

# **Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Volet littoral**

Procédure de modification  
simplifiée

Octobre 2022

# SOMMAIRE

## CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE .....3

A.	Présentation du Pays du Léon.....	3
B.	Le Contexte réglementaire. ....	4
	Le SCOT et les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. ....	5
	La procédure de modification simplifiée.....	9
	Les étapes de la procédure. ....	10

## EXPOSE DES MOTIFS ET DES OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE..... 11

A.	Une méthodologie commune permettant d'appuyer la qualification des secteurs urbanisés de la loi littoral. ....	11
	La méthodologie. ....	11
	Les fiches synthèses de l'analyse. ....	14
B.	La caractérisation agglomération et village et l'actualisation de la liste .....	15
	Les éléments de justification .....	15
	La modification du DOG.....	17
C.	L'intégration de villages densifiables et de villages économiques.....	22
	Les éléments de justification.....	22
	La modification du DOG.....	26
D.	Les secteurs déjà urbanisés .....	30
	Les éléments de justification.....	30
	<b>La modification du DOG</b> .....	31
E.	Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement .....	35
	Les éléments de justification.....	35
	<b>La modification du DOG</b> .....	35
F.	Bilan de la modification : une capacité limitée de constructions .....	38

# CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Ce dossier a pour objet de présenter le projet de modification simplifiée sur le volet littoral du Schéma de Cohérence Territorial du Léon porté par le Pays de Morlaix (PETR) compétent en matière de SCOT depuis le 21 avril 2022.

Cette procédure a été engagée suite aux récentes évolutions législatives de la loi Elan sur le volet littoral des documents de planification (SCoT et PLU).

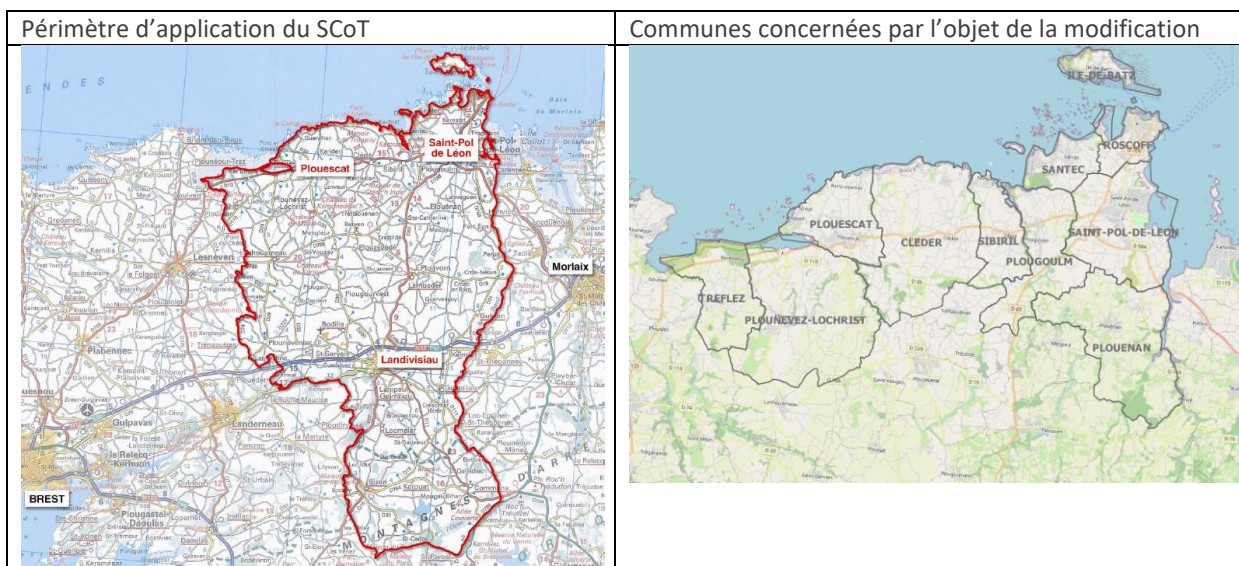
A l'échelle du Pays du Léon, l'intercommunalité du Haut-Léon a engagé une procédure d'élaboration de document d'urbanisme intercommunal le 18 avril 2018, la Communauté de Communes Pays de Landivisiau le 18 janvier 2022.

## A. PRESENTATION DU PAYS DU LEON.

Le pays du Léon regroupe 33 communes et 64 655 habitants (INSEE 2017). L'objet de la procédure ne concerne que les 11 communes littorales de Haut-Léon communauté à savoir : Cléder, Plouévan, Plouescat, Plougoulm, Plounevez-Lochrist, Roscoff, Saint-Pol-de-Léon, Santec, Sibiril, Tréfléz et l'île de Batz.

Haut-Léon Communauté compte 14 communes pour 31 601 habitants en 2017. Créée le 1er janvier 2017, elle est issue de la fusion des Communautés de Communes du Pays Léonard et de la Baie du Kernic.

Le conseil communautaire a prescrit le 18 avril 2018 l'élaboration d'un PLUi valant PLH. Dans la réflexion engagée dans l'élaboration du document d'urbanisme, l'identité maritime et littorale est ressortie comme un élément fondateur du projet politique en lien avec les orientations développement à l'échelle du Pays et du SCoT.



## B. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE.

Il est intéressant de remettre dans le contexte législatif la réalisation du SCoT et des PLU en vigueur afin de mieux cerner les enjeux de la procédure de modification.

<p><b>1986</b></p> <p><b>LOI LITTORAL</b></p>	<p>loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.</p>
<p><b>2006</b></p> <p><b>CIRCULAIRE</b></p> <p><b>CIRCULAIRE DU 14 MARS</b></p> <p><b>2006 RELATIVE A</b></p> <p><b>L'APPLICATION DE LA LOI</b></p> <p><b>LITTORAL</b></p>	<p>Trois types d'espaces sont distingués : d'une part, les villages et les agglomérations susceptibles de recevoir des constructions nouvelles soit en densification soit en extension ; d'autre part, les hameaux susceptibles de recevoir des constructions nouvelles uniquement en densification.</p>
<p><b>2006</b></p> <p><b>DECISION DU CONSEIL</b></p> <p><b>D'ETAT</b></p> <p>Commune du Lavandou (Var) CE, 27 septembre 2006, n°275924.</p>	<p>Naissance de la jurisprudence ne permettant plus de construire dans les hameaux</p>
<p><b>2006 /2015</b></p>	<p>Procédures de révision ou d'élaboration des PLU communaux des communes littorales intégrant la circulaire de 2006.</p>
<p><b>2010</b></p> <p><b>APPROBATION DU SCoT DU</b></p> <p><b>LEON</b></p>	<p>Schéma de Cohérence Territoriale élaboré avec le cadre législatif en vigueur de la loi littoral.</p>
<p><b>2015</b></p> <p><b>DECISION DU CONSEIL</b></p> <p><b>D'ETAT</b></p> <p>Commune de Porto-Vecchio (Corse) CE, 9 novembre 2015, n°372531.</p>	<p>Clarification de la jurisprudence permettant uniquement de construire dans les « zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions »</p> <p><b>Instruction du gouvernement du 7 décembre 2015 abrogeant la circulaire du 14 mars 2006</b></p>
<p><b>2018</b></p> <p><b>Loi</b></p> <p>loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN.</p>	<p>Possibilité de construire au sein des espaces déjà urbanisés, en dehors des espaces proches du rivage et suppression de la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement</p>

L'application de la loi littoral repose notamment sur l'œuvre prétorienne du juge qui en interprète les dispositions et en assure une application au cas par cas. Ainsi, suivre, analyser et mesurer les apports de la jurisprudence n'est

pas chose facile. De même que comprendre qu'à droit constant, ce qui était permis hier soit interdit aujourd'hui complexifie les situations.

En effet, les documents d'urbanisme des communes littorales ont été élaborés puis approuvés à la lumière des indications fournies par la circulaire du 14 mars 2006, permettant les constructions dans les agglomérations, villages et hameaux, avant que celle-ci ne soit remise en cause par la jurisprudence née en 2006 et clarifiée en 2015 restreignant les possibilités d'implantation des nouvelles constructions aux seules zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions.

Bien qu'aujourd'hui la loi ELAN élargisse la règle en autorisant des constructions nouvelles uniquement à l'intérieur des espaces urbanisés qui, sans être caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, se distinguent néanmoins des zones d'urbanisation diffuse, cette loi a été rédigée à la lumière des jurisprudences restrictives de 2015 intervenues après l'approbation des PLU communaux et du SCoT.

**La procédure de modification du SCoT vise donc à actualiser et rendre plus lisible le volet littoral avec en parallèle la procédure d'élaboration du PLUi-h de Haut-Léon Communauté qui réalisera ce travail à son échelle également.**

## **Le SCOT et les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.**

Le SCoT a été approuvé le 13 avril 2010. Le PADD du SCoT du Léon repose sur 3 grandes orientations :

- Organiser l'urbanisation
- Soutenir l'économie locale
- Protéger le patrimoine et les milieux naturels

Les sujets de la loi littoral sont intégrés en filigrane dans le projet au sein des trois orientations. Les dimensions de protection de la ressource et des paysages sont fortement mis en avant tout comme l'enjeu d'une économie locale orientée vers la mer : économie maritime (port de Bloscon, pêche, etc.), économie touristique, économie de santé le tout en s'appuyant sur les équipements et les infrastructures déjà présents sur la façade littorale.




















L'organisation de l'aménagement du territoire affiche un renforcement des villes et des bourgs afin d'éviter le mitage du territoire en favorisant un urbanisme durable et équitable qui prône une manière d'habiter et de travailler moins consommatrice d'espace via la priorisation de la densification des espaces déjà urbanisés (bourg, village, hameau). L'intention est de développer des complémentarités et une mutualisation des espaces et des équipements afin de viser un urbanisme durable.

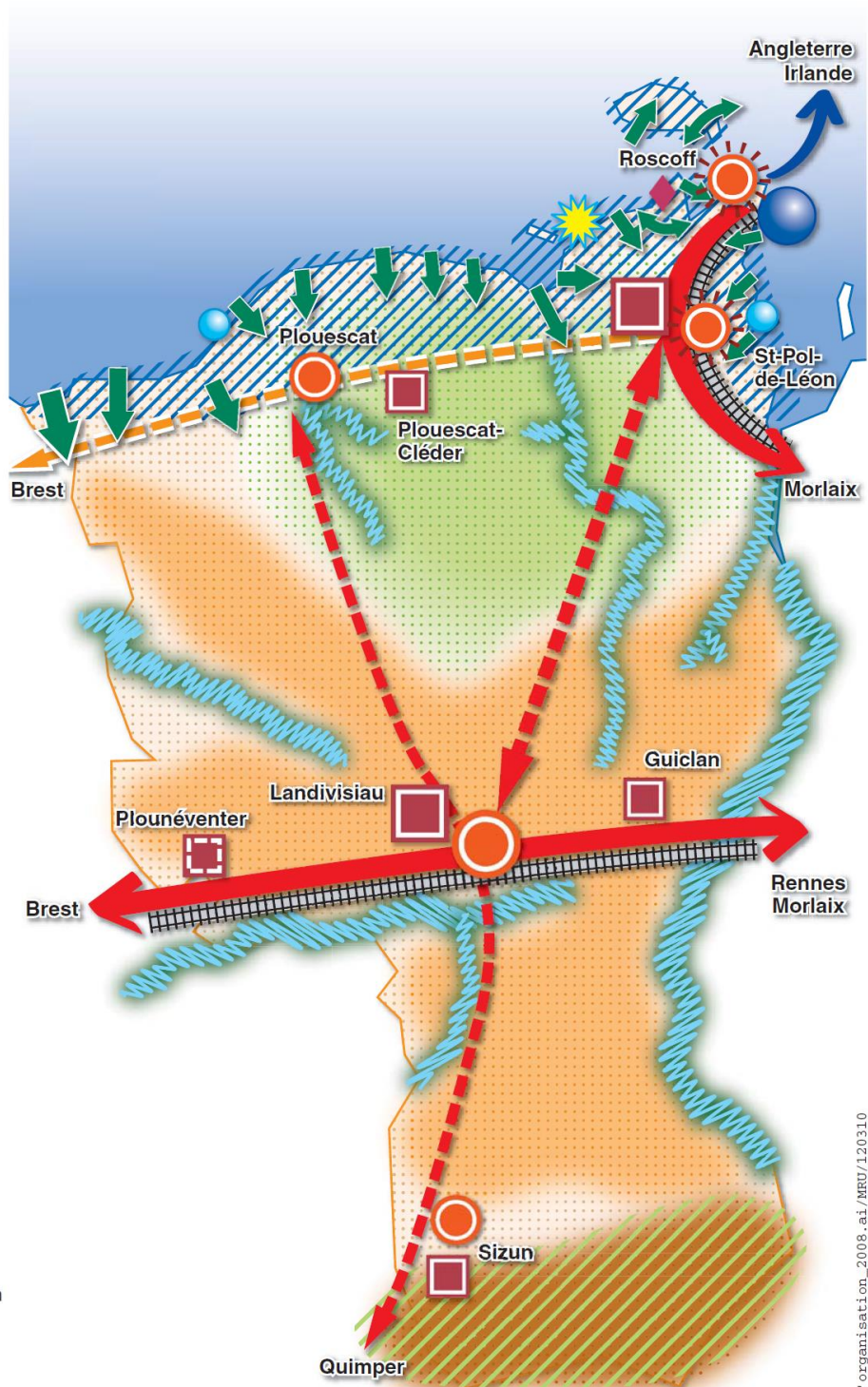
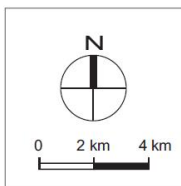
Ci-après les cartes de synthèse illustrant les objectifs des grandes orientations définies dans le Schéma de Cohérence Territorial.

