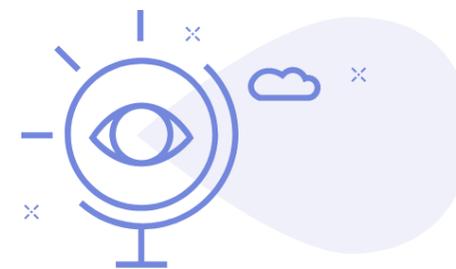
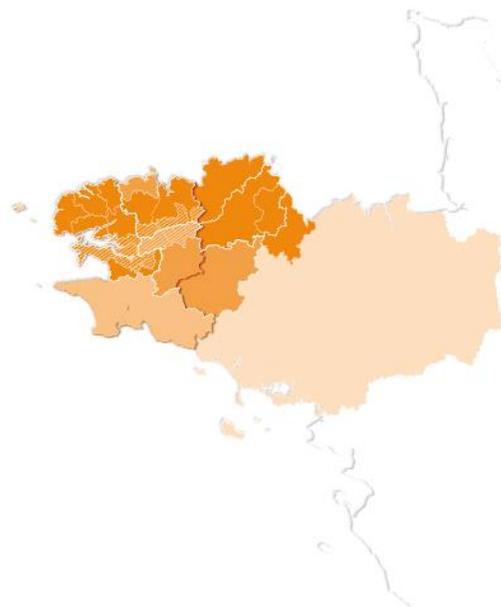


Club PLUi des membres de l'ADEUPa

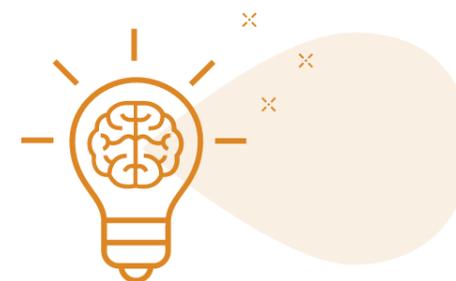
Visio | 17.11.2023

ANIMATION

17 novembre 2023



Se situer dans un monde qui change



Préparer l'avenir



Partager la connaissance des territoires

PARTIE 1 : LES ACTUALITÉS EN MATIÈRE DE PLANIFICATION ET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- **Tour de table sur vos procédures en matière de documents d'urbanisme**
- **Planification** : mise à jour des servitudes / décret sur les friches
- **Foncier, SIG, DATA** : loi du 20 juillet 2023 sur la mise en œuvre du ZAN
- **Environnement** : loi APER / Zones préférentielles de renaturation
- **Habitat** : Zone B1 et taxe sur les logements vacants
- **Mobilités** : 1^{er} COPIL de la mobilité
- **Économie** : loi industrie verte
- **Aménagement - études urbaines** : Lancement d'un observatoire de l'aménagement

PARTIE 2 : LE FONCTIONNEMENT DU CLUB PLUI EN 2024

- **Quelle fréquence** : 2 fois par an , 3 fois par an ?
- **Quels contenus** : veille juridique, intervenants extérieurs, ateliers participatifs, ...
- **Quelles modalités de partage entre EPCI** : plateformes communes, mail d'information, ... ?

1 – Mise à jour des servitudes dans nos PLU

- Pour mémoire lorsqu'une nouvelle SUP est instituée, celle-ci cesse de produire ces effets juridiques si elle n'a pas été annexée au PLU dans le délai d'un an suivant son institution.
- Les SUP sont censées être également publiées sur le GPU et donc être disponibles dans un format numérique qui nous permette de mettre à jour les annexes de PLU.
- **Quel service gestionnaire ?** Le service gestionnaire nous a indiqué que l'application pour la production de la donnée était en cours de déploiement.
- **Que faire si les SUP ne sont pas numérisées ?** Il est possible que certains services gestionnaires de SUP soient défaillant sur la mise à disposition des SUP dans un format numérique exploitable.
- **Exemple :** Mise à jour de SUP PT2, servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles. Pour cette servitude les plans papiers ne sont pas numérisés.
- **Rôle des EPCI ?** : Les EPCI n'ont pas vocation à suppléer les services gestionnaires dans cette numérisation.

