



Mémoire en réponse aux avis émis

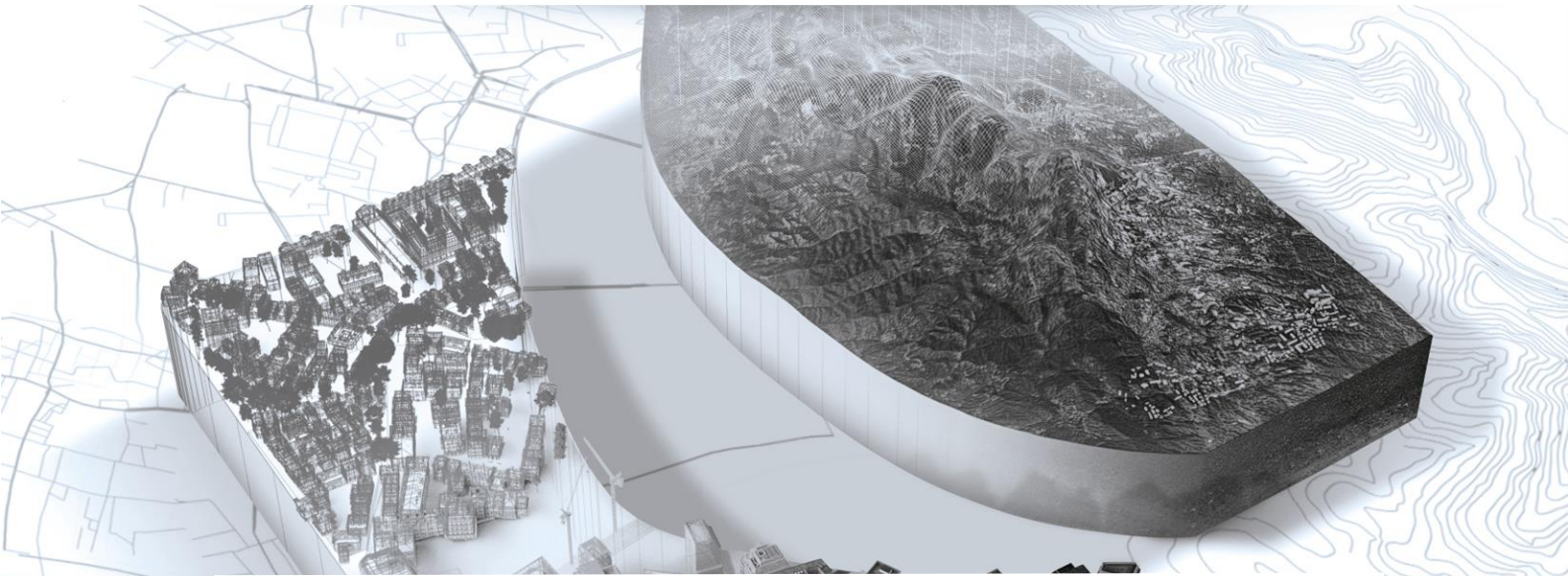
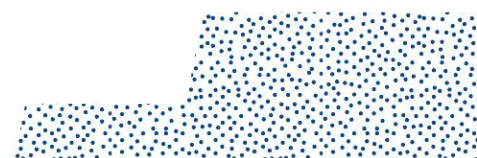


Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Léon Modification simplifiée



1- MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE L'ETAT

1 | Chaque nouveau secteur fait l'objet d'une d'identification qui reprend les principales caractéristiques notamment au regard du paysage et des risques. **Cette analyse aurait pu être étendue aux ensembles bâtis auparavant listés dans le SCoT approuvé en 2010**, compte tenu de l'évolution de la jurisprudence et des nouveaux critères définissant les entités urbaines sur le territoire. Ces secteurs sont tous situés dans les espaces proches où les enjeux fondamentaux de la préservation du littoral sont les plus forts.

Réponse de la collectivité : la modification simplifiée a pour objet de reprendre la définition des notions d'agglomérations/villages et de compléter l'identification de secteurs pouvant être qualifiés de 'villages' (oubli ou erreur matérielle), 'villages densifiables' et 'secteurs déjà urbanisés' permis par la loi ELAN. Le SCOT en vigueur localise les différentes entités mais laisse le soin aux documents d'urbanisme communaux de les délimiter et les justifier.