**ORGANISER L'URBANISATION**

SCoT du LEON

**Schéma d'organisation**

-  Voies structurantes existantes
-  Axe de développement économique
-  Axe de desserte du littoral
-  Pôle de centralité
-  Pôle de compétitivité (SBR, BBV,ISTTEL...)
-  Port à vocation régionale
-  Port de plaisance à conforter
-  Pôle balnéaire
-  Z.A. structurante à développer
-  Z.A. structurante projetée
-  Pôle de recherche biotechnologies
-  Liaisons ferroviaires à valoriser
-  Gérer les pressions foncières du littoral
-  Protéger les zones sensibles
-  Valoriser le "Tourisme Nature" des Monts d'Arrée
-  Zone légumière
-  Polyculture, élevage
-  Monts d'Arrée
-  Coupure d'urbanisation



04329C\_Schema d'organisation\_2008.ai/MRU/120310

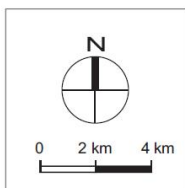
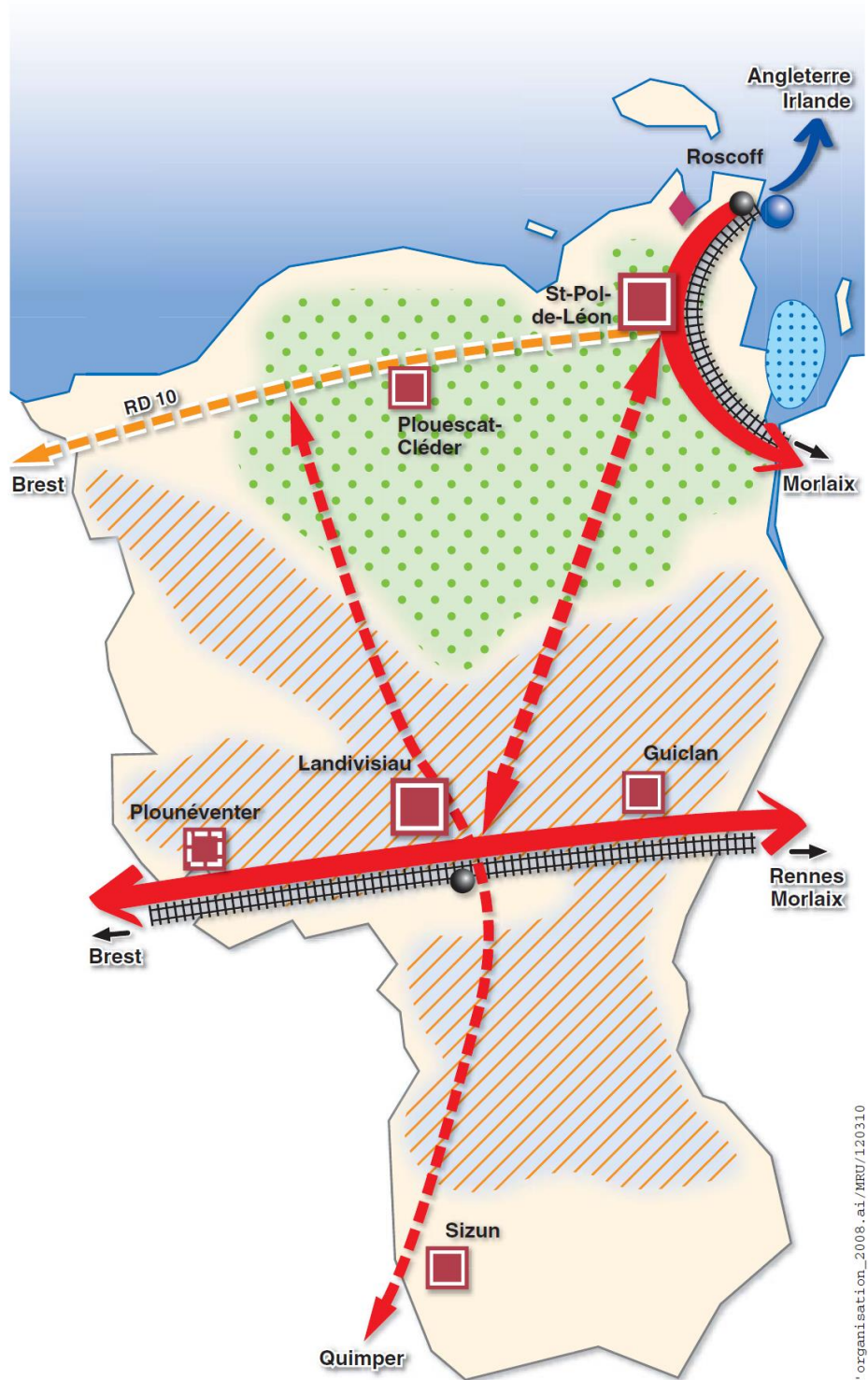
sce/2010

**SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE**

SCoT du LEON

**Soutenir l'activité économique**

-  Voies structurantes
-  Axes de communications locales
-  Axe de desserte du littoral
-  Z.A. structurante
-  Z.A. structurante projetée
-  Pôle de recherche biotechnologies
-  Port du Blosson
-  Zone légumière
-  Polyculture, élevage
-  Conchyliculture



04329C\_Schema d'organisation\_2008.ai/NRD/120310

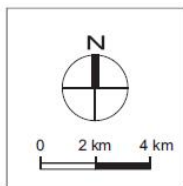
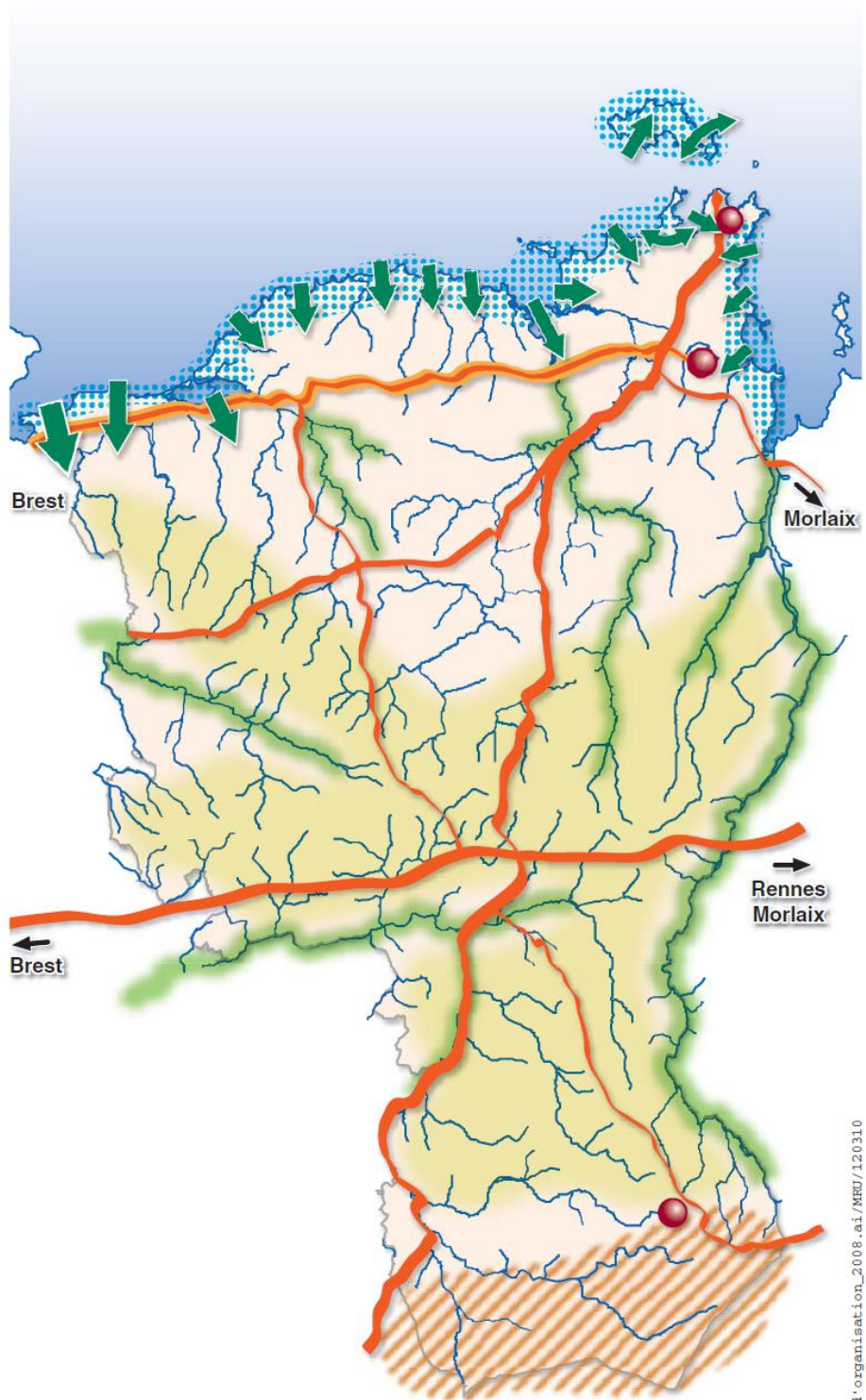
sce/2010

**PROTEGER LE PATRIMOINE ET LES MILIEUX NATURELS**

SCoT du LEON

**Un cadre de vie de qualité**

-  Littoral
-  Zone naturelle sensible
-  Bocage
-  Monts d'Arrée
-  Axes routiers Loi Barnier
-  Axe routier à aménager
-  Patrimoine architectural
-  Coupure d'urbanisation



04329C\_Schema d'organisation\_2008.ai / MRU/120310

sce/2010

La présente modification s'inscrit dans ces orientations et n'apporte pas d'incidences sur les enjeux identifiés qu'elle vient préserver.



## La procédure de modification simplifiée

Le 24 novembre 2018, a été publiée au journal officiel la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN.

