



Pays de Morlaix

APPROBATION LE 13 AVRIL 2010

PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1  
APPROUVEE LE 8 SEPTEMBRE 2023

Schéma de  
Cohérence  
Territoriale  
du Leon

Document  
d'Orientations  
Générales



## SOMMAIRE

---

|  |           |
|--|-----------|
| PREAMBULE  | 4         |
| <b>PARTIE I ORGANISER L'URBANISATION</b>                         | <b>7</b>  |
| I. UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE L'HABITAT                       | 8         |
| <i>l.1. La capacité d'accueil</i>                                | 8         |
| <i>l.2. L'accueil de nouveaux habitants</i>                      | 9         |
| II. UN URBANISME DURABLE ET EQUITABLE                            | 15        |
| <i>ll.1. Des formes d'habitat moins consommatrices d'espace</i>  | 15        |
| <i>ll.2. Une mixité sociale adaptée à la demande locale</i>      | 18        |
| <i>ll.3. L'accueil des gens du voyage</i>                        | 19        |
| <i>ll.4. Des projets urbains pour la qualité de vie</i>          | 20        |
| <i>ll.5. L'intégration paysagère et du patrimoine</i>            | 23        |
| <i>ll.6. Une politique foncière concertée</i>                    | 26        |
| III. LA QUALITE DE L'OFFRE COMMERCIALE                           | 27        |
| <b>PARTIE II SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE</b>                      | <b>28</b> |
| IV. PRODUCTION LEGUMIERE ET ELEVAGE                              | 29        |
| V. POLES DE RECHERCHE ET DE FORMATION                            | 32        |
| VI. LES ZONES D'ACTIVITES  | 33        |
| <i>VI.1. L'industrie agro-alimentaire</i>                        | 33        |
| <i>VI.2. La différenciation des zones d'activités</i>            | 34        |
| <i>VI.3. La qualification des zones d'activités</i>              | 36        |
| <i>VI.4. La gestion des zones d'activités</i>                    | 37        |
| VII. LA VOCATION MARITIME  | 38        |
| <i>VII.1. Les produits de la mer</i>                             | 38        |
| <i>VII.2. Le développement de la plaisance</i>                   | 39        |
| VIII. L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE                                  | 40        |
| IX. LES ENERGIES RENOUVELABLES                                   | 42        |
| X. LES DEPLACEMENTS ET RESEAUX DE TRANSPORT                      | 43        |
| <i>X.1. Un urbanisme des courtes distances</i>                   | 43        |
| <i>X.2. Infrastructures ferroviaires, routières et maritimes</i> | 44        |

|                   |  |           |
|-------------------|--|-----------|
| <b>PARTIE III</b> | <b>PROTEGER LE PATRIMOINE ET LES</b>   |           |
|                   | <b>MILIEUX NATURELS</b>  | <b>47</b> |
| <b>XI.</b>        | <b>LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER</b>  | <b>48</b> |
|                   | <i>XI.1. Le littoral</i>   | <i>48</i> |
|                   | <i>XI.2. Les milieux naturels</i>  | <i>56</i> |
|                   | <i>XI.3. La ressource en eau</i>   | <i>61</i> |
|                   | <i>XI.4. Les risques naturels</i>  | <i>65</i> |
|                   | <i>XI.5. Les risques technologiques</i>  | <i>66</i> |
|                   | <i>XI.6. L'exposition au bruit</i>   | <i>66</i> |
|                   | <i>XI.7. La gestion des déchets</i>  | <i>67</i> |
|                   | <b>ANNEXES</b>   | <b>68</b> |
|                   | ANNEXE 1 -LISTE DES ESPACES REMARQUABLES AU<br>TITRE DE LA LOI LITTORAL  | 69        |
|                   | ANNEXE 2 -LISTE DES VILLAGES ET AGGLOMERATIONS<br>EN COMMUNES LITTORALES   | 72        |
|                   | ANNEXE 3 - APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME ET DEMARCHE<br>BRETAGNEQUALIPARC                               | 73        |
|                   | ANNEXE 4 - PRINCIPAUX DOCUMENTS DE REFERENCE CITES   | 75        |
|                   | ANNEXE 5 – LISTE DES VILLAGES DENSIFIABLES   | 76        |
|                   | ANNEXE 6 – LISTE DES VILLAGES ECONOMIQUES DANS LES COMMUNES LITTORALES   | 77        |
|                   | ANNEXE 7 – LISTE DES SECTEURS DEJA URBANISE EN DEHORS DES ESPACES<br>PROCHES DU RIVAGE SUR LES COMMUNES LITTORALES | 78        |

## PREAMBULE

Le Code de l'Urbanisme énonce dans son article R122-3 :

« **Le document d'orientations générales**, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, précise :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés ;

2° Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation ;

3° Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers ;

4° Les objectifs relatifs, notamment :

a) A l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux ;

b) A la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs ;

c) A l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques ;

d) A la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville ;

e) A la prévention des risques ;

5° Les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 421-5.

Il peut, en outre, définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre du schéma.

Lorsque les documents graphiques délimitent des espaces ou sites à protéger en application du 2° ci-dessus, ils doivent permettre d'identifier les terrains inscrits dans ces limites. »

Le Document d'Orientations Générales - D.O.G. est la troisième partie du SCoT. Il a été rédigé à partir du P.A.D.D. sur lequel le Conseil Syndical a débattu le 6 novembre 2007.

Comme le P.A.D.D., il est organisé selon les trois thématiques du SCoT :

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

Le D.O.G. donne les principes d'aménagement et les modalités d'application pour les documents d'urbanisme auxquels le SCoT s'impose. Les documents d'urbanisme qui doivent être compatibles avec le SCoT sont les suivants :

- Les programmes locaux de l'habitat (PLH)
- Les plans de déplacements urbains (PDU)
- Les schémas de développement commercial et les autorisations d'équipement commercial
- Les plans locaux d'urbanisme (P.L.U.)
- Les cartes communales
- Les opérations d'aménagement : zone d'aménagement différé (ZAD), zone d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements portant sur une surface hors œuvre nette supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, les réserves foncières de plus de 5 ha.

**Toutes les orientations du D.O.G. sont opposables.** Elles précisent et complètent les orientations et prescriptions réglementaires existantes, notamment du code de l'urbanisme. **Pour faciliter l'application du SCoT dans le cadre des planifications communales, les principales orientations du D.O.G., entraînant des obligations particulières ou nouvelles en termes d'études ou de prescriptions, sont surlignées en gris.**

**Le D.O.G. définit ainsi la ligne de conduite et les engagements concertés des collectivités, pour mettre en œuvre un développement cohérent et durable du territoire du Léon.**

**Les collectivités du territoire du SCoT se donneront ensemble les moyens pour atteindre les objectifs et respecter les engagements retenus.**

En particulier, elles évalueront l'opportunité:

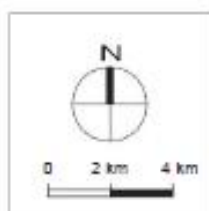
- d'une commission permanente pour l'étude de la conformité des projets communaux et intercommunaux aux orientations générales du SCoT,
- d'une sensibilisation proactive des acteurs locaux pour les enjeux du développement durable et les objectifs inscrits dans le SCoT,
- d'un accompagnement actif des principaux projets d'aménagement et de développement des communes par une personne qualifiée,
- de la mise en place d'un observatoire de l'évaluation territoriale, complétant utilement les observatoires existants (PLH notamment).

Conformément à la loi, elles évalueront l'évolution du territoire selon les indicateurs retenus par l'évaluation environnementale du SCoT, au plus tard 10 ans après son approbation.

Il est également rappelé que les communes de Sizun et de Commana font partie du **Parc naturel régional d'Armorique** et devront donc respecter sa charte 2009 - 2021.

# 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 multiples du littoral
-  Protéger les zones sensibles
-  Valoriser le "Tourisme Nature" des Monts d'Arée
-  Zone légumière
-  Polyculture, élevage
-  Monts d'Arée
-  Conjecture d'urbanisation



# PARTIE I ORGANISER L'URBANISATION

---

## I. UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE L'HABITAT

### I.1. LA CAPACITE D'ACCUEIL

*Afin de maîtriser l'impact du développement urbain sur l'environnement, les extensions futures devront être localisées et dimensionnées en fonction de la capacité d'accueil de chaque territoire.*

*La capacité d'accueil d'un territoire intègre notamment :*

- *les capacités techniques de traitement des eaux usées, d'eau potable et de gestion des eaux pluviales,*
- *les impacts sur les milieux naturels, notamment les sols et la qualité des eaux, ainsi que les espaces naturels sensibles, protégés ou non,*
- *les conséquences en matière de trafic et de stationnement, notamment au vu de l'offre de services, d'équipements et de commerces, mais aussi des pôles d'activités à proximité et des nuisances générées dans des quartiers résidentiels.*

#### **Evaluation de la capacité d'accueil**

Avant toute extension ou densification urbaine, les collectivités évalueront leur capacité d'accueil sur la base des données disponibles. Le degré de précision de cette évaluation sera proportionnel au projet de développement et aux impacts prévisibles.

Le cas échéant, les mesures d'accompagnement ou de compensation seront définies, en collaboration avec les services compétents et les gestionnaires des réseaux.



## I.2. L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

### Rappel du PADD :

Accueillir une population nouvelle selon un rythme de croissance de 0,67% par an en moyenne, en fonction des dynamiques macro-économiques et des capacités d'accueil locales.

Permettre de maintenir, voire de renforcer le poids démographique des villes et des bourgs et éviter un report du développement dans les villages et hameaux.

### A. LE RENFORCEMENT DES VILLES ET DES BOURGS

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Le développement prioritaire des villes et des bourgs, principe de proportionnalité</b></p> | <p>L'urbanisation nouvelle se situera en priorité dans les bourgs centres ou villages offrant un minimum de services de proximité aux habitants.</p> <p>Ainsi, les communes favoriseront, dans le cadre de leur planification communale, le développement en continuité directe des bourgs et limiteront le développement des villages et hameaux, <b>de sorte à maintenir et augmenter la part de la population des bourgs et des villes.</b></p> <p>La proximité avec les commerces et services et les réseaux de transport en commun est à privilégier.</p> |
| <p><b>Le renforcement des centralités urbaines</b></p>  | <p>Au-delà des limites administratives, les communes coordonneront leur planification pour privilégier le développement autour des centralités urbaines offrant les principaux services et équipements pour l'approvisionnement quotidien (commerces, écoles), en particulier les villes.</p> <p>Pour cela, elles tiendront compte des différences d'attractivité des territoires et des zones d'influence des centralités existantes.</p>   |
| <p><b>Le renouvellement urbain</b></p>  | <p>Le renouvellement des centres bourgs doit permettre d'améliorer le cadre de vie, par la requalification de l'espace public et la modération du trafic, et contribuer à la reconquête du parc de logements vacants par des actions de réhabilitation.</p>  |
| <p><b>L'identification du potentiel d'accueil dans les zones urbanisées</b></p>                   | <p>Lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU, une étude devra être réalisée pour estimer les potentialités d'accueil de nouveaux logements dans les zones urbanisées (dents creuses, friches, réhabilitations....).</p> <p>Cette démarche est un préalable à toute ouverture de nouvelle zone à urbaniser de manière à proportionner ces zones aux besoins en nouveaux logements qui ne peuvent être satisfaits dans le tissu urbain existant.</p>  |

## B. LA LIMITATION DE L'URBANISATION DISPERSÉE

*Nota : Dans les communes littorales, les notions « d'agglomération », de « village », et de « secteur déjà urbanisé », 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. Pour les communes non littorales, la notion de "hameau" est conservée.*

### Qualification pour les communes non littorales

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Villages</b> | 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...).   |
| <b>Hameaux</b>  | 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.<br><br>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

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Agglomération</b>       | 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).<br><br>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.   |
| <b>Village</b>             | 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...)<br><br>Les villages et les agglomérations sont listés par le SCoT (cf. annexe 5).  |
| <b>Village densifiable</b> | 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. Il a vocation à être conforté via uniquement des droits à construire par comblement de dents creuses.<br><br>Les villages densifiables sont listés par le SCoT (cf. annexe 6). |

**Village économique**

Sont considérés comme village économique, les zones d'activités structurantes et stratégiques pour la dynamique économique du Pays et qui se caractérisent par 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.