Dans le cadre de la modification simplifiée, il s'est ainsi agit de démontrer l'incidence environnementale des nouveaux secteurs et le fait de ne pas remettre en cause l'économie générale du SCOT ; pour permettre cette justification, chaque secteur a fait l'objet d'une fiche détaillée intégrée en annexe à la notice de présentation.

2 | La collectivité a retenu une distance maximale de 60 mètres entre deux bâtiments pour qualifier de continu « un espace bâti ». Ce critère retenu paraît assez lâche et permet une densification importante dans certains secteurs peu denses. Ce qui pourrait se traduire par une modification significative des caractéristiques de certains secteurs. D'après les données sur le bâti des fichiers fonciers 2022, **quatre secteurs ont une densité de logement inférieur à 4,5 par hectare : les SDU de Saint-Antoine à Plouescat et Kerider à Cléder, le village densifiable de Kérestat à Roscoff et le village de Keremma à Tréfléz.** Il convient de souligner que la loi Elan permet au SCoT de définir des secteurs suffisamment compacts et structurés pour être éligibles à une densification. L'identification de ces secteurs doit conduire à les distinguer clairement de secteurs d'urbanisation diffuse.

Réponse de la collectivité : les fiches de présentation des secteurs seront reprises et annexées au présent mémoire, afin de faire apparaître une distance de 30 mètres entre les constructions d'habitat. Au regard de ce critère et du nombre de constructions qui en découle :

- **les SDU de Saint-Antoine à Plouescat et Kerider à Cléder** ne sont pas maintenus
- **le village densifiable de Kerestat à Roscoff** sera reconsidéré en 'secteur déjà urbanisé'
- **le village de Keremma à Tréfléz** n'est pas maintenu, compte tenu également des contraintes environnementales listées dans l'avis de la CDNPS : proximité d'un réservoir de biodiversité (site inscrit, site Natura 2000, ZNIEFF), risque de submersion marine, aptitude médiocre des sols à l'assainissement non collectif.

3 | Par ailleurs la prise en compte de l'enjeu agricole est abordée dans l'évaluation environnementale mais non reprise dans les fiches de synthèse (en annexe) pour chaque secteur. Or le développement de l'urbanisation dans certains secteurs pourrait remettre en cause la pérennité ou la transmissibilité de sièges d'exploitation. 13 sites pourraient être ainsi concernés par la présence d'un siège d'exploitation et ou un périmètre de réciprocité. Une majorité des secteurs est entourée de parcelles déclarées à la PAC. De manière générale, **la délimitation de ces secteurs dans les documents d'urbanisme communaux** devra prendre en considération les contraintes d'éloignement par rapport aux exploitations agricoles, exclure les secteurs accueillant un siège d'exploitation et limiter l'enclavement des parcelles agricoles.

Réponse de la collectivité : le territoire du Haut-Léon est très agricole, notamment dans les espaces proches du rivage, où le maraîchage est fortement présent, parfois même au sein des enveloppes urbaines des bourgs ou villages. Le projet de la collectivité au travers de cette modification simplifiée est de permettre le comblement de 'dents creuses' et non de permettre l'extension de l'urbanisation, par l'identification de villages 'densifiables' et des 'SDU' par définition non extensibles. Les seules possibilités d'extension sont maintenues pour les agglomérations et villages, dont deux villages 'oubliés' qui sont identifiés (Trofeunteun à Saint- Pol de Léon, Penzé à Plouénan) et les villages dits 'économiques'.

Il sera néanmoins ajouté au DOG que « les documents d'urbanisme locaux devront prendre en considération les contraintes d'éloignement par rapport aux exploitations agricoles, exclure les secteurs accueillant un siège d'exploitation et limiter l'enclavement des parcelles agricoles ».

4 | La modification simplifiée localise les agglomérations à dominante résidentielle et conforte le rôle des bourgs historiques. Ces secteurs sont déjà identifiés en tant que tel dans les PLU existants. À noter, **que le bourg de Plougoulm a été oublié dans la liste définissant les agglomérations.**

Réponse de la collectivité : le bourg de Plougoulm sera listé parmi les agglomérations.

5 | Dans le DOG, la définition des « villages économiques » devra être complétée et argumentée au regard de la structuration urbaine du territoire. Elle ne peut pas se limiter à faire référence à une jurisprudence. Dans la notice, il est précisé qu'hormis dans la zone d'activités de Perharidy, une extension de ces villages est possible alors que les fiches annexes rappellent que ces secteurs n'admettent que la densification. Ce point devra être clarifié.

