

Le SCoT de l' Agglomération Berruyère

Approbation et mise en œuvre



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU CHER

direction départementale
des Territoires

Club des SCoT Régional – le 9 Juillet 2014

1. Présentation générale

1. La notion de stocks fonciers

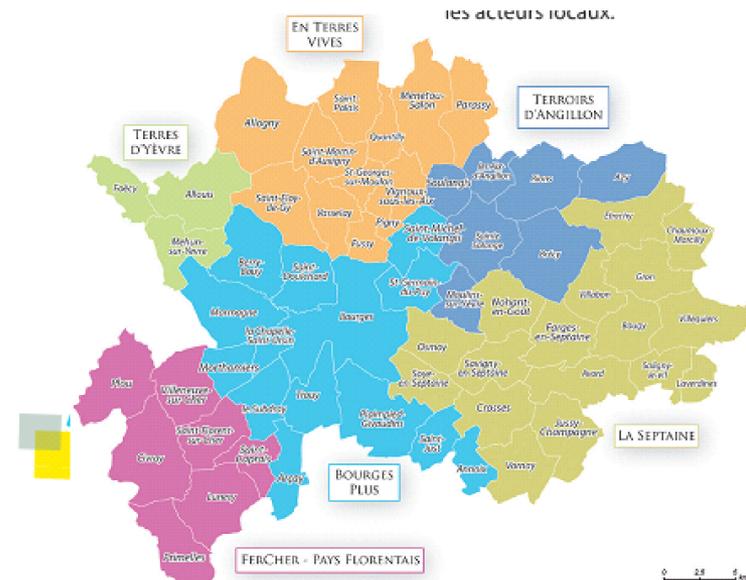
1. Les actions en cours

1. Présentation générale

1. Présentation générale

- SIRDAB créé en 1997 : syndicat intercommunal pour la révision et le suivi du SD de l'agglomération berruyère.
- Mars 2006 : prescription de la révision du SD et d'élaboration du SCOT
- Le projet de SCOT : 7 ans d'élaboration et 5 extensions de périmètre (40 communes en 2006)
- 1^{er} SCoT Grenelle de la Région Centre : approuvé le 18 Juin 2013 et exécutoire depuis le 27 Août 2013.

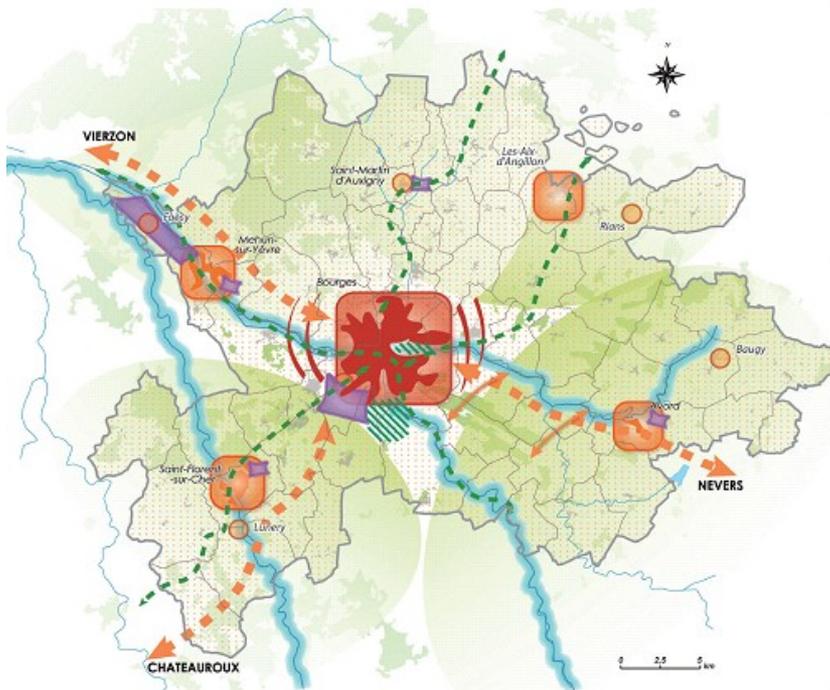
- 6 EPCI
- 64 communes
- 150 000 habitants



1. Présentation générale

Le PADD

- 1 ambition = développer l'attractivité tout en préservant le cadre de vie
- 1 scénario de développement équitable = un pôle central attractif et des pôles de vie ruraux renforcés.



Une organisation autour de pôles attractifs

Afin d'encourager la croissance démographique et de favoriser l'émergence d'un nouveau modèle de développement, le territoire sera structuré autour :

- « » d'un pôle aggloméré attractif ;
- des pôles d'équilibre
- et de proximité à renforcer ;
- ▲ de communes rurales à valoriser.

Un cadre de vie à valoriser, une consommation de l'espace à maîtriser

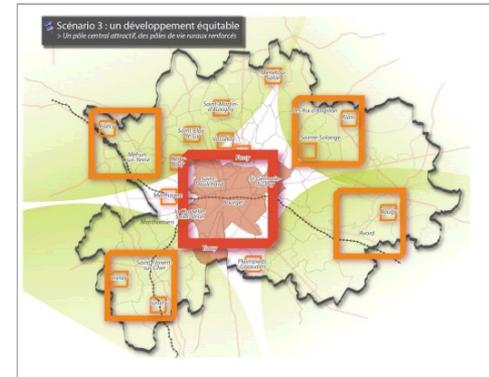
Pour limiter les effets de l'urbanisation sur notre environnement et préserver notre qualité de vie :

- les espaces naturels seront protégés, et consolidés (même en milieu urbain) ;
- ▨ la richesse environnementale et écologique est à valoriser ;
- ▨ l'agriculture - et ses terroirs AOC - doit être soutenue comme une composante pérenne du territoire ;
- ↔ les liaisons douces doivent être développées.