1 – Projet de décret pour définir les friches

- Modalités d'application de l'article L. 111-26 du code de l'urbanisme - Précisant les modalités d'application de la définition de la friche dans le code de l'urbanisme
- L'article 222 de la loi climat a introduit une définition des friches : « Au sens du présent code, on entend par “ **friche** ” tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, **inutilisé** et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne **permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables**. »
- Consultation du 25/10/2023 au 15/11/2023

Source : https://www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/trel2304349d_projet-decret_friche-cu.pdf

Source : [trel2304349d_note-presentation-decret_friche-cu.pdf](https://www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/trel2304349d_note-presentation-decret_friche-cu.pdf) ([developpement-durable.gouv.fr](https://www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr/))

Les éléments caractérisant une friche selon le critère « inutilisé » :

- Une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes.
- Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités
- Une pollution identifiée pour laquelle l'exploitant a disparu
- Un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'interventions, d'une part et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.
- L'aménagement ou les travaux préalables au réemploi d'un bien s'entendent comme les interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné.
- Une activité autorisée à titre transitoire avant un réemploi prévu n'est pas de nature à remettre en cause la qualification d'une friche.

Ne seront pas des friches :

- Les terrains non bâtis à caractère agricole ou forestier ne peuvent être considérés comme des friches
- Les terrains à caractère naturel, y compris après avoir fait l'objet d'une renaturation, ne sont pas non plus concernés.

Création d'un inventaire national

- IZAE et OHF alimenteront un inventaire national des friches (format CNIG)

1 – Note de doctrine de l'État sur le ZAN diffusion imminente (source DGALN/DREAL) :



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHESION DES TERRITOIRES

Zéro Artificialisation Nette

DECRYPTAGE DE LA RÉFORME SUR L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

P.3 Préambule

1 P.7 DÉFINIR ET OBSERVER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

P.11 Définir et mesurer la consommation des ENAF
P.16 Définir et observer l'artificialisation nette des sols
P.22 Préserver les fonctionnalités écologiques et le potentiel agronomiques des sols
P.31 Mettre à disposition les données publiques et outils d'observation de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols

2 P.41 PLANIFIER LA CONSOMMATION ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

P.44 Principes généraux
P.48 Au niveau de schémas régionaux d'aménagement
P.55 Déclinaison dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, cartes communales)
P.61 Suivi de l'atteinte des objectifs à l'échelle locale

3 P.67 MOBILISER LES LEVIERS EN FAVEUR DE PROJETS DE TERRITOIRES SOBRES EN FONCIER

P.70 Encourager la densité dans le cadre de la planification et des opérations
P.73 Promouvoir la nature en ville et la renaturation
P.77 Encadrer la consommation et l'artificialisation des activités économiques et commerciales et encourager leur recyclage
P.83 Recycler les friches
P.85 Intégrer la sobriété foncière et la protection des sols dans l'évaluation environnementale des projets et des documents d'urbanisme et de planification

4 P.89 ACCOMPAGNER LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET LE RECYCLAGE URBAIN

P.91 Déployer l'ingénierie : appui des opérateurs en faveur de la sobriété foncière
P.96 Contractualiser des PPA et des ORT ou s'inscrire dans les contrats de relance et de transition écologique
P.100 Mobiliser les outils fiscaux et budgétaires

5 P.111 Annexes

2- Conférence régionale de gouvernance :

