

COMMISSION AMÉNAGEMENT

15 janvier 2021

Quimper Cornouaille Développement

Ordre du jour

Rôle de la commission aménagement de Cornouaille

Priorités de la mandature

- InterSCOT Cornouaille
- Mobilités
- Projets urbains

Dossier en cours

- Mode d'occupation des sols (MOS)
- Diagnostics des zones d'activités
- Quels modes d'habiter ?

Points d'information

- Rencontre nationale de la FNAU
- PLUI
- ZAN

L'équipe du pôle marketing territorial et aménagement du territoire de QCD

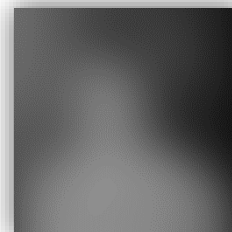
L'équipe aménagement



Clémence GAURIVEAUD
Chargée d'études
aménagement et SCOT de
l'Odet



Cécile Le GUENNEC
Chargée d'études
habitat



En cours de
recrutement
Chargée d'études
aménagement

L'équipe observation



Guillaume CHÉREL
Chargée d'études observatoire



Grégoire MARPILLAT
Géomatique - Informatique



Michel BOLLORÉ
Responsable du pôle
Marketing territorial et
aménagement du
territoire

L'équipe attractivité



Maryse BRÉGEON
Chargée de mission
attractivité et digital



Emmanuelle COACOLOU
Chargée de communication
marketing territorial et
digital - assistante de pôle

Rôle de la commission aménagement de la Cornouaille

Rôle de la commission aménagement de la Cornouaille

- **Rôle de la commission aménagement**

- Être le lieu d'échange entre les élus, les techniciens et les SCOT cornouaillais
- Proposer au bureau de QCD (présidents d'EPCI) des pistes d'actions et d'orientations pour la Cornouaille
- Disposer d'informations techniques sur les thèmes de l'aménagement et de l'urbanisme aux différentes échelles (EPCI, périmètres de SCOT, Pays, Région [SRADDET])

- **Les missions d'une Agence d'urbanisme**

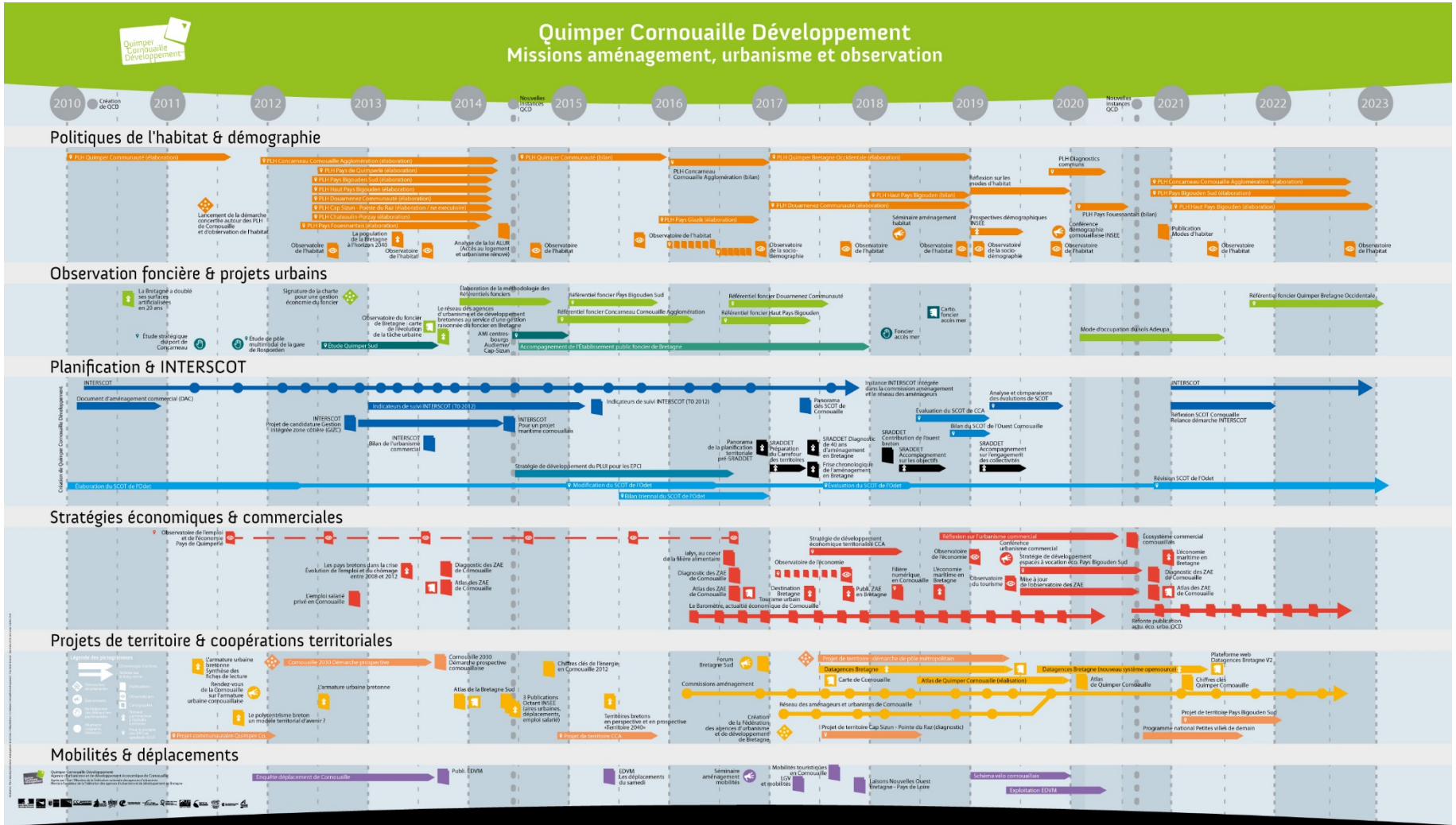
- Axe 1 : Le relais des politiques de l'État
- Axe 2 : La ville durable et le logement pour tous
- Axe 3 : L'observation urbaine et territoriale, et la prospective
- Axe 4 : L'ingénierie partenariale au service des territoires
- Axe 5 : Le rôle des Agences dans le cadre européen et international