Les villages économiques sont listés par le SCoT (cf. annexe 7).

**Le secteur déjà urbanisé**

**Le secteur déjà urbanisé (SDU)** est un espace bâti situé en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR) et en dehors de la bande des 100 mètres, caractérisé par la continuité de son urbanisation, sa desserte par des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, ou de collecte de déchets.

Il se distingue du village et de l'urbanisation diffuse par le nombre de constructions : plus faible que le village mais suffisamment élevé pour créer un lieu de vie notable dans l'armature urbaine de la commune. Le secteur déjà urbanisé se caractérise soit par la présence d'un minimum de 20 constructions principales, soit la présence d'immeubles collectifs comportant un minimum de 100 logements.

Ces secteurs se distinguent également des zones d'urbanisation diffuse par la présence a minima soit d'une densité marquée de constructions, 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.

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.

Les espaces déjà urbanisés sont listés par le SCoT (cf. annexe 8).

La délimitation des SDU dans les documents d'urbanisme communaux s'effectuera au plus près du bâti et non du parcellaire, afin d'éviter toute extension de l'urbanisation.

**Principe pour l'ensemble des communes**

|   |   |
|---|---|
| <p>Une extension limitée des villages et agglomérations</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>La définition des capacités de développement des villages, secteurs urbanisés, hameaux</p> | <p>Le caractère des villages, secteurs déjà urbanisés 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, les 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 déjà urbanisés listés en annexe 6 et 8 n'est possible.</p> <p>Ainsi, les communes délimiteront 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>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.</p> <p>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.</p> |
| <p>Constructions isolées</p>  | <p>En dehors des villages, secteurs déjà urbanisés, hameaux, toute nouvelle construction est interdite, sauf si son lieu d'implantation est déterminé par sa fonction.</p>  |

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

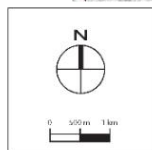
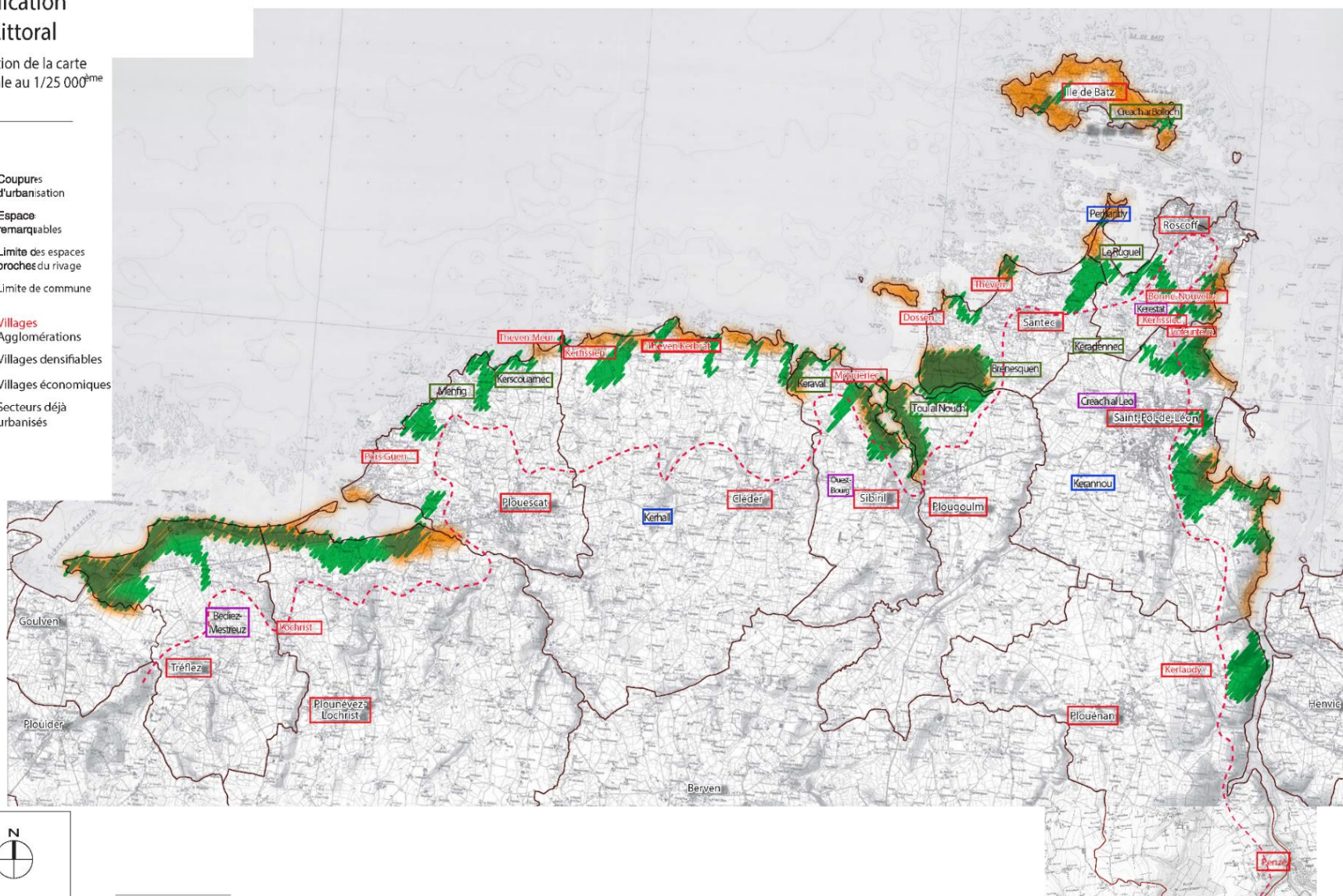
SCOT du Léon

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCOT

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



source: IGN 25 000 4116

043294\_Application Loi Littoral/MRU/2010

## C. LE DEVELOPPEMENT RETRO-LITTORAL ET EN FRONT DE MER

*Les villages situés dans l'espace proche du rivage sont définis par le SCoT (cf. carte dans la partie III et annexe 5).*

**Développement dans les bourgs rétro-littoraux**

Les communes favoriseront le report de l'urbanisation du front de mer dans les bourgs rétro-littoraux, de sorte à préserver les espaces naturels sensibles.

Elles assureront l'attractivité de ces bourgs pour les nouveaux habitants par une conception paysagère et urbaine de grande qualité des nouveaux quartiers, rappelant l'ambiance de la mer, et elles aménageront des liaisons privilégiées entre ces dernières et la côte, notamment pour les piétons et les vélos.

**La beauté architecturale des fronts de mer**

Les communes veilleront à maintenir la beauté architecturale des fronts de mer bâtis et les mettront en valeur par l'aménagement des espaces verts et publics alentours, ainsi que par la qualité architecturale d'éventuelles nouvelles constructions.

**Développement perpendiculaire au front de mer**

Les communes favoriseront un développement perpendiculaire à la côte, de façon à ne pas élargir la façade urbaine de la mer, et favoriseront des formes urbaines denses dans le cas d'éventuelles extensions.

## I. UN URBANISME DURABLE ET EQUITABLE

### II.1. DES FORMES D'HABITAT MOINS CONSOMMATRICES D'ESPACE

#### Rappel du PADD :

L'objectif est de proposer des opérations urbaines qui contribueront ensemble à un développement densifié et diversifié, en s'adaptant à la demande et au contexte.

- D'une part, il s'agira de concilier la demande pour l'habitat individuel avec la nécessité de lots de plus petite taille par la recherche de formes urbaines nouvelles, offrant le confort d'un jardin privatif dans le cadre de quartiers plus mixtes.
- D'autre part, il s'agira d'urbaniser en priorité les secteurs au sein et en continuité des bourgs et de favoriser la réhabilitation des logements anciens dans les bourgs par des opérations de renouvellement urbain.

#### A. UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

La densification intérieure et l'extension en continuité des zones urbanisées

Les constructions nouvelles seront prioritairement implantées à l'intérieur des zones urbanisées (dents creuses) ou en continuité directe de ces dernières, de sorte à prolonger la trame urbaine existante.

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 densifiables) et les secteurs déjà urbanisés à conforter selon les PLU. Une densité inférieure à 12 logements/ha pourra être imposée au regard de la sensibilité paysagère des secteurs.

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.

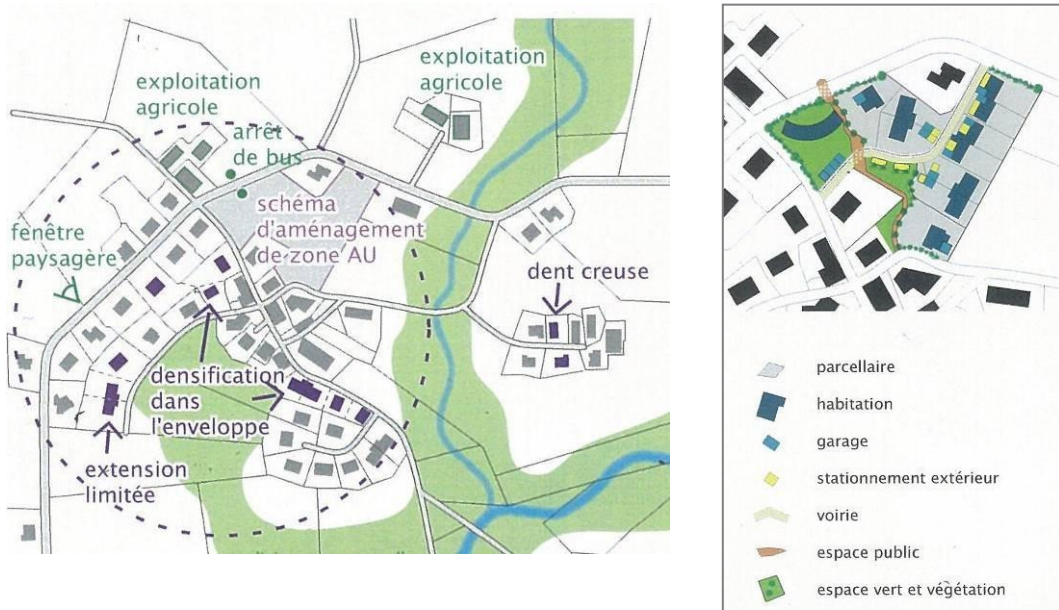
Les territoires concernés seront déterminés sur la base de la pression foncière

réelle. A priori, la limite de l'attractivité du littoral se situe entre la RD 10 et la RN 12.

