

PAYS DE PLOËRMEL - COEUR DE BRETAGNE

# SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



## FOIRE AUX QUESTIONS

Octobre 2019



Pays de Plœrmel  
Cœur de Bretagne



PAYS DE PLOERMEL CŒUR DE BRETAGNE



## Table des matières

Préambule.....	5
1. Sur quels critères puis-je me baser pour savoir si mon document d'urbanisme est compatible avec le SCoT ?.....	6
2. Comment prendre en compte les préconisations du SCoT en termes de production de logement ?.....	6
3. Comment développer la mixité sociale au sein de l'offre en habitat ? .....	8
4. Que comprennent les objectifs chiffrés de la consommation d'espace par commune ? .....	8
5. Le SCoT se base sur la période 2015-2035 pour son projet de territoire. Comment la commune doit-elle prendre en compte la période 2015-2019 si elle procède à une révision de son document d'urbanisme ? .....	9
6. Quelles disponibilités foncières sont considérées dans l'enveloppe urbaine et en extension de l'enveloppe urbaine ? .....	9
7. Comment prendre en compte la densité minimale imposée par le SCoT dans les documents d'urbanisme ? .....	10
8. Dans quels hameaux l'urbanisation est-elle permise par le SCoT ? .....	11
9. Quelle est la surface qu'il est possible de mobiliser dans un document d'urbanisme pour les zones activités économiques ? .....	12
10. Dans quels cas faut-il transmettre un dossier de demande de permis de construire pour une activité commerciale à l'établissement public du SCoT ?	13
11. Pourquoi prendre en compte la carte de la trame verte et bleue du SCoT PPCB dans l'aménagement de sa commune ?.....	13
12. Comment intégrer cette notion dans les documents d'urbanisme ? .....	14
.....	16



## Préambule

**Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Ploërmel- Cœur de Bretagne** a été approuvé en décembre 2018 et est désormais en vigueur depuis avril 2019 sur le territoire.

C'est un **document de planification et d'urbanisme** qui définit les **grandes orientations d'aménagement** sur le territoire et pour le long terme (jusqu'en 2035). Il a été élaboré sur un territoire pertinent, au regard des enjeux identifiés, rassemblant les communes de Ploërmel Communauté et de l'Oust à Brocéliande Communauté.

Le SCOT se doit **d'assurer la cohérence des politiques publiques d'urbanisme**. C'est un document qui définit **l'équilibre entre les choix de protection et les options de développement**. Son contenu précis est défini par le code de l'urbanisme. Il aborde notamment les thèmes de l'habitat, du développement économique, touristique, commercial, des déplacements, de la préservation de l'agriculture, des paysages, des corridors biologiques...Il vise à **apporter plus de cohérence territoriale en croisant développement et capacité d'accueil**. Il s'agit aussi de tourner la page des politiques excessives de « zonages » pour tendre vers plus de mixité sociale et fonctionnelle.

Le SCoT a été **construit par les élus locaux, les acteurs locaux et les citoyens du territoire**. Ils ont été associés afin que le schéma soit, au final, l'expression d'un **projet ambitieux et durable** sur le territoire.

Le SCoT est avant tout un projet politique et stratégique. Il sert **l'intérêt général du territoire et de ses habitants**. Il a été **initié, piloté, validé, approuvé et est enfin mis en œuvre par les élus**.

Le SCoT peut remplir **son objectif d'orienter le développement du territoire** uniquement si ses dispositions sont appliquées. Pour s'assurer de leur application, il existe **l'obligation de compatibilité entre les documents d'urbanisme d'échelle communale** (cartes communales et PLU) et le SCoT. Cette obligation signifie que les documents qui ne respectent pas le contenu du SCoT risquent d'être considérés comme illégaux. Le SCoT est donc un document opposable aux documents locaux d'urbanisme.