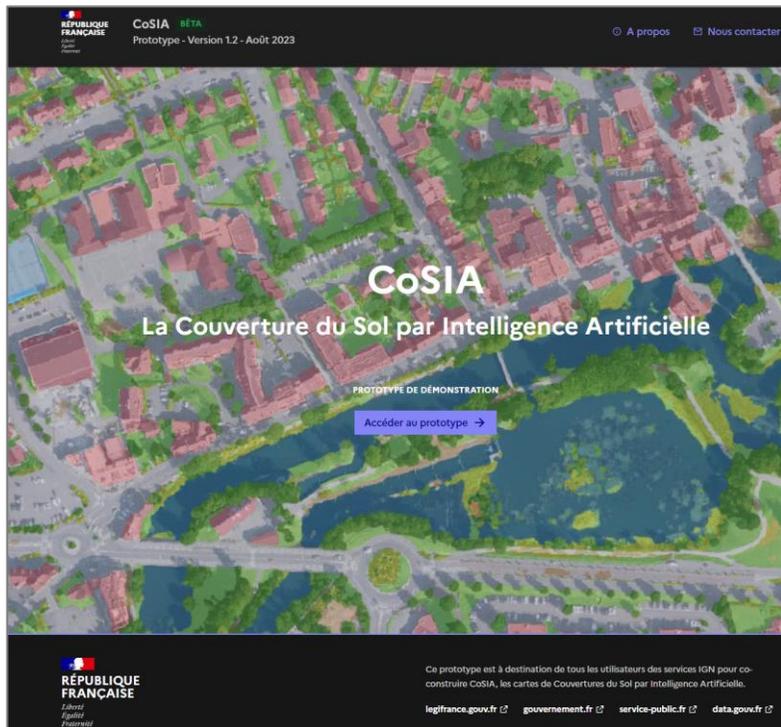
- Mise en place de la composition de la conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols de Bretagne
- Cette conférence doit assurer une représentation équilibrée des territoires.
- **Un courrier a été adressé à chaque collectivité compétente en matière d'urbanisme pour délibérer dans les 6 mois après la loi en faveur d'une composition régionale reprenant la composition la conférence actuelle des Scot au lieu de la composition proposée par défaut**
- (cf. article 2 de la LOI n° 2023-630 du 20 juillet 2023)

3 – Décrets liés à la loi du 20 juillet 2023

- Les décrets sont toujours en attente de parution
- Les décrets provisoires toujours consultables aux liens suivants :

4 – COSIA

- L'IGN a diffusé les premières données départementales de **CO**uverture du Sol par **IA** (COSIA) dont le Finistère
- L'ADEUPA a déjà testé la donnée sur le MOS foncier du département du Finistère pour évaluer le taux d'imperméabilisation ou de végétation de chaque objet du MOS foncier
- Le test de l'ADEUPa pour le département des Côtes d'Armor est en cours de production.



Source : <https://cosia.ign.fr/>

5 - GEODATA

Les dernières données mise à jour :

- Naissances et décès domiciliés 2022
- Filosofi 2019 - Revenus des ménages, typologie des ménages
- Données 2020 infracommunales du recensement



Source : [ADEUPA - Géoclip \(adeupa-brest.fr\)](https://adeupa-brest.fr/)

Autres sources : [GeoBretagne](#) | [le partenariat des données géolocalisées](#)

1 – LOI relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER)

La Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 demande, dans son article 15, aux communes de définir des « zones d'accélération » des énergies renouvelables (ZAEEnR).

Ces ZAEEnR :

- correspondent à des zones jugées préférentielles et prioritaires par les communes pour le développement des EnR
- sont proposées par les **communes**, pour chaque type d'énergie renouvelable
- pourront être incluses dans les **documents d'urbanisme**, via des modifications simplifiées, si le Comité Régional de l'Énergie (CRE) estime les zones identifiées suffisantes pour l'atteinte des objectifs de production d'énergie
- **Les EPCI** peuvent jouer un rôle dans leur élaboration et dans la coordination territoriale, en lien avec le PCAET et la démarche de planification énergétique engagée.

Avantages :

Des mécanismes financiers incitatifs :

- Des **bonus dans les appels d'offres** pour les projets se développant sur ces zones.
- Une **modulation tarifaire** afin de prendre en compte le productible pouvant être plus faible sur ces zones.
- Les projets EnR sur le territoire génèrent aussi des **revenus fiscaux** pour les collectivités, des **emplois locaux** dans l'installation et la maintenance des installations et de **potentielles économies sur les factures d'énergie**

Contraintes :

- Des projets pourront être autorisés en dehors des ZAEEnR, toutefois, un **comité de projet**, aux frais du porteur du projet, sera obligatoire pour les projets d'énergie renouvelable, au-delà de certains seuils.

