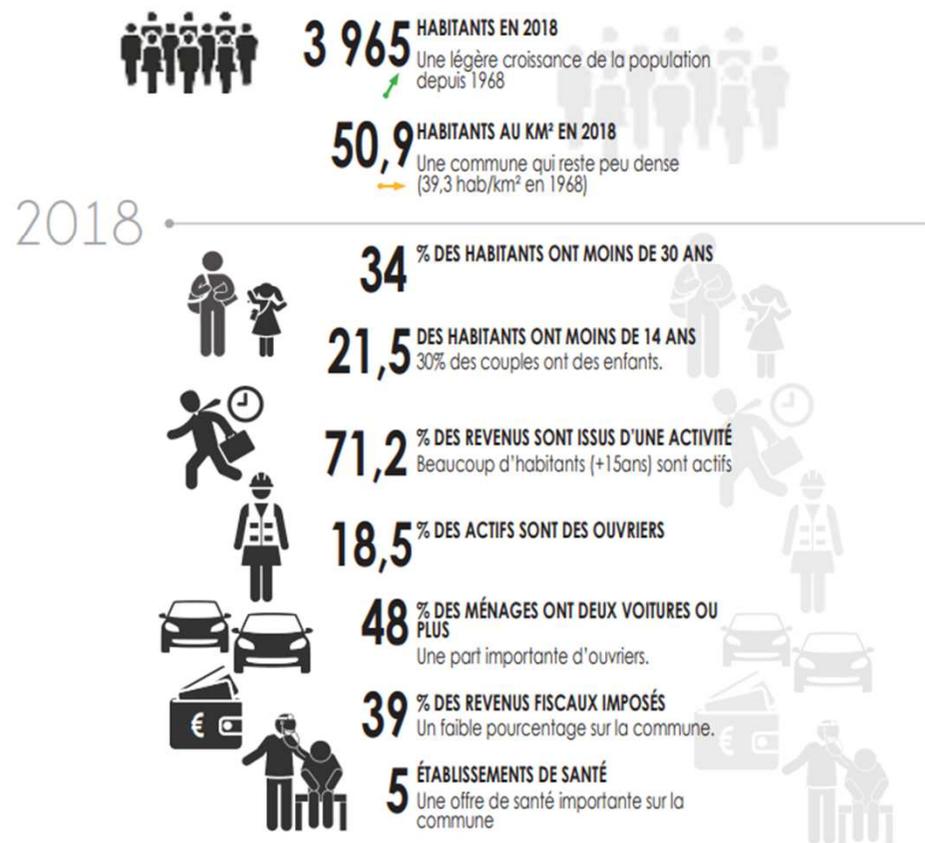
- Enchaînement de la réalisation de plusieurs lotissements
- Commune nouvelle

## Deux opportunités concomitantes :

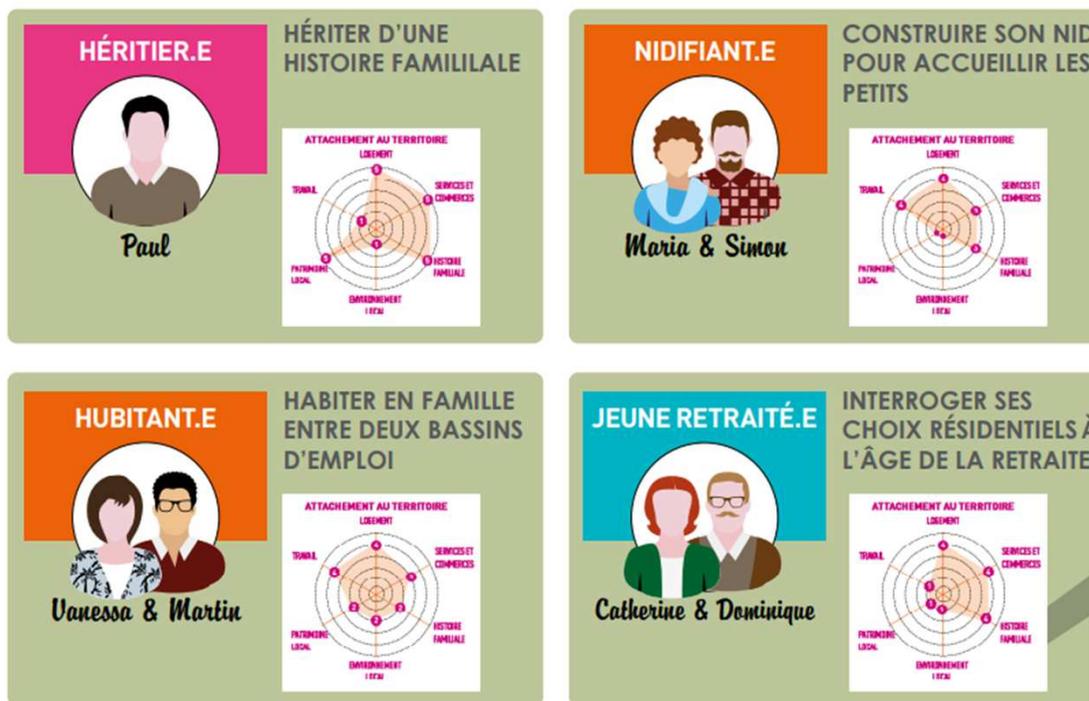
- Étude exploratoire lancée par la DREAL sur le ZAN
- Révision du PLU

# UNE VILLE JEUNE ET ACTIVE SITUÉE EN 4<sup>ème</sup> COURONNE DE RENNES...

50 ans après...  
1968 - 2018



Quelques profils d'habitants...



## UNE APPROCHE SOCIOLOGIQUE

De l'approche urbanistique technique au nouveau regard sur le « territoire vécu »

# DES DYNAMIQUES URBAINES À RETROUVER



## LE BOURG DE VAL D'ANAST

- Un bourg traversé par une coulée verte/cuvette, ruisseau et ses abords. Une relation inégale et qui mériterait de pouvoir être remise en lumière.
- Un développement urbain qui s'est fait en lien étroit avec la trame des déplacements viaire et ferroviaire.
- Un coeur de bourg plutôt patrimonial à valoriser.
- Plusieurs séquences urbaines, qui peuvent contribuer à un récit urbain de qualité mais parfois peu mises en relation entre elles.
- Une frange urbaine de coeur de bourg Nord qui tourne le dos au potentiel parc urbain. Des connexions entre le bourg ancien et le plateau sportif/enseignement peu évidentes. Une trame de déplacements doux à développer avec cet intérieur de bourg.
- Plusieurs secteurs potentiels de renouvellement urbain actuels et en devenir.



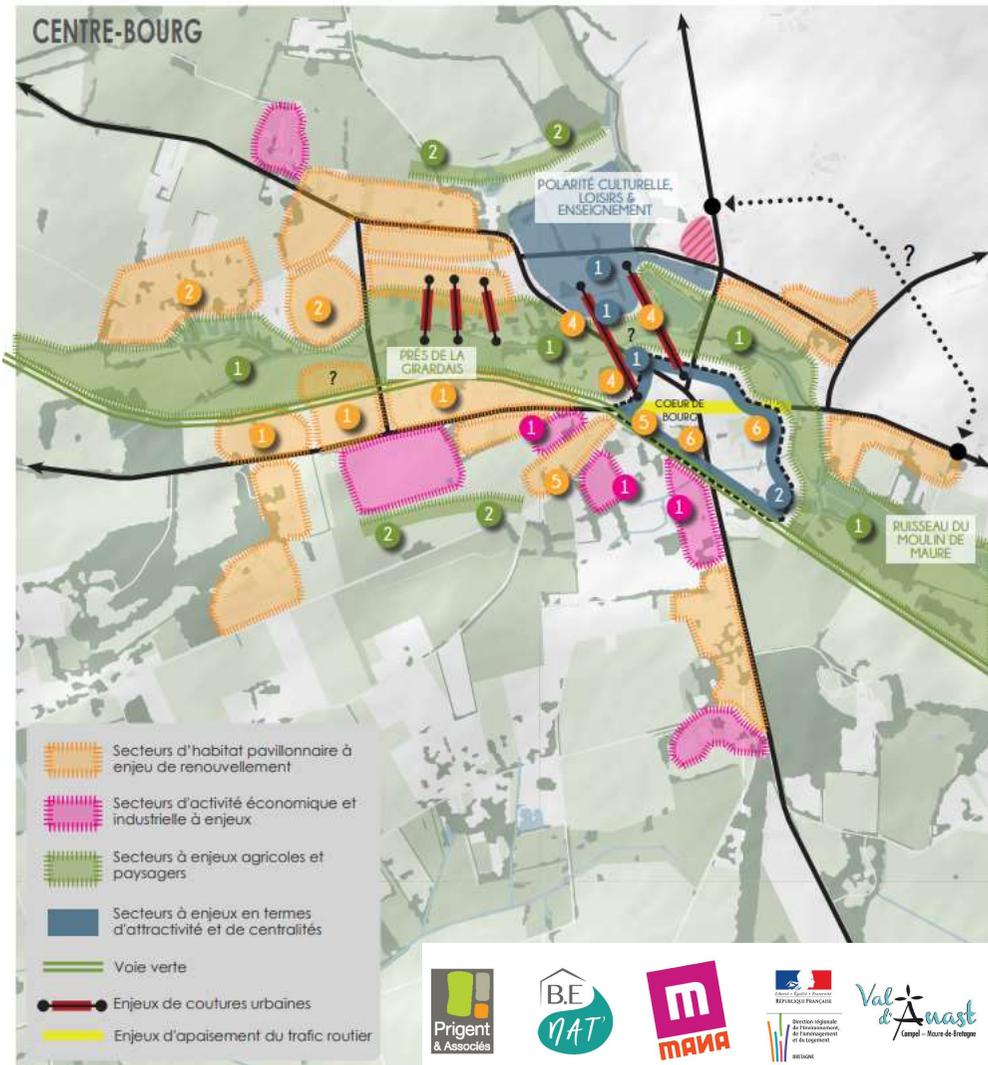
# VERS UNE ARMATURE PAYSAGÈRE TERRITORIALE ?



