

Syndicat mixte
du Léon
SCoT/PLH



COMITE SYNDICAL
DU 07 DECEMBRE 2016

Schéma de Cohérence Territoriale du Léon



Analyse des résultats de l'application du SCOT

Article L143-28 du code de l'urbanisme

Sommaire

La démographie.....	4
La construction de logements	6
La maîtrise de l'urbanisation dans les documents d'urbanisme	8
Approche de la consommation de foncier	11
L'offre commerciale	14
Les transports et déplacements	16
La prise en compte des questions environnementales.....	18

La démographie

source Insee

Lors des travaux d'élaboration du SCOT du Léon, la **démographie amorçait une reprise**, après deux décennies de déclin démographique. En 2005, la population représente 61 907 habitants, soit 2431 habitants de plus qu'en 1999, alors qu'elle avait diminué de 1186 habitants entre 1982 et 1999.

La croissance annuelle moyenne entre 1999 et 2005 s'établit donc à 0.67% par an, selon un niveau relativement homogène entre les 3 communautés de communes du territoire (alors que seul le Pays de Landivisiau connaissait une variation positive sur les périodes précédentes).

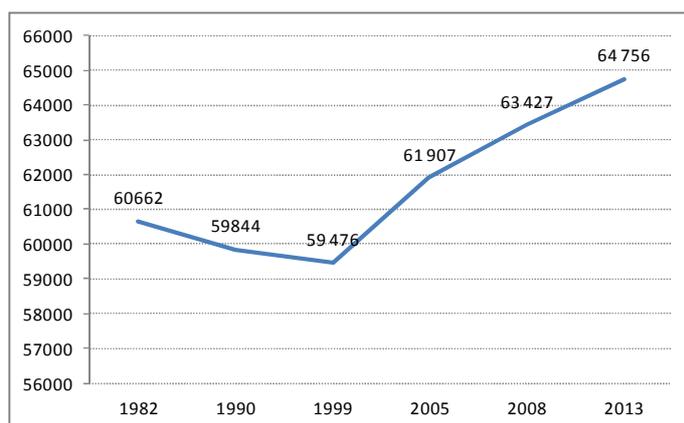
	Population 1999	Population estimée* SCOT 2005	Augmentation par an 1999-2005
Baie du Kernic	11 676	12 190	0,72%
Pays Léonard	19 268	20 006	0,63%
Pays de Landivisiau	28 352	29 711	0,68%
Total Léon	59 476	61 907	0,67%

*à partir des recensements provisoires 2004, 2005, 2006 et 2007

Partant de cette tendance récente, le SCOT du Léon se fixait comme objectif « de pouvoir **accueillir une population nouvelle selon un rythme de croissance de 0.67% par an en moyenne**, en fonction des dynamiques macro-économiques et des capacités d'accueil locales ».

On constate que la croissance démographique s'est poursuivie sur la période récente. Entre 2005 et 2013, le Léon a vu sa population croître de 2849 habitants, pour atteindre 64 756 habitants.

Evolution de la population du Léon entre 1982 et 2013



Le taux annuel moyen de croissance démographique se rapproche de l'objectif fixé, et s'élève à **0.56% par an** pour l'ensemble du Léon. Par rapport à la période précédente, on observe de grandes disparités entre les 3 communautés de communes. La croissance du Léon est principalement portée par le Pays de Landivisiau.

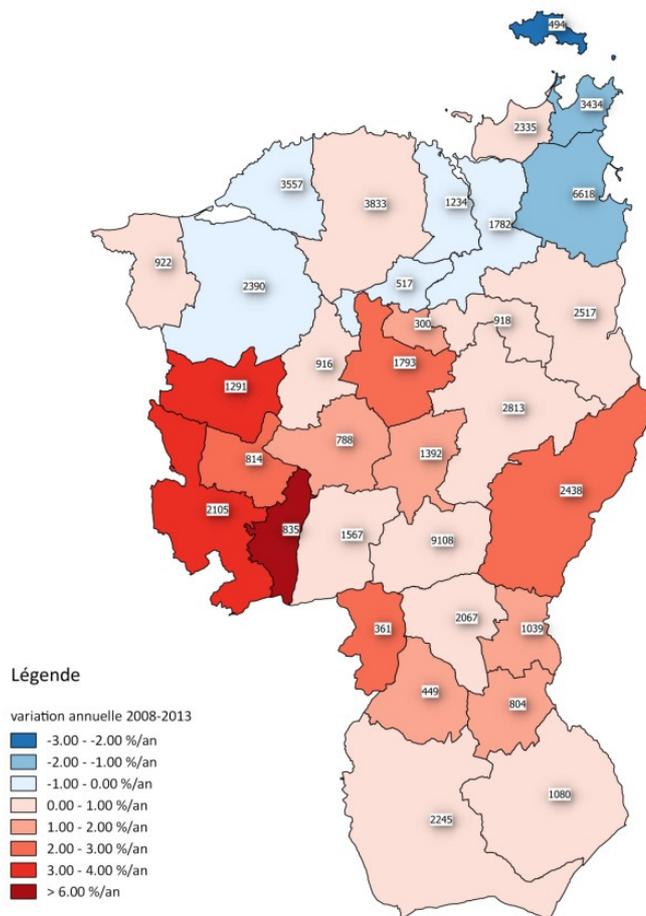
	Population 2013	Augmentation par an 2005-2013
Baie du Kernic	12 510	0,32%
Pays Léonard	19 332	-0,43%
Pays de Landivisiau	32 914	1,29%
Total Léon	64 756	0,56%

En outre, le SCOT alertait sur la tendance à **l'affaiblissement du poids démographique des pôles urbains** au profit des petites communes.