Un développement économique qui profite à tous

Préparer l'avenir du territoire c'est aussi savoir accompagner les mutations économiques en cours :

- ▲ en développant des projets économiques attractifs dans une logique de développement durable et solidaire du territoire (services, aménagements, accessibilité) ;



1. Présentation générale

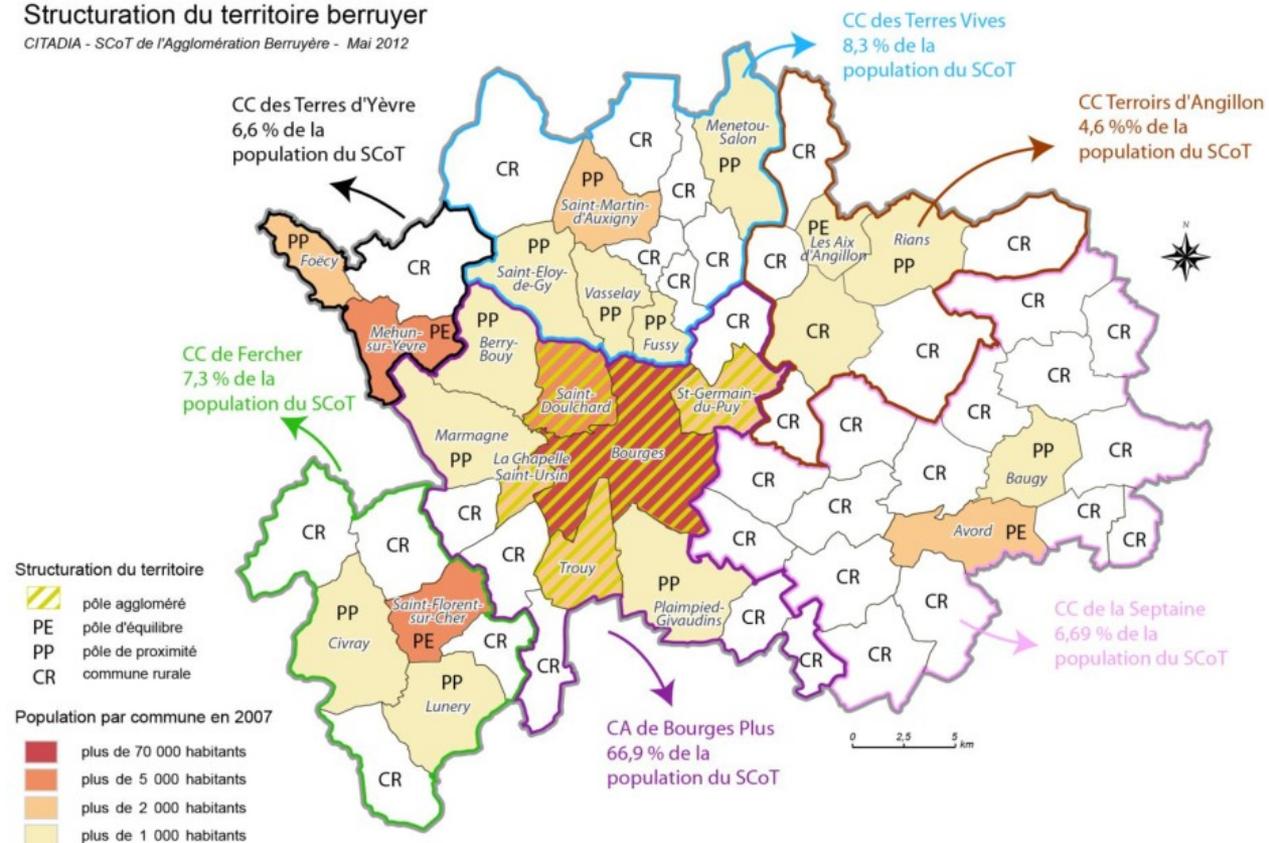
Pour une organisation équilibrée de l'espace, en cohérence avec la trame urbaine

Il se fonde sur les hypothèses suivantes :

- **Pôle aggloméré** : une **attractivité retrouvée** grâce à une dynamique démographique relancée de l'ordre de $+0,15\%/an$, soit une augmentation de la population de l'ordre de 3 220 habitants.
- **Pôles d'équilibre** : des **pôles renforcés** afin de devenir de véritables pôles relais sur le territoire grâce à une croissance de la population de $+0,25\%/an$ permettant d'accueillir 1 110 habitants.
- **Pôles de proximité** : une **croissance maîtrisée** de la population de l'ordre de $+0,15\%/an$, pour accueillir 770 habitants.
- **Communes rurales** : une **croissance maîtrisée** de la population de l'ordre de $+0,10\%/an$ soit 430 habitants supplémentaires.

Structuration du territoire berruyer

CITADIA - SCoT de l'Agglomération Berruyère - Mai 2012



1. Présentation générale

7 orientations

formulées à travers des prescriptions et des recommandations

1. Une organisation équilibrée de l'espace

2. La Politique de l'habitat

5. Les équipements et les services

3. Un développement économique

6. Les mobilités durables

4. L'aménagement commercial

7. L'environnement et le cadre de vie

RAPPEL : Le DOO doit arrêter des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.

2. Le D00 et la notion de stocks fonciers

Hypothèse n°1 pour le calcul des stocks fonciers habitat

► L'évolution de la population...

→ La déclinaison par commune des objectifs s'opère à l'échelle des Communautés de communes :

	Population 2007	Population 2030	Population 2007-2030
CA Bourges Plus	99 992	103 464	3 472
CC de la Septaine	10 047	10 398	351
CC Terres d'Yèvre	9 867	10 383	516
CC Terroirs d'Angillon	6 819	7 076	257
CC Terres Vives	12 470	12 865	395
CC Fercher Pays Florentais	10 934	11 474	540
TOTAL	150 129	155 660	5 531

2. Les stocks fonciers

... définit les droits à construire

- A partir d'une densité moyenne de logements / hectare suivant les secteurs
- En prescrivant qu'au moins 30% de ces logements soient construits à l'intérieur des enveloppes urbaines (pour éviter l'étalement)

Pôle aggloméré	30 logts/ha
Pôle d'équilibre	20 logts/ha
Pôle de proximité	12 logts/ha
Commune rurale	10 logts/ha

	Foncier à mobiliser	Extension urbaine maximum	Renouvellement urbain minimum
CA Bourges Plus	374 ha	262 ha	112 ha
CC de la Septaine	67 ha	47 ha	20 ha
CC Terres d'Yèvre	53 ha	37 ha	16 ha
CC Terroirs d'Angillon	46 ha	32 ha	14 ha
CC Terres Vives	109 ha	76 ha	33 ha
CC Fercher Pays Florentais	62 ha	44 ha	18 ha
TOTAL	711 ha	498 ha	213 ha

Hypothèse n°2 pour le calcul des stocks fonciers économiques

► L'évolution du nombre d'emplois...