1 – LOI APER - CALENDRIER

Étape 1 : mise à disposition par l'État et les gestionnaires des réseaux publics d'électricité et de gaz des informations sur le potentiel d'implantation des énergies renouvelables → **mai/juin 2023**

Étape 2 : identification des zones d'accélération par les communes → d'ici le **31 décembre 2023**

- concertation du public au niveau communal et débat au sein de l'organe délibérant de l'EPCI
- transmission des zones au référent préfectoral unique, à l'EPCI, à l'établissement public porteur du SCOT

Étape 3 : concertation territoriale par le **référént préfectoral unique**

- conférence territoriale
- consultation du comité régional de l'énergie

Étape 4 : avis du comité régional de l'énergie (3 mois)

- si les zones sont suffisantes pour atteindre les objectifs : **arrêt de la cartographie au niveau départemental** après avis conforme des communes
- **si les zones ne sont pas suffisantes** :
 - demande de zones complémentaires aux communes (3 mois)
 - nouvel avis du comité régional de l'énergie (3 mois)
 - arrêt de la cartographie au niveau départemental après avis conforme des communes (2 mois)

Concertation :

La **concertation** prévue par la loi dans le cadre de l'élaboration de ces zones, dont les modalités sont librement déterminées par les communes, peut être réalisée à l'échelle de l'EPCI.

Financement :

- Possibilité de développer des **projets participatifs** qui peuvent intégrer les collectivités et les citoyens peut renforcer l'acceptabilité sociale des projets et maximiser les retombées économiques pour le territoire.
- La loi a également prévu la mise en place d'un système de **fonds** auxquels les porteurs de nouveaux projets devront contribuer. Ces fonds permettront de **financer des projets portés par la collectivité ou l'EPCI** d'implantation du projet, en faveur de la transition écologique

1 – LOI APER

LES QUESTIONS QUE CELA POSE :

- Quelle méthodologie pour déterminer les zones ?
- Pourquoi avoir la possibilité de placer toute la commune en ZAEnR ?
- Un calendrier très court : Comment respecter l'objectif fin décembre 2023 ?
- Quelles conséquences si le calendrier n'est pas respecté ?

RESSOURCES :

- Présentation de la DDTM22
- Le site du portail cartographique disponible dans sa version Bêta : <https://geoservices.ign.fr/portail-cartographique-enr>
- Le dossier de presse à destination des élus : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide_Elus_JU_12023_Planification_energies_renouvelables.pdf
- La page du Ministère de la Transition énergétique relative à la planification : <https://www.ecologie.gouv.fr/planification-des-energies-renouvelables-et-donnees>
- Guide pas à pas du portail cartographique des énergies renouvelables : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Portail_EnR_Guide_Pas_a_Pas_VBase.pdf
- L'espace d'entraide sur la plateforme du Cerema : https://www.expertises-territoires.fr/jcms/pl1_141479/fr/portail-cartographique-des-energies-renouvelables
- Les fiches sur les énergies renouvelables de l'Ademe : <https://librairie.ademe.fr/energies-renouvelables-reseaux-et-stockage/6363-energies-renouvelables-reussir-la-transition-ecologique-de-mon-territoire-9791029721779.html>
- Le bilan de mon territoire ENEDIS : <https://data.enedis.fr/pages/bilan-de-mon-territoire/>

2 – Zones préférentielles de renaturation

Avez-vous inscrit des zones préférentielles de renaturation dans vos documents d'urbanisme ?

- Les collectivités territoriales, qui mettent déjà en œuvre de nombreuses actions de renaturation et de restauration des continuités écologiques, disposent désormais d'un nouveau levier de "désartificialisation" via **l'identification de zones préférentielles au sein des documents d'urbanisme**.
- Un décret, paru le 28 décembre 2022, articule cette nouvelle faculté avec la prescription des mesures compensatoires des atteintes à biodiversité
- Source banque des territoires : [Zones préférentielles de renaturation : le décret est paru \(banquedesterritoires.fr\)](https://banquedesterritoires.fr)