- **Enjeux de l'action de QCD sur la thème de l'aménagement** (*bilan après 10 ans d'existence de l'agence d'urbanisme*)
 - Se doter d'une vision partagée de l'aménagement du territoire.
 - Promouvoir les territoires durables en préservant les ressources et en optimisant le foncier existant (habitat, activités, équipements...).
 - Mettre en œuvre une ingénierie partenariale destinée à conseiller et à accompagner les territoires dans l'élaboration et la mise en œuvre de leurs documents d'aménagement et de leurs politiques publiques de l'habitat.
 - Fédérer les acteurs autour de l'InterSCOT (identification des enjeux, mise en place d'indicateurs, mise à disposition de données d'observation et cartographiques, création d'un espace d'échange autour du thème de l'aménagement).

• **Points de repères chronologiques**

- 2010 :
 - Concentration sur l'appui technique aux EPCI en matière d'habitat et de foncier (PLH, référentiel foncier)
 - Création de l'InterSCOT et suivi du SCoT de l'Odet
- 2013 :
 - Premiers travaux sur l'emploi et le foncier économique (ZAE)
- 2015 :
 - Assistance des territoires sur les projets de territoire
- 2016 :
 - Partenariat avec la région Bretagne (SRADDET) et création de la Fédération des agences d'urbanisme bretonne
 - Création de Datagences Bretagne (observatoire mutualisé)
- 2017 :
 - Premier schéma économique
- 2018 :
 - Réflexion sur le commerce et constitution de l'observatoire du commerce
- 2020 :
 - Mise en place d'un mode d'occupation du sol mutualisé

Rôle de la commission aménagement de la Cornouaille



- **Quelles attentes concernant l'aménagement du territoire ?**

- **Des thèmes investis**

- Habitat (PLH)
- Foncier (Référentiels fonciers, mode d'occupation du sol [MOS], ZAE)
- Planification (SCOT, PLUI)
- Stratégies territoriales et économiques (projets de territoires, schémas EPCI)

- **Des réflexions à structurer**

- InterSCOT Cornouaille
- Urbanisme commercial
- Lancement d'une réflexion sur l'aménagement commercial

- **Des actions à engager ou réengager**

- Déplacements et mobilités (EDVM)
- Projets urbains

Priorités de la mandature

InterSCOT Cornouaille

Mobilités

Projets urbains

- Planification et INTERSCOT de Cornouaille
 - 2 Structures porteuses de SCOT
 - 1 SCOT à l'échelle de l'EPCI
 - 1 INTERSCOT cornouaillais créé en 2010
 - 1 SRADDET (échelle régionale)
 - 6 PLH (échelle communautaire)
 - 2 PCAET (échelle communautaire)