→ La déclinaison par commune des objectifs s'opère à l'échelle des Communautés de communes :

	Emplois 2007	Emplois 2030	Emplois 2008-2030
CA Bourges Plus	52 730	55 135	2 405
CC de la Septaine	4 288	4 436	148
CC Terres d'Yèvre	3 026	3 284	258
CC Terroirs d'Angillon	2 089	2 197	108
CC Terres Vives	2 569	2 691	122
CC Fercher Pays Florentais	3 613	3 876	263
TOTAL	68 315	71 619	3 304

...définissent les zones d'activités

- A partir d'une densité moyenne d'emplois / hectare suivant les secteurs
- En prescrivant qu'au moins 30% de ces activités soient construites à l'intérieur des enveloppes urbaines (pour éviter l'étalement)

Pôle aggloméré	20 emplois /ha
Pôle d'équilibre	17 emplois /ha
Pôle de proximité	12 emplois /ha
Commune rurale	10 emplois /ha

	Foncier à mobiliser	Extension urbaine maximum	Renouvellement urbain minimum
CA Bourges Plus	123 ha	86 ha	37 ha
CC de la Septaine	11 ha	8 ha	3 ha
CC Terres d'Yèvre	17 ha	12 ha	5 ha
CC Terroirs d'Angillon	8 ha	6 ha	2 ha
CC Terres Vives	10 ha	7 ha	3 ha
CC Fercher Pays Florentais	17 ha	12 ha	5 ha
TOTAL	186 ha	131 ha	55ha

Un rôle clé dévolu aux EPCI dans la mise en œuvre du SCOT

Habitat

- **La déclinaison par commune des stocks fonciers s'opère à l'échelle des Communautés de communes qui mettent en œuvre les outils adaptés (Plan Local de l'Habitat, Schéma Local de l'Habitat...).**
- Pour la répartition des « stocks fonciers » par commune, les Communautés de communes s'appuient sur la carte de structuration du territoire mais également sur l'offre en équipements, services, emplois etc. dans les différentes communes.

Economie

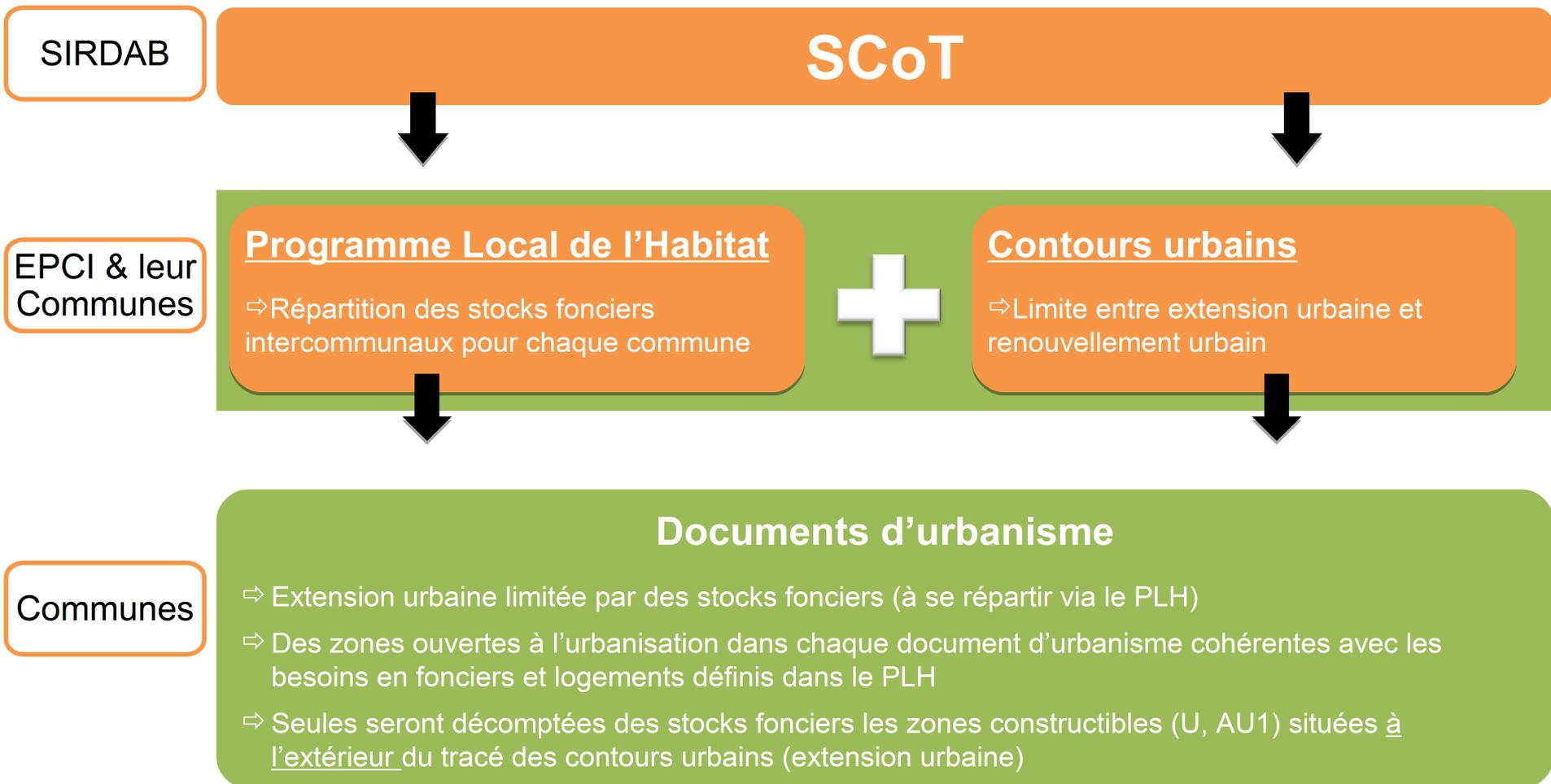
- Afin de réduire la consommation de l'espace et de mettre en œuvre les prescriptions en termes de « stocks fonciers à vocation économique », les EPCI définissent une politique de développement économique cohérente avec les prescriptions du SCoT suivantes :
 - Identifier des secteurs de projets cohérents à l'échelle des EPCI et non dans chaque commune, au coup par coup ;
 - Permettre le développement des activités artisanales compatibles avec l'habitat dans toutes les zones urbanisées, y compris dans les communes rurales car elles répondent à d'importants besoins et renforcent l'animation urbaine.