3 – Travaux en cours de l'ADEUPa à l'échelle de Brest Métropole

- **Analyse des consommations d'eau** (tendance globale et par type de consommateurs)
- **Mobilisation des données COSIA** pour une approche cartographique
 - ✓ du stockage de carbone
 - ✓ de la dynamique bocagère
- Exploration cartographique des **secteurs potentiels de renaturation** / évitement / compensation

4 – Autres éléments de veille juridique

- **Eau** : Décret du 29 août 2023 relatif aux usages et aux conditions **d'utilisation des eaux de pluie et des eaux usées traitées**. La réutilisation des eaux usées traitées et des eaux de pluie est facilitée
- **Eau** : Arrêtés du 9 octobre 2023, modifiant les méthodes et **critères d'évaluation de l'état des eaux**. Ajout d'indicateurs biologiques et des outils d'aide à la décision
- **Energie** : Arrêté du 19 septembre 2023 fixant le critère de proximité géographique de **l'autoconsommation collective** étendue. Les opérations peuvent s'étendre jusqu'à 10 kilomètres en zones périurbaines et jusqu'à 20 kilomètres en zones rurales (2km auparavant)
- **Biodiversité** : loi européenne du 9 novembre 2023 sur la **restauration de la nature** (accord provisoire). L' Objectif est de restaurer au moins 20 % des zones terrestres et maritimes de l'UE d'ici à 2030

5 – Productions ADEUPa (2023)

ENVIRONNEMENT OUEST BRETON
L'EAU, UNE RESSOURCE FRAGILE DANS L'OUEST BRETON
 #3 | Juillet 2023 | OBSERVATOIRE | Note d'analyse

Rarement le sujet de l'eau n'aura été aussi présent au début de décennie. Ce territoire tempéré, abondant et maillé d'un grand nombre de comores un territoire d'eau, l'abondance de l'installation des populations et la multiplication La question de sa qualité est au centre de la siècle. Aujourd'hui, s'y superpose la question d' Dans un contexte de changement global, la a revêtu les contours d'un sujet prioritaire et urgent d'épisodes climatiques qui étaient jusqu'à présent de l'Ouest breton a sans être soumise à des mesures communes ont dû solliciter des moyens de ce du service de la fourniture de l'eau se sont élevés. Au moment où certains Pays façonnent la développement, cette étude fait le choix de se ressource sur le territoire de l'Ouest breton. L'urbanisation des échelles de gestion, résultats réelles hydrologiques et administratives est de la fois sa complexité et les nécessaires soins La sollicitation de cette ressource fait égale description. Elle est examinée en termes de œuvre pour mettre à la disposition (captage, de dynamisme d'usage. Les pressions qui évoluent et menacent l'équilibre et les ressources sont également abondantes de nos les traiter

87 millions de mètres cubes (Mm³) de l'eau consommée en 2022, soit une augmentation de 10% par rapport à 2020.

78% de l'eau consommée en 2022 est issue de la production nationale.

10% des usages de traitement contribuent à 73 % du volume total présent sur le territoire breton.

10 semaines de travail supplémentaires sont nécessaires pour assurer la fourniture de l'eau.

ADEUPa BREST BRETAGNE

ENVIRONNEMENT OUEST BRETON
ÉTAT DES LIEUX DES PLANS CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAUX DE L'OUEST BRETON
 #2 | Janvier 2023 | OBSERVATOIRE | Note d'analyse

Climat, air, énergie, la seule énumération agglomérée en acronyme de ces trois mots suffit à signaler le rôle considérable aujourd'hui assigné aux PCAET. chacun de ces termes est en lui-même porteur de défis immenses.

Si la question du climat a fini par s'imposer dans les débats, au rythme notamment des publications du Giec, le dernier rapport en date témoigne cependant de la gigue qui représente le passage à l'action corrective. au rythme actuel, le réchauffement global attendu à 4 °C à la fin du siècle, bien au-delà du seuil des 1,5 °C visé par l'Accord de Paris en 2015.