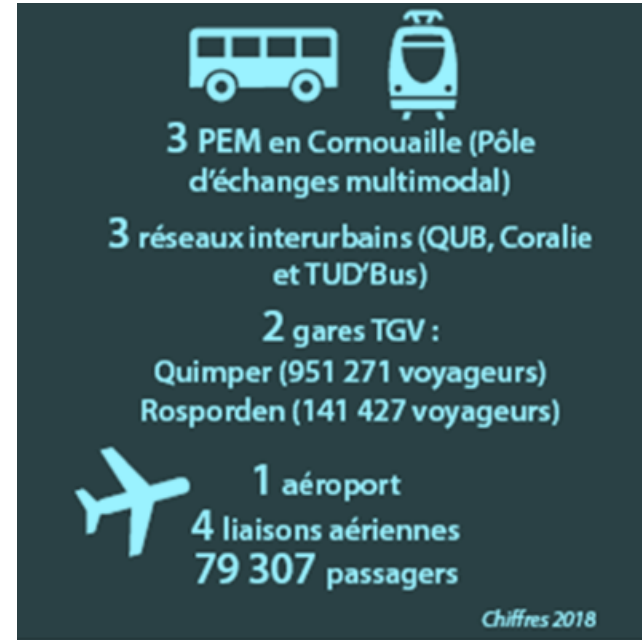


• Planification et INTERSCOT de Cornouaille: ENJEUX et LEVIERS

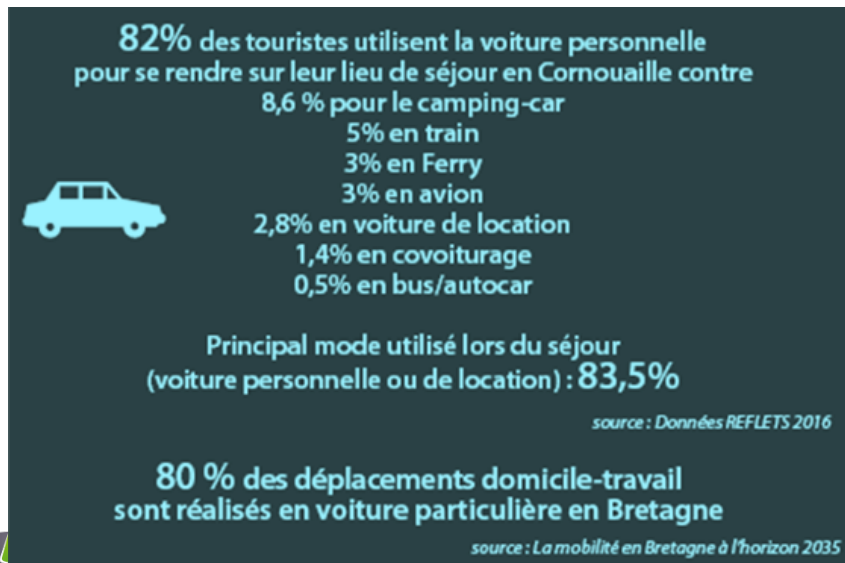
<p>Forces</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La Cornouaille: bassin de vie connu et reconnu en interne et en externe ; • Un INTERSCOT intégré au processus de planification ; • Une agence d'urbanisme ; • Des SCOT qui sont actuellement au même stade de procédure, 	<p>Faiblesses</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Des divergences entre les SCOT existants ; • La Cornouaille: seul pays breton à ne pas avoir un SCOT unique ; • Aucun transfert de la compétence « élaboration de PLUI » dans les intercommunalités cornouaillaises ; • SRADDET : pas encore un document dont les orientations et les règles sont partagées par les élus locaux,
<p>Opportunités</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'élaboration d'un SCOT à l'échelle cornouaillaise pourrait venir renforcer le bassin de vie ; • Ordonnances SCOT du 17 juin 2020 : Nouvelle manière d'envisager les périmètres de SCOT ; • La possibilité donnée aux EPCI de se lancer dans une démarche d'élaboration de PLUI, 	<p>Menaces</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Risque de plus en plus fort que les directives nationales imposent une fusion des documents de planification existants ; • Remise en question des périmètres de SCOT par les récentes ordonnances (17 juin 2020) pourrait fragiliser les différentes procédures de SCOT actuellement en cours (Odet et CCA en cours de révision),