1. Mise en œuvre du SCoT

- 2 recrutements en Octobre 2013 pour constituer un service Cohérence Territoriale (équipe de 3 personnes)
- Une logique de mutualisation entre le personnel de la Communauté d'Agglomération de Bourges et celui du SIRDAB
- Un volet habitat (PLH) et un volet urbanisme (PLU)

3. Mise en œuvre du SCoT

Deux outils permettront la mise en œuvre des volets habitat et foncier du SCoT :



3. Mise en œuvre du SCoT

Le volet urbanisme et l'outil Contours Urbains

■ Qu'appelle-t-on contour urbain? Quelle impact sur le PLU?

- Le tracé qui définit l'enveloppe effectivement urbanisée de la commune (présence d'un bâtiment ou permis de construire accordé)
- Les parties ouvertes à l'urbanisation (zones U et AU1) se situant à l'intérieur du contour urbain sont considérées comme du **renouvellement urbain**
- Les parties ouvertes à l'urbanisation se situant à l'extérieur du contour urbain sont considérées comme de l'**extension urbaine**



Bâtiment existant



Contour urbain

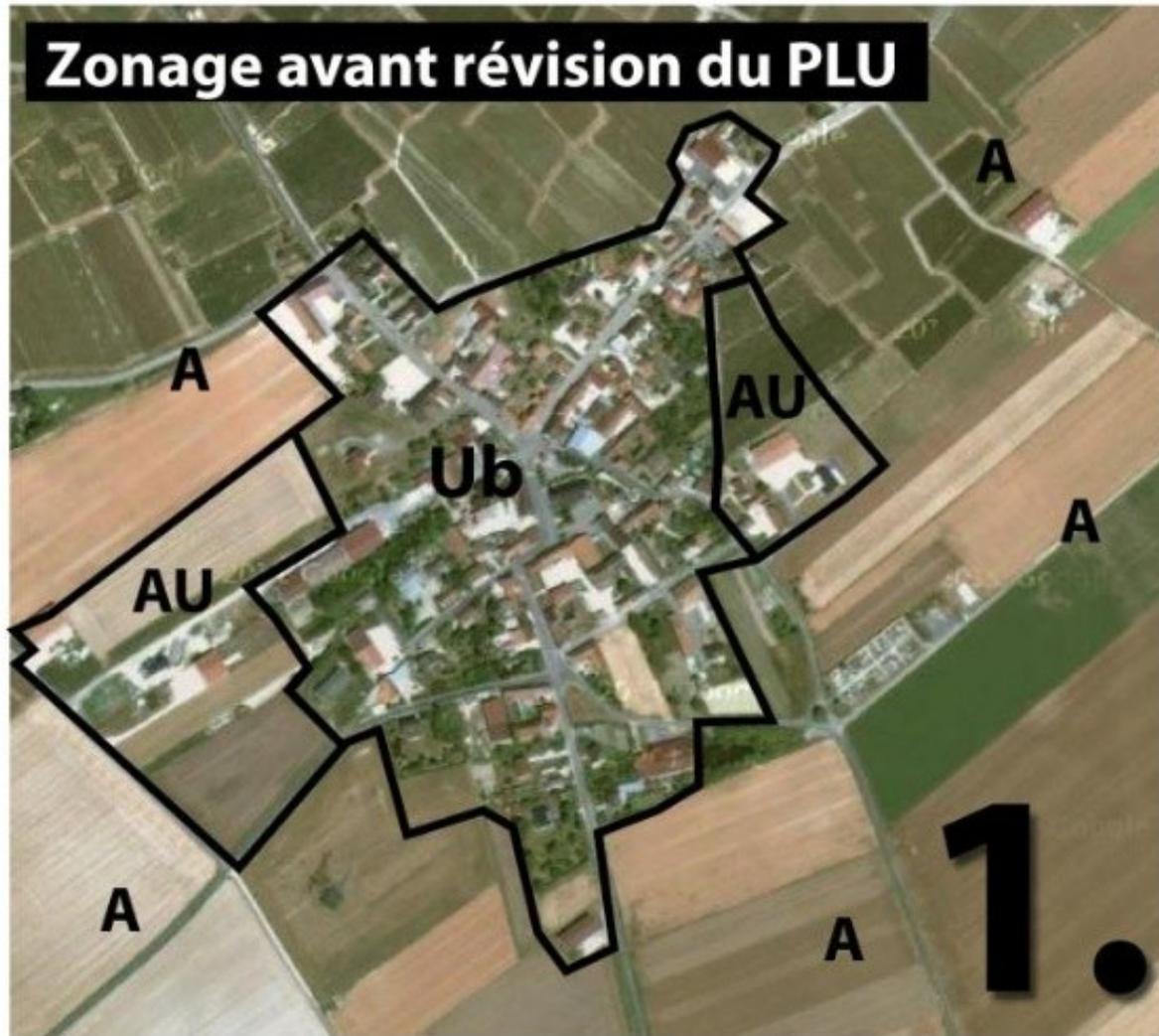


Dent creuse insérée au contour urbain
= Potential en renouvellement urbain



Extension urbaine

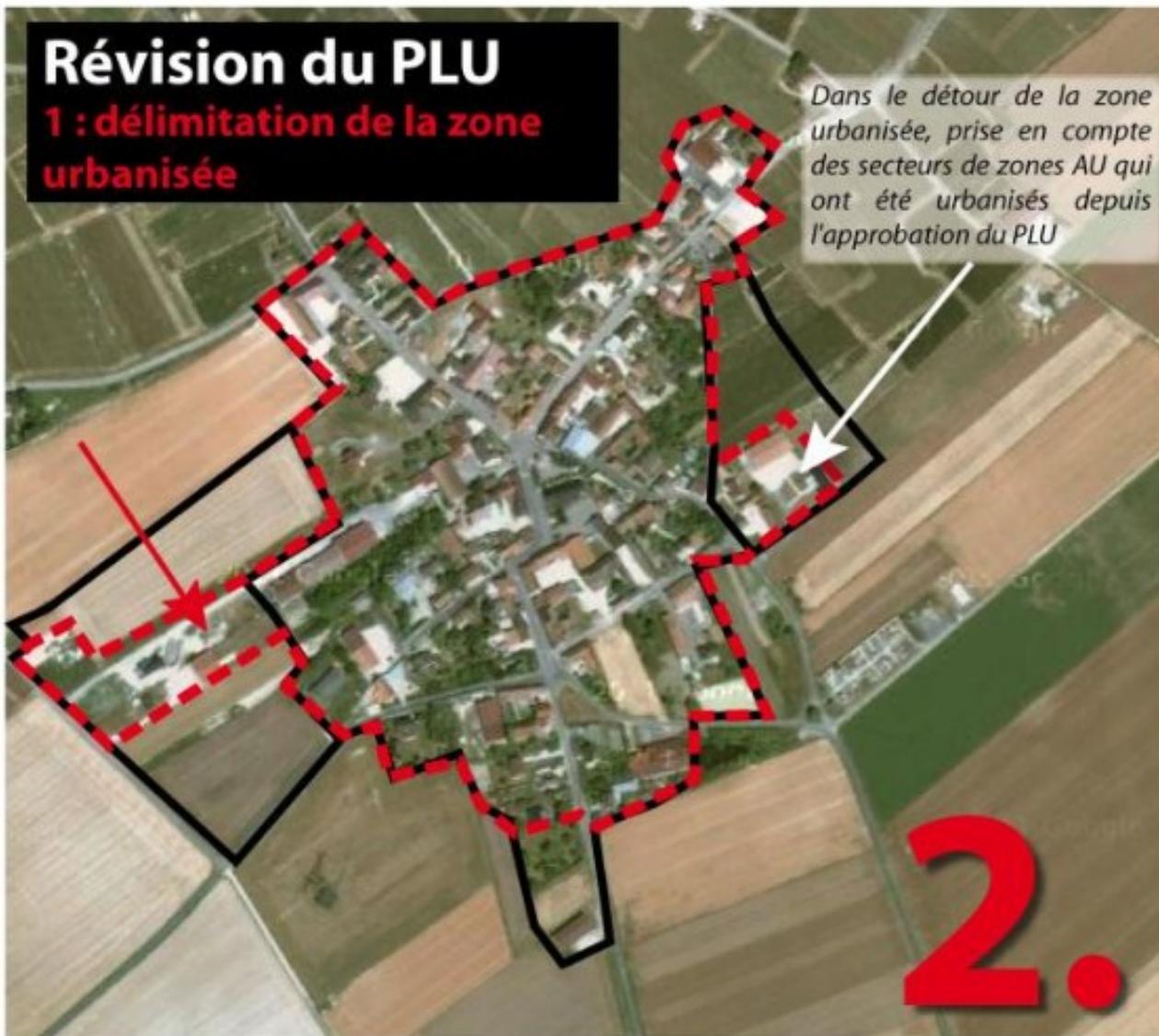
La mise en compatibilité des PLU... en images