## UNE APPROCHE PROSPECTIVE

s'extraire des réflexions de court terme pour ouvrir le champ des possibles à l'horizon 2050

# SECTEURS D'ENJEUX URBAINS



## RÉSERVOIRS POTENTIELS

- 1** Enjeux importants d'articulation avec la coulée verte ancrée dans un effet de cuvette au cœur du développement du bourg : **Ruisseau des Prés de la Girardais, ruisseau du Moulin de Maure.**  
Potentiel de densification sous réserve d'une réflexion globale. Parc urbain comme armature de composition urbaine permettant d'ancrer et d'asseoir une densité plus prononcée et offrir de nouveaux espaces publics.
- 2** Enjeu d'écriture des franges d'urbanisation. Limite peu tenue au Sud. A flan de coteau pour la frange Nord. Relation paysagère à préserver et à soigner.
- 3** **Secteur Villeneuve / Avenue de l'hippodrome - coteau habité nord-ouest.**  
Potentiel de densification sous réserve de projet de renouvellement urbain d'ensemble.
- 4** **Secteur de la rue du Pont Morin, franges nord du cœur de bourg.**  
Enjeu de désimperméabilisation, de densification et de renaturation. Vision globale à avoir. Retrouver une relation privilégiée avec la présence de l'eau. Projet de parc urbain. Enjeu de couture urbaine entre la zone d'équipement (collège, médiathèque communautaire, plateau sportif...) le cœur de bourg et les zones d'habitations.
- 5** **Secteur de la rue de l'entente et de l'amorce de la rue de Villeneuve.**  
Secteur complexe qui regroupe plusieurs enjeux : croisement routier, et secteur de renouvellement urbain intéressant. Porte d'entrée ouest du cœur
- 6** **Îlot des Jardins / Îlot rue du Rotz.**  
Projet de renouvellement urbain et de densification en cours et à mener. Potentiel de mutation du tissu urbain proche de la salle du Rotz.
- 1** Quelle logique de déploiement et d'organisation des activités sur le territoire ? Proximité du bourg d'un site d'exploitation agricole. Potentiel de mutation ? De renaturation ?
- 2** Docapost - Bretagne routage
- 1** Enjeu de connexion du pôle enseignement, sportif, culturel implanté au nord du cœur de bourg.
- 2** Site de l'ancienne gare, enjeu de reconversion et mutation de la friche.

# VERS UNE TRAJECTOIRE ZAN

## L'ARTICLE L141-8 du Code de l'urbanisme

Il permet de fixer des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols en tenant compte :

- 1 Des besoins en matière de **production de logements** en lien avec la dynamique du territoire.
- 2 Des besoins en matière d'**activité économique** et de mutation et reprogrammation des **basins d'emploi**.
- 3 Du **potentiel foncier** mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser.
- 4 De la **diversité** des territoires urbains et ruraux, de leurs **stratégies** et leurs **besoins**.
- 5 Des efforts de réduction de la consommation d'**espaces naturels, agricoles et forestiers** déjà réalisés par les collectivités compétentes.
- 6 Des **projets d'envergure nationale ou régionale** dont l'impact en matière d'artificialisation peut ne pas être pris en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs.
- 7 Des **projets d'intérêt communal ou intercommunal**.

## L'ARTICLE L192 de la Loi Climat et Résilience

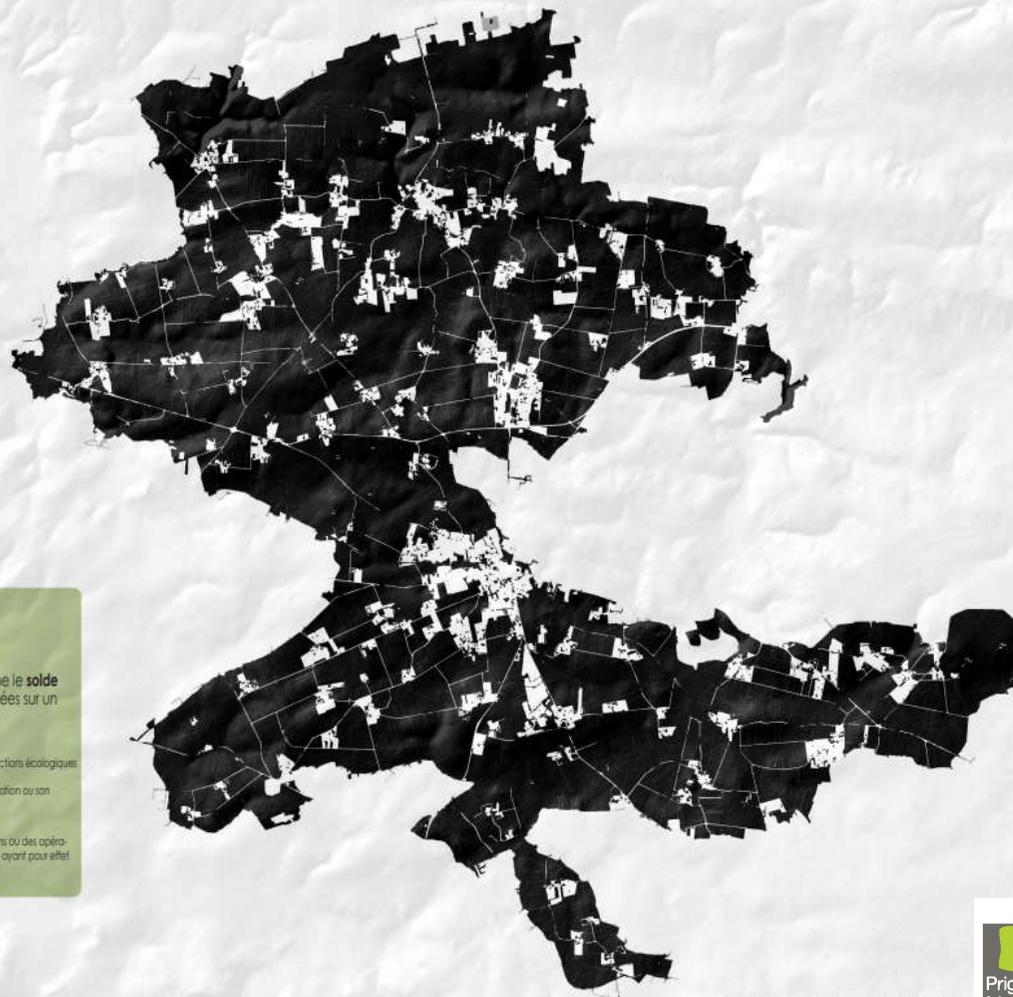
Il permet de définir l'**Artificialisation Nette** comme le **solde de l'artificialisation et de la renaturation** constatées sur un **périmètre** et sur une **période** données.

### L'ARTIFICIALISATION

Elle est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

### LA RENATURATION

La **renaturation** d'un sol, ou **désartificialisation**, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol



**7786** HA DE SURFACE COMMUNALE  
La surface de Val d'Anast représente **15,4 %** du territoire intercommunal de Vallons de Haute-Bretagne Communauté.

**198** HA ENVIRON D'INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES  
Infrastructures routières principales (départementales, voies intra-quartiers)

**777** HA ENVIRON DE PARCELLES URBANISÉES  
Les parcelles urbanisées (logements, équipements, industries, services, commerces) représentent en moyenne :

## SURFACE CONSOMMÉE

**975** HA ENVIRON CONSOMMÉS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL  
La surface urbanisée totale (voies, parcelles urbanisées) sur Val d'Anast

**44,3** HA CONSOMMÉS EN 10 ANS  
Soit la création ou l'extension d'espaces urbanisés sur la période 2010-2020

LE ZAN C'EST QUOI ?

Source de données : BDT/CNPG\_3-0\_13035\_2021-159-15



Intérêts de l'étude  
exploratoire

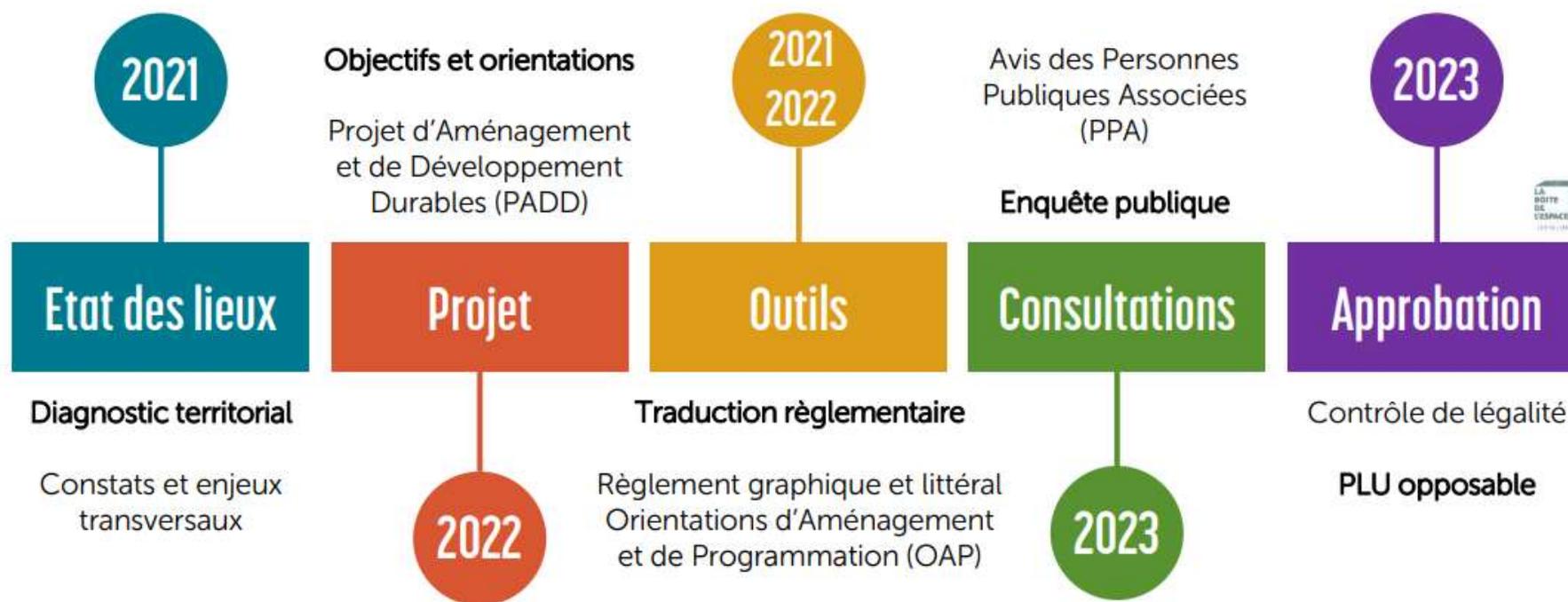
*Croiser le regards  
des acteurs*



## UNE APPROCHE PÉDAGOGIQUE

Test de l'acceptation d'une approche de sobriété foncière auprès de la population via le comité des habitants, favorise l'engagement des élus et habitants sur le ZAN

# Planning



# Quels outils déployés dans le nouveau PLU ?

Les **OAP** comme outil de cadrage et de discussion avec les porteurs de projet (*ne plus laisser faire les aménageurs*)

- **OAP sectorielles** pour permettre à la commune de prendre la main sur l'aménagement de tous les secteurs ouverts à l'urbanisation.
- **OAP thématique du PLU** pour cadrer également les projets situés en dehors des secteurs ouverts à l'urbanisation (*Exemple : un projet de division foncière*).

