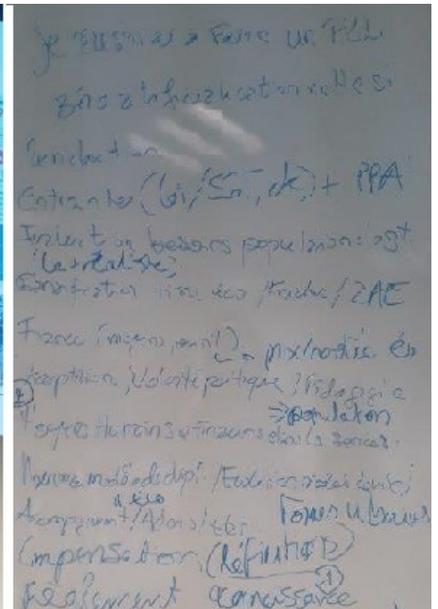




## Club PLUi Bretagne

« PLUi et enjeux fonciers »  
 Maison des associations de Rennes  
 5 novembre 2019

### Retour sur les temps forts de la journée



DREAL Bretagne  
 SCEAL/AUL/AUD  
 01.03.2020

## Un 4<sup>e</sup> rendez-vous du club PLUi Bretagne, dédié cette fois aux enjeux fonciers

Créé en septembre 2016 et piloté par la DREAL Bretagne avec l'appui du CEREMA et de l'agence d'urbanisme de Brest – Bretagne, le club PLUi Bretagne s'est retrouvé le 5 novembre 2019 à Rennes, autour du thème des enjeux fonciers, avec pour fil rouge de la journée la traduction de l'objectif national et régional de « zéro artificialisation nette » dans les documents d'urbanisme.

En ouverture de cette journée, la centaine de participants issus des EPCI, compétents ou non en PLU, agences d'urbanisme, opérateurs et services de l'État en Bretagne, a été accueillie par Jean-Luc Gaudin, vice-président de Rennes métropole en charge du PLUi en cours d'élaboration.

A travers l'**exemple de la démarche du PLUi de Rennes métropole**, cette introduction a permis de poser dès le démarrage plusieurs enjeux de la journée, sous la forme de trois défis :

- le défi de l'accueil de population, sous le double effet du desserrement des ménages et d'une attractivité forte de la ville-centre, en répartissant l'effort de production de logements à l'échelle des communes membres de l'intercommunalité
- le défi de la réduction de l'artificialisation, en jouant tout à la fois sur les densités et les formes urbaines, relevé par le PLUi au travers d'une ouverture à l'urbanisation plus « économe » que le cadre de réflexion initial du SCoT
- le défi de l'équilibre, à tous les niveaux : régulation de l'offre et de la demande de logements, développement harmonieux entre la ville-centre et sa périphérie, acceptabilité des formes urbaines proposées, équilibre financier des opérations d'aménagement menées, etc

**Un panorama des enjeux fonciers actuels**, entre support des projets d'aménagement et préservation des espaces naturels et agricoles par les territoires, a ensuite été proposé par Bertrand Leroux, chef de projet en aménagement opérationnel et en stratégies foncières au CEREMA. Cet exposé a notamment pu mettre en lumière les points de tensions économiques ou d'usage qui caractérisent la gestion de ces espaces. Sa conclusion rappelle le rôle déterminant de la planification territoriale, en tant que creuset d'un projet de territoire. La stratégie foncière s'appuyant sur le projet de territoire peut alors organiser et mobiliser différents moyens d'action, qu'ils soient réglementaires, d'action foncière ou d'intervention économique.