Ce phénomène se poursuit entre 2005 et 2013. Le poids démographique des deux pôles urbains diminue au profit des communes de moins de 3000 habitants, sous l'influence de l'évolution démographique de Saint-Pol-de-Léon (-0.91% par an), tandis que Landivisiau gagne des habitants (+0.52% par an).

	Population 1999	Population 2005	Population 2013
> 6000 habitants	27%	26%	24%
3000-6000 habitants	18%	18%	17%
1500-3000 habitants	28%	31%	37%
1000-1500 habitants	11%	10%	9%
500-1000 habitants	14%	13%	10%
< 500 habitants	2%	2%	3%

*Population 2013 par commune
et évolution depuis 2008*



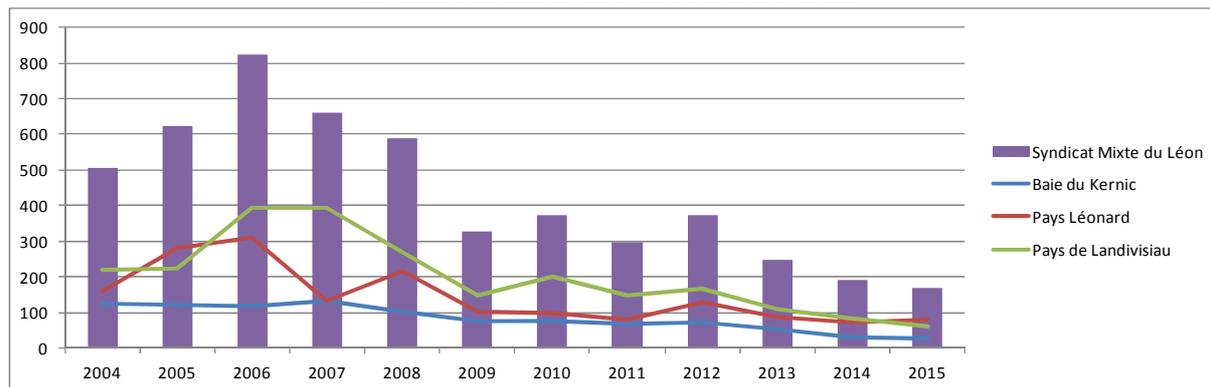
La construction de logements

Source Sitadel

Entre 2010 et 2015, le fichier Sitadel recense 1665 logements construits sur le territoire du Léon, dont 1648 logements ordinaires et 17 logements en résidence. Cela représente une moyenne de **275 logements ordinaires par an** depuis l'année d'approbation du SCOT.

On constate un **net ralentissement** par rapport aux six années précédentes, où la moyenne était de 587 logements, marquée en particulier par la très forte année 2006 (821 logements).

La construction neuve entre 2004 et 2015

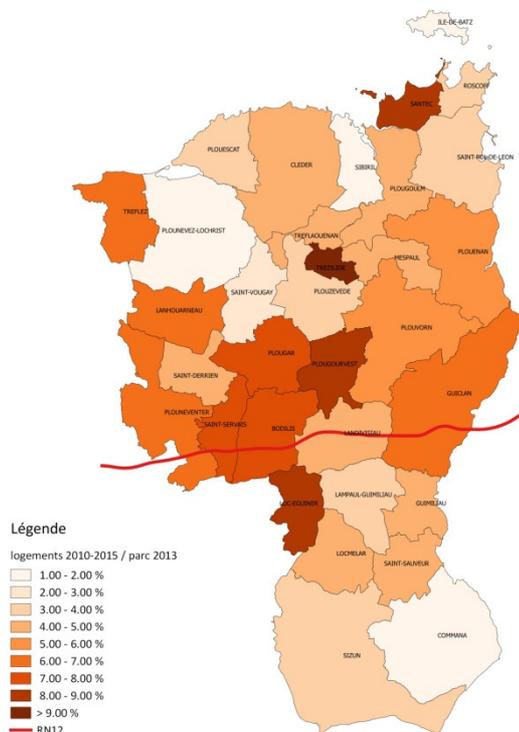


Les 2 principaux pôles urbains concentrent plus d'1/5 de la construction neuve, à un niveau légèrement inférieur à leur poids démographique (22% contre 24%) : 12% de la production se réalise à Landivisiau, avec une moyenne de 34 logements par an, 10% à Saint Pol de Léon avec une moyenne de 26 logements par an.

Santec/Roscoff (14%) et Plouescat/Cléder (13%) représentent ensuite les plus fortes parts de la construction neuve.

Rapportée au parc de logements existants, l'influence de la RN12 est notable sur la construction neuve.