\***OAP** : *Orientations d'Aménagement et de Programmation*

# Localisation des OAP



# Localisation des OAP



# Secteur La Gilardais

## "La Gilardais"

Surface = 2,3 ha

Programme total = 47 lgts

Dont social = 8 lgts

## Secteur A

Surface = 1,9 ha

Densité : 23 log/ha

Programme total = 43 lgts

Dont social = 10 lgts

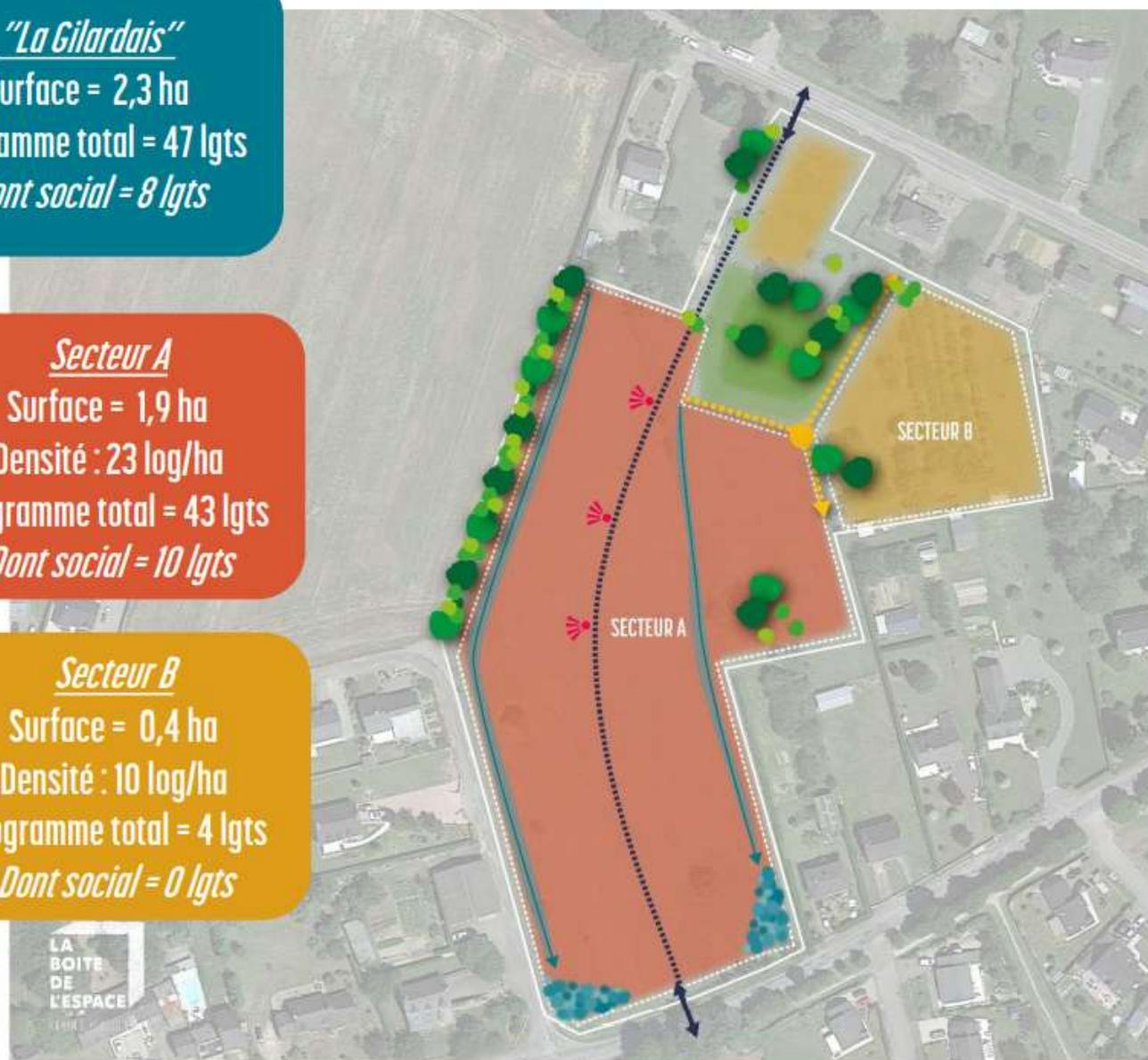
## Secteur B

Surface = 0,4 ha

Densité : 10 log/ha

Programme total = 4 lgts

Dont social = 0 lgts



### Périmètre

- Périmètre global de l'OAP
- Secteur au sein de l'OAP dans lequel une opération d'ensemble est souhaitée

### Accessibilité et mobilités

- Qualifier un accès sécurisé et paysager qui valorise une unique entrée du quartier et facilite la lisibilité des espaces.
- Connecter les différents secteurs entre eux par des voies apaisées.
- Appuyer la desserte interne du site sur une seule voie structurante apaisée et travaillée comme un espace public central, relié aux espaces verts et paysagers.
- Conserver un bon réseau de liaisons douces et assurer la continuité entre les quartiers environnants et autres axes dédiés aux modes actifs (et notamment la voie verte vélo).
- Connecter les voies et encadrer les circulations douces au sein des milieux naturels.

### Implantations et volumes bâtis

- Favoriser des implantations bâties en front de rue sur les secteurs les plus denses et travailler la qualité du rapport à l'espace public.
- Encadrer le rapport des fonciers habités aux espaces publics ou aux espaces verts.
- Gérer les transitions des franges habitées, notamment avec les haies et talus existants ou autres milieux naturels propices au maintien de la biodiversité.
- Conserver une distance de protection entre les espaces bâtis et artificialisés et les milieux en eau ou potentiellement humides.
- Diversifier les formes urbaines en privilégiant le logement collectif
- Permettre l'implantation de logements individuels
- Prévoir un principe d'espace public central permettant aussi le retournement des véhicules

### Environnement et paysages

- Rechercher une gestion intégrée et surfacique des eaux pluviales sur la base de systèmes variés pour l'écoulement, l'infiltration ou la récupération. Limiter la place et la profondeur des bassins de rétention et privilégier des noues.
- Conserver au maximum les boisements, les haies et les motifs végétaux existants. Utiliser les essences locales dans les aménagements paysagers futurs.
- Conserver des vues sur des milieux naturels ouverts depuis les voies ou espaces publics.
- Favoriser des espaces verts au sein de l'opération

# Echéancier des OAP

N°	Site	Type	Espace	Surface OAP (ha)	Tranches	Surface réelle opérationnelle (ha)	Programme	Densité	Lgts sociaux	Échéance
1	La Gilardais	Habitat	Extension	2,3	<i>secteur A</i>	1,9	43	23	10	À court terme
			Optimisation		<i>Secteur B</i>	-	4	-	-	
2	Les Epines II	Habitat	Extension	4,5	<i>secteur A</i>	0,3	7	23	12	À court terme
					<i>Secteur B</i>	0,8	18	23		
					<i>secteur C</i>	0,3	7	23		
					<i>secteur D</i>	0,3	7	23		
3	Villeneuve	Habitat	Renouvellement	4,3	<i>secteur A</i>	-	34	30	8	2026*
			Extension		<i>Secteur B</i>	2,7	54	20	12	
4	Les Guénettes	Habitat	Extension	0,5	<i>secteur A</i>	0,5	10	20	2	À court terme
5	Rue de Lohéac	Mixte	Renouvellement	0,71	<i>secteur A</i>	-	18	35	4	À court terme
6	Campel Est	Habitat	Extension	1,1	<i>secteur A</i>	0,76	15	20	4	À court terme
					<i>Secteur B</i>	0,16	7	20		
7	Campel Sud	Habitat	Extension		<i>secteur A</i>	1,4	21	15	3	À court terme
8	Pont Morin	Mixte	Optimisation	0,72	<i>secteur A</i>	-	-	-	-	À court terme
<b>Total</b>				<b>14,13</b>		<b>9,12</b>	<b>245</b>		<b>55</b>	

# Programme spatial

Quelle sobriété foncière à horizon 2035 ?



Consommation  
foncière 2011-2021

Consommation  
foncière 2021-2031

Consommation  
foncière 2031-2041

Objectif ZAN  
**- 50 %**

Objectif ZAN  
**- 50 %**

2035

Source : cerema

21 ha

+ 10,5 ha

+ 2,6 ha

+ 2,6 ha

2023 --Durée de vie du PLU-- 2035

Max : 13,1 ha

# Consommation foncière



2023 --Durée de vie du PLU-- 2035

Max : 13,1 ha

Pour l'habitat : 9,15 ha

Pour l'économie : 2,85 ha

TOTAL : 12 ha

# L'OAP thématique

Plan Local d'Urbanisme de Val d'Anast

## OAP "multi"thématique Construire, oui mais comment ?

### Pourquoi cette OAP thématique ?

**Pour un cadre de vie durable et acceptable à Val d'Anast ///**  
L'objectif de l'OAP multithématique est de venir compléter les éléments du règlement pour garantir une bonne évolution du tissu urbain, de sa densification, de sa rénovation. Tout projet devra prendre en compte un maximum de critères de cet outil pour s'intégrer au mieux dans le projet d'aménagement global souhaité au travers de son PLU.

**Pour renforcer les outils du PLU ///** L'objectif est de doter la commune de Val d'Anast d'un véritable outil de négociation et d'appréciation des projets en milieu urbain ou à urbaniser. Elle permet de guider les techniciens et élus pour valider ou non des autorisations d'urbanisme. C'est un socle commun à s'approprier.

**Pour échanger avec les porteurs de projets ///** L'OAP multithématique se veut très pédagogique pour aider en amont les particuliers à adapter leur dessein. La compréhension et la bonne prise en compte de ces principes d'aménagement valoriseront ces projets et leur intégration dans les espaces urbanisés de Val d'Anast, et favorisera ainsi le bien vivre ensemble

### Portée et application de l'outil :

**QUOI ?** Il s'applique à tout projet de construction ou d'évolution du tissu existant en zone urbaine ou à urbaniser. Dans un principe de compatibilité, l'OAP thématique « Construire, oui mais comment ? » est **opposable à tout permis, division ou déclaration** sur la commune en milieu urbain ou en devenir (dès le 1<sup>er</sup> logement ou autre construction), que ce soit dans le bourg ou les hameaux.