**L'enjeu « zéro artificialisation nette »** a ensuite été plus longuement abordé, avec l'intervention de Julien Fosse, directeur adjoint du département développement durable de France Stratégie, et auteur du rapport publié en juillet 2019 : « Objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : quels leviers pour protéger les sols ? ». Élaboré dans le prolongement du plan biodiversité de 2018, ce rapport estime l'objectif atteignable, à condition notamment de modifier les règles d'urbanisme et de densifier drastiquement l'habitat. Son intervention s'est articulée autour de 3 points clefs :

→ comment définir l'artificialisation ? Le constat posé par le rapport est celui d'une définition imparfaite du concept aujourd'hui, alors que les impacts des différents processus qu'englobe l'artificialisation sont très contrastés. Mieux caractériser ce concept permettrait une meilleure connaissance des dynamiques à l'oeuvre et de conforter les politiques publiques pouvant répondre au défi du ZAN. Un constat se dégage en tout état de cause : la France se distingue par une très forte consommation d'espaces NAF, en valeur absolue et relative vis-à-vis de ses voisins européens, même si cette dynamique générale cache de fortes disparités sur le territoire national

→ comment modéliser économiquement la renaturation des sols ? Au-delà même des possibles effets d'irréversibilité liés à la pollution des sols, renaturer des terres artificialisées est un processus complexe et coûteux. Il est donc urgent de freiner l'artificialisation. Le rapport montre que jouer sur le renouvellement urbain et les densités au travers des documents d'urbanisme, permettrait de tendre au ZAN. Dans un « scénario densification forte » par exemple, l'auteur calcule que l'augmentation du taux de renouvellement urbain (de 0,43, l'actuel, à 0,6) combinée à la hausse du taux de densité de l'habitat (de 0,16, l'actuel, à 0,4) permettrait de faire baisser la consommation d'espaces naturels à 5 500 hectares par an à horizon 2030, contre 20 000 dans le scénario tendanciel. Il conviendrait également de faire converger les dispositifs financiers et fiscaux vers cet objectif du ZAN, en introduisant par exemple une composante artificialisation dans la taxe d'aménagement.

## Des trajectoires d'artificialisation

Scénarios	Cible de taux de RU en 2030	Cible de densité en 2030	Taux de vacance	Prix des terres libres (par rapport à 2016)	Consommation ENAF 2025 (en ha)	Consommation ENAF 2030 (en ha)
Tendanciel	0,43	0,16	8 %	Inchangé	19 400	20 000
Densification modérée	0,5	0,3	8 %	Inchangé	11 600	9 200
Densification forte	0,6	0,4	8 %	Inchangé	8 200	5 500
Complémentaire 1	0,6	0,4	8 %	X3	7 400	4 700
Complémentaire 2	0,6	0,4	6 %	X5	6 200	3 700

### Possibilité d'atteinte du zéro artificialisation nette à horizon 2030 :

- En divisant par 4 l'artificialisation brute par la densification et le RU
- En « compensant » le reliquat artificialisé par la renaturation

→ comment mettre en oeuvre le ZAN ? Le rapport a d'ores et déjà donné lieu à l'introduction du ZAN dans les schémas régionaux d'aménagement (SRADDET), ainsi qu'à une instruction gouvernementale de juillet 2019 à destination des préfets, qui fixe une ambition de l'Etat renouvelée sur cette question, notamment au travers de l'association et du contrôle des documents d'urbanisme. Cette question du ZAN est également inscrite à l'ordre du jour du Conseil de Défense écologique de décembre 2019.