Moins présente médiatiquement que celle du climat, la question de la pollution de l'air défilait cependant régulièrement la chronique, constatant que 90 % de la population mondiale respire un air chargé de niveaux élevés de polluants, l'Organisation mondiale de la santé (OMS) a récemment compilé ses « lignes directrices relatives à la qualité de l'air », tandis que Santé publique France estimait la pollution atmosphérique par les particules fines (PM2.5) à l'origine de près de 48 000 décès chaque année sur le territoire national.

Enfin, la question de l'énergie occupe une place d'autant plus grandissante et controversée qu'elle est intrinsèquement liée aux indicateurs économiques, aux équilibres géopolitiques et à l'enjeu de décarbonation, soigné par l'urgence climatique et l'ambitieux objectif de neutralité à l'horizon 2050, ainsi même que 80 % de l'énergie consommée dans le monde provient de la combustion croissante de sources fossiles.

Ainsi, l'ampleur et le caractère à la fois complexe et cumulatif de ces thèmes attribuent aux PCAET une dimension cruciale en même temps qu'ils confèrent aux démarches qui les portent un caractère objectivement ardu.

En réponse aux attentes de ses membres, l'ADEUPa dresse en cet état des lieux croisé des PCAET dans l'Ouest breton.

Avant d'entrer dans le vif du sujet et de dire où en sont les collectivités de l'Ouest breton en la matière, cette publication interroge l'utilité d'une planification territoriale. La troisième partie met en perspective l'évolution des PCAET.

44% de la population de l'Ouest breton couverte par un PCAET adopté

5 PCAET adoptés / **10** PCAET en cours

5 à 20 des habitants respirent un air « mauvais » (1 % du PIB mondial)

70% des actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont réalisées à une échelle locale

ADEUPa BREST BRETAGNE

1. Stern, The Economics of Climate Change - The Stern Review, Cambridge University Press, 2006
 2. <https://www.territoires-climat.ademe.fr/ressources/>

Source : [Décarbonation des mobilités | ADEUPa Brest \(adeupa-brest.fr\)](https://adeupa-brest.fr/)

Source : [L'eau, une ressource fragile dans l'Ouest breton | ADEUPa Brest \(adeupa-brest.fr\)](https://adeupa-brest.fr/)

1 – Évolutions juridiques

Taxe annuelle sur les logements vacants pour les communes en zones tendues touristiques :

- Liste des communes pouvant appliquer cette taxe dans le décret n° 2023-822 du 25 août 2023
- Source : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047998521>

Évolution des communes en zone B1

- **Dans les Côtes d'Armor** : Dinan, Paimpol, Perros-Guirec, Pléneuf-Val-André et Plérin.
- **Dans le Finistère** : Concarneau, Crozon, Fouesnant, Guipavas, Landerneau, Le Relecq-Kerhuon, Plougastel-Daoulas, Plouzané, Pont-l'Abbé, Quimper, Trégunc
- Arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation

Source : [Arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#)

[Cf : memento zones tendues de l'ADIL29 en annexe de cette présentation](#)

2 – Productions ADEUPa (2023)



Source : [Comment répondre aux besoins en logements dans leur diversité ? | ADEUPa Brest \(adeupa-brest.fr\)](#)

1 – La loi Industrie verte des évolutions pour le code de l'urbanisme

- Des objectifs de développement industriel intégrés dans les SRADDET
- Des friches prises en compte dans les SCOT
- Des sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation (SNCCR) identifiés dans les documents d'urbanisme
- Des formalités assouplies pour faciliter l'implantation d'industries vertes avec une mise en compatibilité simplifiée des documents d'urbanisme ou de planification
- Une mutualisation des procédures de participation entre plusieurs projets d'aménagement
- Une évaluation environnementale unique pour les installations de production d'énergies renouvelables en ZAE
- Un élargissement du champ d'action des EPF (développement économique, lutte contre l'étalement et opérations de renaturation)
- Des expropriations facilitées en vue de l'implantation d'activités industrielles dans le cas d'abandon manifeste
- Libérer du foncier grâce au remembrement des surfaces commerciales
- L'élaboration d'une stratégie de développement industriel à l'échelle nationale 2023 – 2030
- Source : CF. Éditions législatives Lefebvre Dalloz.