Les règles d'urbanisme particulières au littoral sont modifiées par cette loi. Est également modifié le rôle que les SCoT doivent jouer dans la traduction de la loi « littoral » à l'échelle de leur périmètre. En particulier, désormais, les SCoT doivent déterminer « les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définir la localisation ».

La loi précise : « *Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs* »

Au sein des secteurs déjà urbanisés, qui ne peuvent être localisés qu'en dehors des espaces proches du rivage, la loi ELAN prévoit que des constructions nouvelles peuvent être autorisées sous certaines conditions

Le SCoT en vigueur ne répond pas totalement à ces dispositions. En particulier, il ne fixe pas les critères d'identifications des autres secteurs déjà urbanisés et n'en définit pas la localisation. La loi ELAN prévoit expressément un mécanisme permettant d'intégrer à bref délai certaines dispositions de la loi nouvelle.

Selon l'article 42-II 1°) de la loi « Elan » : « *Il peut être recouru, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites : 1° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme, afin de modifier le contenu du schéma de cohérence territoriale pour la mise en œuvre de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 121-3 du même code ou du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021* ».

En d'autres termes, la procédure de modification simplifiée est offerte aux auteurs du SCoT afin de déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et en définir la localisation.

Il est ainsi rappelé que le SCoT n'a ni pour objet ni pour effet de délimiter les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés. En ce qui concerne ces derniers, la loi attribue expressément au PLU le soin de les délimiter.

**Le syndicat mixte du Léon a délibéré le 2 novembre 2020 afin d'engager la procédure. La délibération étant antérieure à la promulgation de la loi ASAP, les dispositions de la loi ne s'appliquent pas.**

## Les étapes de la procédure.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président du syndicat mixte qui établit le projet de modification (L143-33 code urbanisme)

### Phase d'étude

Réalisation du dossier de modification simplifiée et notamment la rédaction de la notice exposant les motifs  
=> Pièce du dossier : Notice

### Notification du dossier de modification simplifiée

L143-33 Code urbanisme Art 42 de la loi ELAN R143-5 code urbanisme	Art 42 de la loi ELAN	Code urbanisme et code environnement	R143-5 Code urbanisme
à l'autorité administrative compétente de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme	à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites	à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)	à la chambre d'agriculture, à l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et au Centre national de la propriété forestière

Pas de délai réglementaire

Pas de délai réglementaire

Délai de 2 mois

### Les modalités de la mise à disposition sont précisées

Par délibération du comité syndical

#### Mesures de publicité

- Affichage de la délibération pendant un mois au siège du syndicat mixte
- Affichage de la délibération pendant un mois dans les mairies des 33 communes membres
- Mention de ces affichages dans un journal du département du Finistère

### Mise à disposition du public (L143-38 code urbanisme)

- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
- Les modalités de la mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
- La mise à disposition du public est n'organisée que sur le territoire des communes concernées par l'objet de la modification simplifiée à savoir Roscoff, Saint-Pol-de-Léon, Santec, Plouévan, Cléder, Plouescat, Tréfléz, Sibiril, Plounévez-Lochrist, Plougoulm, île de Batz
- Ces observations sont enregistrées et conservées.

### Adaptations éventuelles du projet

pour tenir compte des avis émis et des observations formulées (si besoin)

**Présentation du bilan de la mise à disposition par le Président au comité syndical qui en délibère et adopte le projet, le cas échéant modifié**

Transmission à l'autorité administrative compétente de l'État  
Mesures de publicité de la délibération d'approbation

Rendu exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture

# EXPOSE DES MOTIFS ET DES OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.

A travers la procédure de modification simplifiée il est proposé les modifications sur le volet littoral :

- Mise à jour de la définition d'une agglomération et d'un village
- Mise à jour de la liste des villages au sein des espaces proches du rivage et en dehors.
- Intégration des villages densifiables
- Intégration des villages économiques
- Intégration de la notion de secteur déjà urbanisé.
- Suppression de la mention des « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement »

*Un dossier annexe sous forme de fiches analyse en détail les secteurs urbanisés proposés dans la procédure. Ces fiches retracent l'ensemble des indicateurs explicités dans la méthodologie ci-dessous.*

## A. UNE METHODOLOGIE COMMUNE PERMETTANT D'APPUYER LA QUALIFICATION DES SECTEURS URBANISES DE LA LOI LITTORAL.

### La méthodologie.

Le travail d'actualisation des notions de la loi littoral et l'intégration de la notion de secteurs urbanisés a amené la mise en place d'une méthodologie afin d'avoir une analyse argumentée de chaque entité proposée.

La méthodologie s'appuie sur plusieurs éléments :

- 1/ La loi littoral sur la qualification d'agglomération, de village et de secteurs déjà urbanisés.
- 2/ La jurisprudence actuelle
- 3/ Les dispositions du SCoT actuel

Chaque entité proposée a été analysée sur la base des critères suivants :

- Localisation : Où se trouve l'entité par rapport à la mer et au rivage. Ce critère permet de déterminer si le secteur urbanisé relève de la qualification potentielle de village ou de secteur déjà urbanisé en application de l'article L.121-8 du CU.

Extrait cartographique sur le secteur de Roscoff et de Santec. : espace proche du rivage (en rouge), bande de 100m (en bleu)



- Le nombre et la densité significative de construction : Afin d'apprécier la notion de densité significative, l'analyse est venue regarder différents seuils de constructions. La définition des seuils s'appuie sur la jurisprudence actuelle et constante sur les agglomérations et les villages. (Conseil d'Etat, 27 juin 2007, Commune de Pluneret, requête n°297938). **Le seuil d'une quarantaine de constructions a été retenu pour les villages. Pour les secteurs déjà urbanisés, le seuil d'une vingtaine de constructions est proposé afin de bien distinguer les SDU de l'urbanisation diffuse.**
- Continuité urbaine et forme de l'entité : Afin de respecter le principe de continuité urbaine au sein des secteurs et d'éviter l'urbanisation éparse et linéaire le long des voies, **une zone tampon de 30 m de part et d'autre des constructions** afin de présélectionner les secteurs urbains continus ayant une forme compacte.

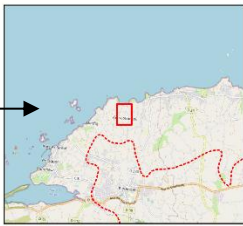
Extrait cartographique : lieu-dit de Kerscouanec à Santec et à Saint Pol de Léon.



- La structuration autour d'un réseau viaire : Cet indicateur vise à étudier la structuration d'un secteur urbain par une hiérarchisation et organisation des voies.
- La présence des réseaux et d'équipements et de lieux collectifs : Cet indicateur permet de garantir que le secteur possède les conditions nécessaires pour accueillir des ménages ou des entreprises en venant regarder l'accessibilité aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement de collecte de déchets, **ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs fédérateurs comme le précise le SCoT dans sa définition de village.**
- Contexte paysager et risques : Les éléments paysagers structurants ont été étudiés (boisement, cours d'eau, sites patrimoniaux, coupure d'urbanisation, etc.). Ainsi que les risques présents sur les communes littorales notamment le risque submersion marine présent sur la côte. **Ils mettent en avant des points de vigilance qui nécessiteront une attention particulière dans le travail de la délimitation des documents d'urbanisme avec la mobilisation d'outils réglementaires adaptés.**

# Les fiches synthèses de l'analyse.

Localisation par rapport au rivage




**SCoT Leon**


---

**PLOUESCAT**

**Kerscouarnec**



Critère du nombre, de la densité et de la continuité urbaine

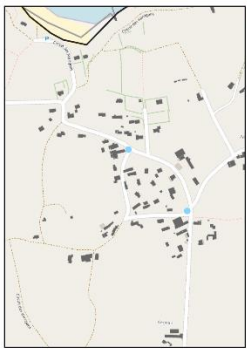


**Vue d'ensemble**

□ Limite communale

Zone à moins de 30m des bâtiments en dur

Nombre de constructions approximative : 56  
 Densité significative : Oui  
 Forme de l'entité : Compacte et concentrique  
 Structuration par des voies de circulation : Ensemble structuré autour d'un réseau viaire



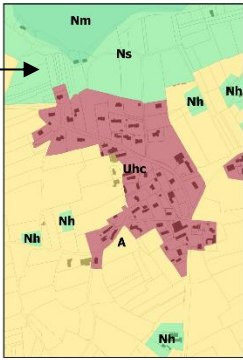
**Routes et réseaux**

□ Limite communale  
 ● Point de borne incendie

Assainissement collectif : Oui  
 Point de borne incendie : Oui

Structuration du réseau viaire et des réseaux (eau, électricité, etc.)

Historique des droits à construire des PLU




**Document d'urbanisme actuel**

**PLU en vigueur**

- N
- AU
- U
- A
- CC

Proximité du rivage : Oui  
 Proximité de la bande littorale : Non  
 Zone ayant des droits à construire : Oui



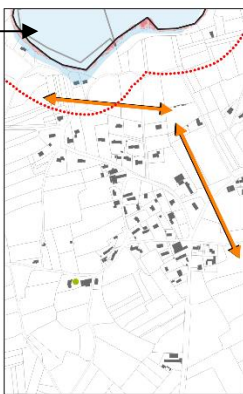
**Équipements collectifs, patrimoniaux et commerces**

- Recensement patrimonial

Activités économiques : 1  
 Equipements : 0  
 Éléments patrimoniaux : 2

Critère sur la mixité d'usage, présence d'éléments fédérateurs

Contexte paysager et risque à prendre en compte dans le travail de délimitation des documents d'urbanisme.



**Impacts paysagers et risques**

- Site Patrimonial Remarquable
- Espace boisé classé
- Cours d'eau
- Bande de 100m
- Coupure d'urbanisation
- Siège d'exploitation agricole

**Risques de submersions marines**

- Zone d'aléa lié au changement climatique
- Zone d'aléa moyen
- Zone d'aléa fort

Inclus dans le Site Patrimonial Remarquable : Non

**Catégorie d'urbanisation dans le SCoT modifiée**

Village densifiable

**Prescription relative à cette catégorie d'urbanisation**

Dans les villages dits village densifiable, seule une densification par comblement de dents creues y est autorisée.

**Justification**

Le site se localise à l'Est du village de Théven Meur. Il se caractérise par une densité significative au sein de son enveloppe bâti et présente un potentiel de constructions nouvelles en densification urbaine. D'une forme concentrique, ce secteur se structure autour d'un réseau de voies et des réseaux publics. Il est desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de borne incendie. Non desservi par le réseau collectif, la gestion de l'eau usagée se fait de manière autonome. Le secteur est principalement composé d'habitations avec une alternance de maisons anciennes et plus récentes. Un noyau ancien structure le Sud du secteur par des constructions sur rue. Au PLU en vigueur, le secteur a été classé en zone urbaine avec des droits à construire qui s'applique encore.

Encart décrivant le secteur – justification du classement – précision sur les droits à construire applicables dans les documents d'urbanisme.

14

## B. LA CARACTERISATION AGGLOMERATION ET VILLAGE ET L'ACTUALISATION DE LA LISTE

### Les éléments de justification

#### Les critères de caractérisation des agglomérations et des villages dans le SCOT actuellement en vigueur

Le principe premier détaillé dans le SCoT, est de conforter les bourgs et les villages existants en privilégiant le renouvellement urbain et la densification de ces espaces avant d'engager une ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à urbaniser afin de proportionner les besoins en nouveaux logements et la capacité d'accueil du territoire.

**Dans le DOG, des bourgs des communes littorales sont donc fléchés comme des agglomérations.** Il n'y a pas de distinction en lien avec le schéma d'organisation et les pôles de centralité.

Puis p 10 du DOG, l'armature des espaces constructibles est précisée. Les villages et les hameaux sont définis. Une distinction claire est inscrite entre ces deux entités et les constructions dispersées. Les villages sont nommés dans une annexe. Le travail de délimitation des hameaux est laissé à la compétence des PLU.