Révision du PLU

1 : délimitation de la zone urbanisée

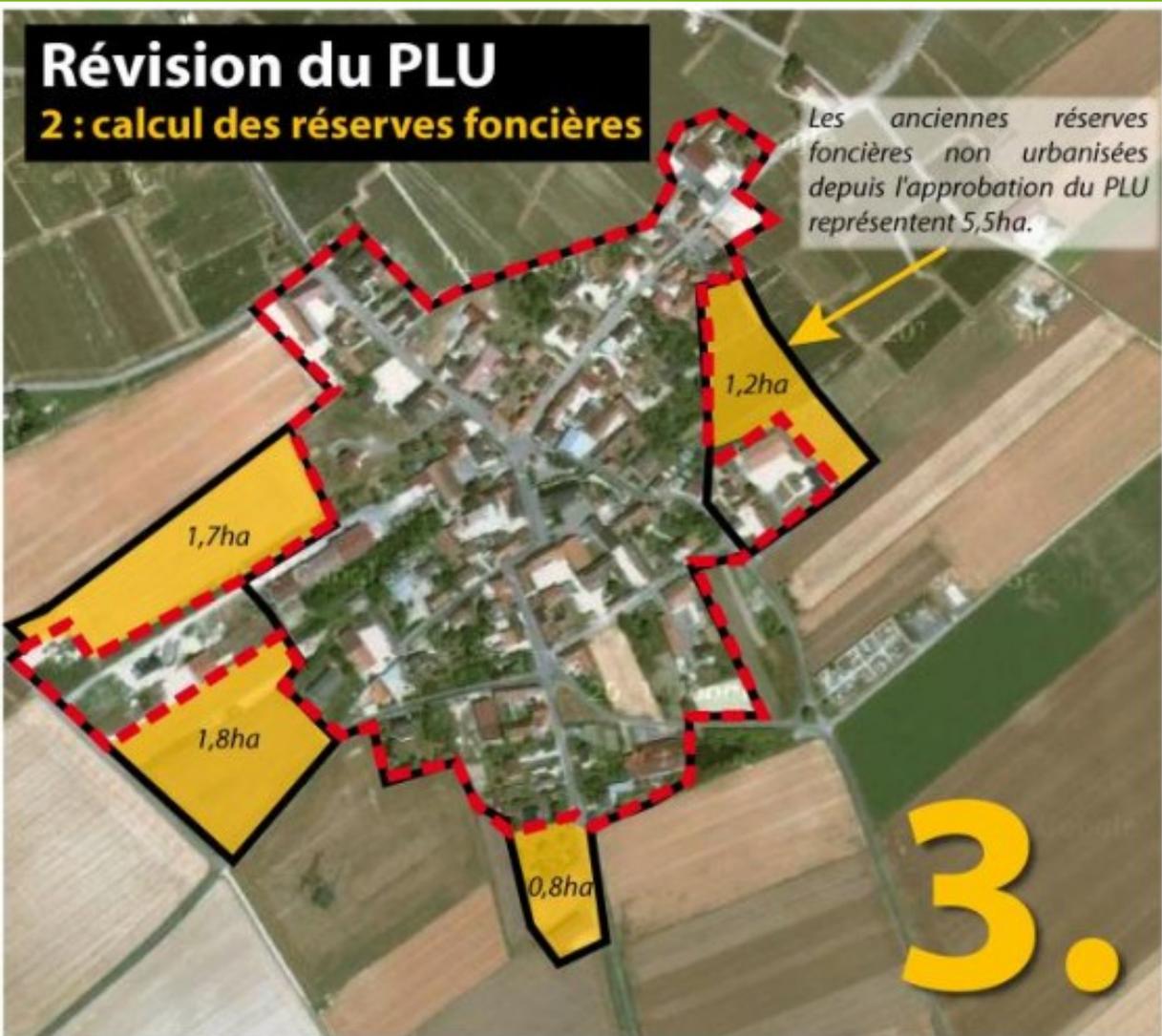
Dans le détour de la zone urbanisée, prise en compte des secteurs de zones AU qui ont été urbanisés depuis l'approbation du PLU