Poids de la construction neuve 2010-2015 sur le parc de logements 2013

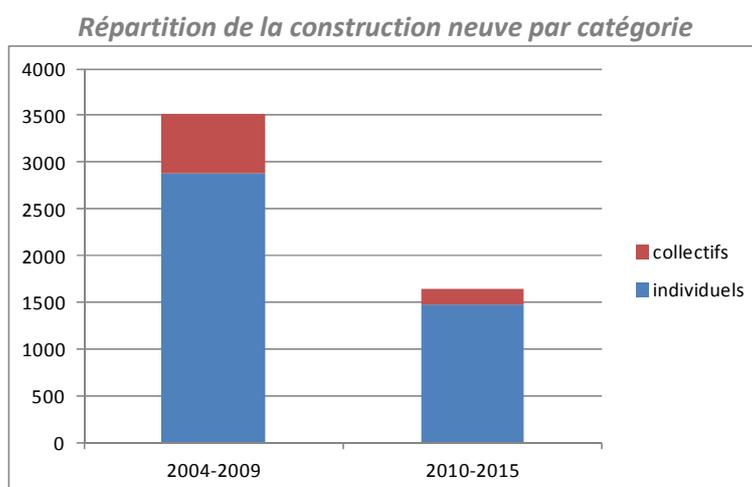


En termes de diversification des formes urbaines, le **modèle individuel reste largement prédominant** dans le Léon. Au recensement Insee 2013, les logements collectifs représentent 12% du parc.

Sur la période 2010-2015, seuls 10% des logements ordinaires construits sont des logements collectifs, soit une diminution par rapport à la période 2004-2009 où le taux atteignait 18% (et jusqu'à 30% en 2006).

Les années 2010-2011 ont été particulièrement faibles avec un taux de 3%. La période 2012-2015 amorce une reprise avec un taux de 14%.

Saint Pol de Léon (39%) et Roscoff (33%) se démarquent par une proportion de logements collectifs dépassant le tiers de la construction neuve.



La maîtrise de l'urbanisation dans les documents d'urbanisme

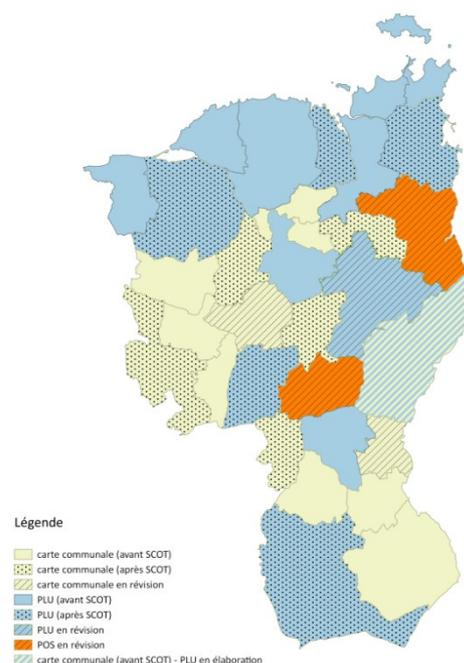
Source documents d'urbanisme communaux et géobretagne-ddtm 29

Fin 2016, 15 communes du Léon sont couvertes par un Plan Local d'Urbanisme, 2 par un Plan d'Occupation des Sols, 16 par une carte communale.

10 de ces documents d'urbanisme (5 cartes communales, 5 PLU) ont été approuvés postérieurement à l'approbation du SCOT en avril 2010 (hors procédures de modification ou révision simplifiée).

A noter que fin 2016, 6 documents sont en cours de révision ou d'élaboration (2 cartes communales, 4 PLU).

L'analyse des surfaces inscrites dans les documents d'urbanisme permet de dégager les grandes tendances suivantes.



	Documents d'urbanisme en vigueur en 2010		Documents d'urbanisme en vigueur en 2016		Variation 2010-2016	
	(ha)	% / superficie Léon	(ha)	% / superficie Léon	(ha)	(en %)
zones U	2 860	5,4%	2 913	5,5%	+53	+1,9%
zones constructibles CC	688		700		+12	+1,7%
zones AU	1 240	1,9%	1 051	1,6%	-189	-15,2%
zones A	25 812	80,7%	25 602	80,3%	-210	-0,8%
zones non constructibles CC	26 825		26 813		-12	0,0%
zones N	7 833	12,0%	8 189	12,5%	+356	+4,5%

On constate que les enjeux en matière de la maîtrise de la consommation de foncier inscrits dans le SCOT sont pris en compte dans les documents d'urbanisme. Ainsi, les **surfaces ouvertes dans zones d'urbanisation futures ont diminué de 15,2% entre 2010 et 2016** globalement sur le Léon. Dans les communes ayant vu leur PLU révisé, la baisse atteint 54% (pour une progression de 6% des zones U).

Les zones U ou constructibles des cartes communales progressent de 65 ha, tandis que les zones AU diminuent de 189 ha. Au final, les **zones artificialisées ou vouées à l'être sont en régression de 124 ha**. Ces surfaces représentent 7.1% du territoire du Léon (10.5% des communes dotées d'un POS/PLU, 2.5% des communes dotées d'une carte communale).

Il n'en reste pas moins que les zones à urbaniser correspondent à un **accroissement de 36% des zones urbaines**. Toutefois, l'effort est notable dans les PLU révisés, pour lesquels l'accroissement n'est plus que de 17%, quand il atteint 45% dans les documents n'ayant pas évolué depuis l'approbation du SCOT.

Les **zones agricoles ou non constructibles des cartes communales diminuent de 222 ha**, tandis que les zones naturelles progressent de 356 ha.