Réponse de la collectivité : la qualification de village économique doit permettre l'extension de ces entités, cette notion sera corrigée dans les fiches.

Néanmoins, l'extension du village économique de Perharidy n'est pas possible compte tenu de sa situation sur la presqu'île et de la bande des 100 mètres qui s'applique sur les secteurs non urbanisés.

Concernant la justification en termes d'armature du territoire : la qualification de villages économiques a été donnée aux secteurs déjà identifiés dans le SCOT, afin de ne pas remettre en cause l'économie générale de celui-ci. Il s'agit des secteurs identifiés comme :

- 'zones économiques structurantes' pour les zones de Kerhall et Kerrannou
- 'pôle de recherche biotechnologies' : secteur de Perharidy.

6 | Les secteurs de Keremma, Kerestat, Laber ou Penzé ne répondent pas totalement à la définition de village. Ils présentent un nombre de constructions inférieures à 40 unités. Pour Keremma et Kerestat, les densités sont également très faibles et ne permettent pas de justifier d'une continuité urbaine. Le projet de village densifiable du Laber est constitué par deux ensembles bâtis séparés. La qualification de ces secteurs sera à ré-évaluer.

Réponse de la collectivité : comme indiqué en réponse 2 :

- **Le village densifiable de Kerestat à Roscoff** sera reconsidéré en 'secteur déjà urbanisé' ; il sera précisé dans le DOG que pour des questions paysagères, la densité imposée de 12 logements/ha pourra être moindre afin de préserver la trame paysagère de certains secteurs.
- **Le village densifiable du Laber à Roscoff** ne sera pas maintenu, compte tenu de la coupure d'urbanisation engendrant 2 secteurs distincts de moins de 40 habitations chacun.
- **Le village de Keremma à Tréfleux** n'est pas maintenu, compte tenu également des contraintes environnementales listées dans l'avis de la CDNPS : proximité d'un réservoir de biodiversité (site inscrit, site Natura 2000, ZNIEFF), risque de submersion marine, mauvaise aptitude des sols à l'assainissement non collectif (cf analyse ANC du SPANC)
- **Le village de Penzé** est composé d'environ 200 habitations, 2 commerces, des équipements de loisirs (parc d'accrobranches et aire de jeux pour enfants), une école élémentaire, un port. Le village se situe sur les rives de la Penzé, à cheval sur 3 communes : en majeure partie sur Taulé, une partie (dont l'école) sur Plouénan, et Guiclan. Pour ces raisons, il est maintenu l'appellation 'village' sur la partie 'plouénanaise' du village de Penzé.

7 | Plusieurs villages sont situés dans les espaces naturels sensibles du littoral (les espaces proches, la bande des 100 mètres du rivage, espaces remarquables...) : Keremma à Tréfleux, Menfig à Plouescat, Le Laber à Roscoff, Toul al Nouch à Plougoulm, Brénesquen à Santec, Penzé à Plouénan ou le site de Perharidy à Roscoff, Kerfissiec à Saint Pol de Léon et Théven- Kerbrat à Cléder. Ils mériteraient d'être traités dès l'échelle du SCoT plutôt que de reporter le soin aux documents locaux d'apporter des réponses ponctuelles d'aménagement. Cela passe par la préservation des espaces en interface terre /mer composés de milieux naturels, la nécessité d'économiser un espace rare sensible et fortement convoité et surtout l'anticipation des risques liés aux changements climatiques.

Réponse de la collectivité : ces secteurs, s'ils se situent à proximité d'espaces littoraux sensibles, constituent néanmoins des espaces déjà urbanisés, présentant une densité significative de constructions (excepté pour les secteurs dont l'Etat relève la faible densité), desservies par les réseaux (dont la plupart en assainissement collectif). Il s'agit avant tout pour la collectivité de permettre d'optimiser ces enveloppes déjà bâties, dans des secteurs ayant accueillis jusqu'à récemment des constructions autorisées par les documents d'urbanisme communaux. Les possibilités d'extension demeurent limitées et exclues des espaces les plus fragiles :

- bande des 100 mètres non urbanisées
- espaces naturels remarquables et espaces naturels sensibles (qui couvrent notamment les sites Natura 2000 et ZNIEFF)
- trame verte et bleue
- zones d'aléa fort au titre de la submersion marine, en application du Porter à connaissance 2013 de l'Etat.