## **1. Sur quels critères puis-je me baser pour savoir si mon document d'urbanisme est compatible avec le SCoT ?**

L'analyse de la compatibilité d'un document d'urbanisme avec le SCoT suppose une analyse globale de ce document afin de vérifier que celui-ci ne compromette pas la mise en œuvre des orientations portées par le SCoT. La compatibilité d'un document d'urbanisme pourra être analysée notamment au regard :

- De la surface consommée en extension du centre-bourg pour l'habitat et les équipements communaux par rapport aux préconisations chiffrées du SCoT sur la consommation d'espace,
- De la densité moyenne définie pour l'urbanisation future de la commune, au regard de la densité préconisée par le SCoT,
- Des dispositions favorables à la maîtrise de l'urbanisation des hameaux,
- De la logique d'implantation des zones à vocation économique cohérente avec ce qui est préconisé par le SCoT
- De la logique d'implantation des commerces cohérente avec les préconisations du SCoT
- Etc.

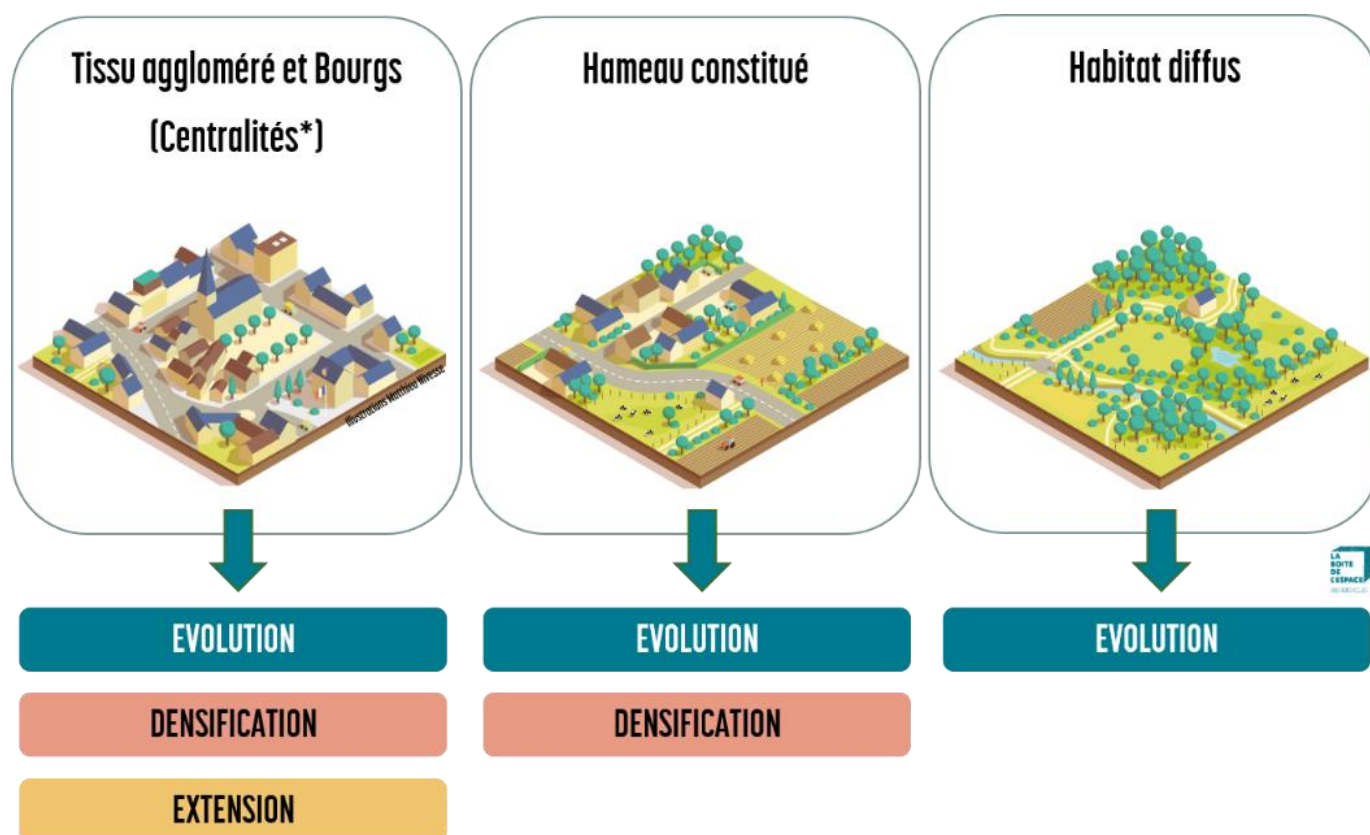
## **2. Comment prendre en compte les préconisations du SCoT en termes de production de logement ?**