	PLU/POS en vigueur en 2010		PLU/POS en vigueur en 2016		Variation 2010-2016	
	(ha)	% / superficie communes en PLU/POS	(ha)	% / superficie communes en PLU/POS	(ha)	en %
U habitat	2 155	5,7%	2 227	5,9%	+72	+3,4%
1 AU habitat	581	1,5%	480	1,3%	-101	-17,4%
2 AU habitat	276	0,7%	216	0,6%	-61	-22,0%
zones AU / zones U habitat	40%		31%			
U économie	377	1,0%	364	1,0%	-13	-3,4%
1 AU économie	211	0,6%	180	0,5%	-31	-14,6%
2 AU économie	47	0,1%	37	0,1%	-11	-22,3%
zones AU / zones U économie	68%		59%			
U autres	328	0,9%	322	0,9%	-6	-1,9%
1 AU autres	101	0,3%	121	0,3%	+20	+20,1%
2 AU autres	23	0,1%	18	0,0%	-5	-22,7%
zones AU / zones U autres	38%		43%			
zones naturelles-agricoles avec habitat à extension limitée	460	1,2%	706	1,9%	+246	+53,4%

La diminution des surfaces à ouvrir à l'urbanisation concerne à la fois les secteurs à vocation d'habitat et les secteurs à vocation d'activités. Elle est proportionnellement plus marquée sur les zones d'urbanisation à long terme.

L'ensemble des **zones à vocation d'habitat** et activités compatibles avec l'habitat existantes ou futures représentent **2 923 ha**.

581 ha correspondent à des zones existantes ou futures à vocation d'activités. Le territoire compte 36 zones d'activités.

Avec 240 ha, les **zones d'activités structurantes** identifiées dans le SCOT (ZA du Vern et ZI du Fromeur à Landivisiau, ZA de Kerranou à Saint Pol de Léon, ZA de Kerhall à Cléder, ZA de Kermat à Guiclan, ZA de Bel Air et ZA de Vergraon à Sizun) pèsent **41% du foncier économique**.

Les zones de Plouneventer et de Kerjean à Saint-Pol-de-Léon n'ont pas vu le jour.

On remarque que les **zones naturelles ou agricoles avec habitat à extension limitée** (Nh-Nr-Ah...) situées en secteur diffus représentent une superficie non négligeable avec **706 ha, équivalent à 1/3 des zones U à vocation d'habitat**, soit un volume proche de celui des zones AU à vocation d'habitat.

Le SCOT préconise le renforcement de l'urbanisation autour des centralités. Il identifie Landivisiau, Saint-Pol-de-Léon/Roscoff, Plouescat et Sizun comme **pôles de centralité**.

Cet objectif se traduit dans les documents d'urbanisme : la proportion des zones à urbaniser à vocation d'habitat dans les pôles de centralité est supérieure à celle de leur population.

	Population 2013	Zones U/AU habitat des PLU et zones constructibles des cartes communales 2016	Zones AU habitat des PLU 2016
pôles de centralité	38,5%	39,0%	48,7%
reste du territoire	61,5%	61,0%	51,3%
total	100%	100%	100%

Le SCOT indique également que les communes favoriseront, dans le cadre de leur planification communale, **le développement en continuité directe des bourgs et limiteront le développement des villages et hameaux**.

On constate que plus des $\frac{3}{4}$ des zones à vocations d'habitat définies dans les documents d'urbanisme satisfont à ce critère. La tendance se renforce pour les zones futures d'urbanisation avec 88% situées en continuité directe des agglomérations.

	en continuité des villes et des bourgs	hors villes ou bourgs	total
zones C des cartes communales	85%	15%	100%
zones U habitat des PLU	70%	30%	100%
zones AU habitat des PLU	88%	12%	100%
TOTAL	77%	23%	100%

Par ailleurs, le SCOT préconise que les communes littorales favorisent le **report de l'urbanisation du front de mer dans les bourgs rétro-littoraux**. On constate dans ces communes que 16% des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat se situent en zone littorale quand les zones urbaines en secteur littoral représentent plus du tiers de l'ensemble des zones U.

Les nouvelles zones correspondent à un accroissement de l'existant de 15% en secteur littoral, contre 35% dans les villes ou les bourgs.

Approche de la consommation de foncier

CORINE Land Cover

La base de données CORINE Land Cover décrit l'occupation du sol en 44 postes répartis selon 5 grands types d'occupation du sol, à partir d'une photo-interprétation d'images satellites. La surface de la plus petite unité cartographiée est de 25 hectares pour les bases d'occupation du sol et de 5 hectares pour les bases de changement.

Sans toutefois entrer dans une analyse fine du territoire, cette base permet de dégager les grandes tendances de l'occupation des sols et de son évolution sur le Léon.

On constate qu'en 2012, **7% du territoire est artificialisé, 83% correspond à des terres agricoles, 9% à des milieux naturels ou des zones humides.**

244 ha ont fait l'objet d'une mutation entre 2006 et 2012 :

- 58 ha concernant des forêts et milieux semi-naturels,
- **186 ha des surfaces artificialisées.**