8 | Il conviendra ainsi de bien appréhender **l'évolution des risques littoraux** et s'interroger sur le développement de certains de ces secteurs. Les fiches de synthèse rappellent que les droits à construire doivent tenir compte du risque de submersion marine.

Réponse de la collectivité : les documents d'urbanismes communaux doivent intégrer la notion de risque naturel et appliquer les Plans de prévention des risques submersion et le Porter à connaissance 2013 de l'Etat.

9 | S'agissant du paysage et du patrimoine, le dossier fait état de **2 villages dont les opérations de densification ou extension (Keremma à Tréfleze et Toul al Nouch à Plougoulm)** auront un impact potentiel fort avec une sensibilité paysagère et écologique certaine (présence d'un réservoir majeur de biodiversité pour le premier). Le dossier renvoie aux dispositions du DOG et aux documents cadres (PPR, Loi littoral, SPR...) le soin de mettre en œuvre des garanties assurant effectivement la protection des espaces naturels et la préservation des paysages le long du littoral.

Il serait souhaitable que le dossier de modification simplifié contienne à minima certaines de ces garanties.

Réponse de la collectivité : comme indiqué en réponse 2, l'avis de la CDNPS est suivi par la collectivité pour le secteur de Keremma.

Concernant le secteur de Toul al nouch : la seule densification du village est autorisée, dans la limite actuelle donnée par les constructions. La densification ne pourra ainsi pas s'opérer sur les espaces naturels sensibles, ni sur les espaces considérés comme réservoirs de biodiversité (ZNIEFF). Il sera ajouté au DOG que « les documents d'urbanisme locaux devront définir des règles d'insertion urbaine, paysagère et architecturale sur l'ensemble des secteurs en fonction de leur sensibilité ». Les règles de respect du gabarit des constructions avoisinantes et de l'architecture locale seront ainsi intégrés au règlement des documents d'urbanisme locaux.

10 | Le projet de modification simplifiée du SCOT reconnaît la qualité de SDU à 5 secteurs devant répondre à la définition suivante : « des espaces bâtis situés en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR) et de la bande des 100 m. Ils sont caractérisés par la continuité de l'urbanisation, leur déserte par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, et de collecte de déchets. Ils se distinguent des villages et de l'urbanisation diffuse notamment 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 SDU se caractérisent par un nombre et une densité significative d'au moins une vingtaine de constructions. **Il conviendra ainsi de rappeler que ces secteurs peuvent uniquement accueillir de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logements, d'hébergement ou d'implantation de service public, sans extension du périmètre construit existant et ni de modification de manière significative des caractéristiques du bâti.** »

L'ensemble des SDU retenus est déjà classé en zone urbaine dans les documents communaux. **Le SCOT devra rappeler que la délimitation des SDU dans les documents d'urbanisme communaux s'effectue au plus près du bâti et non du parcellaire, car assimilable alors à de l'extension de l'urbanisation.**

Afin que l'urbanisation existante ne s'étende pas et forme une continuité bâtie avec de l'urbanisation diffuse, de nouvelles coupures d'urbanisation autour des SDU seraient à prévoir.

Réponse de la collectivité :

- le DOG sera complété des termes de la loi concernant la définition des SDU ;
- le DOG indiquera que la délimitation des SDU dans les documents d'urbanisme communaux s'effectuera au plus près du bâti, afin d'éviter toute extension de l'urbanisation.

Le projet de **SDU de Créach a Léo à Saint-Pol-de Léon** accueille des logements collectifs en discontinuité de l'agglomération. Pour autant, il ne répond pas totalement aux dispositions du SCoT qui prévoit un minimum de 20 constructions pour les secteurs déjà urbanisés.

Réponse de la collectivité :

Le quartier de Creac'h al Léo comprend 200 logements en immeubles collectifs, une salle commune, des équipements sportifs (terrain de foot), il s'agit ainsi d'un quartier important de la ville de Saint-Pol de Léon ; la définition d'un SDU dans le DOG sera complétée, afin de prévoir 2 critères de définition de ceux-ci :

- soit la présence d'un minimum de 20 constructions principales,
- soit la présence d'immeubles collectifs présentant une densité significative de constructions ainsi que la présence d'un minimum de 100 logements.

11 | Il conviendra de bien analyser la reconnaissance de chaque nouveau village et chaque secteur déjà urbanisé au regard de leur situation vis-à-vis de l'assainissement. Les études ne précisent pas qu'elles sont les capacités des réseaux collectifs à accepter des nouveaux raccordements et présentent même des contradictions.