#### Extrait du DOG du SCoT :

*Nota : Dans les communes littorales, les notions « d'agglomération », de « village » et de « hameau », ainsi que « d'urbanisation en continuité » et de « coupure d'urbanisation » renvoient à la réglementation spécifique de la loi Littoral. Par analogie, le SCoT emprunte ces notions pour l'ensemble du territoire, en ce qui concerne les principes mais sans appliquer la réglementation relative aux communes littorales.*

**Un village** est composé d'une quinzaine de maisons au moins, desservies par des voies hiérarchisées. Il est doté d'un espace public aménagé et d'un élément fédérateur de vie sociale (chapelle, petit commerce, salle communale, café...).

**Un hameau**, est un groupement d'habitations de 5 à 10 maisons environ, dépourvu d'un élément fédérateur de vie sociale. Une ferme isolée ou des groupements de moins de 5 habitations ne sont pas considérées comme hameau. Dans les hameaux, de nouvelles constructions peuvent être implantées uniquement dans les dents creuses identifiées par les documents d'urbanisme.

**Constructions isolées** En dehors de ces villages et hameaux, toute nouvelle construction est interdite, sauf si son lieu d'implantation est déterminé par sa fonction.

### ANNEXE 2- LISTE DES VILLAGES ET AGGLOMERATIONS DANS L'ESPACE PROCHE DU RIVAGE

---

- ILE DE BATZ : bourg et agglomération
- PLOUENAN : Kerlaudy
- SAINT-POL-DE-LEON<sup>6</sup> : bourg et agglomération (y compris Pempoul), Kerfissiec
- ROSCOFF : bourg et agglomération, Bonne-Nouvelle, Kerfissiec
- SANTEC : Dossen, Theven
- SIBIRIL : Mogueriec
- CLEDER : Theven Kerbrat, Kerfissien
- PLOUESCAT : Theven Meur, Pors Guen
- PLOUNEVEZ-LOCHRIST : Lochrist

**Au total ce sont 12 villages qui sont inscrits au SCoT et une trentaine de hameaux dans les PLU en vigueur.**

Il n'est pas fait mention de distinction entre des villages et les hameaux à développer ou les villages et les hameaux à densifier. Le choix de développement est laissé à l'échelle des communes et à la rédaction des documents d'urbanisme.

Le SCoT détaille le principe d'extension limitée des villages et la capacité de développement des villages et des hameaux. p 10 du DOG.

**Extrait du DOG du SCoT :**

**Une extension limitée des villages et agglomérations**

*(...) l'extension des villages et agglomérations en dehors des bourgs centres sera limitée.*

*Elle se fera en continuité des agglomérations et les villages existants dans le respect des équilibres du territoire et en particulier du principe de proportionnalité énoncé ci-avant (soit le maintien voire l'augmentation de la part de la population des bourgs et des villes).*

**La définition des capacités de développement des villages et hameaux.** *Le caractère des villages et hameaux et leur capacité et limites d'extension doivent être définis par les documents d'urbanisme en fonction des qualités à préserver et des contraintes à considérer.*

*Ainsi, les communes identifieront les villages et hameaux qui ne doivent pas être développés à cause de leur caractère patrimonial, leur incompatibilité avec une orientation d'aménagement (coupure d'urbanisation, espace proche du rivage...) ou leur situation dans une zone de risque ou de nuisance (P.P.R., Plan d'exposition au bruit) ou de la présence d'une exploitation agricole (de manière à ne pas créer de nouveaux tiers).*

Cette orientation dans les PLU en vigueur s'est traduite par un zonage constructible sur de nombreux hameaux avec dans certains cas des zones d'extension de l'urbanisation en continuité de ces hameaux.

Pour synthétiser le volet littoral du SCoT une cartographie a été réalisée en localisant les grands principes et notamment les agglomérations et les villages constructibles. Sur cette carte, les agglomérations et les villages sont identifiés mais pour les communes de Plouénan, Santec, Sibiril, Plougoulm, Cléder, Plouescat, Plounévez-Lochrist et Tréfléz, les bourgs centres ne sont pas identifiés comme agglomération.

**A la lecture du DOG, de la loi littoral en application et de la jurisprudence, le volet littoral sur la qualification des agglomérations et des villages mérite d'être clarifié pour améliorer la lisibilité du document et renforcer le lien entre la loi littoral, les documents cadres et les documents d'urbanisme.**

Dans son écriture de l'armature des espaces constructibles le Document d'Orientations Générales ne fait pas la distinction entre les secteurs relevant des communes littorales et ceux relevant des communes non littorales. Une définition unique est inscrite pour qualifier l'agglomération, le village et les hameaux.

La notion de densité significative inscrite ne correspond pas à la jurisprudence actuelle sur la qualification d'une agglomération ou d'un village.

Pour rappel, le village et l'agglomération sont juridiquement deux notions identiques. Le **village/agglomération** est défini comme un secteur comportant un nombre et une densité significatifs de construction (Conseil d'Etat, 31 mars 2017, *Commune de Pénestin*, requête n°396938). La jurisprudence tend à admettre la qualification de village/agglomération à partir d'un seuil de quarante constructions.

La notion de **Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement** a été supprimée par la loi Elan. La référence à cette notion est ainsi uniquement maintenue pour les communes non littorales.

**La qualification de village économique** s'appuie sur la jurisprudence récente (Cour administrative d'appel de Nantes, 14 mars 2018, Ploemeur, n°16NT01335). Ainsi, le critère traditionnel de qualification des agglomérations et villages selon qu'ils présentent un nombre et une densité significatifs de constructions a été écarté par le juge administratif s'agissant des zones d'activités économiques.

Ces zones peuvent être qualifiées d'agglomération ou de villages dès lors que l'emprise foncière des activités déjà présentes sur le site est suffisamment significative.



Il est donc proposé de :

1/ Distinguer la qualification des secteurs constructibles en deux entre les secteurs relevant des communes non littorales et celles relevant des communes littorales.

2/ Améliorer la définition d'agglomération et de village pour les communes littorales en veillant à ne pas atteindre l'économie générale du SCOT.

A cet effet, des régularisations matérielles sont faites pour la qualification de village de Keremma, Penzé et Trofeunteun. Pour les autres villages, ceux-ci sont uniquement identifiés en densifiables afin de respecter l'économie générale du SCOT actuel.

3/ De qualifier d'agglomération l'ensemble des bourgs-centres des communes littorales

### L'actualisation de la liste des villages

Il est proposé une actualisation de la liste des villages en annexe 2 du DOG.

Lorsque l'on applique la jurisprudence du seuil d'une quarantaine de constructions et la définition inscrite dans le DOG p10, on constate que certains secteurs urbanisés sont éligibles à la qualification de village. Dans le même sens, le site de Keremma, sera ajouté à la liste des villages en prenant acte de l'arrêt rendu en 2012 par le CAA de Nantes.

Les secteurs concernés sont les suivants :

- Le village de Penzé à Plouénan
- Le village de Trofeunteun à Saint Pol de Léon
- Le village de Keremma à Tréfléz

Le village de Penzé a été omis lors du travail réalisé par le SCoT alors qu'il regroupe les critères de qualification d'un village (cf. fiche annexe). C'est un village coupé entre deux limites administratives, Plouénan sur Haut-Léon Communauté et Taulé sur Morlaix Communauté. Il est régi par deux SCoT différents, deux intercommunalités et deux communes. Les deux documents d'urbanisme en vigueur sont cohérents.

Le village de Trofeunteun est une entité distinguée du village de Kerfissiec qui répond également aux critères de définition du village. Il s'agit donc de mettre en cohérence la qualification de village sur 2 structures bâties voisines.

Le village de Keremma a été qualifié de village au sens de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme par la cour administrative après l'entrée en vigueur du SCoT (CAA de Nantes – 23 / 03 / 2012). L'intention est de prendre acte de ce jugement et de permettre une lisibilité des droits à construire sur le secteur dans les documents de planification. Ce secteur regroupe de nombreux enjeux environnementaux (ZNIEFF, boisements, zones humides, submersion marine) et patrimoniaux (histoire du site de Keremma) qui devront être pris en compte dans sa délimitation et dans les dispositions réglementaires du PLUi-H.

## La modification du DOG

NOTA : les modifications apparaissent en rouge et les éléments à supprimer en rouge barré

Les éléments **en rouge** : éléments ajoutés  
Les éléments **~~en rouge barrés~~** : éléments supprimés

### **Modification : p 10 du DOG**

## B. LA LIMITATION DE L'URBANISATION DISPERSÉE

*Nota : Dans les communes littorales, les notions « d'agglomération », de « village » et de « hameau », ainsi que « d'urbanisation en continuité » et de « coupure d'urbanisation » renvoient à la réglementation spécifique de la loi Littoral. Par analogie, le SCOT emprunte ces notions sur le reste du territoire, c'est-à-dire qu'il utilise ces mêmes termes pour les communes non-littorales, mais sans leur appliquer la réglementation relative aux communes littorales.*

### Qualification pour les communes non littorales

#### Villages

Un village est composé d'une quinzaine de maisons au moins, desservies par des voies hiérarchisées. Il est doté d'un espace public aménagé et d'un élément fédérateur de vie sociale (chapelle, petit commerce, salle communale, café...).

~~Dans les espaces proches du rivage, les villages sont définis par le SCoT (cf. annexe 2).~~

#### Hameaux

Un hameau est un groupement d'habitations de 5 à 10 maisons environ, dépourvu d'un élément fédérateur de vie sociale. Une ferme isolée ou des groupements de moins de 5 habitations ne sont pas considérées comme hameau.

Dans les hameaux, de nouvelles constructions peuvent être implantées uniquement dans les dents creuses identifiées par les documents d'urbanisme.

### Qualification pour les communes littorales

#### Agglomération

L'ensemble des bourgs et des centres-villes des communes littorales sont des agglomérations. Tous ces espaces possèdent une urbanisation ancienne importante et au moins un équipement administratif (mairie, mairie annexe, équipement scolaire par exemple).

Au sein des agglomérations, les voies de dessertes intérieures et les coulées vertes (vallons aménagés...) participent à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain, tout en assurant des séquences de respiration. Elles ne constituent donc pas des ruptures de l'urbanisation.

#### Village

Un village se caractérise par un nombre et une densité significative d'une quarantaine de constructions. Il est doté d'un réseau viaire structurant et d'un espace public aménagé ou d'un élément fédérateur de la vie sociale (chapelle, petit commerce, salle communale, café...)