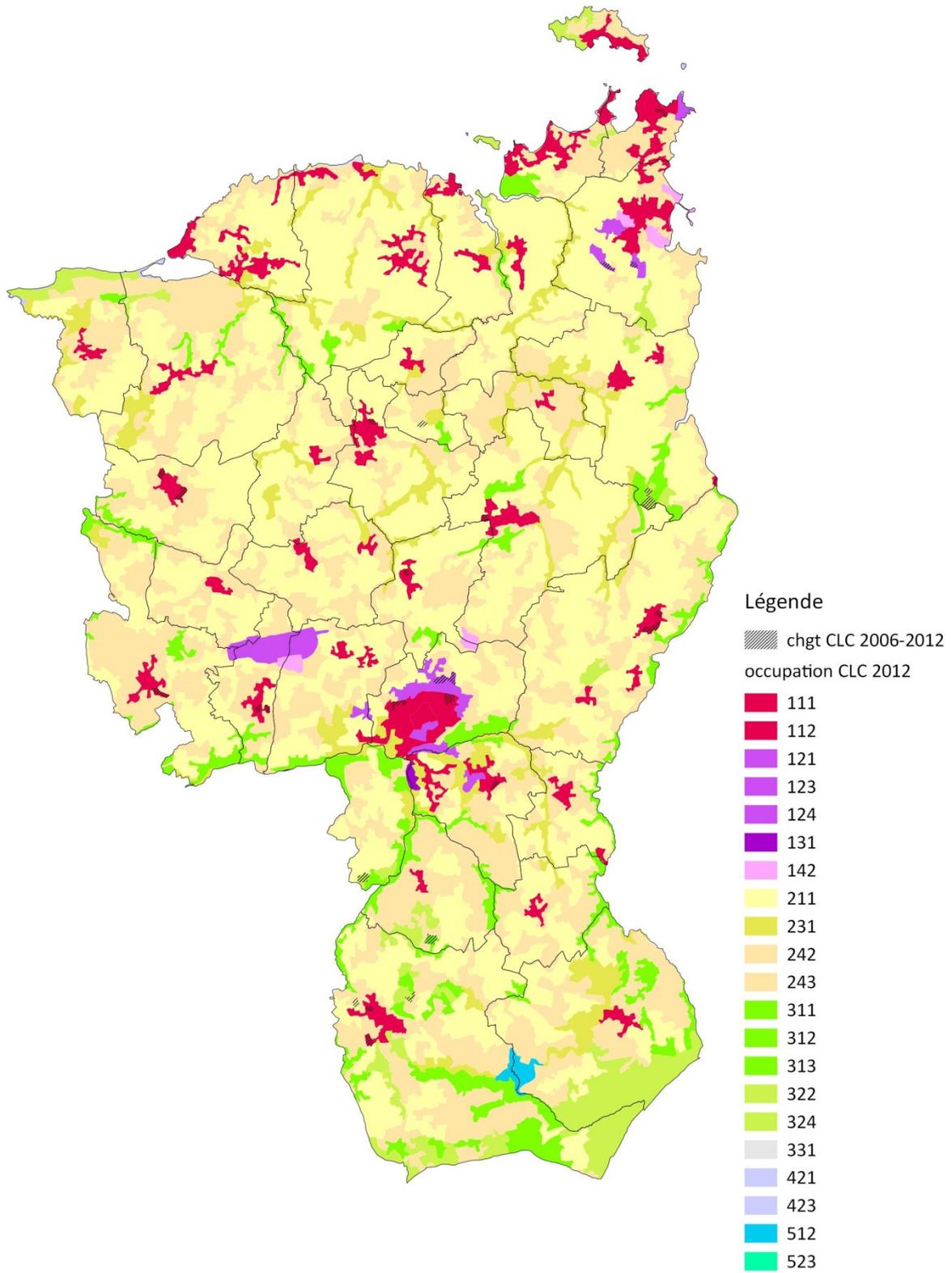
Sur ces 186 ha :

- 105 ha correspondent à du nouveau tissu urbain,
- 47 ha de nouvelles zones industrielles, commerciales et installations publiques,
- 34 ha à des espaces en chantier.

35 ha étaient des zones en chantier en 2006, **151 ha des territoires agricoles**, soit une moyenne annuelle de 25 ha prélevés à l'agriculture.

	Superficie (ha)	Part		Superficie (ha)	Part
1. Territoires artificialisés	4581	7,0%	3. Forêts et milieux semi-naturels	6087	9,3%
111 Tissus urbain continu	59	0,09%	311 Forêts de feuillus	2440	3,72%
112 Tissus urbain discontinu	3499	5,34%	312 Forêts de conifères	823	1,26%
121 Zones industrielles ou commerciales et installations publiques	469	0,72%	313 Forêts mélangées	365	0,56%
123 Zones portuaires	31	0,05%	322 Landes et broussailles	2036	3,11%
124 Aéroports	301	0,46%	324 Forêt et végétation arbustive en mutation	375	0,57%
131 Extraction de matériaux	35	0,05%	331 Plages, dunes et sable	48	0,07%
142 Equipements sportifs et de loisirs	187	0,29%			
2. Territoires agricoles	54655	83,4%	4. Zones Humides	74	0,1%
211 Terres arables hors périmètres d'irrigation	30941	47,22%	421 Marais maritimes	16	0,02%
231 Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole	3797	5,80%	423 Zones intertidales	58	0,09%
242 Systèmes culturaux et parcellaires complexes	18374	28,04%	5. Surfaces en eau	122	0,19%
243 Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants	1543	2,36%	512 Plans d'eau	122	0,19%