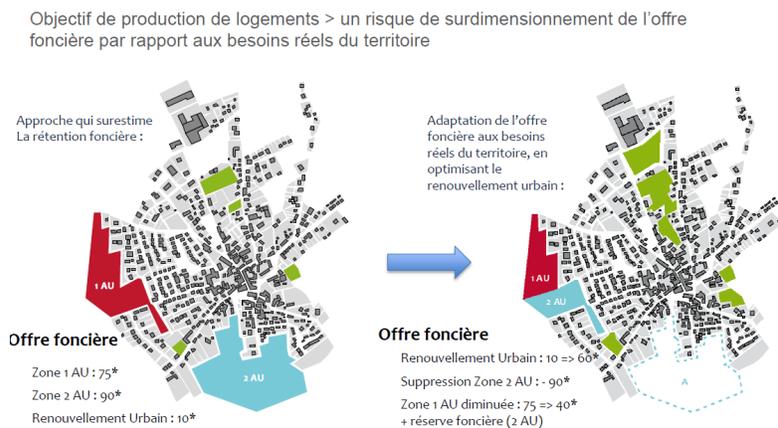
Suite à cet exposé, Philippe Coulaud, vice-président en charge du **PLUi en cours d'élaboration de Guingamp - Paimpol Agglomération**, apporte un témoignage d'élus sur la mise en oeuvre du ZAN dans une démarche de planification de l'urbanisme. L'agglomération, qui souhaite faire de l'excellence environnementale le fil rouge de son document d'urbanisme, est en effet partie au démarrage de son PLUi avec une ambition forte sur la sobriété foncière. Les éléments de méthodologie et de pilotage technique de cette démarche seront détaillés dans l'atelier dédié.

## Des outils au service de la stratégie, de l'observation, de la mobilisation et de la réglementation foncière

Une fois les enjeux posés, il a ensuite été proposé aux participants de prendre part à 4 ateliers orientés vers les outils au service des enjeux fonciers (*les présentations correspondantes sont accessibles en cliquant sur le texte bleuté*) :

- « [mettre en place une stratégie foncière](#) » animé par l'EPF Bretagne
- « [de l'identification des gisements fonciers à leur mobilisation](#) » animé par le CEREMA
- « [définitions et mesures de la consommation d'espace](#) » animé par l'ADEUPa et la DREAL
- « vers un PLUi zéro artificialisation nette » animé par la Guingamp – Paimpol Agglomération, la DREAL et l'AUDIAR