**QUI ?** Il s'impose à tout porteur de projet, public comme privé.

**Remarque :** Ces principes ne se substituent pas au règlement ni aux OAP sectorielles mais viennent les compléter.



# L'OAP thématique

Thématiques de l'OAP

## Quelles thématiques prendre en compte ?

### Mode d'emploi

**Compatibilité** /// L'OAP est composée de plusieurs fiches thématiques. Chaque projet doit prendre en compte la philosophie proposée, considérer les exemples qui lui sont propres ou non et intégrer les propositions d'aménagement... tout cela dans un rapport de compatibilité !

**Critères cumulés** /// Dans chaque thématique, l'objectif est de prendre en compte le maximum d'éléments qualitatifs pour adapter le projet aux principes d'aménagement édictés dans l'outil de planification.

**Remarque** : En fonction de la portée des projets, l'approche thématique ne sera pas impactante. Par exemple, les logiques de stationnement ne sont pas à mesurer lorsque l'on réalise une extension sauf si cela empiète sur les espaces dédiés de l'unité foncière correspondante. Quoiqu'il arrive, il faut démontrer que chaque thématique a été réfléchie et prise en compte.



### 1. La logique déplacements doux

...ou comment assurer une bonne continuité de la trame des mobilités douces entre le tissu existant, les futures opérations et divisions foncières



### 2. La place de la voiture

... ou comment bien intégrer le stationnement sur les espaces privés et publics



### 3. Accès et sécurité

... ou comment favoriser la gestion des entrées-sorties entre espaces privés et publics et sécuriser les flux des différents usagers



### 4. Formes urbaines

... ou comment maîtriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis et l'évolution des constructions existantes pour conserver des espaces agréables



### 5. Mixité et diversité

... ou comment favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en encadrant les opérations de densification et de renouvellement



### 6. Nature et ressources

... ou comment favoriser le respect de l'environnement et des ressources lorsque le milieu urbain s'intensifie et modifie le cadre de vie



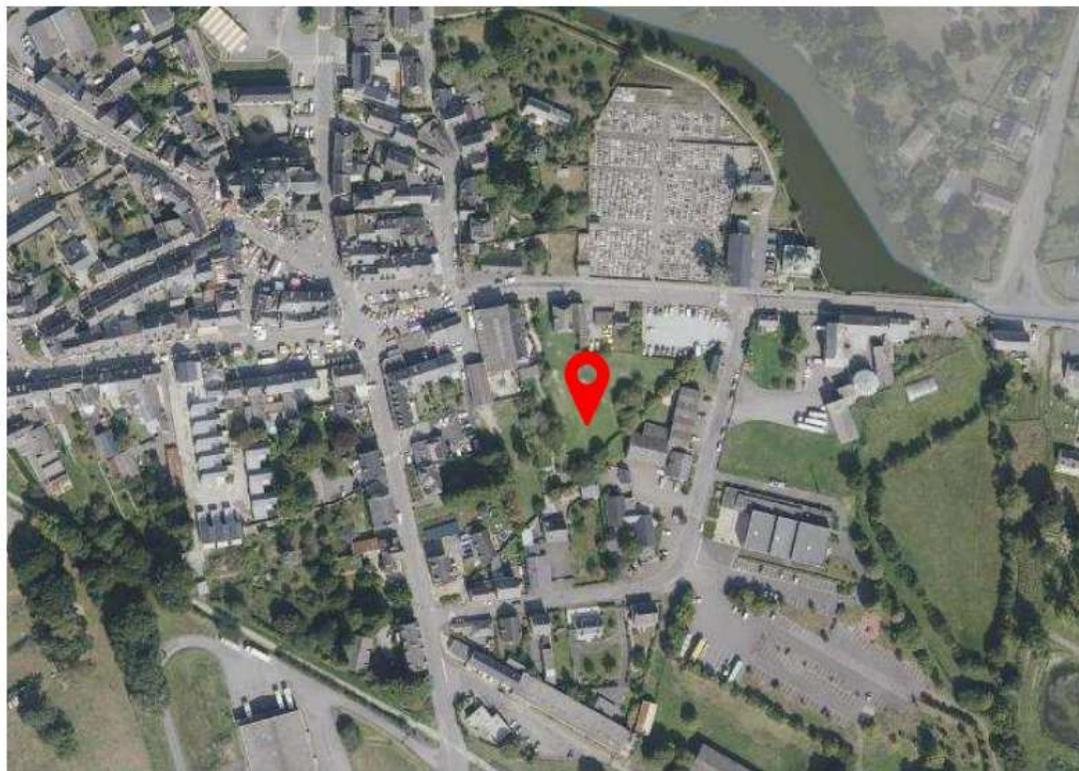
### 7. Patrimoine

... ou comment conserver les identités bâties et ambiances historiques du tissu aggloméré de Val d'Anast





## Projet de restructuration/densification urbaine Îlot Mairie – rue de Lohéac



# Cadre de l'appel à candidature

Une **consultation destinées à des opérateurs** « aménageurs-constructeurs-promoteurs-bailleurs », éventuellement formés en groupement **pour porter un projet « clé en main »**

Des **missions et tâches précisées** :

- **faire l'acquisition** des biens bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération,
- **procéder aux études** nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement
- **obtenir** l'ensemble des **autorisations administratives** nécessaires à l'aménagement et constructions de l'opération,
- **réaliser** sous sa maîtrise d'ouvrage **les travaux et équipements** nécessaires à l'opération, destinés à être remis à la Commune
- **réaliser** sous maîtrise d'ouvrage **les constructions et programmes immobiliers** prévus
- **assurer** l'ensemble des tâches de **conduite et de gestion de l'opération**
- **mobiliser les financements** nécessaires à la bonne fin de l'opération
- **remettre** à la commune, à leur achèvement, **les équipements publics réalisés** (à ce titre une convention de rétrocession sera mise en place)



## îlot Mairie / Objectifs poursuivis // Scénario « test »

Hypothèse de programmation / rappels :

- 8 LLS sous forme collective, ou intermédiaires (de type logements T2 ou T3 superposés avec accès individuels et terrasses ou espaces extérieurs privés) – au sein d'un ensemble bâti venant s'implanter en front de rue,
- 10 logements individuels de type maisons de villes/maisons groupés – produit « clé en main » maison + terrain (taille moyenne de l'ordre de 300 m<sup>2</sup>)

« Sous réserve de respecter les principes fondateurs du projet...le candidat pourra faire des propositions en vue de :

- suggérer une programmation plus favorable pour améliorer le niveau de charges foncières ;
- conforter la faisabilité économique de l'opération au regard du contexte immobilier donné en proposant des montages adaptés ;
- d'identifier de potentiels futurs acteurs/intervenants pour développer des programmes spécifiques (logements locatifs sociaux et en accession aidée sous forme collective ou semi collective et individuels denses, des logements maison + terrain « clé en main » en accession...

Il appartient aux candidats d'intégrer ces pistes (ou non) dans leurs offres. »



 Points d'accès privilégiés

5



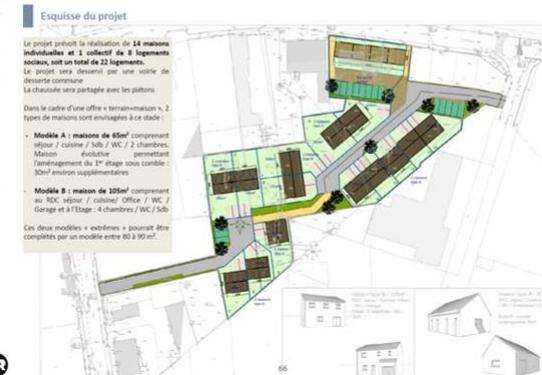
# Synthèse offres revues / Programme + spatialisation

Programme	Néotoa		SEMBREIZH		LAMOTTE	
	Offre initiale	Offre revue	Offre initiale	Offre revue	Offre initiale	Offre revue
	21 lgts / 43% en intermédiaires	21 lgts / 43% en intermédiaires	30 lgts dont 16 intermédiaires libres + 8 collectifs libres + 6 collectifs LLS	30 lgts dont 16 intermédiaires libres + 8 collectifs libres + 6 collectifs LLS	22 lgts dont 8 lgts intermédiaires sociaux	22 lgts dont 10 lgts sociaux (8 en intermédiaires et 2 MI)
	100% social 1600 m <sup>2</sup> SP Locaux tertiaires possibles	100% social 1600 m <sup>2</sup> SP Locaux tertiaires possibles	20% social Locaux tertiaires possibles 180 m <sup>2</sup> SU 2410 m <sup>2</sup> SP	20% social Locaux tertiaires possible 250 m <sup>2</sup> SU 2550 m <sup>2</sup> SP	36% social 1510 m <sup>2</sup> SP Pas de locaux tertiaires	45% social 1510 m <sup>2</sup> SP Pas de locaux tertiaires
Densité	40 éq lgts/ha	40 éq lgts/ha	60 éq lgts/ha	63 éq lgts/ha	42,5 éq lgts/ha	42,5 éq lgts/ha

Programmation et spatialisation initiale – confortée / Esquisse projet Néotoa proche de l'esquisse « test »

3 variantes SemBreizh / 2 emplacements différents du parking (différentes de l'esquisse « test »)

Programmation et spatialisation initiale – confortée / Esquisse projet Lamotte proche de l'esquisse « test »



# Avant

# Après ?



S'INSPIRER DES PROPORTIONS ET COULEURS PRÉSENTES DANS LE BOURG



QUELLE QUALITÉ SOUHAITÉE EN ENTRÉE DE VILLE ?