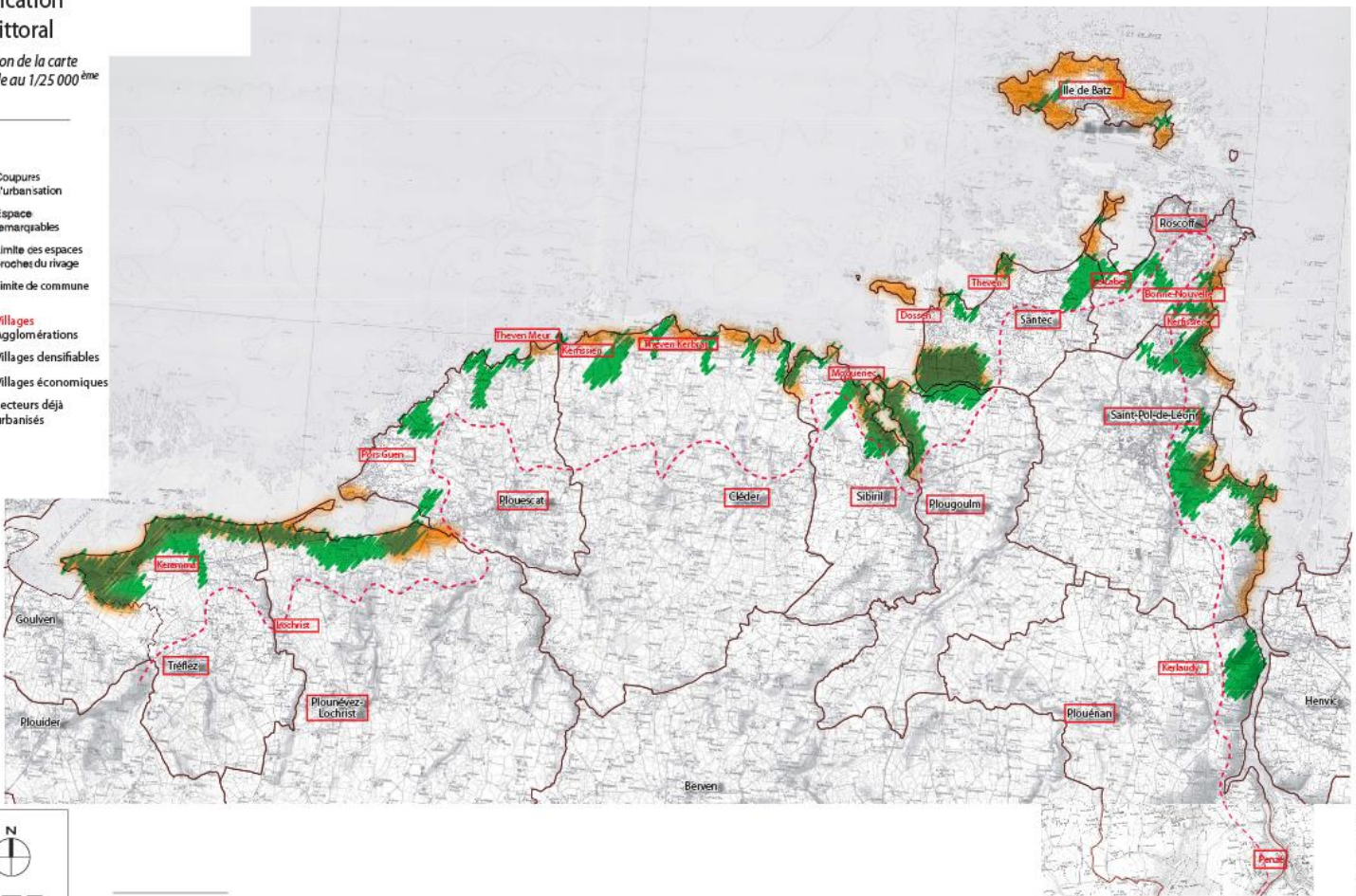
Les villages et les agglomérations sont listés par le SCoT (cf. annexe 2).

La carte de l'application de la loi littoral est modifiée avec l'intégration des nouveaux villages, de l'ensemble des bourgs centres et la correction de la légende (suppression de la mention « dans l'espace proche du rivage » pour les villages et agglomérations).

### Application Loi Littoral

Réduction de la carte originale au 1/25 000<sup>ème</sup>

-  Coupures d'urbanisation
-  Espace remarquables
-  Limite des espaces proches du rivage
-  Limite de commune
-  Villages
-  Agglomérations
-  Villages densifiables
-  Villages économiques
-  Secteurs déjà urbanisés



043294\_Application Loi Littoral au 25000ème 2010

**Modification de l'annexe 2 : liste des villages et agglomération dans l'espace proche du rivage.****SCoT actuel****ANNEXE 2- LISTE DES VILLAGES ET AGGLOMERATIONS  
DANS L'ESPACE PROCHE DU RIVAGE**

---

- ILE DE BATZ : bourg et agglomération
- PLOUENAN : Kerlaudy
- SAINT-POL-DE-LEON\* : bourg et agglomération (y compris Pempoul), Kerfissiec
- ROSCOFF : bourg et agglomération, Bonne-Nouvelle, Kerfissiec
- SANTEC : Dossen, Theven
- SIBIRIL : Mogueriec
- CLEDER : Theven Kerbrat, Kerfissien
- PLOUESCAT : Theven Meur, Pors Guen
- PLOUNEVEZ-LOCHRIST : Lochrist

**SCoT modifié****ANNEXE 2 - LISTE DES VILLAGES ET AGGLOMERATIONS EN  
COMMUNES LITTORALES ~~DANS L'ESPACE PROCHE DU RIVAGE~~**

---

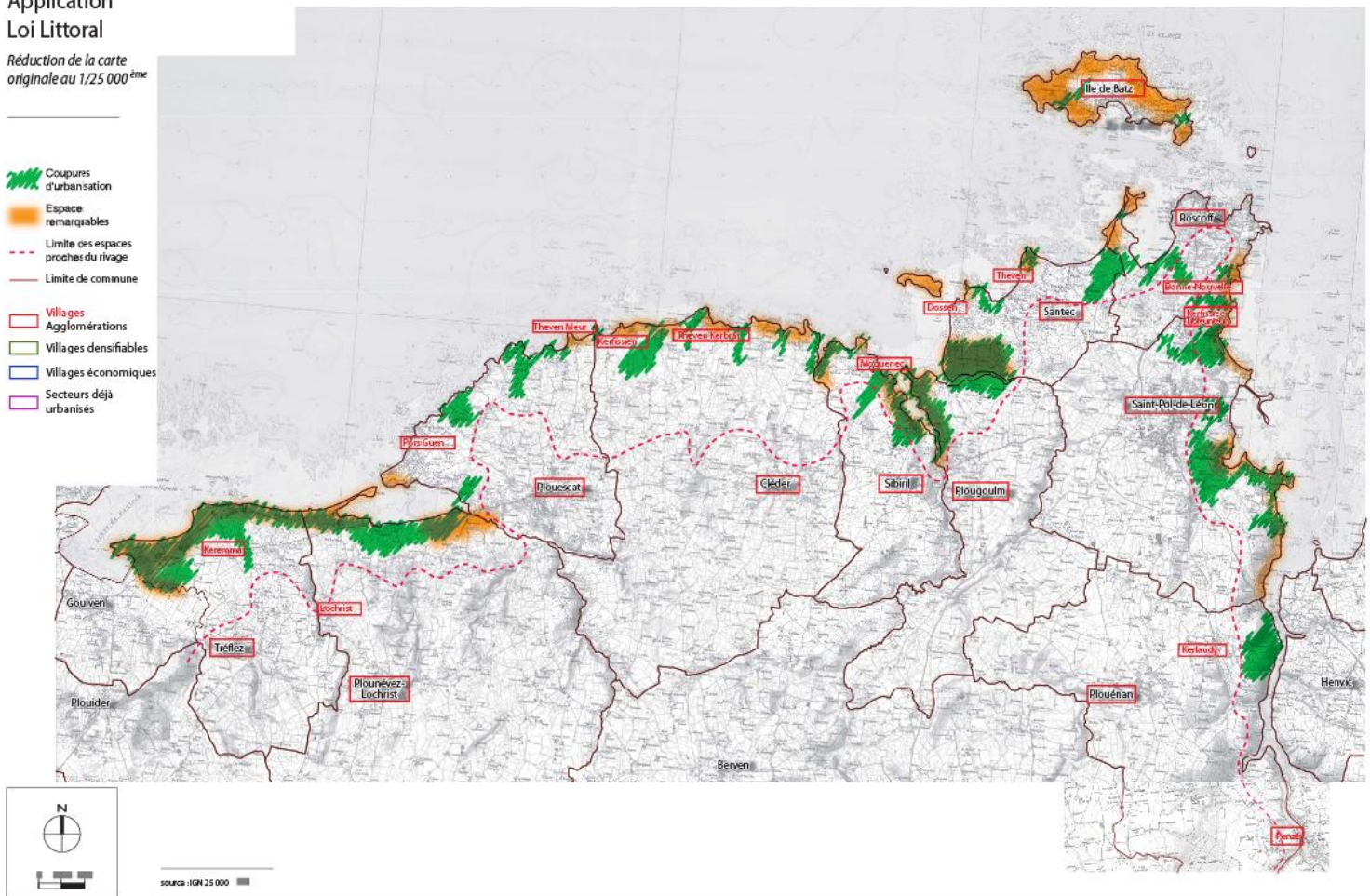
- ILE DE BATZ : bourg et agglomération
- PLOUENAN : Bourg et village de Kerlaudy et de Penzé
- SAINT-POL-DE-LEON : bourg et agglomération (y compris Pempoul), villages de Kerfissiec et Trofeunteun
- ROSCOFF : bourg et agglomération, Bonne-Nouvelle, Kerfissiec
- SANTEC : Bourg et village du Dossen et de Theven
- SIBIRIL : Bourg et village de Mogueriec
- CLEDER : Bourg et villages de Theven Kerbrat, Kerfissien
- PLOUESCAT : Bourg et villages de Theven Meur, Pors Guen
- PLOUNEVEZ-LOCHRIST : Bourg et village de Lochrist
- TREFLEZ : Bourg et village de Keremma

Modification : Intégration des villages de Keremma, de Trofeunteun et de Penzé

Application  
Loi Littoral

Réduction de la carte  
originale au 1/25 000<sup>ème</sup>

-  Coupures d'urbanisation
-  Espace remarquables
-  Limite des espaces proches du rivage
-  Limite de commune
-  Villages
-  Agglomérations
-  Villages densifiables
-  Villages économiques
-  Secteurs déjà urbanisés



## C. L'INTEGRATION DE VILLAGES DENSIFIABLES ET DE VILLAGES ECONOMIQUES

### Les éléments de justification

#### Les villages densifiables

Lorsque l'on s'appuie sur les critères de la méthodologie présentée dans la première partie, on distingue une autre catégorie de village : le village densifiable. Il se caractérise par une densité significative d'une quarantaine de constructions, une continuité bâtie, relativement compacte, structuré autour d'un maillage viaire et disposant des réseaux pour accueillir de nouvelles constructions. Deux éléments les distinguent du village inscrit dans le SCoT, la mixité d'usage et les éléments fédérateurs. L'élément fédérateur est moins marqué.

Le village densifiable est un lieu de vie qui participe à la vitalité des communes. C'est un secteur principalement dédié à l'habitat. Historiquement des entreprises peuvent s'y être installées mais en moins grand nombre que dans les villages. Il se localise à proximité des agglomérations ou des villages concentrant des activités, des commerces et des services. Il fonctionne comme un quartier d'habitat lié à son centre-ville.

Une classification « village densifiable » est donc proposée en ce sens avec des droits à construire limités : Aucune extension de ces villages ne sera possible. Des dispositions dans le DOG seront ajoutées dans ce sens afin de les préciser.

L'objectif n'est pas d'étendre l'urbanisation, de favoriser la bétonisation du littoral ou d'encourager la consommation d'espace d'agricole et naturel mais bien de conforter ces secteurs urbanisés existants en permettant uniquement le comblement de dents creuses.

**Ci-dessous la liste des villages dits « village densifiable » avec les droits à construire suivants :** « Dans les villages dits village densifiable, seule une densification par comblement de dents creuses y est autorisée. ».

Commune	Lieu-dit
Plouescat	Kerscouanec
	Menfig
Sibiril	Keraval
Plougoulm	Toul al Nouch
Santec	Brenesquen
Ile de Batz	Creac'h ar Bolloch
Roscoff	Le Ruguel
	Kerestat
	Le Laber
Saint Pol de Léon / Santec	Keradenec

Cette catégorisation implique les modifications suivantes :

- 1/ Ajout de la définition de village densifiable de le DOG avec un objectif de densité de 12 à 15 logements
- 2/ Une nouvelle pièce annexe dans le DOG sera créée afin de lister les villages densifiables.

## Les villages économiques

Le DOG flèche deux zones économiques structurantes et un lieu d'emploi majeur pour la recherche et développement sur le territoire de Haut-Léon Communauté :

- La zone de Kerhall à Cléder
- La zone de Kerannou à Saint-Pol-de-Léon
- Le site de Perharidy à Roscoff

Ces trois sites sont occupés par de nombreuses entreprises locales de différentes envergures. Ils sont stratégiques pour la dynamique économique du Pays.