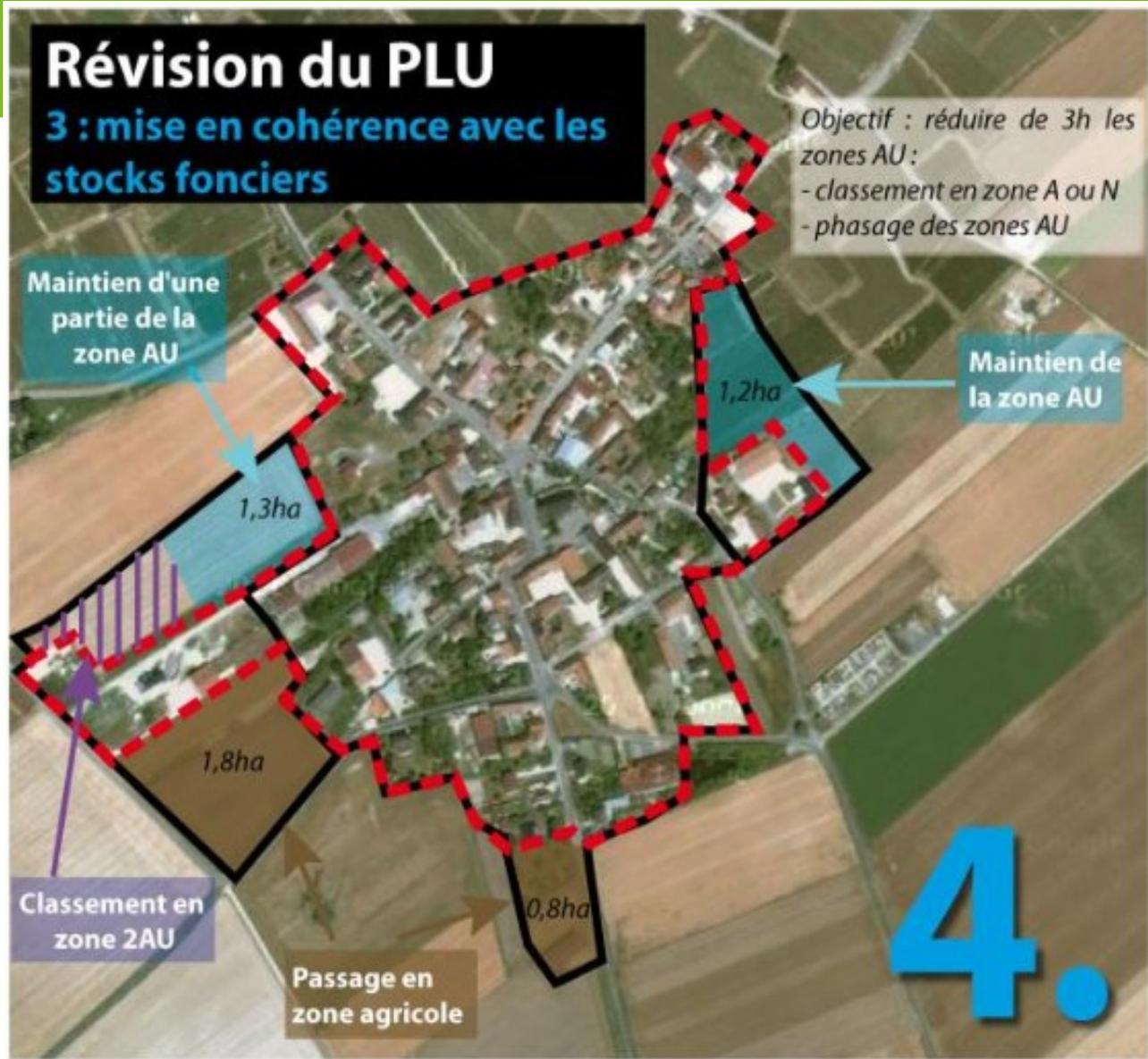


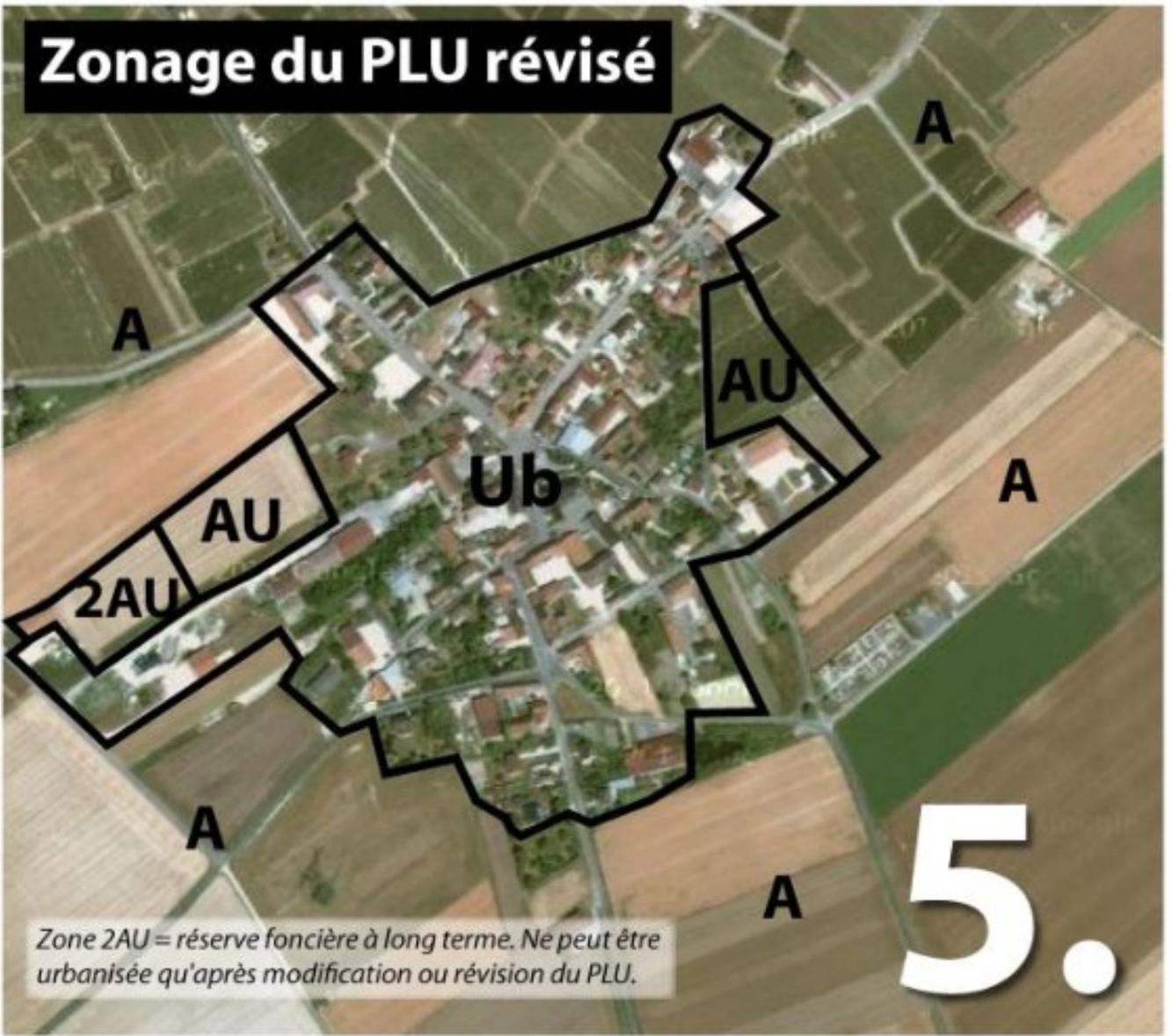
Révision du PLU

2 : calcul des réserves foncières

Les anciennes réserves foncières non urbanisées depuis l'approbation du PLU représentent 5,5ha.







3. La méthodologie de tracé des contours urbains

■ Pourquoi travailler sur une méthodologie SIRDAB de tracé des contours urbains?

A l'échelle du SCoT

- Se doter d'une cohérence à l'échelle du SCoT sur des définitions communes du renouvellement urbain et de l'extension urbaine.
- Etablir une ligne de partage entre extension urbaine et renouvellement urbain.
 - Le **renouvellement urbain** est encouragé,
 - L'extension urbaine n'est pas interdite, mais limitée mais par un stock de foncier, à se répartir

A l'échelle de l'EPCI

- Lors de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, cette méthodologie de tracé des contours urbains pourra servir de base pour repérer les terrains mobilisables,
 - en priorité à l'intérieur du contour urbain si possible,
 - à l'extérieur si aucune « dent creuse » n'est mobilisable

A l'échelle de la commune

- Au moment de la révision, par la commune, des PLU et cartes communales, il sera possible de :
 - se référer à des principes communs pour effectuer le tracé des contours urbains
 - prioriser et programmer les ouvertures à l'urbanisation en fonction des potentiels en renouvellement urbain
 - officialiser le tracé des contours urbains de la commune

3. La méthodologie de tracé des contours urbains

- **Une première approche de délimitation des contours urbains de chaque commune du SCOT a été réalisée par la DDT :**
 - la plus automatisée possible
 - reproductible et actualisable
 - pertinente et réaliste
 - utilisant des sources objectives et connues
 - cohérente avec l'approche du SCOT

3. La méthodologie de tracé des contours urbains

■ La méthode utilisée :

- Enveloppe urbaine = portions du territoire communal d'un seul tenant contenant les terrains urbanisés (bâti, infrastructures, parkings, équipements, ...)
- Principes de la méthode « tache urbaine » du CERTU
- Données utilisées :
 - Cadastre informatisé 2012 (DGFIP)
 - BDTopo IGN 2010
 - données autorisations d'urbanisme DDT 2010 à mai 2013.