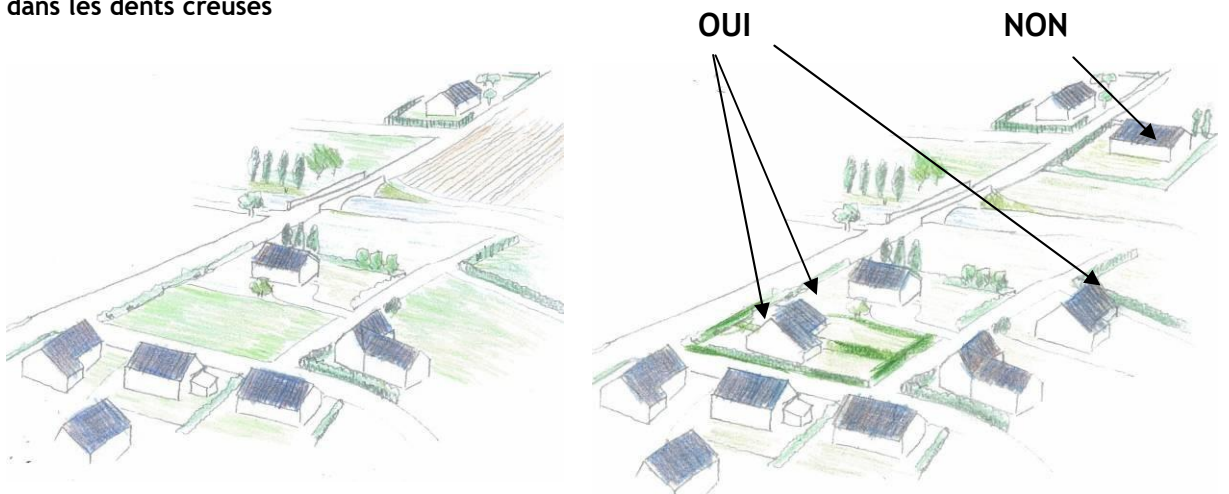
Est considéré comme projet de développement de l'habitat l'ensemble des opérations engagées pour le court et moyen terme, soit par exemple l'ensemble des zones 1AU en périphérie du bourg.

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.

**Illustration de la densification intérieure et de l'extension en continuité directe des zones urbanisées**



**Construire à l'intérieur du périmètre urbanisé et dans les dents creuses**



<sup>1</sup> L'art. 8 du projet de loi du Grenelle de l'environnement qui prévoit la définition de seuils de densité minimale pour les constructions.



## B. LA DIVERSIFICATION DES FORMES DE L'HABITAT

|  |   |
|--|---|
| <b>La diversité des typologies d'habitat</b>     | <p>Les documents d'urbanisme favoriseront la diversification des formes d'habitat, en cohérence avec les objectifs de densification, de mixité sociale et de préservation des qualités patrimoniales du territoire.</p> <p>Compte tenu de l'importance de la recherche de nouvelles formes urbaines dans ce domaine et pour soutenir celle-ci, les règlements d'urbanisme favoriseront l'innovation et l'architecture contemporaine, et ils éviteront de normaliser les constructions selon le modèle du pavillon néo-breton.</p>   |
| <b>L'habitat groupé</b>                          | <p>L'habitat groupé, soit des maisons mitoyennes ou en bande, sera favorisé dans toutes les opérations urbaines, afin d'atteindre les objectifs de densité formulés ci-dessus.</p> <p>En référence au mode d'implantation traditionnel dans les bourgs, un espace extérieur privatif généreux sera privilégié par l'implantation des constructions en limites séparatives.</p> <p>La cohérence de l'image urbaine sera assurée par une conception d'ensemble au niveau du projet ou via le règlement d'urbanisme.</p>   |
| <b>L'habitat pavillonnaire</b>                   | <p>Les parcelles plus grandes avec implantation libre des constructions seront intégrées dans les plans d'ensemble des extensions urbaines, notamment en ce qui concerne l'aménagement des espaces publics et de l'intégration paysagère.</p>   |
| <b>L'habitat intermédiaire et collectif</b>      | <p>La réalisation d'immeubles d'habitat intermédiaire (accès individuels à chaque logement depuis l'espace public) ou collectifs (cage d'escalier commune) sera favorisé, en particulier pour des logements plus petits ou en centre bourg.</p> <p>La qualité de ces logements sera assurée notamment par des prolongements privatifs à l'extérieur (jardins au rez-de-chassée, grandes terrasses ou balcons à l'étage) et des espaces collectifs de qualité, notamment pour le jeu des enfants.</p>  |
| <b>L'orientation bioclimatique des logements</b> | <p>Le choix des sites à urbaniser et l'organisation des nouveaux quartiers, notamment l'implantation des voies de desserte et l'implantation des constructions, intégreront les principes d'un urbanisme bioclimatique, en optimisant l'apport solaire passif dans tous les logements (exposition, ombrage) et en tenant compte des vents dominants.</p> <p>Ces principes devraient être inscrits dans les documents d'urbanisme, notamment par le biais d'orientations d'aménagement (PLU) ou les documents de planification opérationnelle (plan masse, cahier des prescriptions, cahier des charges, etc).</p> |

## II.2. UNE MIXITE SOCIALE ADAPTEE A LA DEMANDE LOCALE

### Rappel du PADD :

Permettre aux actifs de se loger à proximité de leur lieu de travail, y compris près du littoral, en intégrant des logements sociaux dans les programmes en cohérence avec les demandes locales :

- Proposer des logements sociaux dans toutes les communes.
- Rechercher l'équilibre entre location et accession dans chaque opération,
- Intégrer la saisonnalité des emplois.

#### Plans locaux de l'habitat

Les besoins en logement et les objectifs de production par type de logement devront être précisés et quantifiés par les communautés de communes dans le cadre de l'élaboration des PLH.

#### La programmation de la mixité sociale

Au-delà du logement social, il convient de diversifier les formes d'habitat et la taille des lots au sein de chaque opération, afin de pouvoir répondre aux différents publics, favoriser le parcours résidentiel et éviter la ségrégation sociale.

La programmation des projets de développement devra favoriser la mixité sociale, de sorte à répondre à la demande de la population locale de rester sur place (jeunes, personnes âgées) et de loger à proximité des lieux d'emplois, y compris sur le littoral.

En particulier, les effets du vieillissement de la population devront être anticipés et les besoins coordonnés à l'échelle intercommunale (établissements pour personnes âgées, logements accompagnés, services à domicile, etc.), dans le cadre du Schéma Gérontologique Départemental.

Ces principes seront inscrits dans les documents d'urbanisme correspondants (rapport de présentation et PADD du PLU, cahier des charges des opérations d'aménagements).

#### La création de résidences sociales

En particulier, il s'agira de créer des structures intermédiaires de type Résidence sociale (à l'instar du projet à Saint-Pol-de-Léon) ou de type Aide aux associations logeant à titre temporaire, susceptibles de répondre aux besoins de certaines catégories de population telles que les saisonniers, jeunes travailleurs, personnel en formation.

#### La localisation des logements sociaux à proximité des équipements

La localisation des logements locatifs sociaux devra se faire en priorité à proximité des services et des transports en publics. Cependant, cette préconisation ne doit pas conduire à concentrer le parc social uniquement sur les villes (Saint Pol-de-Léon et Landivisiau).

**Un déficit notamment sur le littoral**

Les communes littorales sont concernées en premier lieu par le besoin de logements locatifs sociaux. Les communes concernées permettront la réalisation de ces logements notamment par la constitution de réserves foncières, pour compenser le coût élevé du foncier.

Les PLU, en particulier ceux des communes littorales, prévoiront dans la mesure des besoins des emplacements réservés à la réalisation de logements locatifs publics dans leurs zones AU (art. L. 123-1.16 et L.123-2 B du Code de l'Urbanisme).

**Un minimum de logements sociaux dans toute opération urbaine**

Dans toute nouvelle opération, un minimum de logements sociaux sera réalisé, en tenant compte des objectifs du PLH et de la demande locale.

Selon les besoins, les collectivités mettront en place des lotissements communaux et le droit de préemption urbain.

### II.3. L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

---

**Rappel du PADD :**

|   |
|---|
| <b>Contribuer à la satisfaction des besoins mis en évidence par le Schéma Départemental des Gens du Voyage.</b> |
|---|

**Aires d'accueil**

Conformément au Schéma Départemental des Gens du Voyage, les collectivités créeront et entretiendront les aires d'accueil nécessaires, notamment en ce qui concerne l'emplacement à Landivisiau qui a été réhabilité récemment et le projet d'un nouvel emplacement à St-Pol-de-Léon.

De nouvelles aires d'accueil seront créées en fonction de l'évolution démographique des communes ou du cadre réglementaire. Leur localisation devra faire l'objet d'une concertation à l'échelle intercommunale.

## II.4. DES PROJETS URBAINS POUR LA QUALITE DE VIE

### Rappel du PADD :

Créer des lieux fédérateurs de la vie sociale et du voisinage (lieux de rencontre, aires de jeux, etc.), aussi bien dans le cadre des projets de requalification de l'espace public existant que de construction de nouveaux quartiers.

Redéfinir la place de la voiture dans l'espace public et valoriser les espaces collectifs.