L'occupation du sol en 2012 – CORINE Land Cover
 Changements 2006-2012

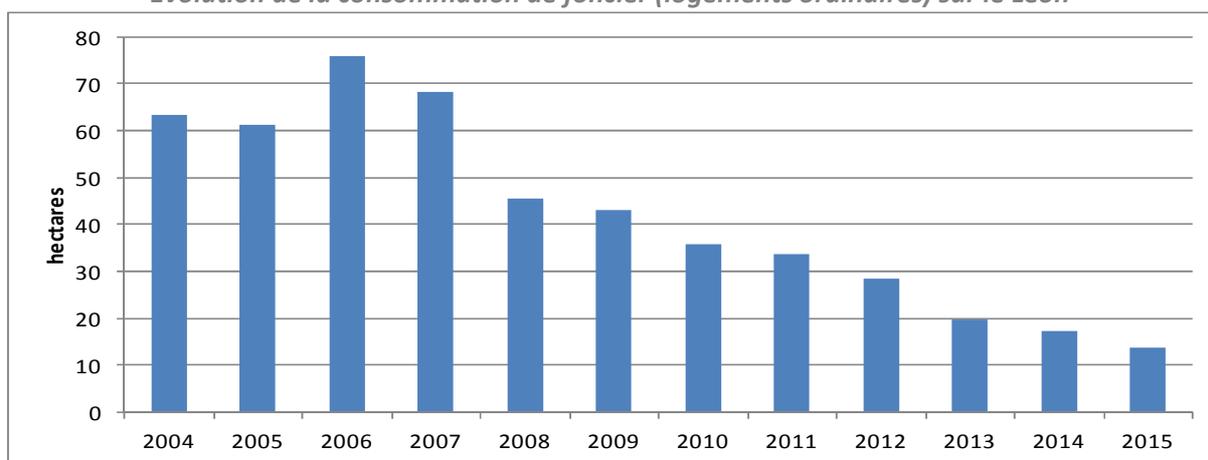


SITADEL

Le fichier SITADEL recense les opérations de construction soumises à permis de construire. Malgré certaines limites (liées notamment à la valeur déclarative des informations et à la prise en compte des démolitions-reconstructions, extensions), il permet d'apporter un éclairage sur la consommation de foncier.

Entre 2010 et 2015, les 1648 logements produits représentent **une superficie de 148 ha**, soit une moyenne annuelle de 25 ha. La consommation de foncier est nettement ralentie par rapport à la période 2004-2009 (357 ha pour une moyenne de 59 ha/an), corrélativement à la diminution de la production de logements et à la réduction de la taille moyenne des parcelles.

Evolution de la consommation de foncier (logements ordinaires) sur le Léon

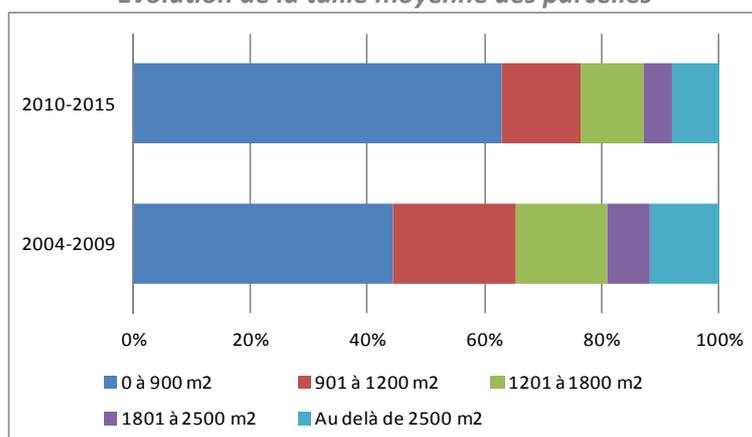


La **densité moyenne de logements a progressé**, passant de 9.9 logements par hectare à **11.1 logements par hectares**. Si elle reste donc en deçà des objectifs du SCOT (25 logements/ha en densification, 15 à 20 logements/ha en extension périphérique, 12 à 15 logements/ha dans les villages à conforter), elle tend à se rapprocher de l'objectif minimum.

Toutefois, le fichier Sitadel ne permet pas une analyse en fonction des secteurs définis par le SCOT.

La taille moyenne des parcelles individuelles se réduit : 985 m² sur la période 2010-2015, contre 1189 m² entre 2004 et 2009. La proportion de lots de moins de 900 m² a fortement progressée. Les transactions concernant les terrains à bâtir transcrites dans les déclarations d'intention d'aliéner indiquent une même tendance à la diminution, avec une moyenne à 830 m² entre 2010 et 2014 contre 950 m² sur les 5 années précédentes.

Evolution de la taille moyenne des parcelles



L'offre commerciale

Source CCI Morlaix – chiffres clés par CC

Les chiffres de la CCI dénombrent **788 commerces de détail** sur le Léon en 2014. Ce chiffre est en diminution de 34 unités par rapport à 2011.

Si la baisse du nombre de commerces est relativement uniforme entre les 3 communautés de communes (entre -3% et -5%), il n'en va pas de même concernant les surfaces commerciales : en diminution de 9,6% sur la Baie du Kernic, elles croissent de 0,7% sur le Pays Léonard et le Pays de Landivisiau.

	Baie du Kernic	Pays Léonard	Pays de Landivisiau	Total Syndicat Mixte du Léon
Nombre de commerces 2014	130	334	324	788
Variation 2011-2014	-4	-13	-17	-34
<i>dont Cléder Plouescat</i>	104 (=)			
<i>dont Saint-Pol-de-Léon</i>		166 (-14)		
<i>dont Roscoff</i>		99 (+4)		
<i>dont Landivisiau</i>			189 (-9)	
Surfaces commerciales 2014 (m²)	8 652	25 532	36 879	71 063
Variation 2011-2014	-922	+165	+240	-517
<i>dont Cléder Plouescat</i>	8 047 (-678)			
<i>dont Saint-Pol-de-Léon</i>		19 445 (+95)		
<i>dont Roscoff</i>		3 152 (+229)		
<i>dont Landivisiau</i>			31 127 (+96)	

Avec **48 243 m² de surfaces commerciales et 40 unités**, la **grande distribution** représente 68% des surfaces totales dénombrées sur le Léon, pour 5% des commerces.