RETROUVER LES PROPORTIONS DE PIGNONS DES BATISSSES DU BOURG

S'INSCRIRE EN CONTINUITÉ DES COULEURS ET MATÉRIAUX PRÉSENTS DANS LE BOURG

REDONNER DE L'ESPACE AUX PIÉTONS



ANIMER LE REZ-DE-CHAUSSÉE POUR ASSURER UN JALONNEMENT DANS LE PARCOURS ENTRE LE BOURG ET LES ÉQUIPEMENTS

QUALIFIER ET SÉCURISER L'ENTRÉE DE VILLE

L'ÎLOT "ROTULE" ENTRE LE BOURG ET LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

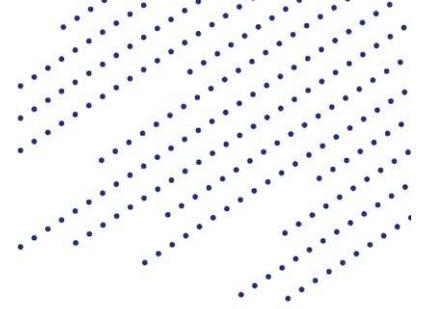


# Quelles perspectives pour la suite ?

- **Achever la procédure de révision du PLU** pour mettre en œuvre le projet urbain
- **Poursuivre les premières opérations engagées et reproduire le principe de l'appel à candidatures** auprès des opérateurs / aménageurs
- **Réduire la vacance de logements** grâce au déploiement de l'OPAH-RU, et la mise en place de la THLV (taxe d'habitation sur les logements vacants)

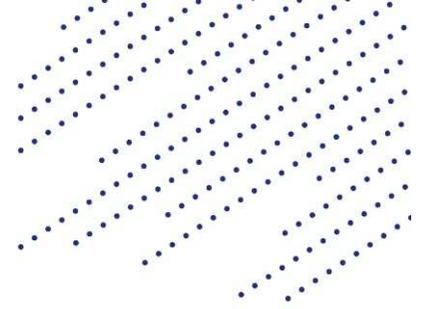


les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



# Temps d'échange

Vous pouvez poser vos questions dans le fil de discussion



« RENNES MÉTROPOLE (35), EXPLORATEUR DE  
NOUVEAUX OUTILS D'AIDE À LA DÉCISION »

François TRESSE, Responsable de la mission planification

Jonathan MORICE, Directeur de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat

## Pourquoi une candidature à l'AMI ZAN de l'ADEME ?

### Contexte

**Loi climat et Résilience avec objectif ZAN à 2050**  
+  
**Volonté des élus de RM de positionner le territoire comme ambassadeur du ZAN**

### Constat

- Loi :**
- **Approche uniquement surfacique du ZAN**
  - **Pas de prise en compte de la nature en ville**

### Objectifs

**Avoir une approche qualitative du ZAN**  
=  
**Développer un outil d'aide à la décision s'appuyant sur des indicateurs de qualité des sol**

### Moyens

**AMI ZAN expérimentale et répliquable**  
=  
**Approche multipartenariale en s'appuyant notamment sur une convention R&D avec le BRGM et le CSTB**

## Stratégie ZAN sur RM

### **Une vision pro-active**

Anticiper l'application des textes de lois

Changer de modèle

Partage et pédagogie en interne

Vision qualitative et non uniquement quantitative

### **Une approche pragmatique et réaliste pour plus de justice sociale**

Accélérer les transitions

Enjeu démographique et social

(solde naturel + demandes de logements sociaux)

Politiques habitat et activité « ZAN compatible »

L'enjeu de la maîtrise du foncier... pour éviter que le ZAN exclue

### **Une vision systémique pour voir le ZAN comme une opportunité**

Pas qu'une question de planification dans les documents d'urbanisme

Approche multithématique

Enjeu et vision globale de transitions du territoire

### **Une approche concrète : mobiliser la ville existante**

Mieux utiliser la ville existante

(3/4 de la ville de 2050 est déjà là)

Étude de gisements urbain (avec critères homogènes) + étude surélévation

Réflexion densification des ZA

Augmentation volontaires des densités dans PLUi et PLH

# Les secteurs enherbés en ville considérés comme artificialisés

*Pelouse du parc des Hautes Ourmes, considérée comme artificialisée en appliquant le décret d'avril 2022*



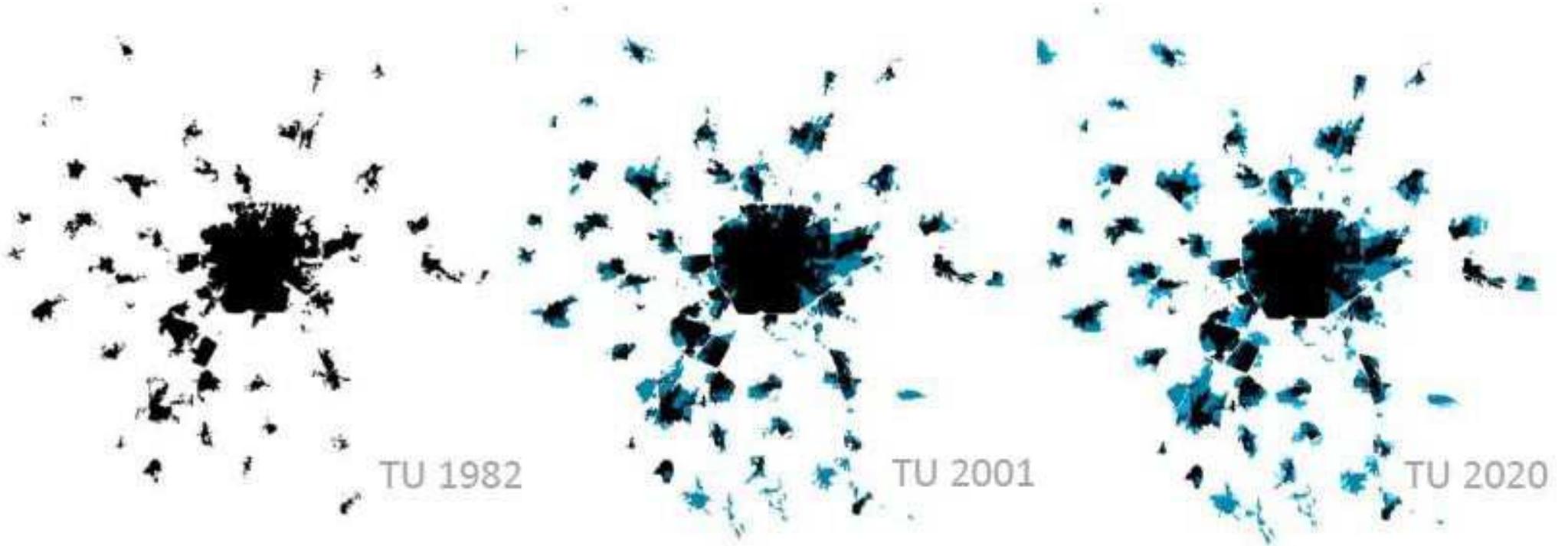
Occupation du sol  
10 400 ha artificialisés

14,5 %

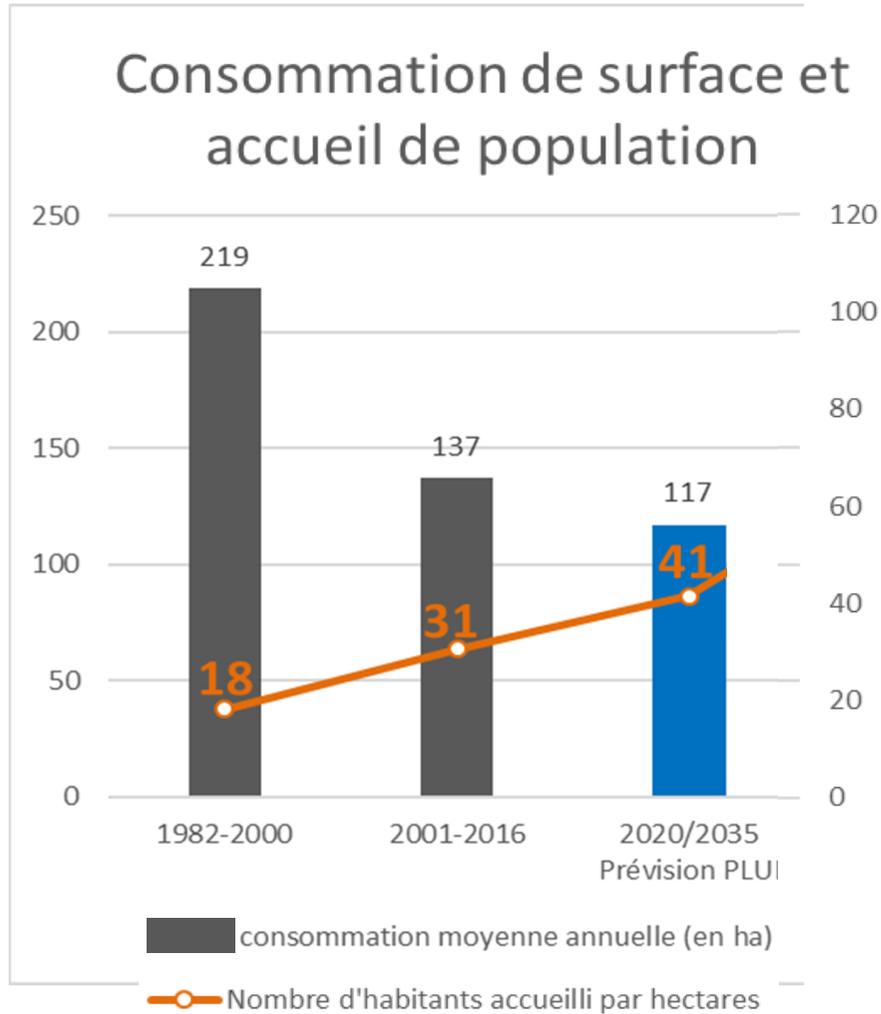
Décret  
17 900 ha artificialisés

25 %

De 1945 à aujourd'hui, 70 ans de croissance urbaine...