### A. DES QUARTIERS DURABLES

|   |  |
|---|--|
| <b>La mise en valeur des caractéristiques du site</b> | <p>Le choix des sites d'urbanisation future devra s'appuyer sur une analyse du fonctionnement et du paysage bâti et naturel et tenir compte d'une appréciation sommaire des coûts d'équipement.</p> <p>Les zones d'urbanisation future à court et moyen terme (1AU) devront faire l'objet d'orientations d'aménagement, conformément à l'article R 123-6 du code de l'urbanisme. Ces dernières devraient comporter les principales caractéristiques de l'intégration paysagère et urbaine, des voies et des espaces publics, du découpage parcellaire et des principes d'implantation du bâti, de manière à favoriser la densité et l'aspect urbain de ces nouveaux espaces.</p> |
| <b>Approche environnementale de l'urbanisme</b>       | <p>Elles privilégieront une approche environnementale de l'urbanisme, intégrant les enjeux du développement durable dans les projets de planification.</p> <p>Pour ce faire, elles feront usage des outils de planification opérationnels et réglementaires, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- A titre de maître d'ouvrage (ZAC, lotissement communal): plans et cahiers de charges pour l'aménagement de l'espace public et collectif, cahiers de prescriptions ...</li><li>- A titre d'autorité de planification (règlement, orientations d'aménagement).</li></ul>   |

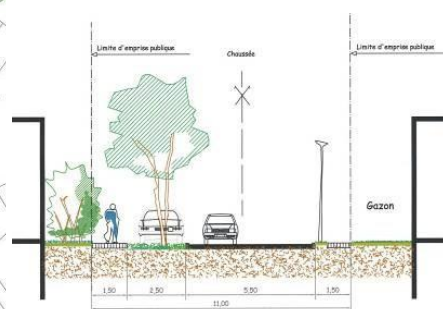
### B. LA VALORISATION DES ESPACES PUBLICS ET COLLECTIFS

**La qualité d'image et d'usage des espaces publics**

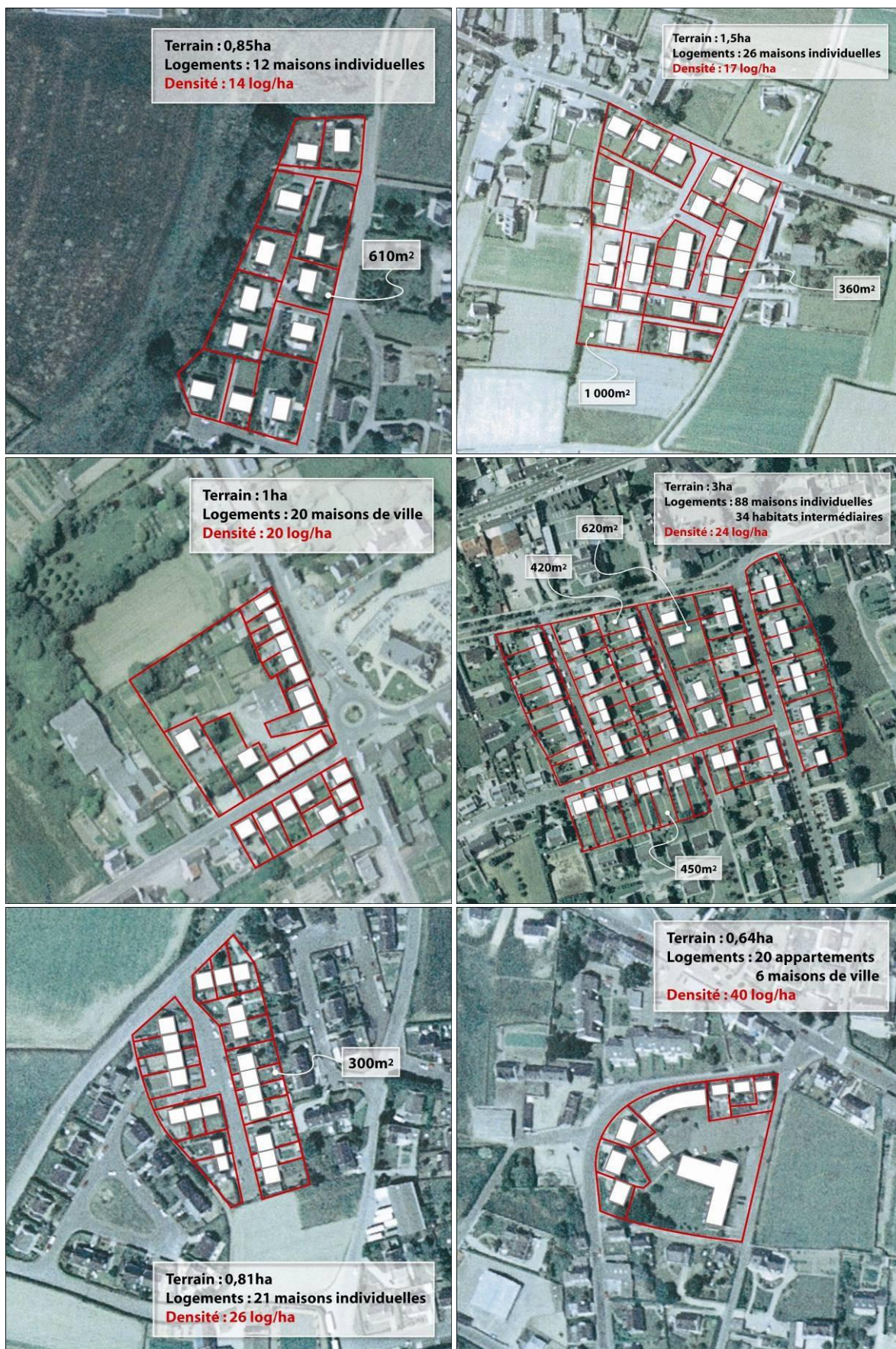
Les communes veilleront à la qualité d'image et d'usage des espaces publics et collectifs dans le cadre des projets d'aménagement:

- Limitation des espaces accessibles aux voitures,
- Aménagement de places de jeux publics et collectifs attractifs,
- Valorisation des transitions entre espaces privés, semi-privés et publics.

|   |  |
|---|--|
| <p><b>La requalification des espaces extérieurs et des communs de l'habitat collectif</b></p> | <p>Dans le cadre des programmes de réhabilitation des immeubles d'habitat collectif, les collectivités promouvoir la requalification des espaces extérieurs (espaces de jeux, aménagement paysager, stationnement) et des locaux communs (cages d'escalier et entrées notamment) selon une vision d'ensemble, au-delà de la rénovation des logements.</p>  |
| <p><b>Les cheminements de mobilité douce</b></p>  | <p>En fonction des besoins, les documents d'urbanisme devront prévoir un maillage de cheminements pour les piétons et les vélos de manière à favoriser les déplacements doux pour les courts trajets du quotidien.</p>   |
| <p><b>La cohabitation entre piétons, vélos et voitures</b></p>                                | <p>A l'intérieur des secteurs habités, l'organisation et la typologie des voiries assureront la sécurité, notamment des plus faibles (enfants, personnes âgées) tout en recherchant la valorisation des espaces publics pour tous les usagers.</p> <p>Le stationnement des voitures des habitants devrait en principe être assuré à l'intérieur des parcelles (des exceptions pourraient être faites notamment pour les petites parcelles) et les zones de stationnement sur l'espace public devraient être regroupées.</p> <p>La mixité vélo-piéton ou vélo-voiture sera privilégiée selon l'importance des flux et des risques (zones 30, bandes cyclables ou trottoirs mixtes).</p> <p>Le stationnement de voitures sur les trottoirs devrait être interdit ou empêché par des aménagements adaptés, en tenant compte des particularités locales.</p> |
| <p><b>La continuité des itinéraires piétonniers et cyclables</b></p>                          | <p>L'organisation des voies de desserte et des cheminements assurera la continuité des itinéraires piétonniers et cyclables, notamment par le prolongement du réseau existant dans les quartiers nouveaux.</p>   |



*Exemple d'un plan masse optimisant l'implantation des maisons au profit des jardins et valorisant l'espace public (aménagement paysager, modération du trafic, organisation du stationnement, liaisons piétonnes continues)*



Exemples de quartiers réalisés ou en cours de réalisation sur le territoire du SCOT du Léon

## II.5. L'INTEGRATION PAYSAGERE ET DU PATRIMOINE

### Rappel du PADD :

Intégrer dans les documents d'urbanisme des recommandations urbanistiques et architecturales pour la valorisation du patrimoine et du paysage.

### A. LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET L'INTEGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La préservation du patrimoine bâti et paysager

Les nouvelles constructions et les extensions urbaines s'intégreront harmonieusement dans l'existant et tiendront notamment compte du patrimoine bâti existant, classé ou non.

Le petit patrimoine bâti d'intérêt architectural pourra faire l'objet d'un repérage par un classement au PLU ou, pour les communes couvertes par une Carte Communale, d'une délibération du conseil municipal visant à protéger ces éléments bâtis au titre de la loi Paysage (art. L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme).

Dans les communes avec un patrimoine particulièrement important, le SCoT encourage l'établissement de Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.).

L'intégration des nouvelles constructions dans l'existant

Des recommandations architecturales seront incluses dans les règlements d'urbanisme communaux, notamment :

- Les articles 6 et 7 concernant les implantations des bâtiments dans les parties agglomérées pour ne pas perturber les façades urbaines traditionnelles par des retraits imposés.
- L'article 10 portant sur les hauteurs des constructions afin d'assurer la cohérence des épannelages et l'intégration paysagère des nouvelles constructions (ligne d'horizon).
- L'article 11 portant sur l'aspect extérieur devra veiller à l'harmonie d'ensemble, des ouvertures en façades, le choix des matériaux et des couleurs.

Evolution des formes architecturales et urbaines

Les prescriptions ne devront pas empêcher l'innovation des formes urbaines et architecturales et les évolutions technologiques, notamment en ce qui concerne l'architecture bioclimatique (grandes ouvertures), les installations d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, conduites de cheminées pour chaudières biomasse, etc.) ou la végétalisation des toitures (toits terrasses).



*Une architecture traditionnelle de grande qualité*



*Conserver les alignements sur rue*



**NON**

*Implantation en ligne de crête,  
absence de végétation aux abords.*



**OUI**

*Les volumes bâtis sont intégrés au  
paysage et la végétation participe à  
cette intégration.*



## B. LES COUPURES D'URBANISATION ET ENTrees DE VILLE

*Nota : Dans les communes littorales, la notion de « coupure d'urbanisation » relève de la loi Littoral. Par analogie, le SCoT emprunte ce principe pour l'ensemble du territoire, mais toutefois sans appliquer la réglementation relative aux communes littorales.*

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Coupures d'urbanisation               | <p>Le développement en continuité des zones urbanisées devra s'accompagner d'une rupture assez marquée avec les zones non bâties afin de mettre en valeur chaque espace et de préserver les espaces agricoles ou naturels qui séparent deux zones urbanisées distinctes.</p> <p>Sur l'ensemble du territoire, les coupures d'urbanisation devront être définies par les documents d'urbanisme des collectivités.</p> <p>Le SCoT les identifie sommairement à l'intérieur des espaces proches du rivage (cf. partie III). Elles devront toutefois être précisées par les communes dans le cadre de l'élaboration des PLU.</p> |
| Axes touristiques                     | <p>Les axes routiers sont considérés comme les « vitrines » du territoire. A ce titre, il convient de soigner la qualité du paysage offert au voyageur.</p> <p>Pour ce faire, les communes devront s'inspirer de la charte départementale du paysage des axes routiers et de son programme d'action.</p> <p>En particulier, la RD 10 et la RD 58 devront faire l'objet d'un aménagement cohérent sur l'ensemble de leur parcours compte tenu de leur rôle de desserte touristique, valorisant les paysages et les vues.</p>  |
| Entrées de ville et zones d'activités | <p>Une attention toute particulière doit ainsi être portée sur l'insertion dans le paysage et l'aspect des zones d'activités aux abords des voies (intégration paysagère) et sur les entrées de ville ou de bourg (aménagement paysagers et des espaces publics).</p> <p>Ainsi, un travail de reconquête des entrées de ville devra être mené, avant ou dans le cadre de toute urbanisation nouvelle, d'habitat, d'équipements ou d'activités.</p>   |
| Application de la loi Barnier         | <p>Les routes soumises à l'art. L111-1-4 du Code de l'Urbanisme (issu de la loi dite « Barnier » relatif au renforcement de la protection de l'environnement) feront, dans le cadre des PLU, l'objet d'une étude spécifiant les aménagements permettant d'assurer la protection contre les nuisances, la sécurité ainsi que la qualité architecturale, urbaine et paysagère.</p> <p>Cette dernière sera traduite par un projet paysager et urbain de qualité et non pas par un simple retrait des constructions.</p>   |
| Règlements de publicité               | <p>Le SCoT encourage la mise en place de règlements de publicité, en particulier les axes routiers et des entrées de ville, intégrant la signalisation commerciale et touristique.</p>   |

## II.6. UNE POLITIQUE FONCIERE CONCERTEE

### Rappel du PADD :

Passer de l'observation du marché à la concertation sur une politique d'accueil résidentiel :

Favoriser la maîtrise foncière communale par une observation à l'échelle intercommunale.