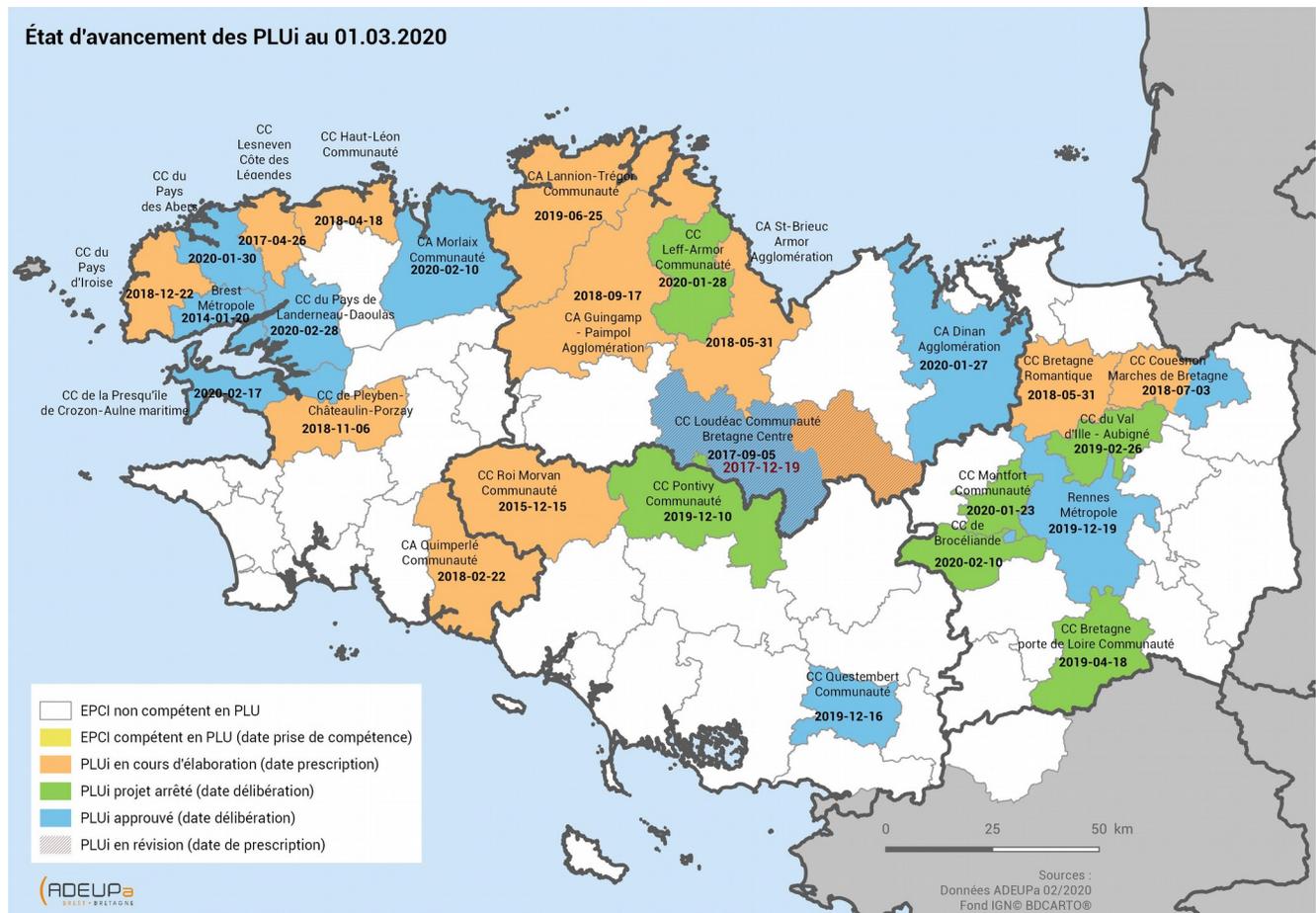
Ces 4 temps d'information et d'échange ont notamment pu mettre en lumière la complémentarité des outils en fonction des échelles et du stade d'avancement des réflexions et démarches. En phase amont, l'importance d'une définition correcte des besoins s'impose comme un préalable incontournable, avant d'observer finement les tendances passées et les gisements disponibles au service de la traduction des enjeux fonciers dans le PLUi.



S'agissant justement de la mise en œuvre dans le PLUi, le rôle essentiel de la formation et de la mobilisation des acteurs, au-delà de l'exercice de rédaction du document proprement dit s'est également révélé incontournable. Plusieurs participants ont aussi souhaité faire valoir qu'un cadre normatif plus strict, au moins à l'échelle du SCoT, faciliterait la prise en compte de l'objectif ZAN dans l'exercice de planification de l'urbanisme, tout en reconnaissant un manque de matière disponible pour alimenter les réflexions sur la compensation écologique de l'artificialisation dans la planification.

## En 2019 et 2020, la dynamique PLUi se poursuit et s'affirme en Bretagne !

La Bretagne compte 26 EPCI compétents en matière de PLU, soit un taux de couverture de 43 %, comparable à la moyenne nationale. La fin d'année 2019 et le début de l'année 2020 ont été marqués par un nombre important d'approbations de PLUi, dans les 4 départements : Questembert Communauté (56), Rennes Métropole (35), Dinan Agglomération (22), Pays des Abers (29), Morlaix Communauté (29), Presqu'île de Crozon – Aulne Maritime (29), Pays de Landerneau-Daoulas (29).



L'année 2021, quant à elle, devrait être marquée par une augmentation du nombre de périmètres de PLUi, puisque la loi ALUR du 27 mars 2014 a prévu un nouveau transfert de compétence PLU automatique, des communes aux intercommunalités, au 1<sup>er</sup> janvier 2021, selon les mêmes modalités qu'en 2017.