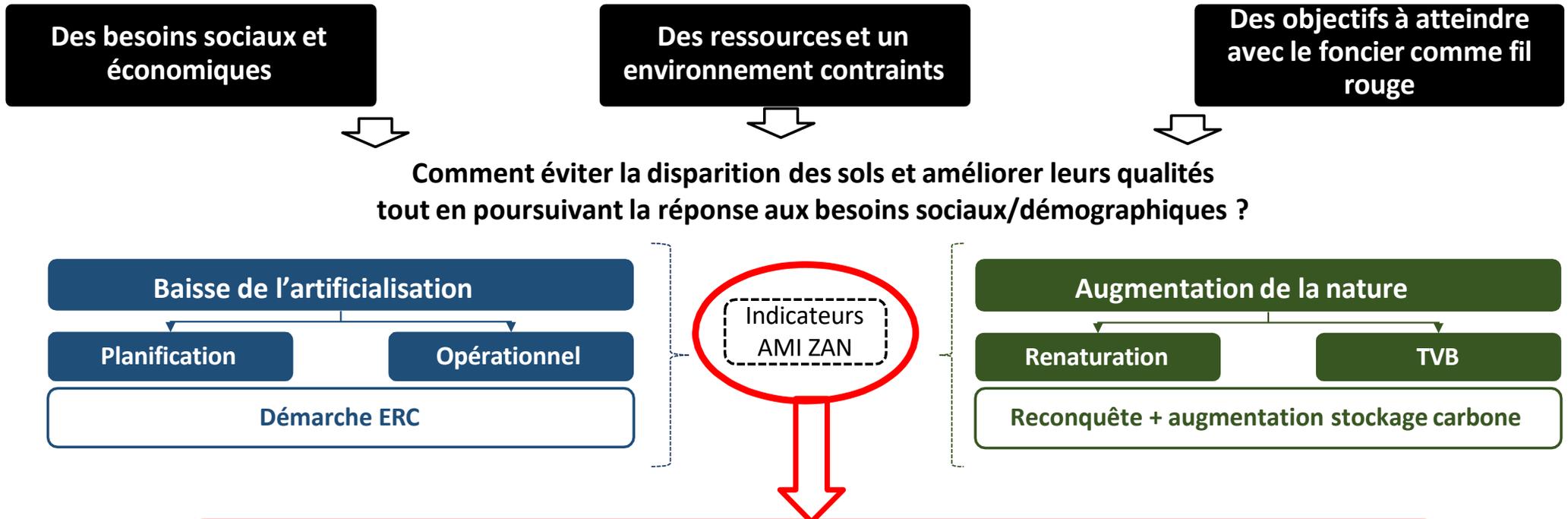


## Une dynamique de sobriété vertueuse...



**...mais qui reste  
insuffisante face  
aux enjeux  
environnementaux  
et aux objectifs du  
ZAN**

## Trajectoire ZAN à 2050 = l'AMI au cœur des démarches de RM

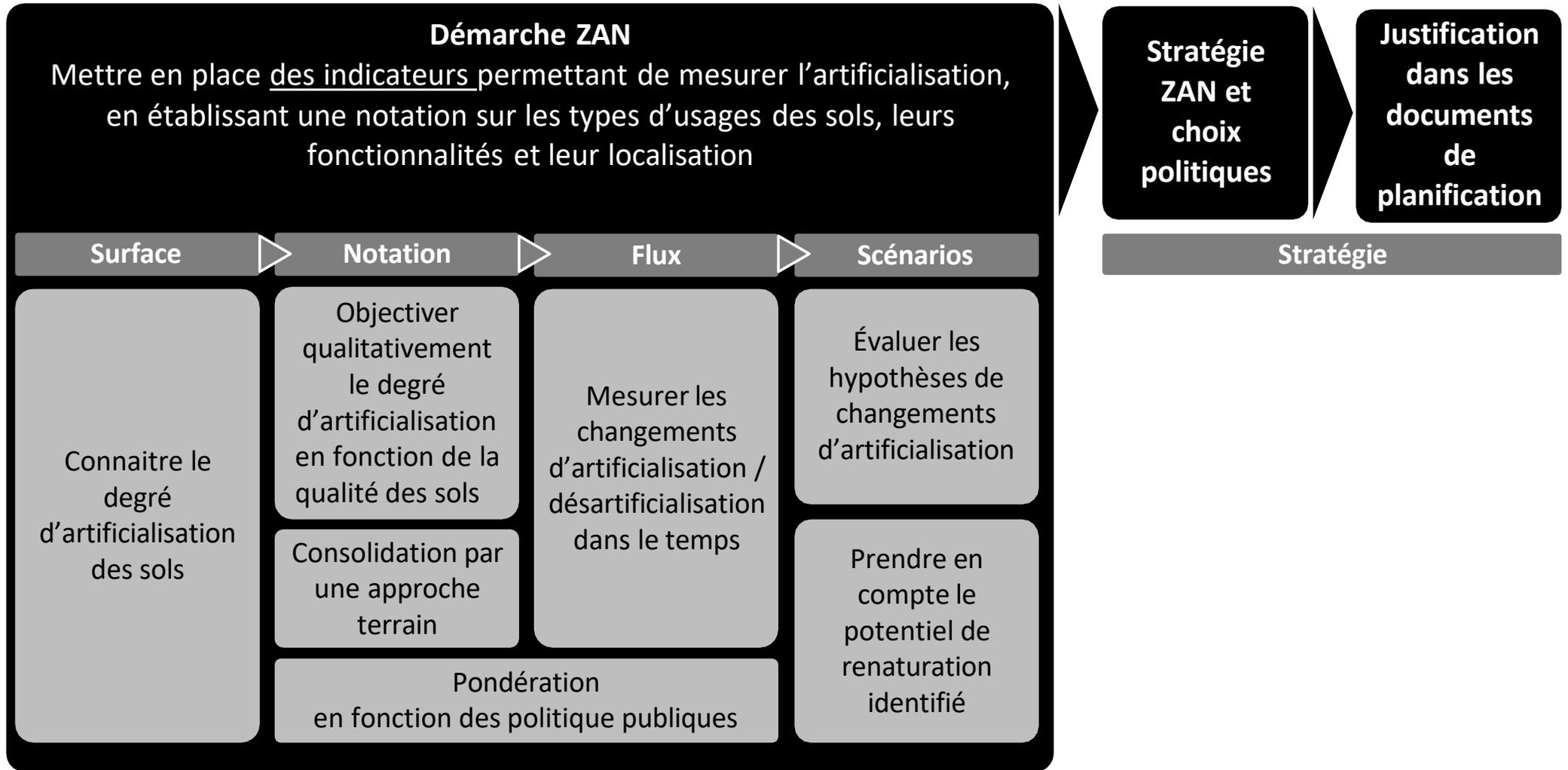


Mettre en place des indicateurs permettant de mesurer l'artificialisation, en établissant une notation sur les types d'usages des sols, leurs fonctionnalités et leur localisation :

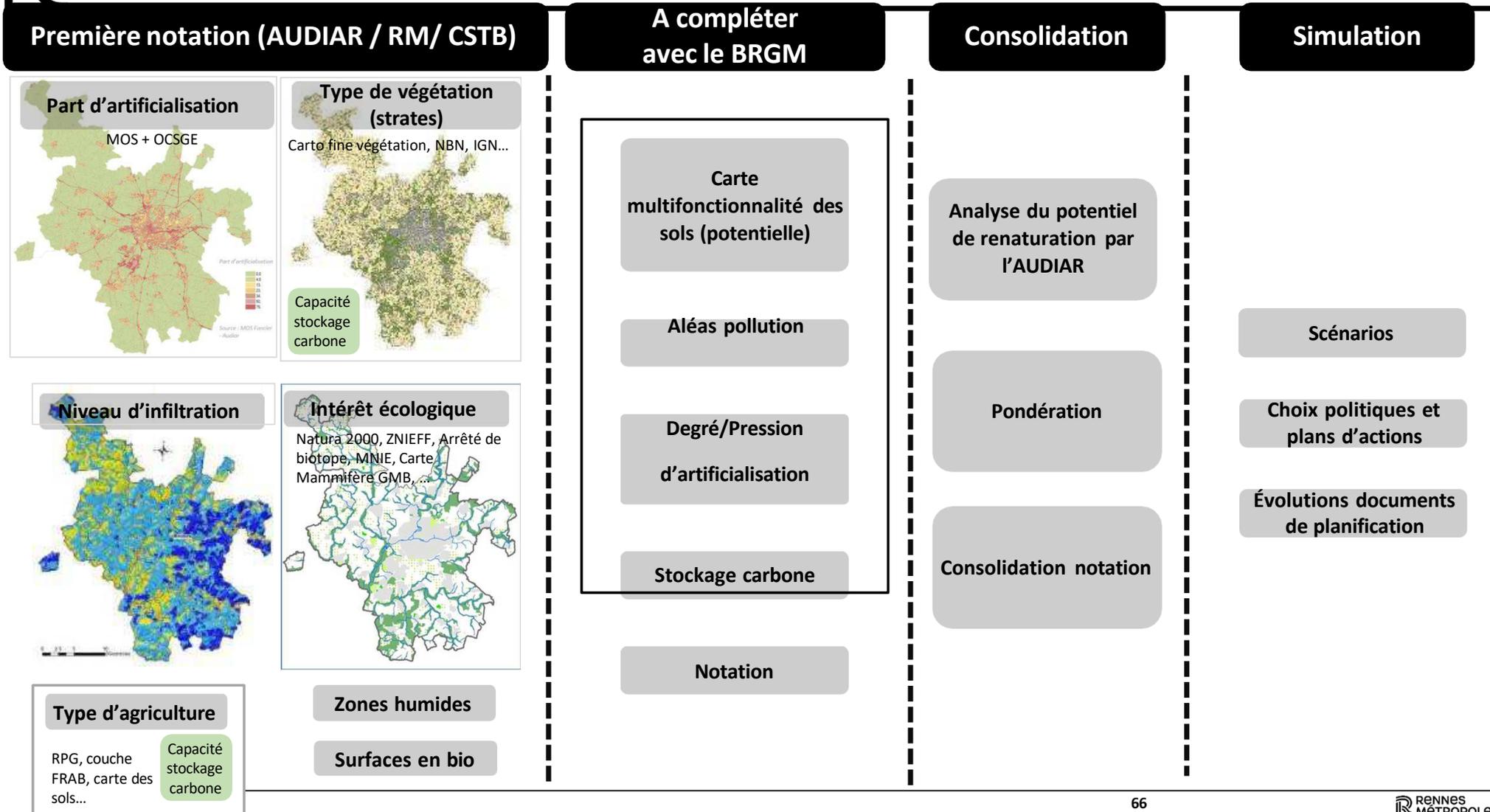
- En partant du principe : « 1 ha à tel endroit ne vaut pas 1 ha à tel endroit »
- En objectivant cette différence par un croisement de données pouvant être répliqué sur d'autres territoires
- En développant un outil de simulation avec des scénarios d'évolutions