Ce chiffre est stable depuis 2011, alors qu'on dénombrait 33 établissements de la grande distribution en 2004 pour 34 000 m².

	Baie du Kernic	Pays Léonard	Pays de Landivisiau	Total Syndicat Mixte du Léon
Grande distribution 2014	5	14	21	40
Surfaces commerciales (m ²)	6 037	15 964	26 242	48 243

Le SCOT du Léon identifie **3 pôles commerciaux sur le territoire : Landivisiau, Saint-Pol-de-Léon et Plouescat**. Il prévoit qu'un centre commercial de plus de 1 000 m² de vente ne pourra être implanté en dehors des pôles commerciaux.

Depuis 2010, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), compétente pour examiner les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale concernant la création d'un magasin ou l'extension d'un commerce existant d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², a autorisé 8 projets sur le Léon, correspondant à **14 surfaces commerciales, pour une superficie de 10 307 m²**.

Tous, à l'exception d'un projet d'extension sur Plouéan, sont situés sur Landivisiau ou Saint-Pol-de-Léon.

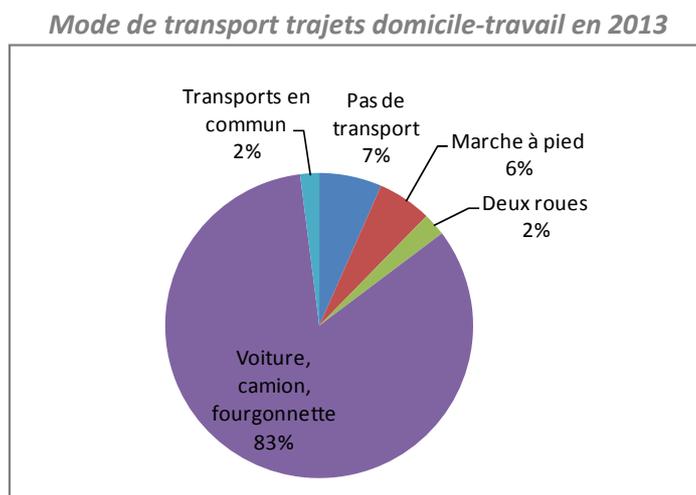
Le secteur de la grande distribution alimentaire et non spécialisée porte exclusivement des projets d'extension. Les créations de nouvelles surfaces concernent des commerces d'équipement de la personne ou de la maison.

	Création		Extension	
	nb	m ²	nb	m ²
Saint-Pol-de-Léon	8	7 070	1	1 060
Landivisiau	2	870	2	977
Plouéan			1	330
total	10	7 940	4	2 367

Les transports et déplacements

Au recensement Insee 2013, **77% des actifs ayant un emploi travaillent hors de leur commune de résidence**. Ils n'étaient que 59% en 2006.

83% se rendent sur leur lieu de travail en véhicule. Seuls 2% utilisent les transports en commun.



Le maillage routier n'a pas évolué depuis l'approbation du SCOT. **L'achèvement de la RD58 en voie rapide** par le Conseil Départemental, entre le Pont de la Corde et le Port du Blosson, n'a pas été réalisé à ce jour. Il demeure stratégique pour le territoire.

Les **aménagement des gares** de Saint-Pol-de-Léon et Landivisiau en pôles d'échange multimodal sont en projet.