• Les enjeux des mobilités en Cornouaille

- Les facilités d'accès et de déplacement sont de nature à favoriser l'attractivité et le développement des territoires.
- Les EPCI ont jusqu'au 31 mars 2021 pour délibérer afin de se saisir de prise de compétence « transport ». Au-delà, la région deviendra autorité organisatrice de la mobilité (AOM).
- Au 1er janvier 2021: Quimper Bretagne Occidentale, Concarneau Cornouaille Agglomération et la ville de Douarnenez sont AOT.



- Plusieurs études sur la Cornouaille soulignent la nécessité d'irriguer par de multiples moyens de mobilités interurbaines et rurales l'ensemble du territoire.
- Des entreprises qui peinent à recruter en raison du manque d'accessibilité de leur site ou d'un défaut de solution de mobilité des candidats.



• Qu'entend-on par projets urbains ?

PEM de Rosporden



Quelques exemples de projets pour lesquels l'agence d'urbanisme peut venir en soutien aux EPCI et autres acteurs publics.

Modernisation des criées de Cornouaille

Publié le 09 janvier 2021 à 18h00
Le Pôle audiovisuel se verrait bien dans l'usine Chancerelle



Le Pôle audiovisuel Douarnenez-Cornouaille aimerait intégrer les locaux de l'ancienne conserverie Chancerelle. (Le Télégramme/Dimitri L'hours)

Article publié dans le Télégramme le 09/01/21



PEM de Quimper et revitalisation du quartier de la gare



Projet autour des Halles de Quimper



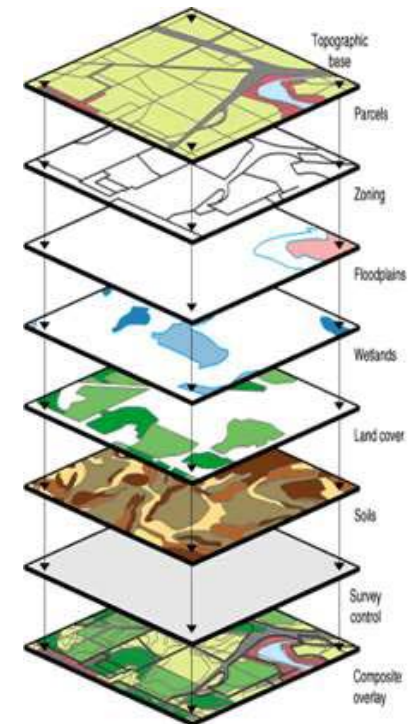
Dossiers en cours

Mode d'occupation des sols (MOS)

- Le MOS est un inventaire numérique de l'occupation du sol. Sous forme d'une base de données géographique (SIG), le MOS permet de réaliser un état des lieux de l'occupation du sol à un instant T.
- Par son actualisation sur des pas de temps réguliers, le MOS devient un outil de suivi et d'analyse de l'évolution de l'occupation du sol.
- Réalisé à partir de données provenant de sources multiples, puis d'un travail de vérification sur la base de photos aériennes, le MOS distingue les espaces urbains (habitat, infrastructures, équipements, activités économiques, etc.) agricoles et naturels selon une classification sur différents postes de légende.

> Indicateurs : Occupation du sol, consommation foncière, artificialisation, identification des espaces densifiables, etc.

> Usage : SCoT, PLH, SRADDET objectif de Zéro artificialisation nette à horizon 2040



1. QCD a adhéré au consortium ADEUPa/SIRS (validé par le CA de QCD du 3 février 2020)
2. Les territoires de SCoT de Cornouaille bénéficient de l'adhésion au consortium
3. QCD produit « le socle du MOS » non ortho-vérifié pour le compte des SCoT
4. Les SCoT contractualisent avec SIRS pour réaliser la photo-interprétation sur la base du socle du MOS
5. QCD avec l'appui des SCoT et EPCI valide le MOS
6. Le MOS finalisé est fourni aux SCoT par SIRS selon les termes de la licence ouverte

Droit d'entrée : 5 000€ HT + maintenance annuelle : 3 300€ HT

Pour chaque territoire de SCoT:
Droit d'entrée : 4 000€ HT + abonnement annuel : 2 500€ HT

ANNEXE 3 : MODELE DU CONTRAT DE REALISATION DES PRESTATIONS
COMPLEMENTAIRES
CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES

ENTRE :

La société Systèmes d'Information à Référence Spatiale – SIRS dont le siège est situé 27 rue du Carrousel, Parc de la Cimaise, immeuble I, 59650 Villeneuve d'Ascq, France, immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le n°444 654 271.

Représentée par M. Christophe Vassal, Président, dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après désignée par « SIRS » ou le « Prestataire »,

D'une part,

ET



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

Répartition des coûts avec une adhésion mutualisée (QCD) et une contribution complémentaire (ADEUPa / QCD) Montants HT

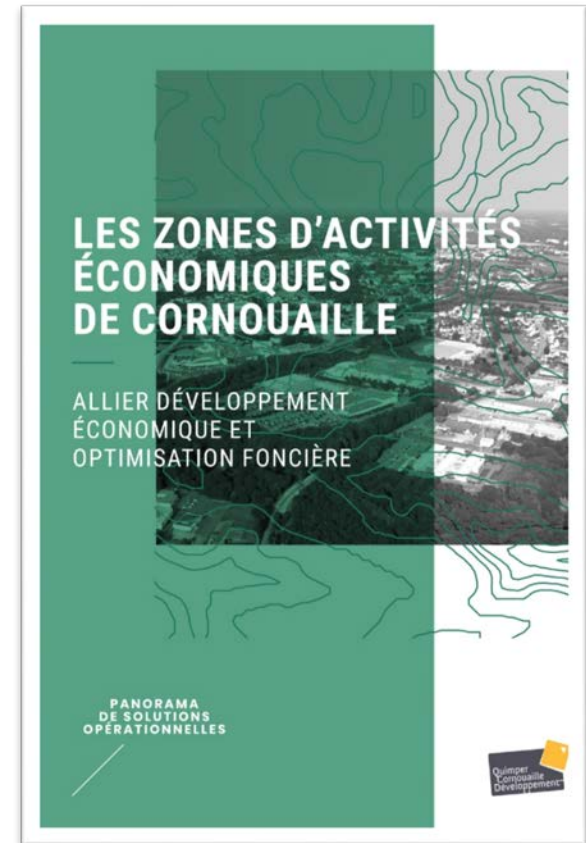
Acteur	Km²	Coût 2020		Coût 2021	Coût 2021	Coût 2021	Coût 2024
		Adhésion au consortium	Coût initial photo-interprétation (PIAO*) 2008 et 2018	Participation QCD et ADEUPa	Coût effectif photo-interprétation (PIAO) 2008 et 2018	Maintenance annuelle	MAJ photo-interprétation (PIAO*) 2021
QCD		5 000,0 €	- €	4 166,7 €		3 300,0 €	- €
ADEUPa		- €	- €	19 226,5 €		- €	- €
SIOCA	670	- €	17 950,0 €	- €	8 508,2 €	- €	6 650,0 €
SCoT de l'Odet	610	- €	16 500,0 €	- €	7 903,7 €	- €	6 100,0 €
SCoT de CCA	380	- €	13 800,0 €	- €	8 444,9 €	- €	4 900,0 €
Total	1 660	5 000,0 €	48 250,0 €	23 393,2 €	24 856,8 €	3 300,0 €	17 650,0 €

- **QCD : Recrutement d'un stagiaire dédié à cette thématique en 2021.**
- **SIOCA : engagement validé par le conseil syndical en 2020 et en attente des délibérations concordantes des 4 EPCI à la mi-février**
- **SCoT de CCA : commande prévisionnelle à la mi-février**
- **SCoT de l'Odet : commande prévisionnelle à la mi-mars**
- **Région Bretagne + DREAL : financement du MOS sur les territoires non couverts par les agences d'urbanisme bretonnes.**

- **Objectif de la démarche**

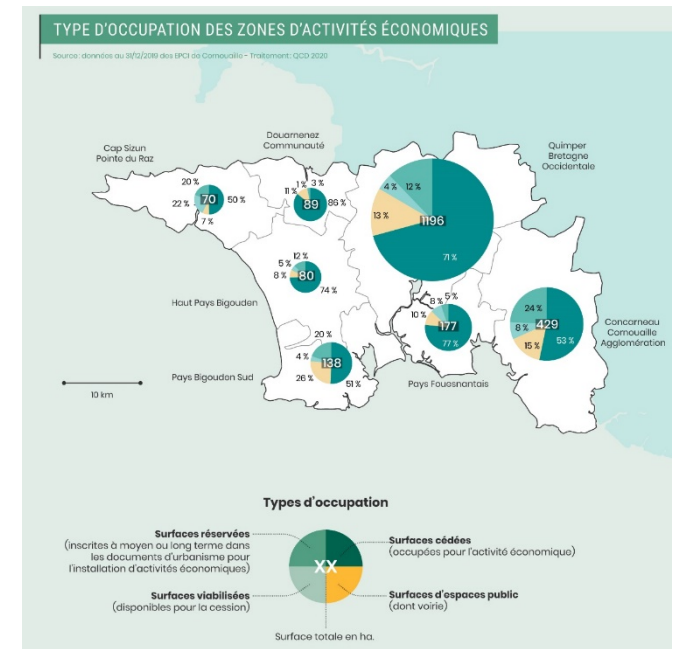
Les objectifs fixés par l'observatoire des ZAE sont de :

- **mieux identifier le foncier présent et en réserve sur les ZAE,**
- **répondre aux nouvelles problématiques d'aménagement,**
- **dessiner une stratégie commune du développement économique,**
- **et faire de ces espaces des éléments moteurs de l'attractivité cornouaillaise.**



Diagnostic des zones d'activités économiques

- **Outils réalisés**
 - un atlas des zones d'activités économiques de Cornouaille, cartographie complète des espaces d'activités,
 - un portail interactif des zones d'activités économiques de Cornouaille, www.zaecornouaille.bzh, outil participant à la politique d'attractivité économique de la Cornouaille,
 - un diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille, synthèse des principaux indicateurs de l'offre foncière cornouaillaise,
 - et un poster des zones d'activités économiques de Cornouaille.



Diagnostic des zones d'activités économiques

- **Diagnostic des ZAE, une nouvelle approche centrée sur l'optimisation foncière**

Le présent diagnostic vise plusieurs objectifs, dont les principaux sont :

- **l'identification et la qualification des réserves foncières pour l'activité économique,**
- **une meilleure qualification des ZAE ainsi qu'une connaissance précise de l'état de leur commercialisation,**
- **l'élaboration d'une vision commune de l'aménagement des ZAE par l'ensemble des acteurs cornouillais,**
- **la réalisation d'un panorama des solutions d'optimisation foncière en ZAE sous forme de fiche.**

Ce diagnostic doit autant servir les collectivités en recherche de solutions d'optimisation foncière sur leur territoire que pour les travaux de l'InterSCOT Cornouaille et des différents documents d'urbanisme cornouillais.

- **Diagnostic des ZAE, une nouvelle approche centrée sur l'optimisation foncière**

A – ANIMATION ÉCONOMIQUE ET AIDE AUX ENTREPRISES

A1	Fonction de gestionnaire de zones d'activités économiques et des espaces à vocation économique
A2	Observation des locaux en transition et des friches
A3	Observation foncière
A4	Référentiels fonciers des ZAE et des espaces à vocation économique
A5	Adaptation de la taille des lots
A6	Associations foncières urbaines (AFU)

C – URBANISME ET AMÉNAGEMENT

C1	Zone d'aménagement concerté (ZAC)
C2	Zone d'aménagement différé (ZAD)
C3	Requalification du parc immobilier existant dans les ZAE

B – OUTILS FISCAUX ET CONTRACTUELS

a. Outils fiscaux et contractuels

Ba1	Taxe des locaux vacants et des friches commerciales
Ba2	Versement pour sous densité d'une parcelle
Ba3	Sur-imposition du foncier non-bâti
Ba4	Exonération de la taxe d'aménagement pour les entreprises

b. Outils contractuels d'acquisition

Bb1	Utilisation du droit de préemption urbain et commercial
Bb2	Expropriation pour cause d'utilité publique

c. Outils contractuels d'exploitation et d'après-vente

Bc1	Baux avec droits réels de construction et baux emphytéotiques
Bc2	Droit de superficie
Bc3	Usufruit
Bc4	Concession immobilière
Bc5	Compensation foncière

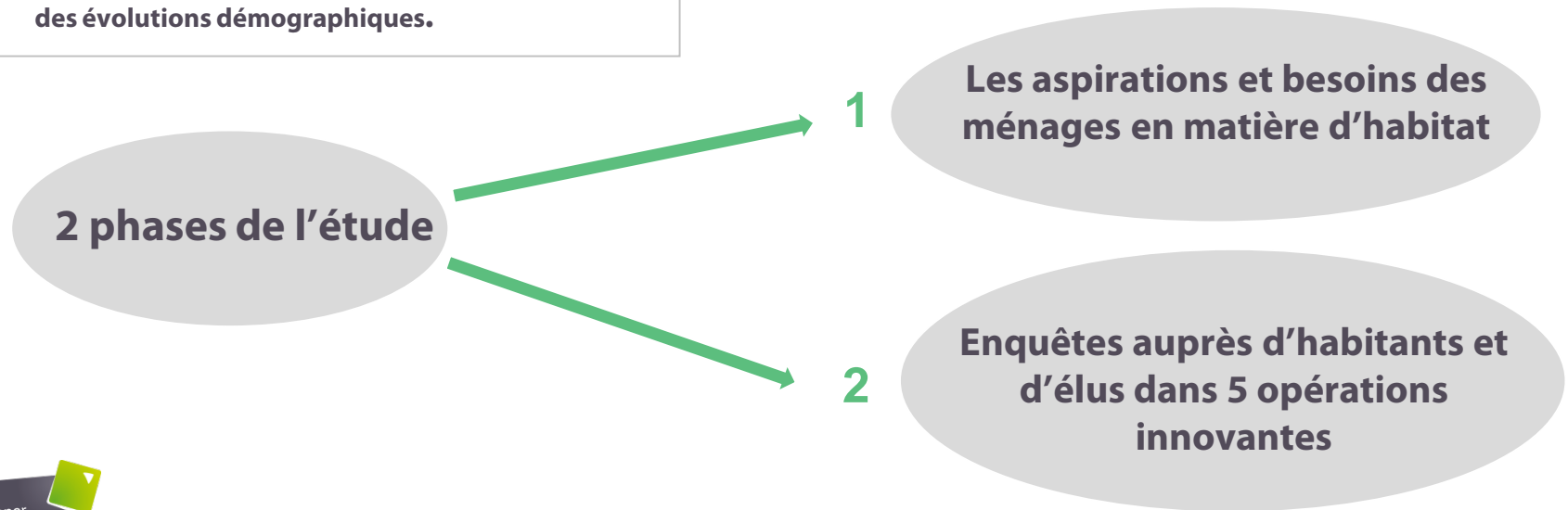
Quels modes d'habiter ? besoins et regards rétrospectifs des habitants

Les enjeux

- **La connaissance** : Cerner et différencier les éléments d'explications sur l'évolution des modes d'habitat.
- **La mise en œuvre** : Alimenter les réponses qualitatives des projets d'habitat dans le cadre des politiques de l'habitat.
- **Les projections** : Anticiper les besoins à venir compte tenu de la situation du parc actuel et des évolutions démographiques.

L'objectif

Contribuer à une meilleure prise en compte des besoins des ménages au travers de la qualité et des usages dans les opérations d'habitat.