Orienter la maîtrise foncière vers le développement des résidences principales, la répartition sur le territoire d'un habitat social adapté aux réalités économiques des communes et la maîtrise du développement des résidences secondaires.

La mise en place d'un observatoire foncier

Dans le cadre du P.L.H., un observatoire foncier sera mis en place pour permettre une meilleure connaissance du fonctionnement du marché, afin de favoriser un rééquilibrage en termes de répartition géographique et de typologie de l'offre de logements.

La constitution de réserves foncières

Dans le cadre de leur planification, les communes créeront des réserves foncières, notamment pour la réalisation des logements sociaux, en tenant compte des objectifs des PLH.

Zones d'Aménagement Différé (ZAD)

Le SCoT encourage la création de Zones d'Aménagement Différée (ZAD) pour assurer la maîtrise du développement à long terme et en particulier pour lutter contre la spéculation foncière.

Emplacements réservés pour le logement social

De même, le SCoT invite les communes à définir dans le cadre des PLU des emplacements réservés pour le logement social, en cohérence avec la politique de l'habitat du P.L.H.

Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

Pour assurer la maîtrise opérationnelle, le SCoT encourage la création de Zones d'Aménagement Concertée (ZAC) afin d'assurer la qualité des aménagements, notamment de l'espace public et la création de logements sociaux.

Le découragement de la rétention foncière

Le cas échéant, les communes pourront recourir à la majoration de l'imposition des terrains nus en secteur constructible pour décourager la rétention foncière.

Observatoire du foncier agricole

Dans le cadre de leur planification, les communes s'appuieront sur l'observatoire du foncier réalisé par la Chambre d'agriculture, le valoriseront et le compléteront.

## I. LA QUALITE DE L'OFFRE COMMERCIALE

### Rappel du PADD :

Conforter les pôles commerciaux du territoire qui sont Landivisiau, St-Pol-de-Léon et Plouescat pour maintenir une offre commerciale attractive à l'intérieur du territoire du ScoT et pour limiter la dépendance des grands pôles commerciaux de Morlaix et Brest.

Maintenir le petit commerce de proximité ou spécialisé dans les centres-villes et les bourgs et, dans la mesure du possible, conforter l'offre commerciale par de nouveaux commerces en continuité directe de ces derniers.

Rechercher un développement commercial spécifique en lien avec les productions locales et les fréquentations touristiques.

### A. LES POLES COMMERCIAUX STRUCTURANTS DU TERRITOIRE

Pôles commerciaux structurant

Il s'agira d'anticiper les besoins d'extension des trois pôles commerciaux du territoire que sont : Landivisiau, Saint-Pol-de-Léon et Plouescat.

Intégration paysagère et urbaine des zones commerciales

Tout projet d'implantation ou de réaménagement devra faire l'objet d'une étude d'aménagement qualitative contribuant à l'amélioration de l'intégration paysagère et du fonctionnement de l'ensemble de la zone commerciale, ainsi que des liaisons douces avec le centre-ville.

### B. LES COMMERCES DE PROXIMITE

L'attractivité des zones commerciales de proximité

Par leur planification, les communes assureront l'attractivité de l'espace public et le développement des commerces dans les centres-villes et dans les bourgs.

En particulier, elles créeront des conditions favorables pour permettre l'adaptation de l'offre à la fréquentation touristique et la commercialisation des produits locaux (légumes et produits de la mer).

Un développement en continuité directe des bourgs

En dehors des pôles commerciaux du territoire, elles veilleront à permettre l'implantation de nouveaux commerces en continuité directe des bourgs et à les intégrer dans une conception cohérente de l'espace public. Elles éviteront une implantation périphérique.

Centres commerciaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de vente

Un centre commercial de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de vente ne pourra être implanté en dehors des pôles commerciaux, sauf justification particulière et concertation préalable des partenaires territoriaux et des instances compétentes en urbanisme commercial.

## PARTIE II SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE

## IV. PRODUCTION LEGUMIERE ET ELEVAGE

### Rappel du PADD :

Préserver la culture légumière qui est la spécificité d'une large partie du territoire :

- Protéger les terres et les infrastructures de productions,
- Accompagner l'emploi dans ce secteur où le potentiel est important,
- Organiser les infrastructures nécessaires : accès, services, énergie, etc.

Accompagner, dans la diversité des agricultures du Haut Léon, les évolutions des productions dans une perspective de développement durable.

### A. LA PRESERVATION DES ESPACES DE PRODUCTION

|   |  |
|---|--|
| <b>Charte agricole du Finistère</b>                         | Les collectivités prendront en considération les intérêts de l'agriculture dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, en se référant à la charte de la Chambre d'agriculture « pour une reconnaissance partagée de l'agriculture dans l'aménagement du territoire ».  |
| <b>Diagnostic agricole</b>                                  | Les collectivités réaliseront un diagnostic agricole en concertation avec les instances de la profession dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme.<br><br>Le diagnostic identifiera les espaces agricoles et les typologies d'exploitations ainsi que l'organisation des terres exploitées par rapport au siège d'exploitation.  |
| <b>Limitation et localisation des extensions urbaines</b>   | L'étalement urbain et le mitage du territoire agricole sera limité au maximum par les orientations présentées ci-avant.<br><br>En particulier, le choix de localisation des zones à urbaniser devra éviter l'enclavement ou le morcellement des exploitations et prendre en considération les distances réglementaires nécessaires au fonctionnement des installations (zones d'épandage, etc.).   |
| <b>Pression foncière et phasage des extensions urbaines</b> | Le phasage clair des extensions urbaines à court, moyen et long terme devra permettre d'atténuer la pression foncière sur les terres agricoles et faciliter l'utilisation des moyens d'intervention telle que la SAFER.<br><br>Les collectivités tiendront compte de la disponibilité des terrains et de l'impact sur la viabilité des exploitations, tout en respectant les principes de l'extension urbaine selon les orientations ci-avant.                 |
| <b>Etude d'impact agricole</b>                              | Les communes évalueront l'opportunité de la réalisation d'une étude d'impact agricole pour les projets d'urbanisation si l'importance du projet et l'impact potentiel prévisible le justifient. Pour ce faire, elles s'appuieront notamment sur les résultats du diagnostic agricole.<br><br>Le cas échéant, l'étude identifiera les impacts sur le fonctionnement économique et environnemental des exploitations et sur la desserte des parcelles cultivées. |
| <b>Zones Agricoles</b>                                      | Le SCoT encourage les communes à instituer des Zones Agricoles   |

**Protégées**

Protégées (ZAP) qui consistent à créer une servitude d'utilité publique permettant de soustraire de la pression urbaine les espaces agricoles les plus stratégiques. L'étude des ZAP devrait être menée de préférence à l'échelle intercommunale, notamment dans les zones légumières.

L'institution de ZAP devra ainsi permettre de sécuriser durablement le foncier agricole pour éviter la spéculation (rétention des terrains par les propriétaires qui évitent de louer leurs biens par peur du statut du fermage) et pour lutter contre la constitution de friches spéculatives.

**Constructions de logements en zone agricole**

De nouveaux logements pourront être autorisés en zone agricole si leur but est de participer à la bonne gestion de l'espace agricole. Le lien du projet avec le bon fonctionnement de l'exploitation devra être démontré par le demandeur.

Ils devraient être localisés sur le siège de l'exploitation, en continuité des constructions existantes ou situés à une distance que peuvent justifier les nécessités de l'exploitation agricole, ou encore en continuité de l'urbanisation existante.

**Intégration paysagère et aspect des constructions agricoles**

Les documents d'urbanisme devront comporter des prescriptions sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles et l'aménagement de leurs abords (accès, cours, espaces de stockage). Pour ce faire, les communes pourront s'appuyer sur la brochure publiée par la DDE sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles.

**Constructions nouvelles à proximité des exploitations**

Afin de prévenir aux conflits entre exploitations agricoles et urbanisations nouvelles, les documents graphiques du PLU et de la carte communale devront faire apparaître les bâtiments d'exploitation agricole et les distances à respecter.



*L'intégration paysagère des constructions agricoles, tenant compte des caractéristiques du site*



*Des matériaux en harmonie avec le bâti ancien*



*Le respect de la logique du relief*

*L'insertion des bâtiments agricoles - DDE29*

## B. LES DEPLACEMENTS DES ENGINS AGRICOLES

**Prise en compte des itinéraires dans le cadre des extensions urbaines**

Les extensions urbaines devront veiller à ne pas aggraver les conditions de circulations des engins agricoles, en prenant en compte l'accessibilité des espaces de production par rapport aux sites de transformation et de commercialisation.

En cas d'implantation de projets structurants, un inventaire des exploitations et des circulations des engins agricoles sera établie afin d'évaluer les impacts des ouvrages sur le fonctionnement agricole.

**Conditions de circulation sur les routes principales**

Les réaménagements routiers et les créations de nouvelles voies doivent prévoir des aménagements permettant de concilier la circulation automobile et celles des engins agricoles qui dans la mesure du possible doivent avoir leurs propres circuits, notamment pour éviter les traversées de bourgs.

En dehors des zones urbanisées, les collectivités privilégieront l'élargissement des voies existantes à la création de nouvelles voies de sorte à limiter de nouvelles emprises sur l'espace agricole ou naturel.

## 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...).

#### **Pôle des métiers de Landivisiau**

De même, le ScoT soutient le projet de pôle des métiers de la Communauté de communes de Landivisiau à Loc Eguiner.



## VI. LES ZONES D'ACTIVITES

---

### VI.1. L'INDUSTRIE AGRO-ALIMENTAIRE

---

**Rappel du PADD :**

Anticiper les développements et les évolutions de l'industrie agroalimentaire en lien avec les productions de ce territoire et d'offrir des zones mieux équipées et mieux aménagées pour répondre aux enjeux environnementaux (énergie, ressource en eau).

Le développement de l'industrie agroalimentaire et des activités connexes

Les politiques économiques en général et des zones d'activités en particulier soutiendront le développement de synergies tournant autour de l'agriculture et les processus de la transformation et de la distribution de ces produits qui font aujourd'hui la force de l'économie locale.

## VI.2. LA DIFFERENTIATION DES ZONES D'ACTIVITES

### Rappel du PADD :

Offrir des zones attractives sur le territoire du SCoT et d'organiser leur développement de sorte à éviter la dispersion des sites:

- Permettre aux zones d'activités structurantes de jouer un véritable rôle moteur pour l'économie agro-alimentaire et ses activités annexes, en anticipant leurs extensions futures et en y concentrant les principaux équipements et services.
- Permettre le développement des zones d'activités de proximité pour répondre aux besoins des entreprises locales, en évitant toutefois la délocalisation des services et commerces de proximité des centres bourgs vers la périphérie.
- Chercher à diversifier l'activité économique en tirant profit des voies de communication majeures qui traversent le territoire, en particulier dans les zones d'activités structurantes avec une position stratégique le long de la RN 12 et la RD 58.

### 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 Plouénéventer.</li></ul> |
| <b>Disponibilité de terrains et vocation</b>  | <p>La disponibilité des terrains et la vocation des zones d'activités structurantes devront permettre le développement des filières structurantes de l'économie du territoire du SCoT, en particulier de l'industrie agro-alimentaire et des activités annexes (équipementiers et fournisseurs, transformation, logistique).</p> <p>L'extension des zones d'activités structurantes et l'implantation de nouvelles entreprises devront permettre l'adaptation aux évolutions économiques, en assurant la cohérence sur l'ensemble du territoire du SCoT et la compatibilité entre les activités dans une même zone.</p>  |
| <b>Exemplarité des aménagements</b>           | <p>Les collectivités chercheront pour les zones d'activités structurantes tout particulièrement l'exemplarité des aménagements et de l'intégration paysagère, assurant la qualité d'image et d'usage souhaité.</p>   |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Raccordement au rail</b> | <p>Les collectivités veilleront à préserver les possibilités existantes de raccordement au rail lors de l'aménagement ou de l'implantation de nouvelles entreprises et à prévoir la possibilité de leur raccordement dans le cas de leur extension.</p> <p>Elles valoriseront ces potentiels selon les opportunités qui se présenteront. Dans ce sens, la priorité pourra être accordée aux entreprises utilisatrices du rail.</p> |
|-----------------------------|--|

## B. LES ZONES D'ACTIVITES DE PROXIMITE

|  |   |
|--|---|
| <b>Vocation des zones de proximité</b>   | <p>Les zones d'activités de proximité compléteront les zones d'activités structurantes du territoire pour constituer une offre adaptée aux entreprises locales, proches des sites de production et des clients.</p>   |
| <b>Besoins et potentiels</b>             | <p>Les collectivités veilleront au niveau de la planification et des choix d'implantation de ne pas concurrencer les zones d'activités structurantes. Elles tiendront compte des besoins et des potentiels disponibles à l'échelle intercommunale.</p>                                  |
| <b>Délocalisation des centres bourgs</b> | <p>Les collectivités seront particulièrement attentives à ne pas favoriser la délocalisation des entreprises implantées dans les centres bourgs, si ces dernières ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et en particulier s'il s'agit de services de proximité.</p> |

## VI.3. LA QUALIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES

### Rappel du PADD :

L'objectif est de valoriser l'ensemble des zones d'activités par la qualité de l'intégration et de l'aménagement paysager ainsi qu'une organisation économe de l'espace.

|  |  |
|--|--|
| <p>Critères d'extension et d'aménagement des zones d'activités</p> | <p>Les collectivités accompagneront tout projet d'extension ou de réaménagement de zone d'activités d'une étude qualitative (approche environnementale de l'urbanisme - AEU, Bretagne Qualiparc), intégrant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les potentiels de réhabilitation et de restructuration des zones existantes afin de les rendre plus attractives et réduire la consommation d'espace,</li><li>- Une identification des zones disponibles et des demandes d'implantation à l'échelle intercommunale, en tenant compte des dynamiques macro-économiques,</li><li>- Les principes d'aménagement paysagers et d'insertion dans le site (patrimoine bâti et paysager, exposition aux vues, etc.), ainsi que l'aménagement paysager et les vues sur les zones de stationnement et de dépôt,</li><li>- La protection des milieux naturels et les principes de gestion alternative des eaux pluviales,</li><li>- L'accessibilité des zones, en particulier pour le trafic lourd (nuisances dans les zones habitées) et les mobilités douces (liaisons attractives et sécurisées avec les bourgs et agglomérations).</li><li>- Les possibilités de mutualisation et de regroupement des besoins de stationnement à l'échelle de l'ensemble de la zone d'activités et des activités proches, selon une logique d'économie d'espace.</li></ul> |
| <p>Evaluation comparative des sites potentiels</p>                 | <p>Ces critères guideront les collectivités dans le choix de la localisation d'un nouveau site, sur la base d'une évaluation comparative de plusieurs sites potentiels.</p>  |

## VI.4. LA GESTION DES ZONES D'ACTIVITES

### Rappel du PADD :

Tendre vers une gestion concertée des zones d'activités pour éviter la concurrence et valoriser les synergies à l'intérieur du territoire du SCoT.

#### Gestion communautaire

Le SCoT réaffirme l'intérêt de maintenir le principe d'une gestion communautaire pour toutes les zones communautaires existantes et nouvelles.

#### L'engagement d'une réflexion prospective sur la gestion des zones d'activités

Les collectivités du territoire du SCoT (communes, intercommunalités et Syndicat Mixte) engageront une réflexion prospective sur l'évolution de la gestion des zones d'activités du territoire, notamment en ce qui concerne:

- La coordination des besoins et projets d'extension des zones d'activités selon une vision globale (observatoire),
- La valorisation des équipements et services actuels et futurs pour l'ensemble du territoire et au-delà,
- L'harmonisation des taxes professionnelles uniques sur le territoire du SCoT,
- L'instauration d'une péréquation financière des charges et retombées de zones d'activités, notamment des zones structurantes.

## VI. LAVOCATIONMARITIME

### VII.1. LES PRODUITS DE LA MER

#### Rappel du PADD :

Soutenir la conchyliculture, le mareyage et les activités liées à la pêche.

Favoriser le développement de l'activité pêche et les filières de valorisation des produits de la mer.

Accompagner cette valorisation par une synergie avec le tourisme (découverte/interprétation, sorties en mer, etc.).

Installations à proximité  
des concessions  
conchylicoles

Dans un objectif de préservation et développement de l'activité conchylicole des cultures marines, les besoins spécifiques de l'activité devront être pris en considération.

A ce titre, il s'agira de réserver des espaces à terre à proximité des concessions, y compris pour permettre un éventuel développement futur, et de les inscrire dans les PLU.

Cette préservation doit s'appliquer aux espaces concédés sur le domaine public maritime, mais également aux bâtiments, chantiers et équipements implantés à terre, nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

Voies d'accès aux sites  
d'activité conchylicole

Les conditions de circulation des engins d'exploitation devront être prises en compte par tout projet d'urbanisation ou d'aménagement de voirie, en appliquant par analogie les orientations générales relatives aux déplacements des engins agricoles (cf. chapitre IV.B ci-avant).

## VII.2. LE DEVELOPPEMENT DE LA PLAISANCE

### Rappel du PADD :

#### *La plaisance en général*

Afficher la vocation maritime de la façade littorale au travers de la plaisance, dans une volonté de développement touristique global.

Mettre en réseau un ensemble de ports de taille et de services différents et complémentaires.

#### *Le projet du port du Blosson*

Améliorer le fonctionnement du port du Blosson :

- Finaliser l'axe routier Morlaix-Roscoff par l'élargissement de la RD 58 ;
- Améliorer l'axe Landivisiau/Saint-Pol-de-Léon.

Offrir des potentialités pour la création d'une filière nautique accompagnant le port de plaisance du Blosson.

Projet du port du Blosson et renouvellement urbain du secteur

La réalisation d'un port de plaisance à Roscoff devra être accompagnée de structures d'accueil et d'accès, dans le respect de l'environnement naturel et urbain du lieu (loi Littoral).

Cette opération sera accompagnée d'un renouvellement urbain, permettant d'optimiser le développement induit par ce port : desserte, transports publics, zone commerciale et zone d'activité de la filière nautique, hébergements, aires de stationnement et de services.

Aménagements portuaires complémentaires

Le développement de l'activité de plaisance devra se faire en cohérence avec des aménagements portuaires complémentaires sur les sites de Pors-Guen à Plouescat et Mogueriec à Sibiril, par le réaménagement des ports existants, ainsi que sur le site de Pempoul à Saint-Pol par une extension du port existant.

En parallèle, on favorisera l'organisation de zones de mouillages collectifs dans le cadre du décret 91-1110 du 22 octobre 1991, en concession du D.P.M. au profit des communes.

Activités nautiques légères

D'autres activités nautiques légères, tels que dériveurs, planches à voile, kayak de mer, le kite surf, etc..., pourront être développées, dans le respect de la loi Littoral et de la fragilité du milieu dunaire en général et des sites Natura 2000 en particulier.

## V I. L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

### Rappel du PADD :

*Le tourisme littoral : balnéaire, nautique et d'affaires*

Définir une politique touristique avec une clientèle identifiée.

Créer un pôle de tourisme nautique pour le Finistère Nord.

Créer les conditions d'un tourisme d'affaires (Plouescat et Roscoff) : hébergement, centre de congrès.

Rechercher des complémentarités au tourisme résidentiel des résidences secondaires traditionnelles par des offres d'hébergements diversifiées, de qualité et intégrés à l'environnement.

*Le tourisme vert : nature et patrimoine*

Protéger les éléments fondamentaux du patrimoine naturel pour maintenir la variété des paysages ;

Organiser l'accessibilité et l'accueil touristique pour une fréquentation maîtrisée du patrimoine culturel par la mise en place du « Pays d'Art et d'Histoire ».

*Le tourisme de « santé »*

Développer un « tourisme santé/remise en forme » :

- Accompagner cette activité par les hébergements adaptés à proximité du rivage ;
- Offrir les activités de loisirs complémentaires ;
- Offrir des logements de proximité aux actifs de cette filière.

**Hôtellerie et résidences de tourisme**

Les communes favoriseront la création, le maintien et la modernisation des hôtels et leur éventuelle transformation en résidences de tourisme, afin de maintenir les capacités d'hébergements.

**Limitation du nombre des résidences secondaires sur le littoral**

Malgré la difficulté d'intervenir sur le parc des résidences secondaires, il sera recherché de limiter leur nombre en encourageant les opérations d'ensemble et en recherchant le contact avec les promoteurs.