3. La méthodologie de tracé des contours urbains

■ Principales étapes :

- Identification des éléments du bâti (bâti cadastre + stades + cimetières)
- Identification des surfaces cadastrales contenant les éléments du bâti (parcelles cadastrales non divisées + subdivisions fiscales)
- Ajout des surfaces récemment urbanisées ou en cours d'urbanisation (PC, PA, ZAC, ...)
- Contrôle et suppression d'éventuelles surfaces non pertinentes
- Construction de l'enveloppe
- Résorption des enclaves ⇒ enveloppe finale







3. La méthodologie de tracé des contours urbains

■ Avantages :

- Traitement homogène et objectif sur l'ensemble des communes
- Image réaliste de l'urbanisation
- Reproductible et actualisable

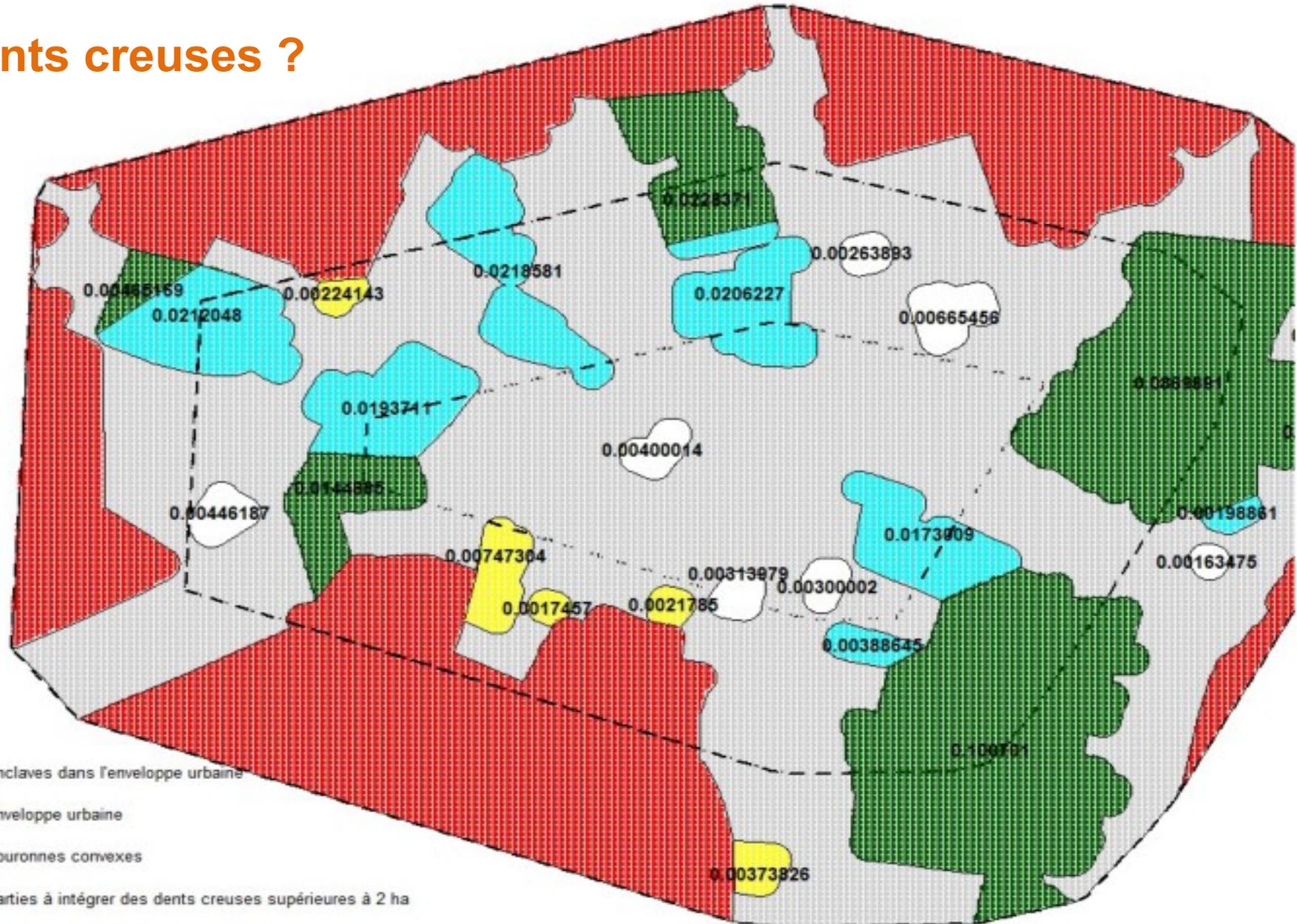
■ Inconvénients :

- Bonne prise en compte du bâti mais moins bonne des surfaces urbanisées non bâties (parkings, ...)
- Étape de corrections manuelles reste indispensable (réduite)



Une représentation de l'enveloppe urbaine,
base de travail à affiner

Dents creuses ?



- enclaves dans l'enveloppe urbaine
- enveloppe urbaine
- couronnes convexes
- parties à intégrer des dents creuses supérieures à 2 ha
- parties non identifiées comme dents creuses
- parties à expertiser des dents creuses supérieures à 2 ha
- dents creuses de moins de 2 ha

3. La méthodologie de tracé des contours urbains

■ Perspectives :

- Poursuite du travail terrain du SIRDAB auprès des Communautés de Communes et des Communes pour tester la méthodologie (définition des dents creuses, hameaux...)
- Point d'étape avec les services de l'Etat dans le Cher (DDT18)



Validation en instances du SIRDAB d'une méthodologie commune



Accompagnement par le SIRDAB

- des Communautés de Communes sur le volet foncier des PLH,
- et des Communes dans la future mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT