

GUIDE POUR



UN HABITAT DURABLE



INTRODUCTION : PRESENTATION DE L'HABITAT DANS LE PAYS CENTRE BRETAGNE

- 1. Un territoire rural**
- 2. Une offre foncière attractive qui doit être régulée**

I. OUTILS OPERATIONNELS POUR UN HABITAT DURABLE

Introduction

- 1. L'intégration du projet dans l'existant**
- 2. La gestion de l'espace**
- 3. Mixité sociale et intégration des nouveaux arrivants.**
- 4. Espaces de circulation et gestion des déplacements**
- 5. Aménagements paysagers et clôtures**
- 6. La gestion de l'eau**
- 7. La gestion de l'énergie**
- 8. La gestion des déchets**
- 9. L'intégration des réseaux et des équipements techniques**

II. LES OUTILS ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES POUR LA MISE EN PLACE D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT

- 1. La procédure du lotissement**
- 2. La procédure de la zone d'aménagement concerté : la ZAC**
- 3. Permis de construire valant division**
- 4. La norme : approche environnementale sur l'urbanisme : AEU**
- 5. La norme haute qualité environnementale : HQE**
- 6. Document de planification à l'échelle de la commune : Le plan local d'urbanisme**
- 7. Démarche obligatoire dans certaines conditions**
- 8. Outils pour gérer le foncier**
- 9. Gestion financière de l'opération**
- 10. Statut hiérarchique des différents documents**
- 11. Schéma de synthèse sur la gestion d'une opération d'aménagement**

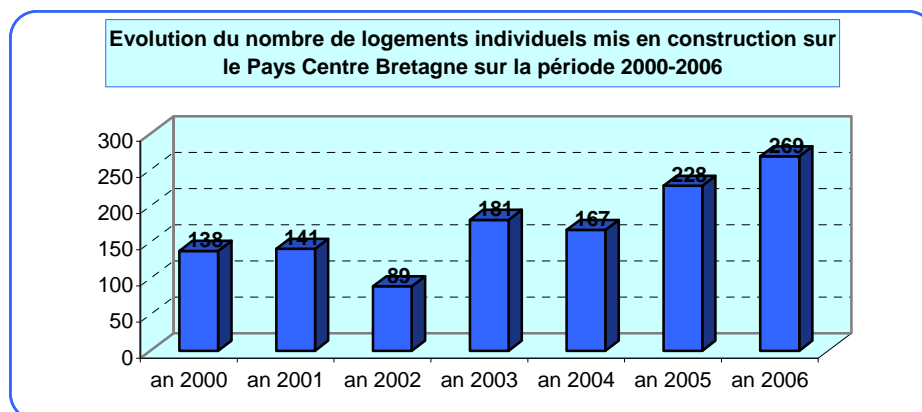
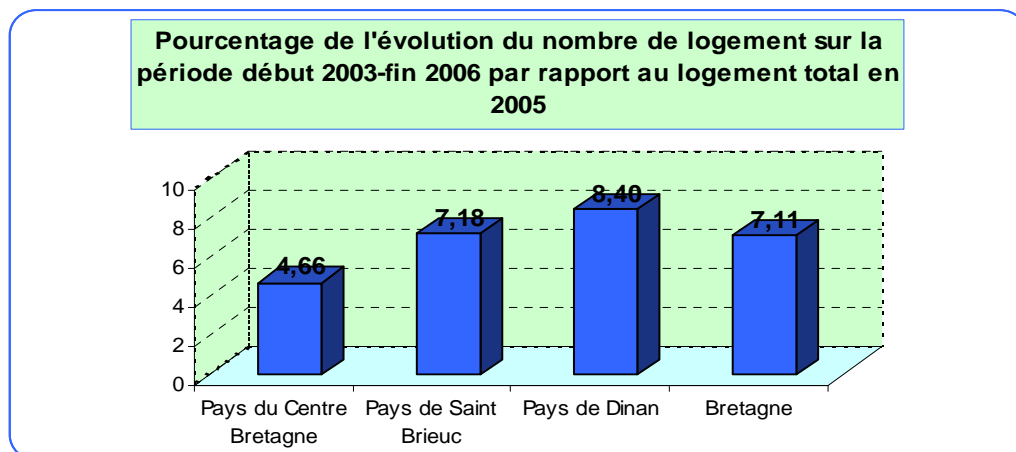
INTRODUCTION : PRESENTATION DE L'HABITAT DANS LE PAYS CENTRE BRETAGNE

1. Un territoire en pleine revitalisation

Entité territoriale	Densité (hab/Km ²)
France	107
Bretagne	107
Pays de Rennes	367
Pays centre Bretagne	45

La densité de l'habitat dans le pays centre Bretagne est plutôt faible puisqu'elle est de 45 hab/Km². Alors qu'elle est de 107 habitant par Km² pour la Bretagne et de 370 hab/Km² pour le pays de Rennes. la population sur la période 90-99 à diminué de -3,1%.

Mais l'évolution récente montre que le pays centre Bretagne connaît un regain de vitalité. En effet on observe sur la période 1999-2002 une évolution positive de la population de 0,18%. Cette analyse est confirmée par l'évolution démographique qu'a connue la CIDERAL sur la période 1999-2007 avec une évolution de 1,54%, alors que sur la période 1990-1999, elle perdait de la population.



L'augmentation de la population entraîne une augmentation de la construction du logement, ce qui montre bien que le pays centre Bretagne connaît un regain de vitalité. En effet Le pourcentage d'évolution du logements sur la période 2003-2006 par rapport à l'année 2005 montre que l'évolution du Pays centre Bretagne est plus faible que la moyenne bretonne mais l'écart n'est pas très important. En effet si l'on compare avec le Pays de Saint Brieuc (zone

urbaine) et avec le Pays de Dinan (zone littoral) l'écart n'est pas très important. Alors que ces communes du fait de leur situation possèdent une attractivité naturelle plus importante.

Cette évolution devra être appuyé par une politique du logement volontariste sur le pays centre Bretagne. D'autant que plusieurs facteurs indique qu'elle pourrait être durable. Tout d'abord du fait des coûts du foncier notamment les ménages s'éloignent de plus en plus de la ville centre. De fait ils quittent de plus en plus les espaces périurbains pour s'installer en zone rurale. Comme le Pays centre Bretagne se trouve dans l'aire d'influence de l'agglomération de st Briec et de celle de Rennes elle bénéficie directement de cet effet.

D'un point de vu économique le Pays Centre Bretagne est dynamique avec un taux de chômage faible et donc un bassin d'emplois attractif. Cette situation est susceptible d'attirer une population à la recherche d'un emploi.

Entité territoriale	Part des plus de 60 ans dans la population totale en 1999 (en%)	Evolution de la part des plus de 60 ans dans la population totale sur la période 90-99 (en%)
France	20,9	/
Bretagne	23,8	1,9
Pays centre Bretagne	28,5	3,3

Le vieillissement de la population est important et constitue une donnée importante à prendre en compte pour la réalisation des futurs logements. En effet la part des plus de 60 ans dans la population totale est 28,5% contre 23,8% pour la Bretagne. De plus elle est en forte augmentation puisqu'elle est de 3,3% sur la période 90-99 alors qu'elle est de seulement 1,9 pour la Bretagne. Ce vieillissement même si il est général en France est fortement accentué sur le Pays Centre Bretagne.

2. Une offre foncière attractive qui doit être réguler

Comme nous l'avons vu précédemment une évolution démographique positive s'amorce dans le pays centre Bretagne. Les prix du foncier sont pourtant moins élevés que dans les zones urbaines, périurbaines, et littorales ; d'où une offre foncière attractive Néanmoins cela ne doit pas dispenser la collectivité d'établir une bonne gestion des opérations d'aménagement. En effet l'offre de logement doit répondre à plusieurs problématiques spécifiques à la situation du pays centre Bretagne.

Entité territoriale	Part de l'agriculture dans l'emploi total en 1999 (en %)
France	3,8 (2005)
Bretagne	7,7
Pays de Rennes	1,8
Pays centre Bretagne	19,5

Tout d'abord comme on peut l'observer dans le tableau la part de l'agriculture dans l'emplois total est encore très forte dans le pays centre Bretagne. Si celle-ci tant à diminuer, l'espace agricole lui reste constant notamment grâce aux reprises. L'espace à urbaniser peut donc entrer en concurrence avec l'espace agricole. En effet une étude réalisée en 2005 par la

fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (FNsafer) et mairie-conseil montrent que deux tiers des communes qu'elles ont interrogées estiment qu'il y a un manque de terrains disponibles pour la construction. De plus l'importance de l'agriculture dans le tissu économique local est très forte car l'agriculture dans le centre Bretagne fait partie d'un véritable système de production intégré allant de l'agriculteur aux industries agro-alimentaires.

En outre les espaces naturels sont importants en centre Bretagne, et leur protection est fondamentale car ils participent à la qualité du cadre de vie des habitants et l'attractivité touristique du territoire. Il faudra donc essayer de proposer des opérations avec une densité assez importante permettant de ne pas empiéter sur l'espace agricole.

La deuxième problématique concerne les faibles ressources dont disposent un nombre important de personnes dans le pays centre Bretagne. En effet en 2004, le revenu net annuel moyen était de 15 931 euros pour la Bretagne contre seulement 13 689 euros pour le pays centre Bretagne. Il y a donc un fort enjeu pour produire des logements qui soit accessibles pour toute la population, et donc nécessité de maîtriser l'urbanisation, et le foncier. Promouvoir les principes d'un habitat durable dans le pays centre Bretagne semble constituer une solution aux problématiques observées précédemment (volet social du développement durable).

La troisième problématique résulte de l'évolution démographique en elle-même. En effet celle-ci couplée avec le desserrement des ménages entraîne un fort accroissement des besoins en logements. Un effort important doit donc être réalisé par la collectivité pour pouvoir subvenir à ces besoins sous peine de voir les prix du foncier augmenter et d'avoir une ségrégation dans l'accès au logement.

Enfin en corrélation avec ce qui a été affirmé ci-dessus si l'on crée une offre de logement peu chère et de qualité, c'est de nature à conforter la reprise démographique au sein du pays centre Bretagne pour des raisons financières. Mais aussi parce que la population qui cherche à s'installer en zone rurale recherche un cadre de vie agréable que la « campagne » est censée leur apporter. Il est donc important de créer des opérations de logement de qualité (au niveau paysager,.....) qui soit susceptibles d'attirer ce type de personnes.

La quatrième problématique provient de l'importance de l'habitat individuel sur le pays Centre Bretagne. Cette importance s'explique par de nombreux facteurs parmi lesquels on trouve :

- L'attrait de la culture bretonne pour l'habitat individuel.
- Une offre de collectif ou semi collectif faible.
- Une forte pression sur le locatif

Cette importance de l'habitat individuel pose plusieurs questions :

- Les coûts pour la collectivité de l'aménagement et l'entretien des nouvelles zones urbanisées
- La consommation de l'espace
- L'abandon des centres anciens et leur articulation avec les nouveaux quartiers

(Sources tableaux et graphiques : INSEE, CAD22, Habitat et Développement Bretagne)