**Aménagement des campings existants**

Les campings et hébergements seront aménagés afin de respecter les exigences réglementaires, et améliorés, en recherchant de nouveaux aménagements pour l'intégration des habitations légères de loisirs.

Des densités minimales pour les habitations légères de loisirs (H.L.L.) devraient être exigées par voie contractuelle dans le cadre des contrats de location ou d'exploitation.<sup>2</sup>

L'accent sera mis sur la régulation et l'amélioration des installations existantes.

<sup>2</sup> L'arrêté du 11 janvier 1993 relatif aux critères de classement des campings exige une superficie moyenne minimum de 90 m<sup>2</sup> pour un camping 1 étoile et de 100m<sup>2</sup> pour un camping 4 étoiles.



|  |  |
|--|--|
| <b>Campings dans l'espace proche du rivage</b>                   | <p>Dans l'espace proche du rivage, la densification des campings existants (augmentation du nombre de places dans l'emprise non modifiée) ou leur durcissement (implantation de H.L.L.) ne peuvent être autorisés qu'en continuité de l'urbanisation existante.</p> <p>Un camping non contigu à une urbanisation existante ne pourra procéder qu'à la réfection des équipements communs.</p> |
| <b>Campings nouveaux</b>   | <p>En application de l'article L.146-5 du Code de l'Urbanisme, les terrains de campings et de caravannings seront implantés dans les zones délimitées dans les P.L.U. et en tout état de cause en dehors de la bande des 100m.</p>   |
| <b>Intégration paysagère des campings et habitations légères</b> | <p>Les exigences d'insertion dans le paysage des habitations légères de loisirs devront être comparables à celles des constructions. Elles devront apparaître dans les documents d'urbanisme.</p>  |
| <b>Equipements dans les espaces de protection</b>                | <p>Les équipements existants situés dans les espaces de protection liés à la loi Littoral ne pourront être confortés, en particulier dans les massifs dunaires sujets à érosion.</p>   |
| <b>Libre accès à la mer</b>                                      | <p>Les hébergements et installations proches du littoral devront ménager un libre accès à la mer pour tous publics.</p>  |
| <b>Circuits de randonnée pédestre et cyclable</b>                | <p>Les collectivités prolongeront les efforts du département et du pays pour l'aménagement et la signalisation d'itinéraires de randonnée pédestre et cyclable, en particulier en ce qui concerne les voies vertes, les itinéraires littoraux et du patrimoine culturel.</p>   |
| <b>Valorisation du patrimoine</b>                                | <p>Les collectivités mettront en valeur leur patrimoine bâti, classé ou non, ainsi que le petit patrimoine (fontaines, murs, ...), en tirant profit des opérations d'aménagement et des partenariats possibles avec le Département, la Région et l'Etat, et en s'appuyant notamment sur la dynamique que représente le Pays d'Art et d'Histoire.</p>   |

## IX. LES ENERGIES RENOUVELABLES

---

### Rappel du PADD :

Favoriser les initiatives pour l'utilisation des énergies renouvelables et de déterminer les secteurs et accompagner les projets d'installations d'éoliennes.

#### Développement éolien

Le SCoT est favorable à l'implantation d'éoliennes dans la mesure qu'elle respecte les intérêts de la protection des milieux écologiques, des paysages et de l'habitat.

#### Installations d'énergies renouvelables dans les constructions

Les règlements d'urbanisme ne devront pas restreindre l'usage des matériaux et des installations utilisant les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques ou solaires, géothermie, chaudières biomasse).

De même toute disposition d'urbanisme contraire, les autorités compétentes ne devront pas s'opposer à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

Toutefois, ces dispositions ne devront pas faire obstacle à l'exigence d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## X. LES DEPLACEMENTS ET RESEAUX DE TRANSPORT

### X.1. UN URBANISME DES COURTES DISTANCES

#### Rappel du PADD :

Rechercher des alternatives à la voiture individuelle pour les trajets domicile/travail : transport à la demande, covoiturage, circuits de rabattements sur les gares, ...

Favoriser les déplacements cyclistes et piétons dans les villes et bourgs et sur le littoral.

#### A. ARTICULATION ENTRE URBANISATION ET DESSERTE PAR LES TRANSPORTS PUBLICS

|  |   |
|--|---|
| <p>Prise en compte des déplacements générés par l'urbanisation</p>   | <p>Les documents d'urbanisme devront prendre en compte les réseaux existants des transports en commun et les besoins de déplacement automobiles générés par le développement de l'urbanisation.</p>   |
| <p>Urbanisation prioritaire des secteurs desservis par les transports en commun</p>  | <p>La localisation des zones constructibles sera privilégiée en fonction de la desserte existante des transports en commun (gares, arrêts de cars), selon les orientations présentées ci-avant.</p> <p>A défaut elle se fera dans des zones présentant déjà une certaine « densité » et qui pourront réellement être desservie par l'extension des réseaux.</p>   |
| <p>Amélioration de la desserte par les transports en commun</p>  | <p>Les possibilités d'amélioration de la desserte par les transports en commun dans l'ensemble du territoire devront être étudiées, de concert avec les prestataires de transport.</p> <p>En particulier, l'optimisation du rabattement des lignes de bus sur les gares, notamment de Landivisiau mais aussi de Morlaix, devra être recherchée.</p>   |
| <p><del>Rabattement des lignes de bus sur les gares</del><br/>Organisation urbaine de la gare de Landivisiau<br/><del>des gares de Landivisiau et de Guimiliau</del></p> | <p>Une optimisation de la gare de Landivisiau devra être recherchée dans l'organisation urbaine du lieu, en raison de son importance pour les relations avec l'extérieur du territoire, aussi bien pour les migrations quotidiennes vers Brest et Morlaix que des relations économiques avec Rennes et le reste de la France.</p> <p>Le projet de pôle d'échange multimodal en gare de Morlaix et la gare de Guimiliau seront à prendre en considération.</p> |
| <p>Requalification du site de la gare de Roscoff</p>   | <p>Le site de la gare de Roscoff devra être compris dans l'organisation urbaine générée par la création du port de plaisance.</p>   |

## B. DEVELOPPEMENT DES MOBILITES DOUCES ET DU COVOITURAGE

**Maillage de cheminements pour piétons et vélos**

Les documents d'urbanisme devront utilement prévoir un maillage de cheminements pour les piétons et les vélos de manière à favoriser les déplacements doux pour les courts trajets du quotidien.

Dans la mesure du possible ces itinéraires devront être intercommunaux.

**Voies vertes**

Les collectivités valoriseront les itinéraires touristiques cyclables existants et les prolongeront à l'échelle locale en s'appuyant sur le schéma départemental des voies vertes.

Pour ce faire, elles pourront s'appuyer sur la charte qualité « randonnée en Finistère ».

**Accès au littoral et à la plage : parkings et cheminements doux**

Sur la zone littorale, les sites de parking devront être localisés en arrière des dunes et être conçus de manière à canaliser les flux pour éviter les phénomènes de dégradation des milieux naturels.

L'accès aux plages à pied et en vélo sera favorisé par la création de cheminements sécurisés depuis les bourgs et les villages de la bande retro-littorale.

**Aires de covoiturage**

Il sera également prévu des aires de stationnement pour covoiturage sur les axes de desserte des pôles d'emplois, de manière concertée à l'échelle intercommunale.

## X.2. INFRASTRUCTURES FERROVIAIRES, ROUTIERES ET MARITIMES

### Rappel du PADD :

Utiliser les infrastructures ferroviaires et maritimes existantes pour le développement économique et touristique.

Organiser le réseau des transports publics en lien avec les LGV existantes et futures.

Prendre en considération de potentiel du ferroutage sur le long terme pour les implantations industrielles,

Concentrer ces activités dans les zones d'activités structurantes le long de la RN12 ou la RD58.

## A. L'INTERMODALITE AVEC LE RESEAU FERRE A FAVORISER

**Bretagne à grande vitesse, gare de Morlaix**

L'opération Bretagne à grande vitesse et l'augmentation de la fréquence TER ainsi que le rôle de la gare de Morlaix comme pôle multimodal pour l'ensemble du Pays devront être mis à profit du développement du territoire du SCoT par une organisation cohérente des transports.

**Valorisation de la ligne ferroviaire Morlaix - Roscoff**

La ligne de Morlaix à Roscoff devra être valorisée, en particulier pour les déplacements touristiques liés à la thalassothérapie et aux activités portuaires de Roscoff.

**Accueil d'activités dans les secteurs proches des gares**

Les secteurs proches des gares ferroviaires devront faire l'objet d'une réflexion sur leur potentiel d'accueil d'activités et d'entreprises en lien avec la valorisation de la desserte ferrée.

**Potentiel de ferroutage**

L'éventualité du développement du ferroutage devra être prise en considération pour les gares de Roscoff et Landivisiau. Une concertation entre les différents projets de plateformes rail/route sera recherchée à l'échelle du Pays.

## B. DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES A ACHEVER

**Axe reliant le port du Bloscon à la RN 12, itinéraires pour engins agricoles et cycles**

L'achèvement de l'axe routier reliant le port du Bloscon en voie rapide à la RN 12 est indispensable pour améliorer le fonctionnement du trafic passagers et du transport de marchandises.

Cet aménagement routier devra dégager cet axe des usages incompatibles, c'est-à-dire les engins agricoles et les cycles qui doivent avoir chacun leurs propres itinéraires.

Il conviendra que le projet soit réalisé par le Conseil Général dans son intégralité.

**Accès aux zones d'activités**

L'extension ou la création de zones d'activités selon les orientations présentées ci-avant devront être prévues à proximité immédiate d'axes de desserte structurants, de sorte à éviter l'augmentation du trafic des poids lourds dans les localités.

## C. DES LIAISONS MARITIMES A ASSURER

**Desserte de l'île de Batz**

Le trafic des passagers à destination de l'île de Batz devra être assuré.

## D. LA TELECOMMUNICATION A DEVELOPPER

### Rappel du PADD :

Améliorer la desserte du territoire par les réseaux de télécommunication, tout particulièrement l'accès aux réseaux de haut débit.

Desserte par les réseaux de haut débit

Les collectivités collaboreront entre elles et avec les opérateurs privés pour améliorer la desserte du territoire par les réseaux informatiques de haut débit, en particulier pour favoriser le développement économique, l'accès aux informations et la gestion en temps réel.

Equipement des zones d'activités structurantes

En priorité, les zones d'activités structurantes en général et les zones de Landivisiau et de Saint-Pol-de-Léon en particulier devront être desservies par les réseaux de haut débit et notamment par la fibre optique.

Antennes de téléphonie mobile

Les collectivités se concerteront lors des demandes d'implantation d'antennes de téléphonie mobile à l'échelle intercommunale.