2 – Productions ADEUPa (2023)



Source : [État des lieux des plans climat air énergie territoriaux de l'Ouest breton | ADEUPa Brest \(adeupa-brest.fr\)](#)

Source : [La logistique urbaine à la croisée d'enjeux économiques, sociétaux et environnementaux | ADEUPa Brest \(adeupa-brest.fr\)](#)

1 – Stationnement

- LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables
- Projet de décret sur l'apport d'ombre sur les parcs de stationnement
- Ce décret impose à certains parcs de stationnement extérieurs d'intégrer, sur la moitié de leur surface, un dispositif d'ombrage, par ombrières comportant des dispositifs de production d'énergies renouvelables ou par dispositifs végétalisés. Ces mêmes parcs doivent également intégrer un dispositif de gestion des eaux pluviales favorisant la perméabilité des sols et l'infiltration ou l'évaporation des eaux.
- Consultation du 22/08/2023 au 14/09/2023

Source : [Projet décret art101 \(developpement-durable.gouv.fr\)](https://www.developpement-durable.gouv.fr/Projet-decret-art101) et [note de présentation décret art. 101 parcs de stationnement \(developpement-durable.gouv.fr\)](https://www.developpement-durable.gouv.fr/note-de-presentation-decret-art-101-parcs-de-stationnement)

2 – Productions ADEUPa

- **Évènement** : COPIL de l'observatoire de la mobilités – novembre 2023 - 1 fois par an. Présentation et atelier sur leurs préoccupations dans les années à venir.
- **Parution** : Décarbonation des mobilités, quelles perspectives pour les « nouveaux carburants » dans l'ouest breton ? (septembre 2023)



Source : [Décarbonation des mobilités | ADEUPa Brest \(adeupa-brest.fr\)](https://adeupa-brest.fr/)



1 – Lancement d'un observatoire de l'aménagement

- Selon 2 grands chapitres : nature en ville et espaces publics et formes urbaines
- Les 2 premiers sujets 2024 : Nature en ville et ville dense, des enjeux liés / La stratégie foncière
- 3 à 4 numéros par an
- Une rubrique « pour aller plus loin » dans chaque numéro comme boîte à outils de la thématique.



Réflexion en cours pour développer une boîte à outils de l'aménagement disponible sur notre site internet.

1 – Productions ADEUPa



Source : <https://www.adeupa-brest.fr/nos-publications/qui-sont-les-seniors-du-finistere-portrait-social-de-la-population-agee-du>

PARTIE 2 : LE FONCTIONNEMENT DU CLUB PLUI EN 2024

- **Quelle fréquence** : 2 fois par an , 3 fois par an ?
- **Quel contenu** : vieille juridique, intervenants extérieurs, ateliers participatifs, ...
- **Quelles animations** : moments conviviaux (repas à la suite des clubs)
- **Quelles modalités de partage** : plateformes communes, mail d'information, ... ?
- ...

Merci de votre attention



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE
18 rue Jean-Jaurès - 29200 BREST
Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr

Trois types de « zones tendues » définies par des textes différents



16 Octobre 2023

Zonage « ABC » national

Défini à l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage, conventionnellement appelé ABC, effectue un classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements.

Le zonage ABC a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été remanié depuis, en 2006, 2009 et 2014.

L'arrêté du 1^{er} août 2014, déjà modifié en 2019 et 2022, classe les communes par zone, de la plus tendue à la moins tendue.

Il vient d'être modifié une nouvelle fois par l'arrêté du 2 octobre 2023 qui a intégré 12 communes en zone B1 dans le Finistère :

Brest – Concarneau – Crozon – Fouesnant – Guipavas – Landerneau – Le Relecq-Kerhuon – Plougastel-Daoulas Plouzané – Pont-l'Abbé – Quimper – Trégunc

Pour retrouver le classement ABC des différentes communes du Finistère :

<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>

DISPOSITIONS applicables avec ce zonage B1 :

Le zonage ABC est notamment utilisé pour l'éligibilité et pour les barèmes (plafonds, taux, conditions de ressources...) applicables aux aides relatives :

- à l'**investissement locatif** (Pinel, Denormandie, Loc'avantages, Louer abordable),
- à l'**accession à la propriété** : prêt social location-accession, prêt à taux zéro, TVA à taux réduit en zone ANRU et quartier prioritaire de la ville, bail réel solidaire (BRS),
- au **logement locatif intermédiaire** (LLI institutionnels)
- à la **fixation des plafonds de loyers des logements conventionnés financés en PLS**.