A titre d'exemple, le site de Perharidy à Roscoff emploie plus de 445 salariés dans le domaine de la santé et de la recherche. C'est un acteur économique majeur sur le territoire et un équipement de santé d'envergure pour le nord du département.

Extrait du DOG – p 31 : liste des zones d'activités structurantes

### **A. LES ZONES D'ACTIVITES STRUCTURANTES**

<b>Identification des zones structurantes</b>	<p>Dans leur planification et programmation du développement économique, les communes tiendront compte de la différenciation des zones d'activités instaurée par le SCoT (zones structurantes et de proximité, position stratégique le long de la RN 12 et la RD 58).</p> <p>Les zones structurantes sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones du Fromeur et du Vern, à Landivisiau,</li> <li>- les zones de Kerjean et de Kerranou à Saint-Pol-de-Léon,</li> <li>- la zone d'activités de Guiclan,</li> <li>- les zones de Bel Air et de Vergraon à Sizun,</li> <li>- la zone d'activités structurante à créer entre Plouescat et Cléder,</li> <li>- une nouvelle zone à proximité de l'échangeur autoroutier de Plounéventer.</li> </ul>
---	--

Extrait du DOG – p 29 - : orientation 5 « Pôles recherche et de formation »

## **V. POLES DE RECHERCHE ET DE FORMATION**

Rappel du PADD :

Afficher l'importance de la recherche dans le cadre de pôles « Mer », « Santé » et « Agronomie » comme facteur de développement du territoire et de proposer un environnement d'accueil propice à ces derniers.

**Pôle de recherche  
Biotechnologies**

Le SCoT soutient le développement du pôle de recherche et d'innovation du Pays Léonard, en particulier la création d'un hôtel de recherche sur le site de Perharidy à Roscoff et le développement de la Station Biologique de Roscoff vers l'anse du Laber (constitution de réserves foncières, lieux d'hébergement dédiés de type hôtels d'entreprises...).



Ces 3 lieux d'emploi sont sur trois communes littorales distinctes. De par leur implantation, chaque site est en discontinuité de l'urbanisation et ne respecte donc pas le principe de continuité d'urbanisation issue de la loi littoral.

Cependant, bien qu'en discontinuité de l'urbanisation, chaque site peut être considéré comme un espace urbanisé à part entière en s'appuyant sur la jurisprudence récente : *Cour administrative d'appel de Nantes, 14 mars 2018, Ploemeur, req. n°16NT01335*.

**Chaque site possède une organisation urbaine et une densité significative permettant de qualifier ces entités de « village économique ».** (cf fiche d'analyse)

Il est donc proposé dans le cadre de la procédure d'actualiser la liste des villages en ajoutant la qualification de « *village économique* » pour les lieux d'emploi répondant à la notion de village définie par la méthodologie.

*Cour administrative d'appel de Nantes, 14 mars 2018, Ploemeur, req. N°16NT01335 : « Considérant que, en ce qui concerne le sous-secteur 1 Aui correspondant au parc d'activités de Kergantic, [...] où la superficie occupée par les activités qui y sont déjà implantées est de nature à faire regarder ce secteur, eu égard aux caractéristiques particulières inhérentes à l'accueil d'activités économiques, comme présentant un caractère urbanisé ; [...] »*








L'analyse a montré que les trois zones ont chacune une emprise des bâtiments d'activités et des aménagements qui leur sont liés (voirie, espaces de stationnement et de stockage, bassins de rétention...) couvrant au moins 60 % du site comme des villages au sens de la loi Littoral.

Ils peuvent donc être considérés comme des villages au sens de la loi Littoral au regard de la jurisprudence Commune de Ploemeur précitée

Zone économique	Superficie (ha)	Surface artificialisée (ha)	Emprise des activités et des aménagements
Zone de Kerhall – Cléder	12.4 ha	8 ha	<b>64.5%</b>
Zone de Kerannou – Saint-Pol-de-Léon	31.5 ha	19ha	<b>60.20%</b>
Site de Perharidy – Roscoff	5.6 ha	3.4 ha	<b>60.7%</b>

<i>Zone d'activité économique structurante de Kerannou à Saint-Pol-de-Léon</i>	<i>Zone d'activité économique structurante de Kerhall à Cléder</i>
	
<i>Site de Pérharidy à Roscoff</i>	<i>Plan masse de l'emprise des activités et des aménagements des zones d'activité économique structurantes de Kerannou et de Kerhall ainsi que du site de Pérharidy. Les surfaces rouges délimitent les espaces construits et artificialisés pour un usage économique.</i>
	

L'ampleur et l'emprise foncière des bâtiments et ménagements des sites leur confère en effet un caractère urbanisé indéniable.

Cette identification comme « villages économique » vise notamment à faciliter le renouvellement urbain dans ces zones et à permettre le maintien et le développement des entreprises qui, bien qu'elles soient situées dans des secteurs isolés, ont un rôle structurant dans l'économie locale et du nord du département.

Ci-dessous la liste des villages « village économique » avec les droits à construire suivant : « Pour le village de Perharidy, situé au sein des espaces proches du rivage, seules les densifications et les extensions mesurées sont autorisées. ».

Commune	Zone économique
Saint-Pol-de-Léon	Kerannou
Cléder	Kerhall
Roscoff	Perharidy

Cette catégorisation implique les modifications suivantes :

- 1/ Ajout de la définition de village économique dans le DOG
- 2/ Une nouvelle pièce annexe dans le DOG sera créée afin de lister les villages économiques

## La modification du DOG

NOTA : les modifications apparaissent en rouge et les éléments à supprimer en rouge barré

Les éléments **en rouge** : éléments ajoutés  
 Les éléments **en rouge barrés** : éléments supprimés

## B. LA LIMITATION DE L'URBANISATION DISPERSÉE

*Nota : Dans les communes littorales, les notions « d'agglomération », de « village » et de secteur déjà urbanisé et de « hameau », ainsi que « d'urbanisation en continuité » et de « coupure d'urbanisation » renvoient à la réglementation spécifique de la loi Littoral. Par analogie, le SCoT emprunte ces notions pour l'ensemble du territoire, en ce qui concerne les principes mais sans appliquer la réglementation relative aux communes littorales.*

### Qualification pour les communes littorales

#### Village densifiable

Un village « densifiable » se caractérise par un nombre et une densité significative d'une quarantaine de constructions. Il est doté d'un réseau viaire structurant. C'est un secteur principalement dédié à l'habitat. Historiquement des entreprises peuvent s'y être installées. Il se localise à proximité des agglomérations ou des villages concentrant des activités, des commerces et des services. Il fonctionne comme un quartier d'habitat lié à son centre-ville. Ils ont vocation à être conforté via uniquement des droits à construire par comblement de dents creuses.

Les villages densifiables sont listés par le SCoT (cf. annexe 5).

#### Village économique

La qualification de village économique s'appuie sur la jurisprudence récente (Cour administrative d'appel de Nantes, 14 mars 2018, Ploemeur, n° 16NT01335).

**Le village économique** se caractérise par un réseau viaire, des constructions et des aménagements (bassin de rétentions, stationnements, etc.).

Les villages économiques sont listés par le SCoT (cf. annexe 6).

**Modification : p 12 du DOG****La densité des projets d'urbanisation nouvelle**

A minima, les projets de développement de l'habitat devront respecter une densité moyenne différenciée selon leur situation, soit :

- de 25 logements par hectare en continuité directe des centres-bourgs et centres-villes,

Le centre-bourg ou centre-ville comprend la partie centrale de l'espace urbanisé qui regroupe en général les services et équipements de proximité et qui est caractérisé par un habitat plus ancien et plus dense.

- de 15 à 20 logements par hectare en extension périphérique des villes et des bourgs,

Une extension périphérique est une extension urbaine éloignée du centre-bourg, mais en continuité de l'espace urbanisé. Elle peut être séparée de ce dernier par un espace vert ou naturel qui contribue par sa vocation et sa fonction à la qualité urbaine, soit par une voie de communication.

- de 12 à 15 logements par hectare dans les villages (**y compris densifiable**) à conforter selon les PLU

Les fourchettes ci-dessus permettront de tenir compte de la position géographique dans le territoire du SCoT, en admettant un développement plus dense dans les territoires influencés par l'attractivité du littoral et moins dense dans les territoires ruraux. Dans les territoires influencés par l'attractivité du littoral, la fourchette haute devra être appliquée.

Les territoires concernés seront déterminés sur la base de la pression foncière réelle. A priori, la limite de l'attractivité du littoral se situe entre la RD 10 et la RN 12.

Est considéré comme projet de développement de l'habitat l'ensemble des opérations engagées pour le court et moyen terme, soit par exemple l'ensemble des zones 1AU en périphérie du bourg.

La densité minimale devra être précisée pour chaque opération, par exemple dans un cahier des charges (contractuel) ou, dès que la législation le permettra<sup>1</sup>, dans les documents d'urbanisme.

**Modification : création d'une nouvelle annexe : la liste des villages densifiables**

SYNDICAT MIXTE DU SCOT ET DU PLH DU LEON  
SCoT - DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES

## ANNEXE 5 - LISTE DES VILLAGES DENSIFIABLES

- SIBIRIL : village densifiable Keraval
- SANTEC : village densifiable Brenesquen
- PLOUESCAT : villages densifiables Kerscouanec et Menfig,
- PLOUGOULM : village densifiable Toul al Nouch,
- ILE DE BATZ : village densifiable de Creac'h ar Bolloch
- ROSCOFF : villages densifiables du Ruguel, de Kerestat et du Laber
- SAINT-POL DE LEON / SANTEC : village densifiable de Keradenec

**Modification : création d'une nouvelle annexe : la liste des villages économiques**

SYNDICAT MIXTE DU SCOT ET DU PLH DU LEON  
SCoT - DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES

## ANNEXE 6 - LISTE DES VILLAGES ECONOMIQUES SUR LES COMMUNES LITTORALES

- SAINT-POL-DE-LEON<sup>6</sup> : Zone économique de Kerannou
- CLEDER : Zone économique de Kerhall
- ROSCOFF : Site de Perharidy