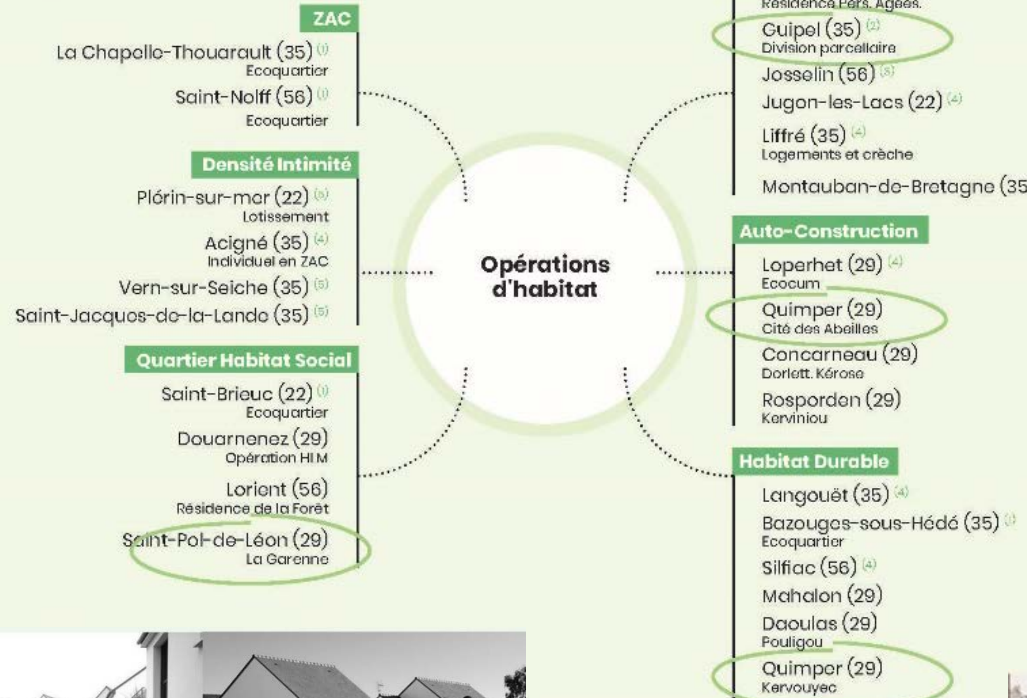


RÉSIDENCE DES BRUYÈRES 2014
RIEC-SUR-BÉLON (29) - 4 165 HABITANTS EN 2015



DIVISION PARCELLAIRE 2013
GUIPEL (35) - 1 710 HABITANTS EN 2015

LES CINQ OPÉRATIONS RETENUES



LOTISSEMENT DE KERVOUYEC 2012-2014
QUIMPER (29) - 63 508 HABITANTS EN 2015



HABITAT INTERMÉDIAIRE - LA GARENNE 2016
SAINT-POL-DE-LÉON (29) - 6 584 HABITANTS EN 2015



LA CITÉ DES ABEILLES
QUIMPER (29) - 63 508 HABITANTS EN 2015

Éléments de synthèse :

- **Impliquer les habitants dans les projets**

Un **aspect essentiel à la satisfaction** des modes d'habiter ; **c'est l'écoute et la prise en compte des besoins**



- **Evolution des pratiques dans les projets urbains**

Souvent des logiques d'informations et de communication qui dominent

Si forte participation, possibilité de forte innovation.

Comment prendre en compte et accompagner ce renouveau dans les conduites de projets ?

Point d'information

Rencontre nationale de la FNAU

41^e RENCONTRE NATIONALE DES
AGENCES D'URBANISME

EXPLORONS
NOS FUTURS (heureux)

Brest, de près ou de loin
1^{er} et 2 décembre 2020



- **1 - 2040 : prendre soin de soi-même, c'est prendre soin des autres**
- **2 - Quelle sera la vie rêvée des jeunes actifs en 2040 ?**
- **3 - Quelles formes prendront les villes en 2040 ?**
- **4 - Nos vies (im)mobiles**
- **5 - Nous avons mis fin à l'artificialisation des sols : on vous explique comment !**
- **6 - Réussir les territoires zéro-carbone en vingt ans, un défi commun**
- **7 - France productive, le renouveau territorial par l'industrie**
- **8 - Lowtech et territoires, une synergie prometteuse**
- **9 - Entre circuits courts, e-commerce, recherche du bas prix... à quoi ressemblera mon commerce ?**
- **10 - Géopolitique de la mer : cap vers l'horizon 2040**
- **11 - Quelle fabrique de la décision publique ?**
- **12 - Vers un monde numérique inclusif**

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI)

- Les délais sont reportés par la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire.
- Pour les communautés de communes et les communautés d'agglomération qui n'ont pas la compétence en matière de PLUI, la loi organise le transfert automatique de cette compétence après le renouvellement général des conseils municipaux et communautaires. Ce transfert était prévu le 1^{er} janvier 2021, il est désormais reporté au 1^{er} juillet 2021.
- La loi prévoyait aussi une période durant laquelle un droit d'opposition au transfert du PLUI pourra être exercé par les communes membres. Cette période initialement prévue du 1^{er} octobre au 31 décembre 2020 a été revue par la loi n° 2020-1379 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire.
- Les communes pourront dans les trois mois précédant le 1^{er} juillet 2021, soit du 1^{er} avril 2021 au 30 juin 2021, s'opposer au transfert grâce à l'activation d'une minorité de blocage (si au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ou l'inverse).

Source AMF, 2020

ZAN (info. FNAU)

Infos recrutement en cours