LE CAS du PINEL en BRETAGNE :

Pour mémoire, la LF pour 2020 a prévu, à titre expérimental, un dispositif dérogatoire au droit commun en Bretagne : le PINEL BRETON

L'existence de ce dispositif s'oppose, en l'état actuel des textes, à l'application du PINEL en zone B1 en Bretagne. Par conséquent **AUCUNE COMMUNE nouvellement classée en B1 en Bretagne ne peut faire de l'investissement Pinel aux conditions du B1.**

Zonage « Taxe sur les Logements Vacants » (TLV)

Les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants sont listées par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013.

Le décret du 25 août 2023 vient de procéder à une double modification de ce zonage, avec :

➤ **une actualisation de la liste des communes situées en zone d'urbanisation continue et tendue de plus de 50 000 habitants, où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement.**

Aucune commune n'est concernée dans le Finistère

(A l'échelle nationale, hors Finistère, dans les communes relevant de cette liste s'applique, notamment, en sus de la TLV, au niveau des rapports locatifs, le dispositif d'encadrement des loyers, le préavis réduit à un mois dans la cadre de la location d'un logement à titre de résidence principale et la catégorie « zone tendue » pour le plafonnement des honoraires des professionnels, imputables aux locataires.)

➤ **la création de nouvelles zones dites « tendues et touristiques », présentent une forte tension immobilière résultant notamment d'une proportion élevée de résidences secondaires.**

Communes concernées dans le Finistère :

Argol / Audiern / Bénodet/Camaret-sur-Mer/Carantec / Clohars-Carnoët / Clohars-Fouesnant / Combrit Concarneau Le Conquet / Crozon/ La Forêt-Fouesnant/ Fouesnant/ Gouesnach/Le Guilvinec/ Île-de-Batz/ Île-de-Sein / Ile-Molène/ Ile Tudy/Lampaul-Plouarzel/Landévennec/ Landunvez/Lanildut/Locmaria-Plouzané/Loctudy/Moëlan-sur-Mer/ Névez/ Ouessant/ Penmarch/ Plobannalec-Lesconil/ Plouarzel/ Plougonvelin/ Porspoder/ Riec-sur-Bélon/ Roscanvel/ Roscoff/ Saint-Jean-Trolimon/ Saint-Nic/ Saint-Pabu/ Telgruc-sur-Mer/ Treffiagat/Trégarvan/ Tréguennec / Trégunc/ Tréogat

⇒ **le dispositif d'encadrement des loyers et le préavis réduit à un mois ne s'y appliquent pas.**

La catégorie « zone tendue » pour le plafonnement des honoraires des professionnels s'applique en revanche (10 € /m² de SH).

La TLV s'applique de plein droit dans toutes ces communes. Son produit alimente le budget national de l'Anah.

Elles peuvent également instituer une majoration, comprise entre 5 % et 60 %, de la part leur revenant de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale

Pour retrouver les différentes zones tendues relevant de ce dispositif : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues>

Toutes nos publications :

- <https://adeupa-brest.fr/recherche?type=publication>

Lettre d'info (nouvelles publications, actu de l'agence...) :

- <https://adeupa-brest.fr/lettre-information/abonnement>

Lettre de veille (sélection d'articles hebdomadaire) :

- <https://us21.campaign-archive.com/home/?u=fa3098025f80211dcf0c79fc6&id=89d5b759d8>

Geoclip (base de données, cartographies) :

- [ADEUPA - Géoclip \(adeupa-brest.fr\)](https://adeupa-brest.fr/geoclip)

Banque de photos :

- [Photothèque de l'ADEUPa, agence d'urbanisme de Brest-Bretagne \(piwigo.com\)](https://piwigo.com)