Modification : Intégration des villages densifiables et des villages économiques

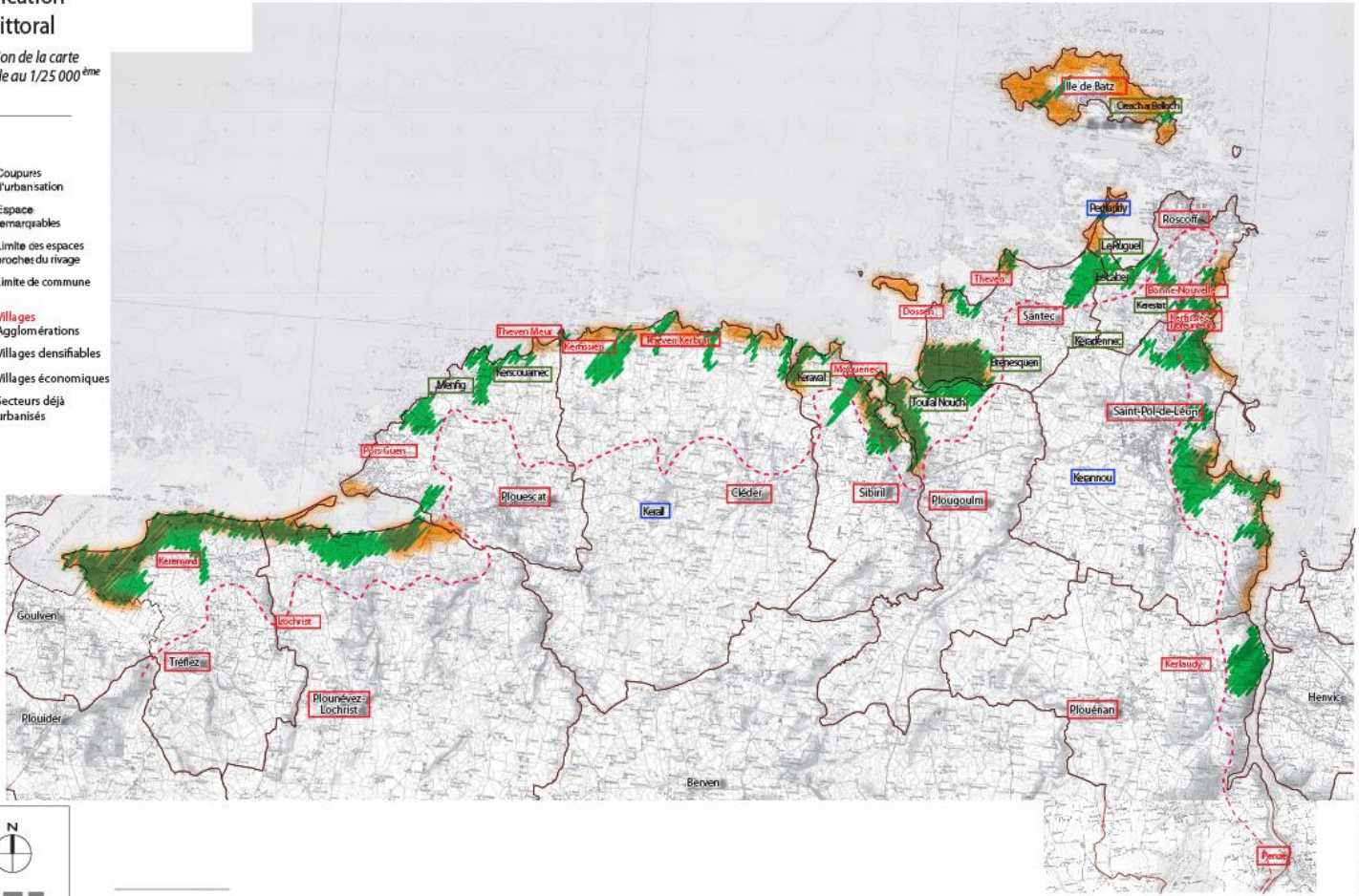
SCoT du Léon

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCoT - 2022

Application  
Loi Littoral

Réduction de la carte  
originale au 1/25 000<sup>ème</sup>

-  Coupures d'urbanisation
-  Espace remarquable
-  Limite des espaces proches du rivage
-  Limite de commune
-  Villages Agglomérations
-  Villages densifiables
-  Villages économiques
-  Secteurs déjà urbanisés



04324\_Application Loi Littoral\_a.r./M01-10010  
mca/2010

## D. LES SECTEURS DEJA URBANISES

### Les éléments de justification

#### 1- Le cadre réglementaire.

La loi prévoit qu'en sus des extensions de l'urbanisation susceptibles d'être autorisées en continuité des agglomérations et villages existants, des constructions et installations peuvent être autorisées « dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages ».

De nombreuses conditions, cumulatives, encadrent ce droit de construire :

- ces secteurs déjà urbanisés devront être identifiés par le schéma cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme,
- ces secteurs déjà urbanisés devront se situer en dehors de la bande littorale des 100 mètres et en dehors des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau concernés par l'application de la loi « littoral »,
- les constructions et installations susceptibles d'être autorisées dans ces secteurs devront l'être « à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics »,
- ces constructions et installations ne devront pas avoir « pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti »,
- enfin, l'autorisation d'urbanisme accordée pour la réalisation de ces constructions et installations sera soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, la loi précisant que l'autorisation devra être « refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement des paysages ».

Les seules indications de caractérisation que fournit la loi sur ces espaces « déjà urbanisés » sont les suivantes : « Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ».

#### 2. Localisation

Un certain nombre de secteurs urbanisés situés en dehors des espaces proches du rivage répondent aux critères de SDU.

La modification simplifiée précise que les SDU se distinguent des villages et de l'urbanisation diffuse par leur **nombre de constructions : plus faible que les villages mais suffisamment élevé pour créer un lieu de vie notable dans l'armature urbaine de la commune. Les secteurs déjà urbanisés se caractérisent par un nombre et une densité significative d'une vingtaine de constructions.**

Ces secteurs se distinguent également des zones d'urbanisation diffuse par la présence a minima :

- soit d'une densité importante de construction,
- soit d'une structuration compacte,
- soit d'une desserte en assainissement collectif,
- soit par la présence de plusieurs activités économiques,
- soit par la présence d'un élément du patrimoine,
- soit par la présence d'un équipement public.

Certains SDU ne seront pas forcément dense mais pourront être structurés autour de voies de circulation ou bénéficier de la présence d'un équipement ou lieu collectif, voire les deux. D'autres ne seront pas structurés autour de voies de circulation mais seront densément urbanisés. Etc.

Ci-dessous la liste des communes concernées et la localisation des secteurs concernés par la procédure de modification :

Commune	Lieu-dit
Cléder	Kerider
Plouescat	Saint-Antoine
Saint-Pol-de-Léon	Créac 'h al Léo
Sibiril	Ouest bourg
Tréfléz	Bediez-Mestreuz

A ce titre, ils se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse pour lesquels les PLU communaux ont affecté un classement en zone naturelle ou agricole.

Les fiches figurant en annexe justifient chaque Secteur Déjà Urbanisé. La localisation à l'intérieur de l'espace bâti urbanisé existant des futures éventuelles constructions n'a ni pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti et n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

**Il est donc proposé d'ajouter la qualification de Secteur Déjà Urbanisé dans le volet littoral du DOG et de créer une annexe avec la liste des Secteurs Déjà Urbanisés.**

## La modification du DOG

NOTA : les modifications apparaissent en rouge et les éléments à supprimer en rouge barré

Les éléments **en rouge** : éléments ajoutés  
 Les éléments ~~en rouge barrés~~ : éléments supprimés

### Modification : p 10 du DOG

## B. LA LIMITATION DE L'URBANISATION DISPERSÉE

*Nota : Dans les communes littorales, les notions « d'agglomération », de « village » et de secteur déjà urbanisé et de « hameau », ainsi que « d'urbanisation en continuité » et de « coupure d'urbanisation » renvoient à la réglementation spécifique de la loi Littoral. Par analogie, le SCoT emprunte ces notions pour l'ensemble du territoire, en ce qui concerne les principes mais sans appliquer la réglementation relative aux communes littorales.*

### Qualification pour les communes littorales

#### Secteurs déjà urbanisés

**Les secteurs déjà urbanisés (SDU)** sont des espaces bâtis situés en dehors des Espaces Proches du Rivage (ERP) et en dehors de la bande des 100m caractérisés par la continuité de leur urbanisation, leur desserte par des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, ou de collecte de déchets.

Ils se distinguent des villages et de l'urbanisation diffuse par leur nombre de constructions : plus faible que les villages mais suffisamment élevé pour créer un lieu de vie notable dans l'armature urbaine de la commune. Les secteurs déjà urbanisés se caractérisent par un nombre et une densité significative d'une vingtaine de constructions.

Ces secteurs se distinguent également des zones d'urbanisation diffuse par la présence à minima soit d'une densité importante de

<p><b>Une extension limitée des villages et agglomérations</b></p> <p><b>La définition des capacités de développement des villages, secteurs déjà urbanisés et hameaux</b></p> <p><b>Constructions isolées</b></p>	<p>construction, soit d'une structuration compacte, soit d'une desserte en assainissement collectif, soit par la présence de plusieurs activités économiques, soit par la présence d'un élément du patrimoine, soit par la présence d'un équipement public.</p> <p>Les espaces déjà urbanisés sont listés par le SCoT (cf. annexe 7).</p> <p><b><u>Principe pour l'ensemble des communes</u></b></p> <p>Par l'application des orientations ci-dessus, l'extension des villages et agglomérations en dehors des bourgs-centres sera limitée.</p> <p>Elle se fera en continuité des agglomérations et les villages existants dans le respect des équilibres du territoire et en particulier du principe de proportionnalité énoncé ci-avant (soit le maintien voire l'augmentation de la part de la population des bourgs et des villes).</p> <p>Le caractère des villages, <b>secteurs déjà urbanisés</b> et hameaux et leur capacité et limites d'extension doivent être définis par les documents d'urbanisme en fonction des qualités à préserver et des contraintes à considérer.</p> <p>Plus particulièrement, le caractère des villages densifiables et des secteurs déjà urbanisés des communes littorales doivent appliquer le principe de constructions au sein de l'enveloppe urbaine délimitée par les documents d'urbanisme.</p> <p>Aucune extension des villages densifiables ou des secteurs urbanisés listés en annexe 5 et 7 n'est possible.</p> <p>Ainsi, les communes <del>identifieront</del> <b>délimiteront</b> les villages, les villages densifiables, les secteurs déjà urbanisés et hameaux qui ne doivent pas être développés à cause de leur caractère patrimonial, leur incompatibilité avec une orientation d'aménagement (coupure d'urbanisation, espace proche du rivage...) ou leur situation dans une zone de risque ou de nuisance (P.P.R., Plan d'exposition au bruit,...) ou de la présence d'une exploitation agricole (de manière à ne pas créer de nouveaux tiers).</p> <p>En dehors de ces villages, <b>secteurs déjà urbanisés</b> et hameaux, toute nouvelle construction est interdite, sauf si son lieu d'implantation est déterminé par sa fonction.</p>
--	--

**Modification : p 12 du DOG**

<p><b>La densité des projets d'urbanisation nouvelle</b></p>	<p>A minima, les projets de développement de l'habitat devront respecter une densité moyenne différenciée selon leur situation, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 25 logements par hectare en continuité directe des centres-bourgs et centres-villes,</li> </ul> <p>Le centre-bourg ou centre-ville comprend la partie centrale de l'espace urbanisé qui regroupe en général les services et équipements de proximité et qui est caractérisé par un habitat plus ancien et plus dense.</p>
--	--



- de 15 à 20 logements par hectare en extension périphérique des villes et des bourgs,

Une extension périphérique est une extension urbaine éloignée du centre-bourg, mais en continuité de l'espace urbanisé. Elle peut être séparée de ce dernier par un espace vert ou naturel qui contribue par sa vocation et sa fonction à la qualité urbaine, soit par une voie de communication.

- de 12 à 15 logements par hectare dans les villages (y compris densifiable) et **les secteurs déjà urbanisés** à conforter selon les PLU

Les fourchettes ci-dessus permettront de tenir compte de la position géographique dans le territoire du SCoT, en admettant un développement plus dense dans les territoires influencés par l'attractivité du littoral et moins dense dans les territoires ruraux.

Dans les territoires influencés par l'attractivité du littoral, la fourchette haute devra être appliquée.

Les territoires concernés seront déterminés sur la base de la pression foncière réelle. A priori, la limite de l'attractivité du littoral se situe entre la RD 10 et la RN 12.

Est considéré comme projet de développement de l'habitat l'ensemble des opérations engagées pour le court et moyen terme, soit par exemple l'ensemble des zones 1AU en périphérie du bourg.

La densité minimale devra être précisée pour chaque opération, par exemple dans un cahier des charges (contractuel) ou, dès que la législation le permettra<sup>1</sup>, dans les documents d'urbanisme.