# AMI ZAN de l'ADEME = déroulé de la démarche de RM

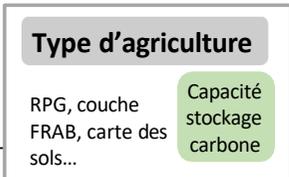
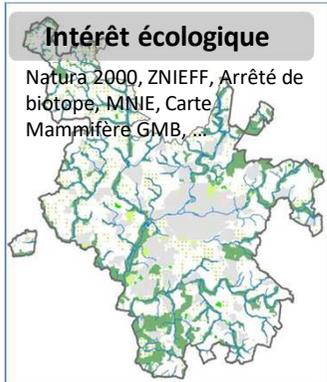
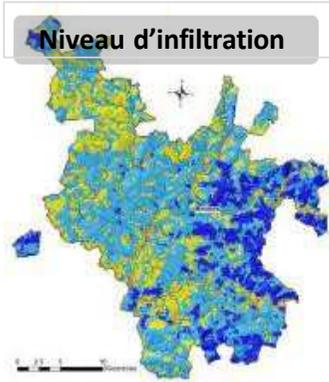
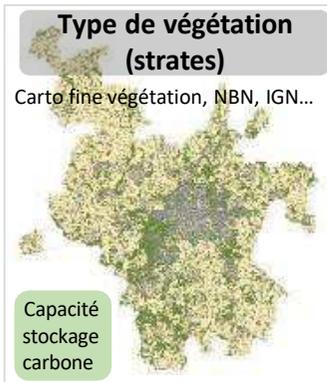
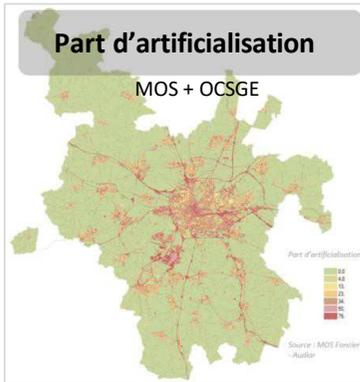


# Le travail sur les indicateurs



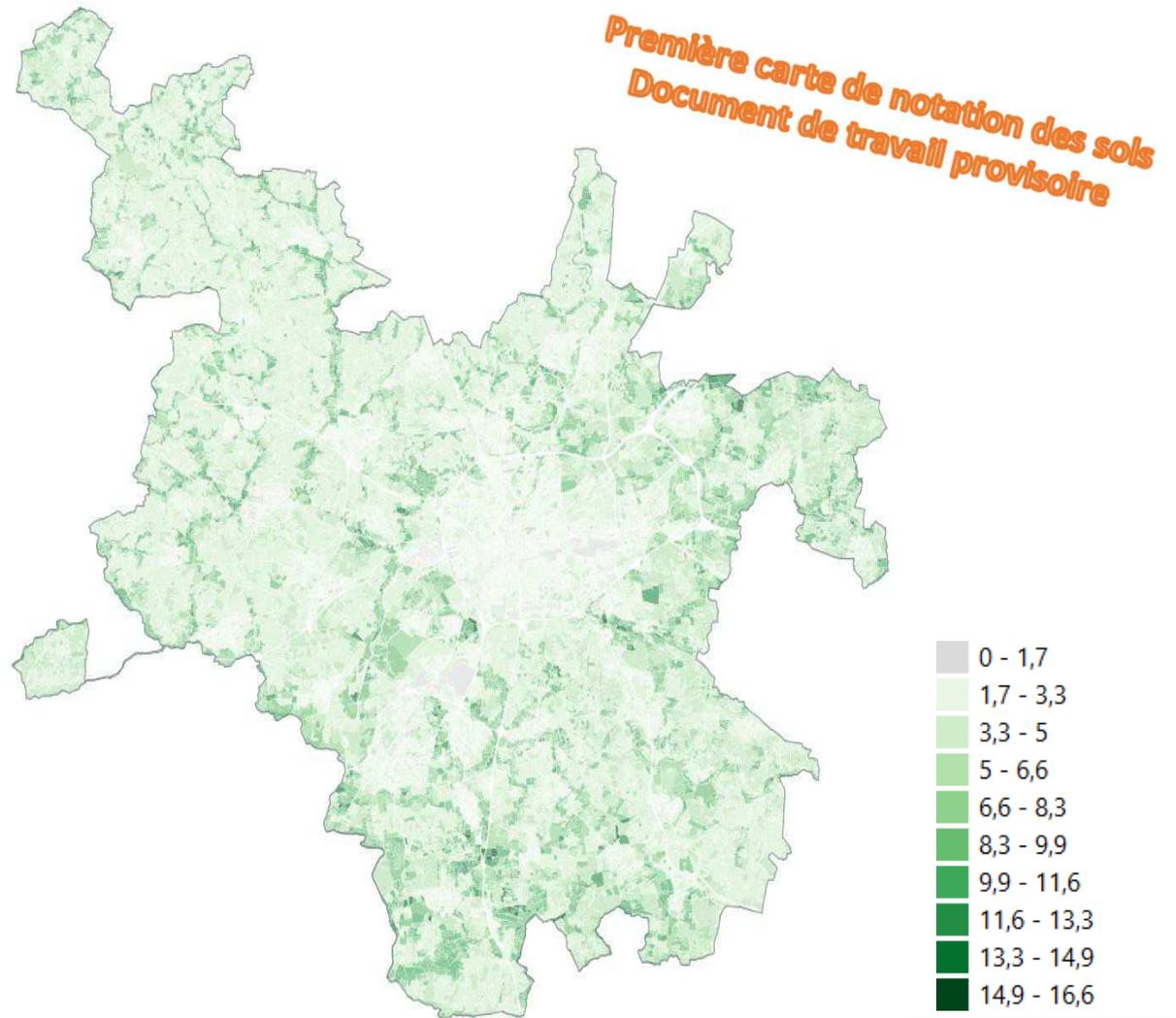
# Le travail sur les indicateurs

## Première notation (AUDIAR / RM/ CSTB)

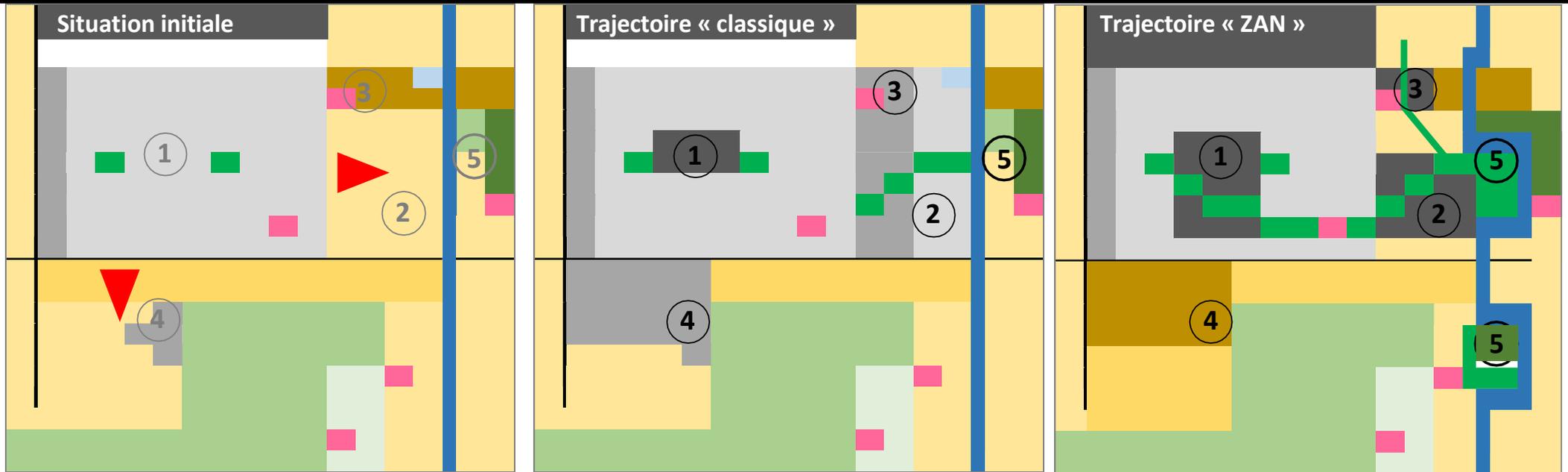


**Zones humides**

**Surfaces en bio**



# Schéma théorique d'évolution d'un territoire : application de l'outil de simulation



Indice de fonctionnalités		
Route		0
Urbanisé++		1
Urbanisé +		2
Urbanisé		3
Biodiversité urbaine		4
Agricole		5
Agricole+		6
Agricole++		7
Naturel		8
Naturel +		9
Naturel ++		10
Humide		11
Humide ++		12
MNIE		20

Notation puis pondérations pour mesurer les transformations

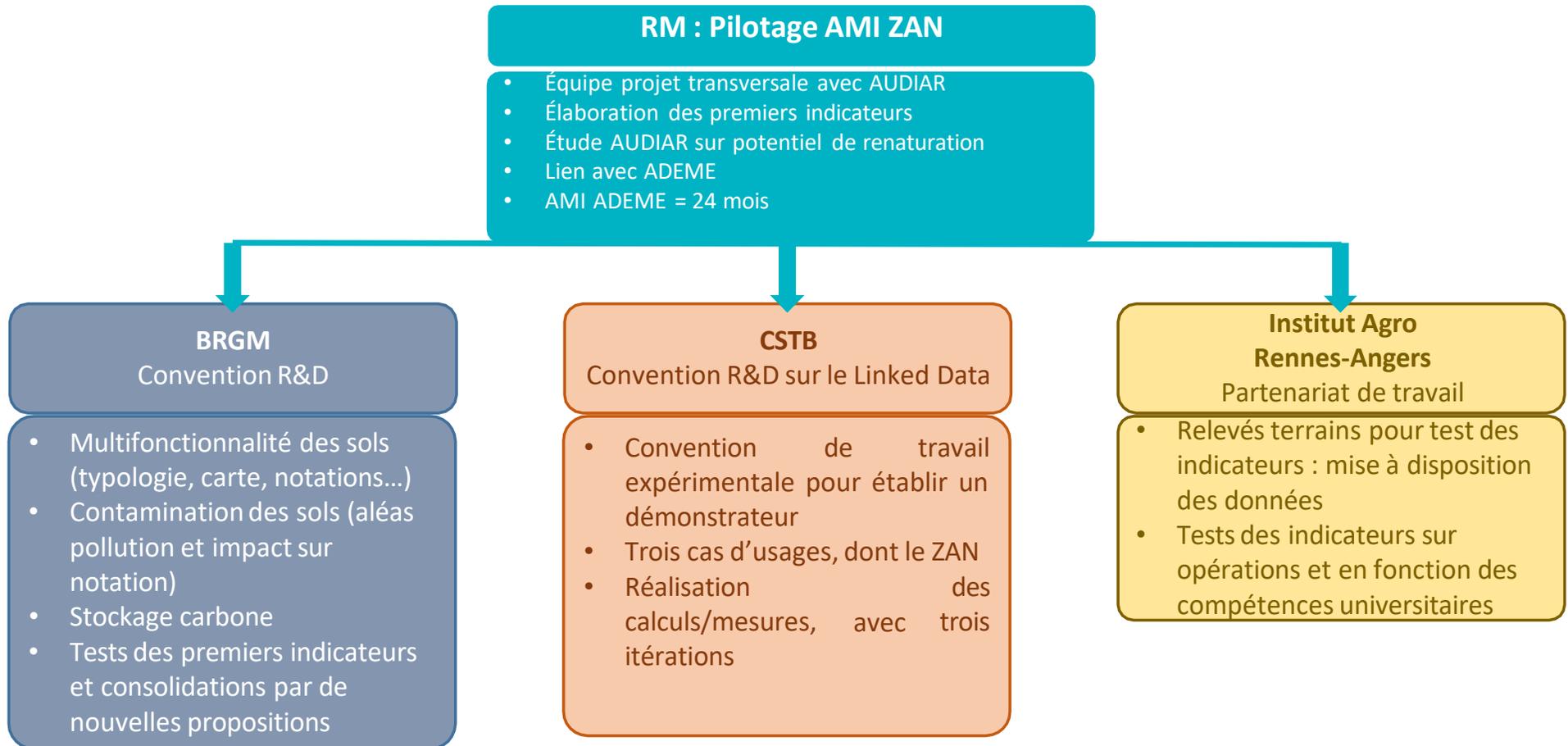
1	Secteur urbain banal : renouvellement urbain sur périmètre restreint
2	Secteur agricole banal avec extension urbaine peu dense + enjeu biodiversité et mise en réseau
3	Secteur agricole au fort potentiel agricole : extension urbaine moyennement dense
4	Extension urbaine moyennement dense « rattrapant » un secteur de mitage urbain
5	Peu d'intervention dans la TVB au-delà de sa protection dans le PLUi