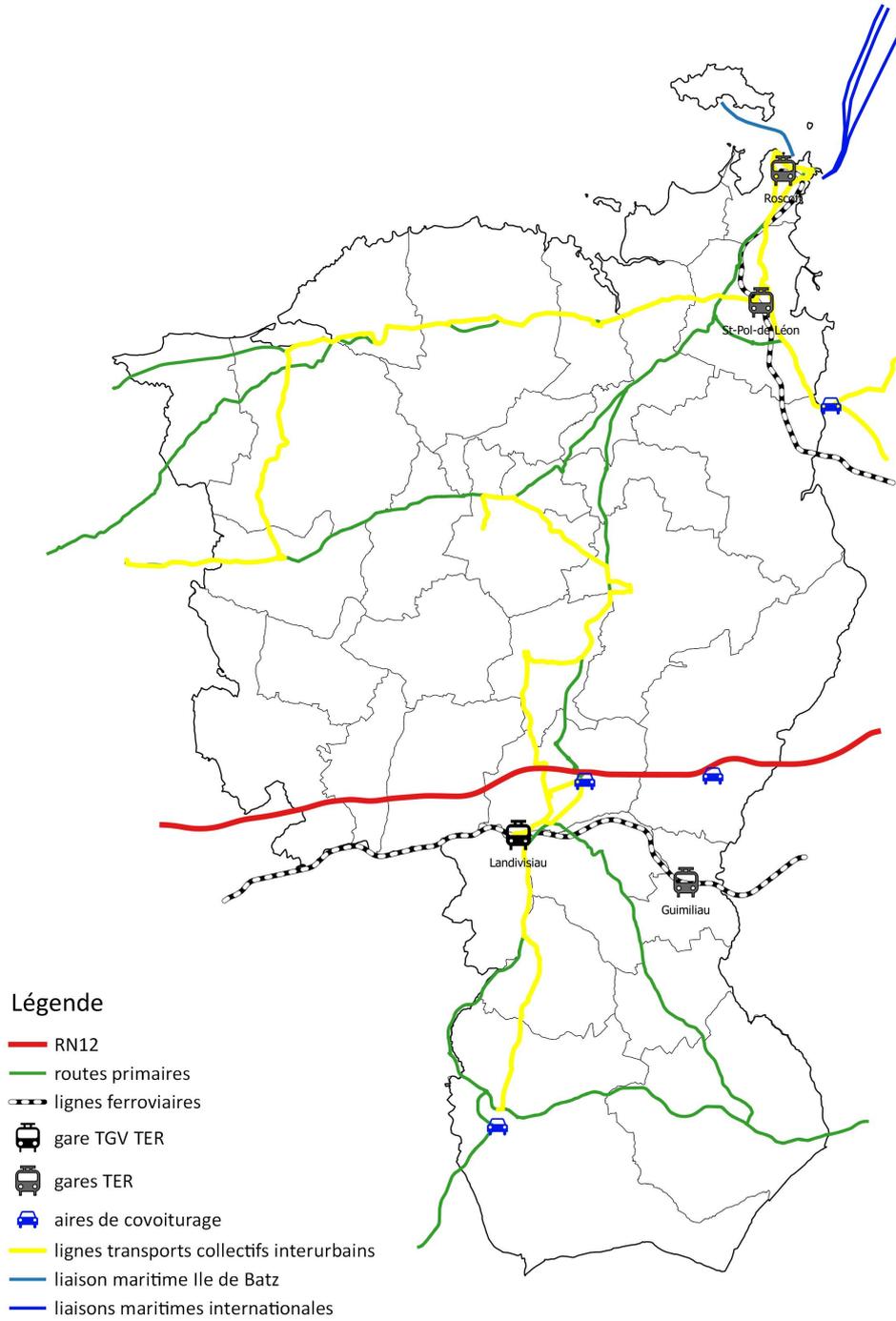
Les **possibilités de ferroutage** sont préservées dans le projet de PLU arrêté de la commune de Landivisiau.

Les **transports collectifs** se sont étoffés de liaisons du réseau Penn-ar-Bed entre Plouzévédé et Landivisiau, et entre Sizun et Landivisiau. Un service de transport à la demande en partenariat avec la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau renforce le maillage des communes rurales. Enfin une navette-gare a été développée sur Landivisiau.

Le territoire compte **3 aires de covoiturage** : Guiclan Kermat (20 places), Landivisiau Kerivoal (78 places) et Sizun Ar Golenn (20 places), ainsi qu'une aire à proximité à Henvic Pont de la Corde (20 places)

Les **liaisons douces** se développent sur le territoire. Le schéma de déplacement du Pays Léonard intègre un réseau de liaisons douces, comprenant l'aménagement de l'ancienne voie ferrée Saint-Pol-de-Léon – Plougoulm – Sibiril.

Les équipements de transport



La prise en compte des questions environnementales

Source documents d'urbanisme communaux et géobretagne-ddtm 29

Les zones naturelles sont mieux prises en compte dans les documents d'urbanisme. **8 189 ha bénéficient d'un zonage N**, soit 12% du territoire du Léon, et 22% de la superficie des communes couvertes par un PLU ou un POS (jusqu'à 28% pour les PLU postérieurs au SCOT).

Les zones naturelles progressent de 356 ha, et de 218 ha sans compter les zones à usages spécifiques (équipement légers, carrières...) et les zones naturelles avec habitat à extension limitée.

	Documents d'urbanisme en vigueur en 2010		Documents d'urbanisme en vigueur en 2016		Variation 2010-2016	
	(ha)	% / superficie communes en PLU/POS	(ha)	% / superficie communes en PLU/POS	(ha)	%
Zones naturelles	5 543	15%	4 635	12%	-908	-16%
Zones humides naturelles	346	1%	1 420	4%	+1 075	+311%
Espaces remarquables Loi Littoral	1 058	3%	1 109	3%	+51	+5%
Zones naturelles usages spécifiques	430	1%	386	1%	-44	-10%
Zones naturelles avec habitat à extension limitée	457	1%	640	2%	183	+40%

Toutes les communes du territoire ont réalisé un **inventaire des zones humides**. 8 communes traduisent cet inventaire à travers la définition d'un zonage spécifique protégeant ces milieux. Ainsi, 246 ha sont couverts par un zonage Azh et 1420 par un zonage Nzh.

Les communes couvertes par des cartes communales intègrent ce questionnement dans la réflexion sur le zonage.

1061 ha dans 16 communes sont protégés au titre des **espaces boisés classés**.

Les **linéaires bocagers** sont repérés comme éléments de paysage à protéger dans 11 communes dotées de PLU. Le réseau est nettement plus dense dans les communes situées au sud du Léon. Les communes en carte communale appuient généralement la définition de leur zonage sur ces limites naturelles.

Les communes littorales ont défini 1109 ha en **espaces remarquables**, soit 6% de la superficie des communes littorales, avec de fortes variabilités (de 3% jusqu'à 38% pour l'île de Batz).

La carte des zones naturelles des PLU à l'échelle du Léon esquisse la trame verte et bleue.

Zones naturelles des POS/PLU