**Modification : création d'une nouvelle annexe : la liste des secteurs déjà urbanisés**

## **ANNEXE 7 - LISTE DES SECTEURS DEJA URBANISE EN DEHORS DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE SUR LES COMMUNES LITTORALES**

- SAINT-POL-DE-LEON : Secteur déjà urbanisé Créac'h al Léo
- CLEDER : Secteur déjà urbanisé Kérider,
- PLOUESCAT : Secteur déjà urbanisé Saint-Antoine- Languien
- Tréfléz : Secteur déjà urbanisé de Bediez-Mestreuz
- SIBIRIL : Secteur déjà urbanisé Ouest-bourg

**Modification : Intégration des secteurs déjà urbanisés**

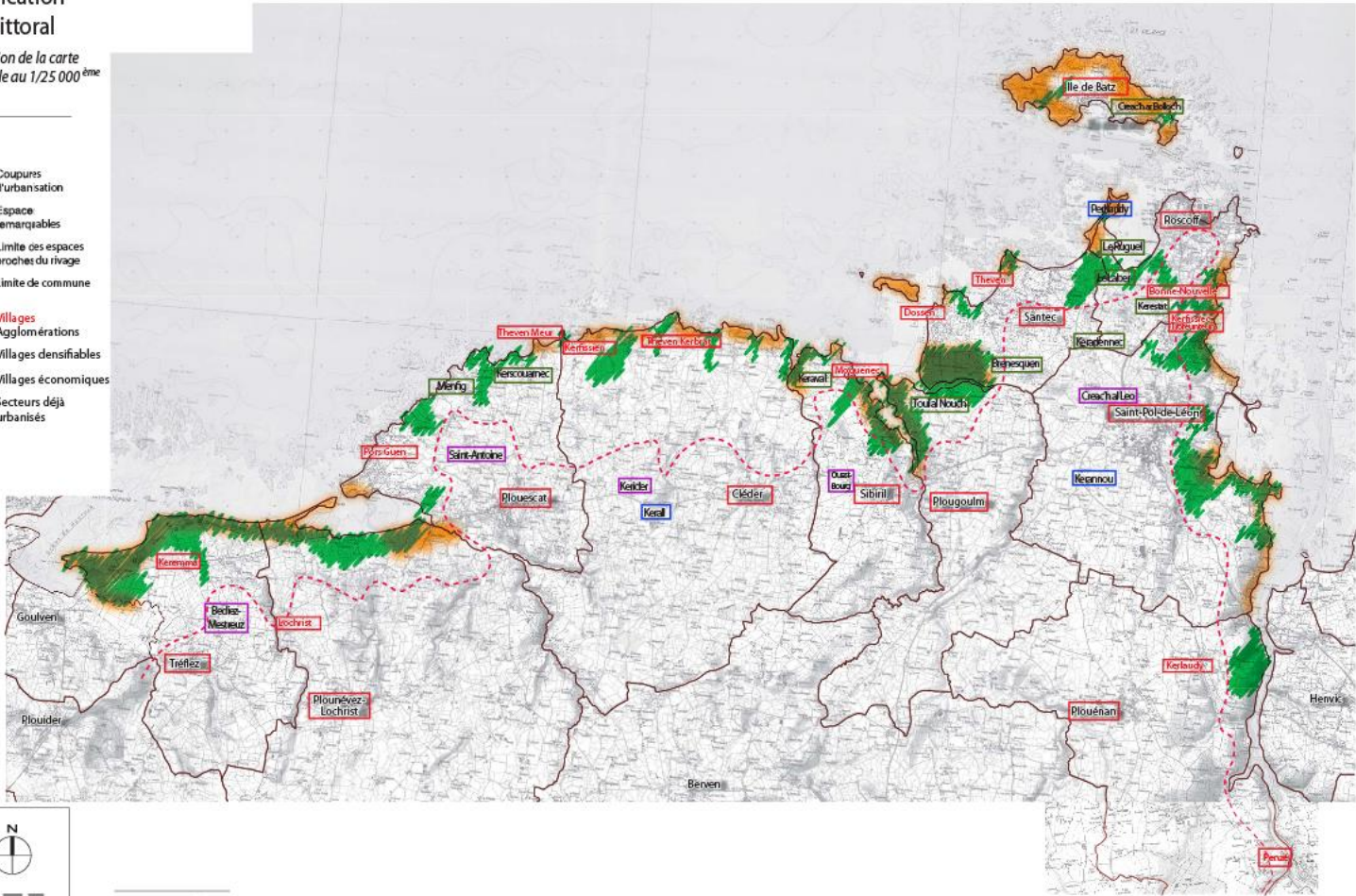
**Application  
Loi Littoral**

Réduction de la carte  
originale au 1/25 000<sup>ème</sup>

-  Coupures d'urbanisation
-  Espace remarquables
-  Limite des espaces proches du rivage
-  Limite de commune
-  Villages
-  Agglomérations
-  Villages densifiables
-  Villages économiques
-  Secteurs déjà urbanisés

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCoT - 2022

SCoT du L...



## E. LES HAMEAUX NOUVEAUX INTEGRES A L'ENVIRONNEMENT

### Les éléments de justification

La loi ELAN stipule dans son article 42 que :

*L'article L.1218 est ainsi modifié : à la fin des mots "soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement" sont remplacés par les mots "en continuité avec les agglomérations et les villages existants".*

La loi ELAN supprime ainsi le concept de hameau nouveau intégré à l'environnement. Cette notion est donc retirée du Document d'Orientations Générales.

### La modification du DOG

**NOTA : les modifications apparaissent en rouge et les éléments à supprimer en rouge barré**

Les éléments **en rouge** : éléments ajoutés  
Les éléments **en rouge barrés** : éléments supprimés

#### Modification : p 50-51 du DOG

### C. LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

**Critères pour la définition de l'espace proche du rivage**

Une limite indicative des espaces proches du rivage (E.P.R.) est reportée sur la carte « Application de la loi Littoral », après une concertation approfondie avec les communes concernées.

Cette limite a été identifiée sur la base des caractéristiques du littoral breton et la configuration locale des sites, en s'appuyant sur les critères suivants :

- l'ambiance maritime du paysage et de la flore (milieux naturels, écosystèmes),
- la co-visibilité avec la mer ou la présence d'un paysage agricole dégagé entre le bord de mer et les zones urbanisées rétro-littorales,
- la topographie, en particulier la crête du relief rétro-littoral, au-delà des massifs dunaires littoraux,
- la présence d'un front bâti dense en bord de mer (Roscoff).

**Précision du tracé par les PLU, évolution des activités agricoles**

Le tracé précis de la limite des E.P.R. devra être défini par les PLU.

Dans les communes littorales, le maintien et l'évolution des structures agricoles existantes et la mise aux normes de ces structures contribuent à l'aménagement et à l'économie globale du territoire. Les besoins d'évolution des exploitations agricoles dans la bande littorale devront être pris en considération, sous réserve des conditions fixées par la loi Littoral.

Une attention particulière devra être apportée à cette problématique sur l'Île-de-Batz dont, à priori, l'ensemble du territoire est compris dans l'E.P.R. La pérennité de l'agriculture sur l'île devra donc être assurée.

Installations agricoles incompatibles avec l'habitat	Dans l'application du principe de continuité avec les zones urbanisées, il sera tenu compte du fait que des constructions ou installations liées aux activités agricoles pourront nécessiter d'être éloignées des zones habitées, y compris en ce qui concerne la production légumière et l'élevage, en application de la dérogation prévue par la loi Littoral. <sup>3</sup>
Activités exigeant la proximité de la mer	<p>En dehors des espaces urbanisés, l'implantation de nouvelles activités ou installations est encadrée par la loi Littoral, tout particulièrement dans la bande de 100 mètres (article L. 146-4-III du code de l'urbanisme). Elle devra être motivée par des critères exigeant la proximité immédiate de la mer, soit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les activités de pêche, d'aquaculture et de conchyliculture,</li> <li>- les activités portuaires,</li> <li>- les activités liées aux sports nautiques.</li> </ul> <p>En principe, ces implantations devront se situer en continuité de l'urbanisation existante, en tenant compte de la configuration des lieux et des nuisances pour l'habitat.</p>
Densification des villages en espace proche du rivage	<p>La liste des villages <del>à l'intérieur de l'espace proche du rivage</del> figure en annexe du présent document.</p> <p>L'urbanisation nouvelle sera dirigée vers la requalification et la restructuration des villages existants, en harmonie avec l'environnement bâti, en recherchant l'utilisation des terrains libres entre les constructions existantes (appelées "dents creuses"), et dans le respect de la typologie architecturale.</p>

<sup>3</sup> Article L146-4 de la Loi Littoral :

« L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, ~~soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement~~ (supprimé par la loi ELAN).

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.*

*Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »*

Extension limitée de l'urbanisation dans les EPR

Les PLU pourront prévoir une extension limitée de l'urbanisation (article L. 146-4-2 du code de l'urbanisme), dans le respect de l'économie de l'espace et de l'intégration paysagère et urbaine.

En particulier, l'application de cette disposition devra permettre la construction d'équipements à vocation touristique tels que par exemple une résidence hôtelière ou un centre de thalassothérapie.

Ces extensions feront l'objet d'une orientation d'aménagement annexée aux PLU.

~~Hameau nouveaux~~

~~Compte tenu de l'urbanisation diffuse existante dans les EPR, le SCoT n'envisage aucune création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.~~

*Nota : En application de la loi Littoral, le principe de l'extension en continuité des agglomérations et villages s'applique sur tout le territoire des communes littorales.*



*Exemple de ce qui n'est plus possible depuis la loi Littoral de 1986 : construire dans la bande de 100 m.*

## F. BILAN DE LA MODIFICATION : UNE CAPACITE LIMITEE DE CONSTRUCTIONS

Les 11 communes littorales possèdent un PLU datant des années 2000-2015.

- **28 secteurs sont à dominante résidentielle**
- **3 secteurs sont à dominante économique**

Ces secteurs ont été identifiés à la lumière de la loi littoral sans qu'il ne soit porté atteinte à cet espace littoral particulièrement sensible.

L'ensemble de ces secteurs participent à la vitalité du littoral. Depuis l'approbation des PLU respectifs, des constructions nouvelles sont venues s'y implanter. Ces constructions sont marginales par rapport aux développements des agglomérations principales et des villages littoraux. Elles ne viennent ainsi pas compromettre les efforts entrepris pour revitaliser les centres de ces agglomérations. Pour autant, ce développement, bien que mineur par rapport aux agglomérations, est nécessaire et indispensable pour maintenir un certain dynamisme en campagne et y maintenir les équipements en place.

Une estimation du potentiel de densification a été réalisée. Sur les 28 secteurs à dominante résidentielle les possibilités de nouvelles constructions sont estimées à environ 90 constructions destinées à l'habitat en sein du tissu bâti. Cette estimation devra être précisée dans le cadre du travail de délimitation des documents d'urbanisme.

Plus généralement, le PLUi veillera à prescrire des règles d'insertion urbaine et paysagère spécifiques sur ces secteurs adaptés à leur sensibilité. Des outils réglementaires adaptés tel que l'emprise au sol, un pourcentage de pleine terre, la protection des jardins, etc. pourront être mobilisés afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions et de préserver le cadre naturel et agricole de ces espaces.

## CONTACT



### Agence ÎLE-DE-FRANCE

52, rue Jacques Hillairet, 75012 PARIS  
01.53.46.65.05.

### Agence GRAND-OUEST

18, rue de Rennes, 49000 ANGERS  
09.65.10.52.24.

### Agence ATLANTIQUE

45 rue Sainte-Colombe, 33000 BORDEAUX  
05.57.99.69.28.

### Agence RHÔNE-ALPES

Immeuble le Dauphiné Part Dieu,  
78, rue de la Villette, 69003 LYON  
09.72.46.52.02.

### Agence PROVENCE-LANGUEDOC

120, rue Jean Dausset,  
Bâtiment Technicité-Agroparc, 84000 AVIGNON  
04.84.94.00.94.

### Agence MÉDITERRANÉE

45, rue Gimelli, 83000 TOULON  
04.94.18.97.18.

### Agence SUD-OUEST

12 rue Edouard Branly, 82000 MONTAUBAN  
05.63.92.11.41.

 [www.facebook.com/citadiaconseil](http://www.facebook.com/citadiaconseil)

 [twitter.com/Citadia](https://twitter.com/Citadia)

 **CITADIA**  
CONSEIL

 **even**  
CONSEIL

 **Aire**  
Publique

 **MERC/AT**

 **C: d**  
CITADIA DESIGN



# CITADIA

[www.citadia.com](http://www.citadia.com)