1	Renouvellement urbain d'ampleur, renaturation, création de biodiversité et mise en réseau
2	Extension urbaine dense + enjeu biodiversité et mise en réseau + préservation terres agricoles
3	Secteur agricole au fort potentiel agricole : extension urbaine dense et limitée mais nécessaire + mise en réseau du MNIE
4	Désartificialisation et revalorisation agricole
5	Aménagements pour renforcement TVB, mise en réseau MNIE, méandrage...

# Le ZAN Exemples de désartificialisation Avant/après



# AMI ZAN : trois démarches complémentaires



# Atelier métropolitain du 1<sup>er</sup> mars : l'ensemble des élus invités

## Rappel des objectifs de l'atelier métropolitain sur le ZAN

**Pédagogie et  
appropriation du  
ZAN**

+

**Travail collectif sur  
les critères  
d'ouvertures à  
l'urbanisation**

**1) Pourquoi et comment faire le ZAN : la nécessité de changer de modèle**

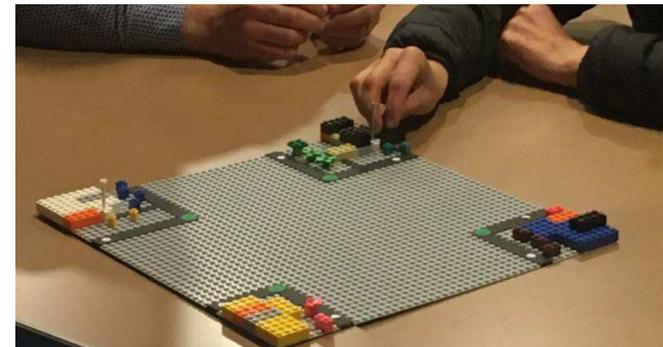
**2) Définition du ZAN et articulation entre les documents et territoires**

**3) Comment traduire le ZAN dans le PLUi**

+

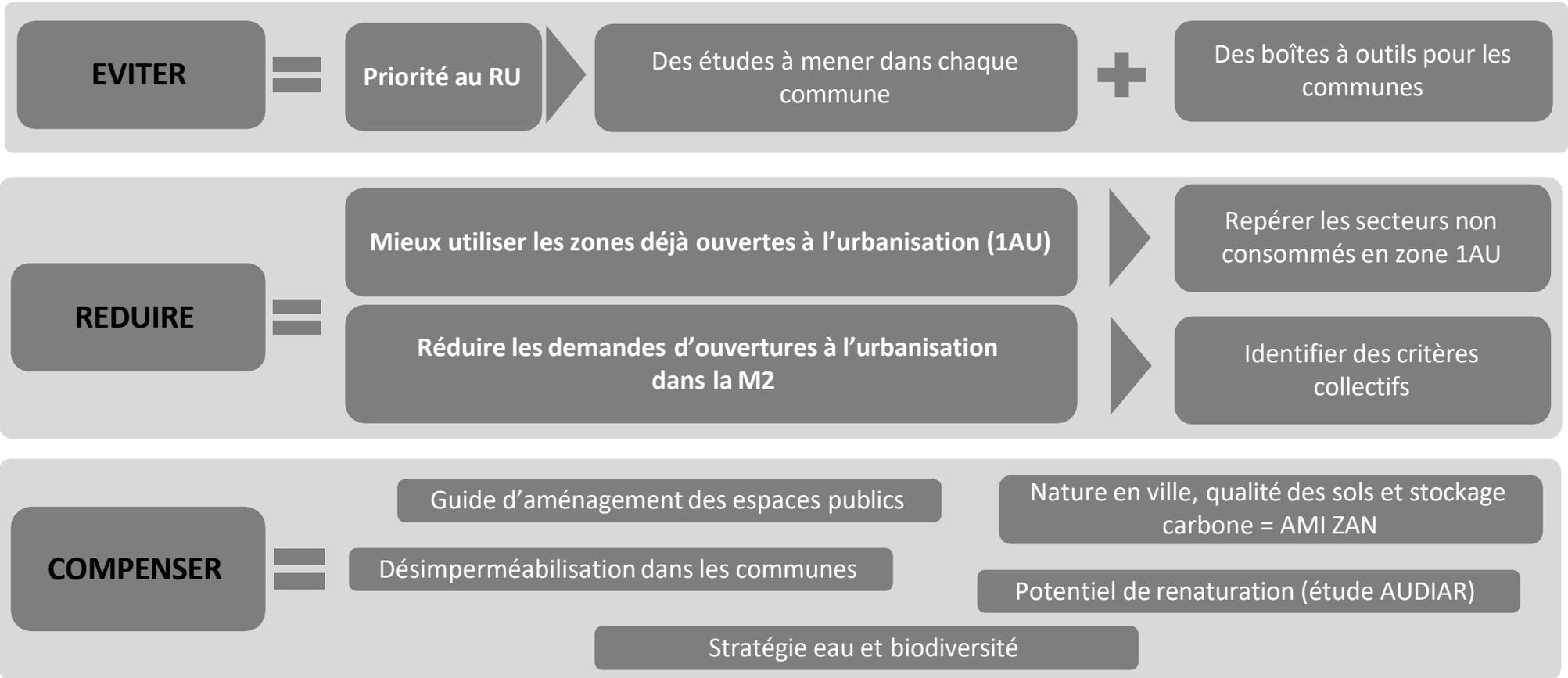
**Atelier en sous groupes pour  
s'approprier les enjeux du ZAN et  
réfléchir collectivement aux critères  
d'ouvertures à l'urbanisation**

**=> Jeu Légo**



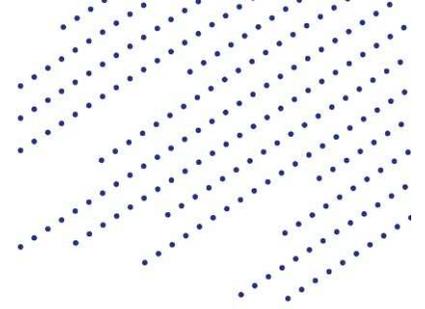
# Premiers retours sur l'atelier métropolitain du 1<sup>er</sup>

## Mobiliser en priorité la ville existante





les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**

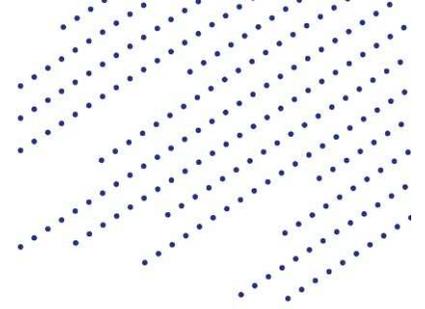


# Temps d'échange

Vous pouvez poser vos questions dans le fil de discussion



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



CLÔTURE

Mme Nathalie CHARGY, DREAL Bretagne

Merci de votre attention !

# Comment retrouver les ressources ?

Sur notre chaîne  **YouTube** [Les territoires innovent en Bretagne](#)

Sur les **plateformes dédiées**

- Les Territoires innovent pour des centres vivants
- Les Territoires innovent pour un foncier responsable

Demandez à vous inscrire

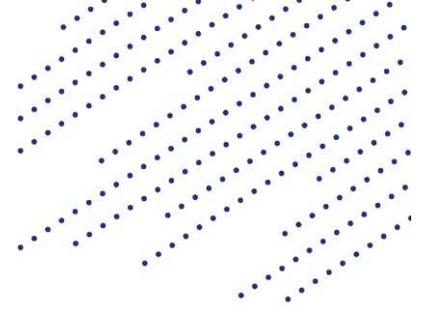
[lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh](mailto:lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh)



**Nouveau en 2022** : Publication des ressources du cycle d'animation sur le [site de la DREAL Bretagne](#), en accès libre



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



# Notre prochain rendez-vous

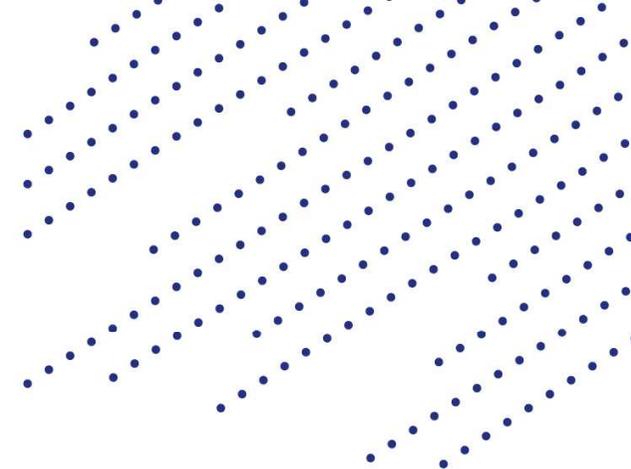
- **Mardi 11 avril 2023 de 9h30 à 12h00**

*Quels outils pour un développement urbain sobre en foncier ?*





les **TERRITOIRES**  
—— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



**Merci de votre attention !**