Réponse de la collectivité :

- Les contradictions entre l'évaluation environnementale et les fiches par secteurs seront mises en adéquation.
- Le tableau récapitulatif ci-dessous indique les solutions d'assainissement pour chaque secteur :

	Système d'assainissement / Avis police de l'eau 2021	Décision collectivités compétentes
Plouéan : Village de Penzé	Collectif Système de lagunage situé sur Plouéan	Convention avec Morlaix Communauté pour transfert vers la station d'épuration de Taulé à l'horizon 2025.

	Système d'assainissement / Avis police de l'eau 2021	Décision collectivités compétentes
Saint-Pol de Léon : Village de Trofeunteun SDU de Creach al Léo Village économique de Kerrannou	Collectif Station d'épuration de Saint- Pol non conforme au regard d'arrivées d'eaux parasites.	Des travaux sont prévus à court et moyen terme pour améliorer la situation : travaux sur la station, travaux sur les postes de relèvement, travaux sur le réseau d'eaux pluviales. Un schéma d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est en cours d'élaboration.
Plouescat : Village densifiable de Menfig	Non collectif Carte d'aptitude : sols aptes à moyennement aptes	
Village densifiable de Kerscouarnec	Non collectif Carte d'aptitude : sols aptes à moyennement aptes	
Sibiril Village densifiable de Keraval SDU Ouest bourg	Collectif Station de Cléder non conforme	Etude de schéma d'assainissement EU en cours de lancement par le S.I.E.A de Cléder-Sibiril
Plougoum Village densifiable de Toul alNouch	Collectif Station de Santec conforme	Etude de schéma d'assainissement EU en cours de lancement par le S.I.E.A de Cléder-Sibiril
Santec Village densifiable Brénesquen SDU de Keradennec	Station de Santec conforme	Etude de schéma d'assainissement EU en cours de lancement par le S.I.E.A de Plouéan
Ile de Batz Village densifiable Creac'h arBolloch	Station actuelle non conforme.	Projet de nouvelle station d'épuration en cours d'enquête publique.
Roscoff Village densifiable Kerestat Village économique Perharidy	Station de Roscoff conforme	
Cléder Village économique Kerhall	Station de Cléder non conforme	Etude de schéma d'assainissement EU en cours de lancement par le S.I.E.A de Cléder-Sibiril
Tréflez SDU de Bédiez	Carte d'aptitude : sols aptes à moyennement aptes	

12 | Je vous invite donc notamment à justifier les choix de classification de certaines entités au regard des différents enjeux paysagers, environnementaux et du risque de submersion marine sur le territoire et de tenir compte de la situation actuelle en matière d'assainissement.

Réponse de la collectivité :

La justification de certains secteurs sera complétée dans les fiches par secteurs annexées à la notice et au rapport de présentation pour l'approbation de la modification simplifiée.

2- MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES (CDNPS)

La notice explicative précise que « le PLUi veillera à prescrire des règles d'insertion urbaine et paysagère sur l'ensemble des secteurs en fonction de 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 ». Mais, le document d'orientations générales (DOG) modifié se limite à imposer à l'ensemble des villages et SDU une densité de 12 à 15 logements par hectare et ne prévoit aucun élément. Il conviendra de compléter le document sur ce point.

Pour les SDU, le DOG devra rappeler que les PLU ne devront pas autoriser les constructions qui modifieraient significativement les paysages ou l'environnement et que cette mesure est de nature à limiter le gabarit et les volumes des nouvelles constructions.

Les villages du Laber, le Ruguel, Kerestat et Perharidy à Roscoff et Keremma à Tréfléz sont en tout ou partie, au sein de sites inscrits ou de sites patrimoniaux remarquables.

Par exemple, Roscoff dispose d'un Site Patrimonial Remarquable qui devra être pris en compte, d'une part, pour justifier ou non le développement de l'urbanisation et, d'autre part, pour limiter l'impact sur les paysages. L'évaluation environnementale de la modification simplifiée conclut à un impact positif en terme de paysage et patrimoine. Le PLUi devra veiller à prescrire des règles d'insertion urbaine et paysagères spécifiques sur ces secteurs, règles adaptées à leur sensibilité (insertion des dispositions des SPR relevant des paysages, de l'urbanisme et de l'architecture, règles d'emprise au sol, protection des jardins remarquables, diagnostic paysager et des arbres remarquables, protection des éléments de patrimoine bâti et du petit patrimoine local...). Le PLUi devra se saisir de l'ensemble de ces sujets et mettre en œuvre des garanties assurant effectivement la préservation du patrimoine, des sites et du paysage.

Réponse de la collectivité : Il sera ajouté au DOG que « les documents d'urbanisme locaux devront définir des règles d'insertion urbaine, paysagère et architecturale sur l'ensemble des secteurs en fonction de leur sensibilité. Une densité inférieure à 12 logements/ha pourra être imposée au regard de la sensibilité paysagère des secteurs ».

Les fiches de synthèse par secteur annexées au DOG du SCoT prévoit des coupures d'urbanisation complémentaires délimitant les entités urbaines. Cela permet de limiter l'étalement de l'urbanisation et de ménager des espaces contribuant au bon équilibre écologique. Certaines coupures devraient être positionnées plus près de la zone bâtie (Kéridier, Bediez-Mestreuz, Trofeunteun) ou complétées (Saint Antoine-Menfig). Elles devront être reportées sur la carte de synthèse « application Loi Littoral » du document d'orientations et d'objectifs (DOG).

Réponse de la collectivité : Il sera ajouté au DOG une carte des coupures d'urbanisation non pas au sens de la loi Littoral, qui vise à définir les coupures d'urbanisation à l'échelle intercommunale, mais des coupures d'intérêt communal, qui permettent de limiter les extensions des enveloppes bâties des secteurs identifiés comme villages densifiables ou SDU.

D'une manière générale, les incidences de l'urbanisation sur des secteurs sensibles devraient être mieux explicitées et apporter des éléments permettant de limiter l'impact de l'urbanisation dans ces secteurs. Dans le cas contraire, il conviendrait de limiter, voire interdire la constructibilité dans ces secteurs.

Aussi, il apparaît que le site de Keremma à Tréfléz et Toul Al Nouch à Plougoulm cumulent plusieurs incidences négatives ne pouvant être ni réduites, ni évitées. Ces deux sites sont identifiés comme espaces majeurs de la trame verte et bleue. Le SCot prévoit uniquement une densification de la partie urbanisée de Toul Al Nouch. En revanche, sur Keremma, l'extension du site est permise. Or ce secteur, situé en espace proche du rivage, dans un réservoir de biodiversité majeur, en partie classé en EBC et majoritairement en site inscrit « Dunes de Keremma » et dont la faible densité ne permet de justifier du caractère urbanisé du secteur devrait être maintenu en secteur inconstructible.

Réponse de la collectivité :

- L'avis de la CDNPS sera suivi sur le fait de ne pas qualifier le secteur de Keremma de village.
- Concernant le secteur de Toul al nouch, la seule densification du village est autorisée, dans la limite actuelle donnée par les constructions. La densification ne pourra ainsi pas s'opérer sur les espaces naturels sensibles, ni sur les espaces considérés comme réservoirs de biodiversité (ZNIEFF). Il sera ajouté au DOG que « les documents d'urbanisme locaux devront définir des règles d'insertion urbaine, paysagère et architecturale sur l'ensemble des secteurs en fonction de leur sensibilité ». Les règles de respect du gabarit des constructions avoisinantes et de l'architecture locale seront ainsi intégrés au règlement des documents d'urbanisme locaux.

Par ailleurs, les fiches d'identification des secteurs pourraient être utilement complétées dans certains secteurs par une identification et localisation d'éléments paysagers qui participent à la préservation des corridors écologiques ou à leur remise en état, au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.

Réponse de la collectivité : Il sera ajouté aux fiches présentées en annexe de la notice de présentation les éléments participants à la trame verte et bleue (indications présentes dans l'évaluation environnementale).

3- MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI)

La CCI a fait des remarques sur :

1- Le secteur de "Kerisnel", non identifié comme village économique

Réponse de la collectivité : Le secteur de Kerisnel, comprenant des activités privées liées à l'activité agricole, n'était pas identifié au niveau du SCOT comme « pôle de développement économique ». Il n'a ainsi pas été identifié en tant que village.

2- Le port de Blosson, dont le développement doit être permis

Réponse de la collectivité : Le port de Blosson, de par ses activités maritimes et portuaires, n'a pas de nécessité à se situer en continuité de l'agglomération de Roscoff ; néanmoins celui-ci est compris dans l'agglomération de Roscoff.