## Participez au club PLUi !

Réseau ouvert à tous les acteurs impliqués dans l'élaboration et la mise en oeuvre des PLUi, le club compte plus de 3000 membres au niveau national. Relayé en région par les DREAL et leurs partenaires (CEREMA, agences d'urbanisme, collectivités, DDT(M), opérateurs), le club informe sur l'actualité des PLUi, organise des journées de sensibilisation et met en place des groupes de travail, véritables lieux de réflexion entre l'Etat, les communautés et leurs partenaires. Ensemble, ils travaillent sur des thématiques clés afin de produire des outils méthodologiques utiles à l'élaboration des PLUi et adaptés aux spécificités locales.



[www.club-plui.logement.gouv.fr](http://www.club-plui.logement.gouv.fr)

## Vos contacts en Bretagne :

### CONTACTS ET RESSOURCES UTILES

#### Pour tout renseignement sur le club PLUi régional en Bretagne :

DREAL Bretagne  
Service climat, énergie, aménagement, logement  
Bâtiment l'Armorique  
10 rue Maurice Fabre - CS 35065 Rennes cedex  
☎ 02 99 33 42 86  
✉ [dreal-bretagne.club-plui@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dreal-bretagne.club-plui@developpement-durable.gouv.fr)

#### Rejoignez le club PLUi régional en Bretagne :

[dreal-bretagne.club-plui@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dreal-bretagne.club-plui@developpement-durable.gouv.fr)  
[extranet.bretagne.developpement-durable.gouv.fr](http://extranet.bretagne.developpement-durable.gouv.fr)  
(rubrique club PLUi breton - identifiant : dreal-Bretagne  
mot de passe : DRE@LBRETAGNE)  
<http://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr>

#### Les ressources issues des travaux du club PLUi national sont à votre disposition :

<http://extranet.plui.logement.gouv.fr>  
(utilisateur : plui, mot de passe : extr@plui)

#### Pour toute question relative à l'élaboration d'un PLUi, contactez la DDTM

DDTM des Côtes d'Armor  
Service Planification, Logement, Urbanisme  
☎ 02 96 75 25 48  
✉ [ddtm-splu@cotes-darmor.gouv.fr](mailto:ddtm-splu@cotes-darmor.gouv.fr)

DDTM du Finistère  
Service Aménagement  
☎ 02 98 76 51 08  
✉ [ddtm-sa@finistere.gouv.fr](mailto:ddtm-sa@finistere.gouv.fr)

DDTM d'Ille-et-Vilaine  
Service Espace Habitat et Cadre de Vie  
☎ 02 90 02 33 05  
✉ [ddtm-sehcv@ille-et-vilaine.gouv.fr](mailto:ddtm-sehcv@ille-et-vilaine.gouv.fr)

DDTM du Morbihan  
Service Urbanisme et Habitat  
☎ 02 97 64 85 80  
✉ [ddtm-sua-uao@morbihan.gouv.fr](mailto:ddtm-sua-uao@morbihan.gouv.fr)

#### Les agences d'urbanisme se tiennent également à votre disposition pour un accompagnement de proximité

Agence d'Urbanisme de Brest-Bretagne (ADEUPa)  
☎ 02 98 33 51 71  
✉ [adeupa-de-brest@adeupa-brest.fr](mailto:adeupa-de-brest@adeupa-brest.fr)

Agence de développement Économique  
et d'urbanisme de Quimper Cornouaille Développement  
☎ 02 98 10 34 00  
✉ [contact@quimper-cornouaille-developpement.fr](mailto:contact@quimper-cornouaille-developpement.fr)

Agence d'Urbanisme et de Développement  
Intercommunal de l'Agglomération Rennaise (AUDIAR)  
☎ 02 99 01 86 40  
✉ [audiar@audiar.org](mailto:audiar@audiar.org)

Agence d'urbanisme et de Développement  
Économique du Pays de Lorient (AudeLor)  
☎ 02 97 12 06 40  
✉ [contact@audelor.com](mailto:contact@audelor.com)