Le SCoT fixe des objectifs chiffrés concernant le nombre de logement minimum à réaliser par commune. Ces objectifs ont été calculés en fonction du taux de croissance démographique prévisionnel pour chaque type de pôle et en fonction du nombre de logement existant sur la commune.

La commune fixera dans son document d'urbanisme le nombre de logements qu'elle souhaite réaliser en fonction des préconisations du SCoT, en fonction du nombre de logement qui ont pu être réalisés sur les 10 dernières années, et en fonction du dynamisme de la commune. Elle devra obligatoirement respecter le nombre de logement minimum préconisé sur 20 ans par le SCoT mais pourra, augmenter ce chiffre et réaliser plus de logement, en justifiant le besoin dans le rapport de présentation du document d'urbanisme.

Devront être pris en compte dans le nombre de logement à réaliser :

- Le nombre de logement pouvant être réalisés dans le tissu aggloméré (enveloppe urbaine du centre-bourg) :
  - o Logements neufs en densification de l'enveloppe urbaine (dents creuses, divisions foncières...)
  - o Logements réalisés en renouvellement urbain (démolition, reconstruction, rénovation, remise sur le marché de logements vacants...)
- Le nombre de logement neufs pouvant être réalisés en extension de l'enveloppe urbaine du centre-bourg
- Le nombre de logement pouvant être réalisés hors tissu aggloméré (milieu rural) : densification dans les hameaux constitués en STECAL, et changement de destination.



*Se référer à l'orientation 3.1 du DOO du SCoT et annexe du DOO « méthode pour un programme d'habitat ».*

### **3. Comment développer la mixité sociale au sein de l'offre en habitat ?**

Le SCoT souhaite garantir le maintien d'une mixité sociale et générationnelle. Les communes sont invitées à prendre des mesures dans leur document d'urbanisme afin de produire une part de leur production en logement social ou aidé. Le pôle structurant et les pôles d'équilibre devront respecter respectivement 15% et 10% minimum de logement social ou aidé dans leur production de logement.

Les mesures peuvent être prises dans les OAP pour les PLU, afin d'imposer un minimum de logements social dans l'opération. Des servitudes de mixité sociale peuvent également être mises en place.

*Se référer à l'orientation 3.3 du DOO du SCoT.*

### **4. Que comprennent les objectifs chiffrés de la consommation d'espace par commune ?**

Le SCoT fixe des objectifs chiffrés de la consommation d'espace par commune sur la période 2015-2035 pour l'habitat et les équipements communaux, afin d'assurer une gestion économe de l'espace. Ces superficies comprennent les zones en extension de l'enveloppe urbaine. La commune devra en priorité chercher à mobiliser du foncier disponible au sein des tissus déjà urbanisés. Si le projet communal nécessite des disponibilités foncières en dehors de l'enveloppe urbaine (extension) afin de réaliser le nombre de logements souhaité, la commune pourra alors mobiliser du foncier en extension, sans toutefois dépasser les objectifs chiffrés sur 20 ans.

*Se référer à l'orientation 4.3 du DOO du SCoT.*

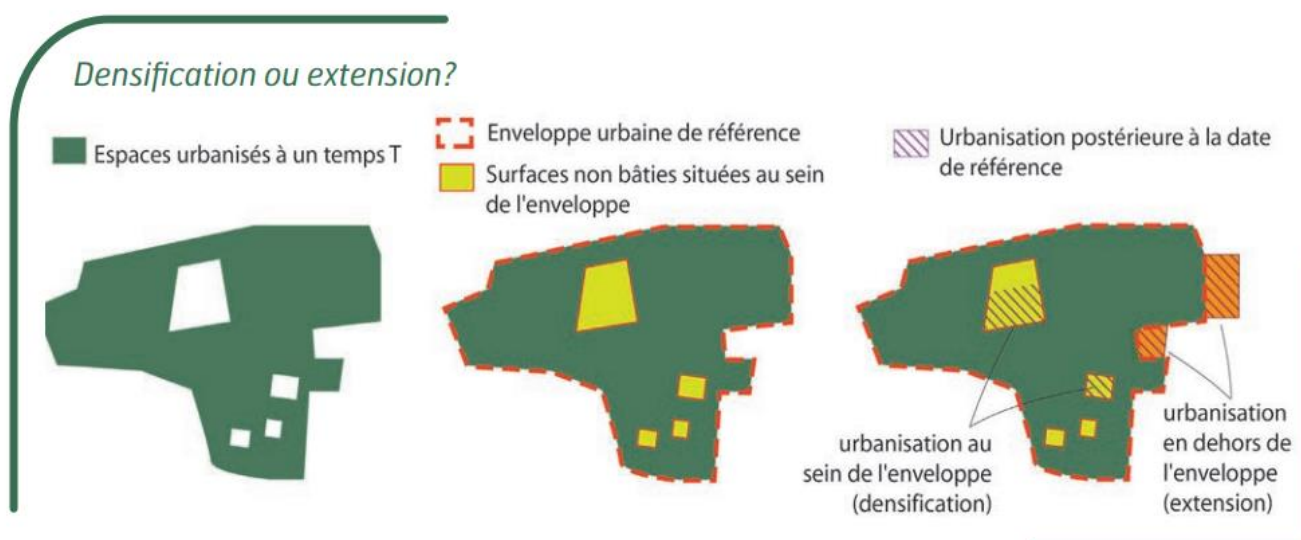


## 5. Le SCoT se base sur la période 2015-2035 pour son projet de territoire. Comment la commune doit-elle prendre en compte la période 2015-2019 si elle procède à une révision de son document d'urbanisme ?

Le SCoT PPCB fixe des objectifs chiffrés de la consommation foncière et des objectifs chiffrés sur la production du nombre de logement sur une période de 20 ans (2015-2035). Si la commune procède à une révision de son document d'urbanisme, elle devra tenir compte dans ses objectifs pour le projet à venir, de la consommation foncière et du nombre de logements réalisés depuis 2015.

## 6. Quelles disponibilités foncières sont considérées dans l'enveloppe urbaine et en extension de l'enveloppe urbaine ?

Le premier travail à réaliser afin de déterminer les secteurs en extension ou en densification de l'enveloppe urbaine, est de déterminer l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Il s'agit de la limite de la zone bâtie agglomérée, à un instant T (cf fiche pratique n°2 *Identification de l'enveloppe urbaine et de son potentiel foncier*). Tous les secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont considérés comme de la densification et tous les secteurs situés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine sont considérés comme de l'extension.



## 7. Comment prendre en compte la densité minimale imposée par le SCoT dans les documents d'urbanisme ?

Le SCoT impose une **densité moyenne minimale** dans les documents d'urbanisme. Les densités moyennes varient selon les polarités. L'ensemble des secteurs de développement à vocation principale d'habitat de la commune sont pris en compte dans le calcul de la densité moyenne avec pour chacun, l'identification du nombre de logement minimum.

Certains secteurs de développement auront des densités assez élevées avec des formes urbaines compactes (maisons individuelles groupées, habitat intermédiaire, petits collectifs), et à contrario, certains secteurs auront des densités moins élevées dans le cadre de lotissement de maisons individuelles par exemple.

Des principes d'optimisations foncières sont également fixés par le SCoT, pour les pôles d'équilibre et le pôle structurant. Il s'agit de **densité minimum** à respecter (nombre minimum de logements), sur un secteur de développement en densification ou en extension. Son calcul prend en compte uniquement les surfaces des parcelles réellement occupées par l'affectation donnée, soit à l'emprise au sol de la construction et aux espaces libres à l'intérieur de la parcelle ou de l'îlot référent.

Dans toutes les centralités, tout secteur de développement potentiel d'une surface de plus de 5000 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une densité minimale dans le document d'urbanisme.

*Se référer à l'orientation 4.2 du DOO du SCoT.*

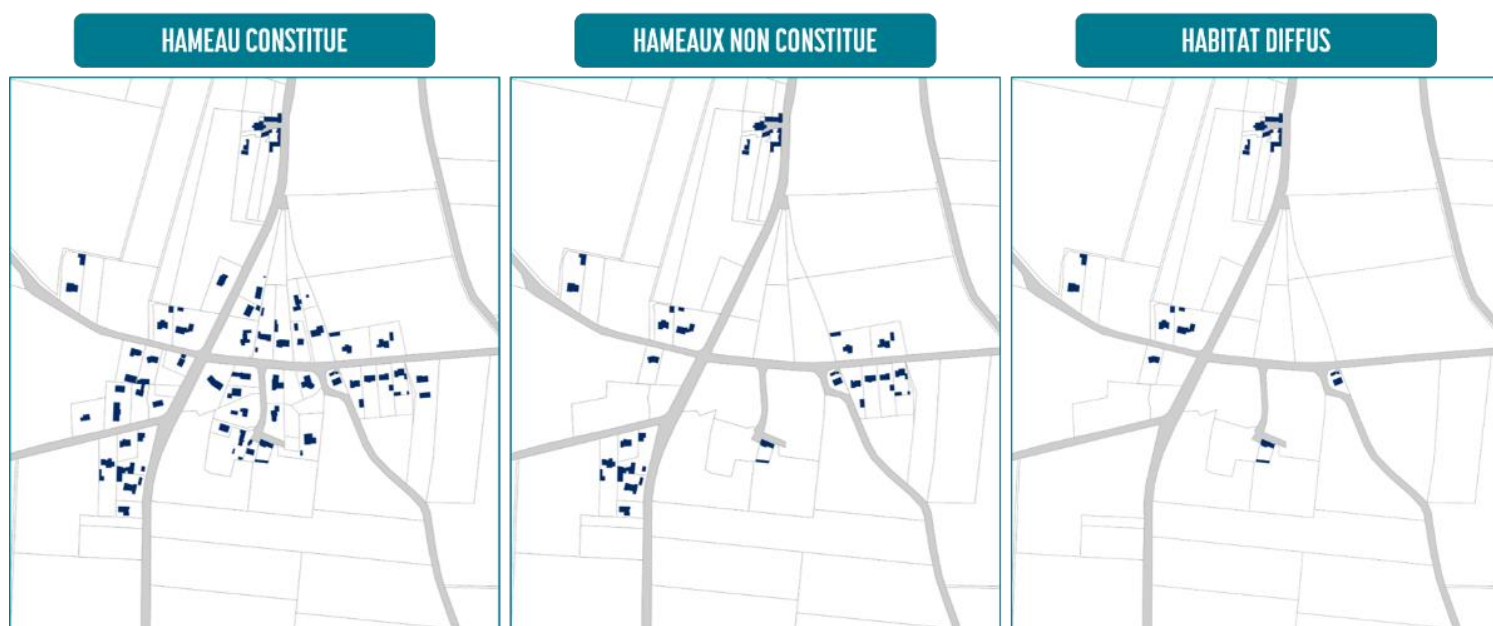
## 8. Dans quels hameaux l'urbanisation est-elle permise par le SCoT ?

L'urbanisation dans l'espace rural n'est permise qu'en densification des hameaux dits « constitués » par le SCoT. Pour cela, il faut que le hameau remplisse 3 critères cumulés :

- Avoir au moins 10 habitations existantes ;
- Avoir les réseaux suffisants à proximité et accessibles
- Posséder un caractère compact et une concentration bâtie

La notion de caractère compact de concentration bâtie fait notamment référence au caractère ancien du hameau. Les hameaux urbanisés de façon linéaire le long des voiries, ne seront pas priorités.

Chaque hameau dit « constitué » par le SCoT, c'est-à-dire répondant aux 3 critères ci-dessus, ne sera pas forcément urbanisable. Il doit, à titre **exceptionnel**, répondre à un certain nombre de critères pour être densifiable, et répondre au projet communal. Le caractère exceptionnel s'apprécie notamment en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions, de la desserte par les transports scolaires, du lien du hameau avec le bourg, etc.



*Se référer à l'orientation 5.2 du DOO du SCoT.*

## 9. Quelle est la surface qu'il est possible de mobiliser dans un document d'urbanisme pour les zones activités économiques ?

Les EVE (espaces à vocation économique) ont été classés par le SCoT en trois types de parcs :

- Les **EVE majeurs** : sites d'intérêts stratégiques et structurant pour le territoire accueillant des activités industrielles et logistiques.
- Les **EVE de proximité** : parcs d'activités qui ont vocation à accueillir des activités artisanales et de petite industrie sur l'ensemble du territoire, et au plus proches des entités urbaines.
- Les **EVE isolées** : sites déconnectés des tissus agglomérés, qui ont pour but d'accueillir des industries lourdes ou autres activités créant des nuisances.

Les **EVE majeurs** ont été localisés dans la carte du DOO page 53, avec leur surface respective. Ces surfaces prennent en compte leur potentiel de développement. En effet, environ 300 ha de potentiel foncier ont été classés dans le SCoT pour accueillir de nouvelles activités ou étendre celles existantes. Les documents d'urbanisme devront donc respecter la surface allouée à chaque parc d'activité dans les communes, sans classer de surface supplémentaire. Néanmoins, il sera possible de redessiner certain périmètre d'EVE tout en gardant la même surface (transfert de surface sur une même EVE). Il sera également possible de redessiner certaines EVE au sein d'une même EPCI, pour éviter de figer certaines délimitations anciennes (transfert de surface d'un EVE à un autre).

Il ne sera pas possible de créer un nouvel EVE majeur sur le territoire.

Les **EVE de proximité** ne sont pas localisés de manière exhaustive sur la carte du SCoT. Une enveloppe de 30 ha par intercommunalité, dans la limite de 2ha par commune est allouée pour ce type de parc. Cette surface fait référence aux disponibilités foncières qu'il est nécessaire de classer dans les documents d'urbanisme pour accueillir de nouvelles activités ou étendre celles déjà existantes. La priorité sera donnée à la densification des espaces déjà existants, néanmoins, il sera possible de créer une nouvelle EVE de proximité, si la commune en justifie le besoin, et uniquement en continuité du tissu aggloméré (centralité de la commune), ou d'une zone déjà existante.

Concernant les **EVE isolés**, il sera possible d'étendre les surfaces actuellement urbanisés pour permettre l'extension des activités existantes, mais les projets devront être dûment justifiés dans les documents d'urbanisme.

*Se référer à l'orientation 11.1 du DOO du SCoT.*

## **10. Dans quels cas faut-il transmettre un dossier de demande de permis de construire pour une activité commerciale à l'établissement public du SCoT ?**

Tout permis de construire pour un projet commercial de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ou, l'extension d'un ensemble commercial ayant atteint le seuil des 1000 m<sup>2</sup> de vente ou devant les dépasser par la réalisation du projet doit être envoyé par la collectivité à l'établissement public du SCoT sous 8 jours, en courrier recommandé. Ce dernier donnera son avis quant au passage du projet en CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commerciale) ou non pour les permis entre 300 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>. Les permis de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente seront obligatoirement soumis au passage en CDAC.

## **11. Pourquoi prendre en compte la carte de la trame verte et bleue du SCoT PPCB dans l'aménagement de sa commune ?**

Une démarche de PLU ou de carte communale n'est pas seulement vouée à prendre en compte les espaces urbanisés. Elle s'intéresse également aux espaces naturels, et notamment à la préservation de l'ensemble des écosystèmes. Il ne s'agit pas de prendre en compte uniquement la « nature remarquable » (espaces naturels protégés, ...), mais également la « nature ordinaire » (haie, arbres, ruisseau, ...).

La trame verte et bleue est un outil qui vise à maintenir et reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges sur le territoire national, pour que les milieux naturels puissent fonctionner entre eux et que les espèces animales ou végétales puissent circuler, communiquer, s'alimenter, se reproduire. Ainsi, la trame verte et bleue

permet d'apporter une réponse à la fragmentation des habitats, causée par l'urbanisation.

Outre la protection de la biodiversité, la trame verte et bleue contribue également à la qualité de notre cadre de vie :

- **Déplacement par les modes doux** : sentiers piétons ou vélo, lieu de promenade le long des trames vertes ;
- **Service de régulation des phénomènes naturels** qui ont un impact positif sur notre bien-être humain : végétalisation améliorant la qualité de l'air, dépollution des eaux par les zones humides, gestion des eaux pluviales des noues, ... ;
- **Environnement de qualité, espace récréatif** : la trame verte et bleue peut intégrer des espaces récréatifs de calme où les nuisances sonores sont faibles, ou le cadre est agréable ;
- **Qualité paysagère** : mise en valeur du patrimoine naturel, préservation de certains éléments caractéristiques du paysage naturel, vergers, bocage, ...

## 12. Comment intégrer cette notion dans les documents d'urbanisme ?

La carte de la trame verte et bleue fait principalement ressortir :

- **Des réservoirs de biodiversité** : zones vitales, riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie
- **Des corridors écologiques** : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité

A chaque étape du processus d'élaboration d'un document d'urbanisme, il est possible de prendre en compte la trame verte et bleue :

- **Diagnostic** : identification et caractérisation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité. Croisement des enjeux d'aménagement du territoire avec les enjeux de la trame verte et bleue. Identification des points de fragilité concernant la protection de la trame verte et bleue.
- **PADD** : mettre en avant les atouts de la trame verte et bleue dans le projet de territoire. Identifier les coupures d'urbanisation qu'il est nécessaire de

maintenir afin de protéger les éléments de la trame verte et bleue. Bien localiser les zones futures à l'urbanisation et limiter l'extension sur les terres naturelles et agricoles.

- **OAP** : prise en compte de la trame verte et bleue sur les secteurs d'OAP : mettre en place des outils permettant de protéger les éléments de paysage. Possibilité de réaliser des OAP thématiques dans les PLU pour protéger la trame verte et bleue.
- **Règlement écrit et graphique** : Adopter un zonage cohérent, concernant les zones touchées par la trame verte et bleue, avec des outils dans le règlement permettant d'atteindre les objectifs du PADD :
  - Possibilité d'indicer les zones (NI : naturelle de loisirs, Nco : naturelle de corridor écologique, Nzh : naturelle de zone humide,)
  - Adapter le règlement aux différentes zones : règles sur les clôtures permettant le passage de la faune, interdiction des constructions, imposer un pourcentage d'espaces verts, ...
  - Identification des éléments du patrimoine naturel à protéger au titre du L. 151-19 ou L. 151-23
  - Espaces Boisés Classés
  - Protection d'arbres remarquables, de haie remarquable

*Se référer à l'orientation 9.1, 9.2 et 9.3 du DOO du SCoT.*



**PETR Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne**

**7 rue du val – Les Carmes -BP 30 555 – 56805 PLOERMEL CEDEX**

**Tel : 02-97-74-37-83**

**Mail : [scot@pays-ploermel.fr](mailto:scot@pays-ploermel.fr)**

**Site : <http://scot.pays-ploermel.fr>**