## **PARTIE III PROTEGER LE PATRIMOINE ET LES MILIEUX NATURELS**

---

## XI. LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER

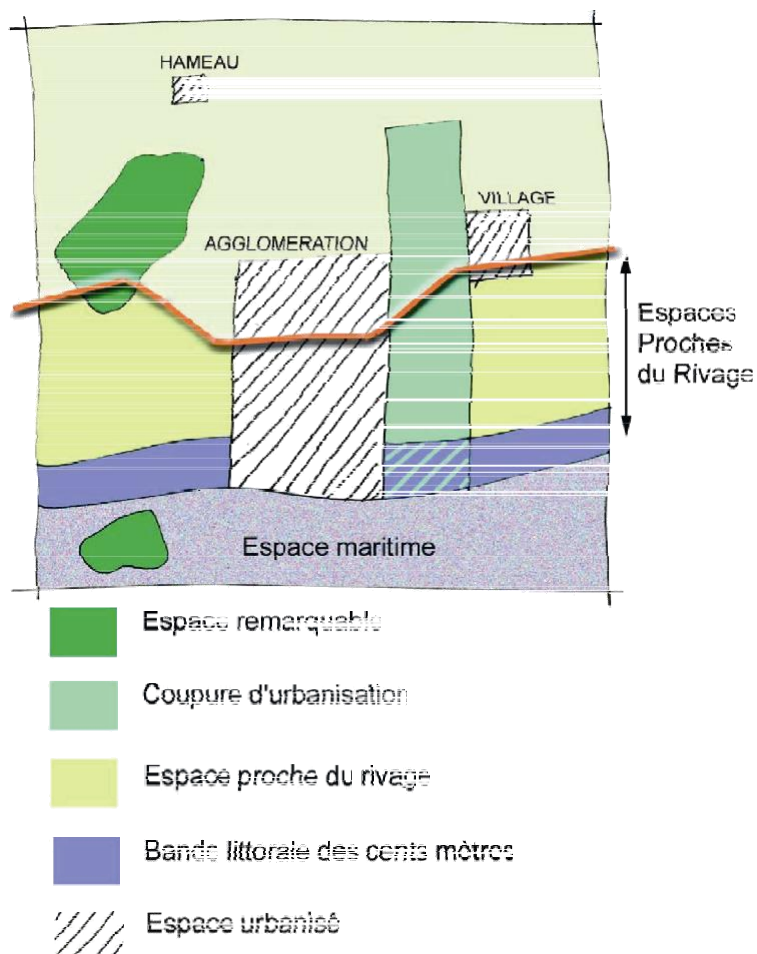
### XI.1. LE LITTORAL

La loi du 3 janvier 1986, appelée loi « Littoral » est applicable sur les communes de Plouénan, Saint-Pol-de-Léon, Roscoff, Santec, Plougoum, Sibiril, Cleder, Plouescat, Plounevez-Lochrist et Treflez, ainsi que l'Ile-de-Batz.

Selon l'article L.146-2 du Code de l'Urbanisme, le SCoT doit déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés et à urbaniser en tenant compte de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6.

Le SCoT doit également mentionner les espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Enfin, le SCoT doit définir une règle pour la limite des espaces proches du rivage afin d'affirmer la cohérence de l'urbanisation du littoral.



Source : DRE Languedoc-Roussillon, atelier régional des transports, de l'économie et de l'aménagement du territoire, et Mission interministérielle d'aménagement du Littoral Languedoc-Roussillon : Guide pour l'action dans l'application de la Loi Littoral (SCE, 2005)



La localisation des villages et agglomérations dans l'espace proche du rivage a été actualisée via une procédure de modification simplifiée en 2021 (mise en application des dispositions de la loi ELAN).

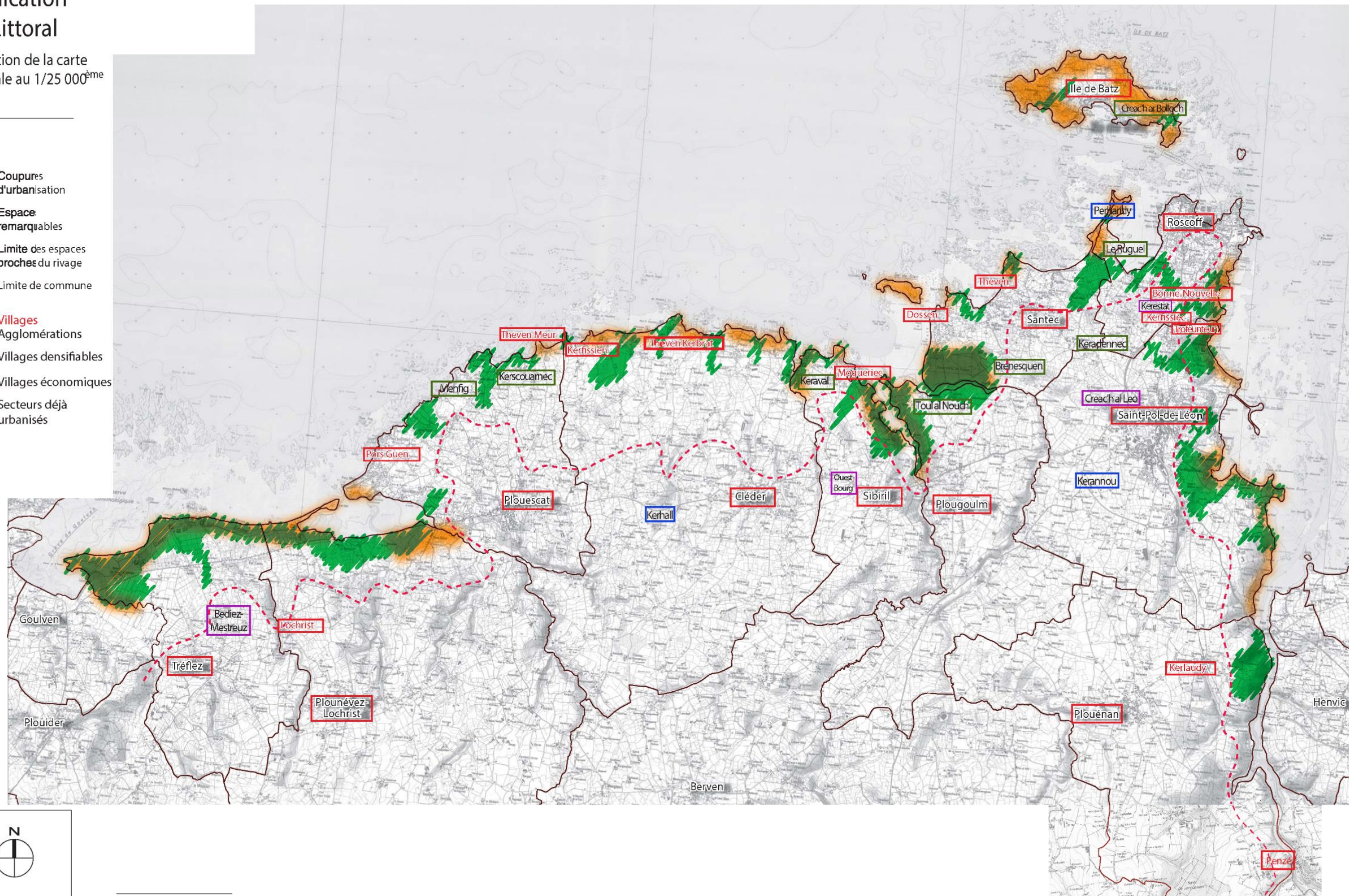
**Désormais, il faut se référer à la carte actualisée en 2023 pour la localisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés. A l'exception de la qualification des espaces urbanisés, les autres éléments cartographiés restent valables (coupure d'urbanisation, espace remarquable, espace proche du rivage, etc.)**

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCOT

# 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



source : IGN 25 000<sup>ème</sup>

## A. LES ESPACES REMARQUABLES

*L'article R.146-1 du Code de l'Urbanisme fixe les critères de délimitation des espaces à préserver. Une étude réalisée en 2000 par la DDE du Finistère a recensé les sites avec un classement en trois catégories :*

- **Catégorie 1** - répondant à l'un des critères suivants : constituer un site ou un paysage remarquable, être nécessaire au maintien des équilibres biologiques, être inscrit dans une protection Natura 2000 ou ZNIEFF de type 1,
- **Catégorie 2** - espaces faisant partie de la liste selon les critères de l'article R.146-1, mais dont l'argumentaire est insuffisant,

*Code de l'Urbanisme R.146-1 :En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :*

- a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
  - b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
  - c) Les îlots inhabités ;
  - d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
  - e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
  - f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces (...) et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune (...)
  - g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés (...) et des parcs nationaux (...), ainsi que les réserves naturelles(...)
- Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.*

- **catégorie 3** - espaces ne faisant pas partie de la liste de l'article R.146-1 mais présentant un intérêt paysager fort.

*Code de l'Urbanisme R.146-2 (...) Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article,(...), les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :*

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, **les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité** tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) **Les aires de stationnement indispensables** à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) **La réfection des bâtiments existants** et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
- les aménagements nécessaires à l'exercice des **activités agricoles, pastorales et forestières** ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la **proximité immédiate de l'eau** liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de **patrimoine bâti reconnu par un classement (...)** ou localisés dans un site inscrit ou classé(...).
- Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

|   |   |
|---|---|
| Délimitation des espaces remarquables       | <p>La liste des espaces remarquables retenus par le SCoT est annexée au présent document et leur situation est reportée sur le plan "Application de la loi Littoral". Leur délimitation précise selon l'article R. 146-1 sera faite par les PLU.</p> <p>En particulier, cette délimitation tiendra compte de la présence de sièges d'exploitation agricole.</p> <p>Ces espaces pourront recevoir des aménagements légers à condition qu'ils ne dénaturent pas le site et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, en application de l'article R.146-2.</p> |
| Elimination des occupations non compatibles | <p>On cherchera à éliminer les occupations du sol existantes non compatibles avec le caractère des lieux : campings, aires et routes goudronnées, constructions non nécessaires à l'hygiène ou la sécurité.</p>   |
| Localisation des parkings                   | <p>Les aires de stationnement devront être localisées de manière à éviter les dégradations du milieu dunaire.</p>   |

## B. LES COUPURES D'URBANISATION

|   |   |
|---|---|
| Détermination des coupures d'urbanisation                 | <p>Selon l'article L.146-2, certains espaces ont été cartographiés dans le présent document, comme coupure d'urbanisation de manière schématique et indicative.</p> <p>Leurs délimitations précises seront reportées dans les PLU des communes dans lesquels elles seront classées en zones A et N.</p> |
| Constructions existantes dans les coupures d'urbanisation | <p>La coupure d'urbanisation pourra comprendre de l'habitat dispersé, mais n'aura pas vocation à être urbanisé et seul le maintien de l'existant sera autorisé.</p>   |
| Possibilités d'extension des activités agricoles          | <p>Un zonage permettant l'évolution des bâtiments agricoles en place sera intégré aux documents d'urbanisme.</p>  |

## C. LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

|   |  |
|---|--|
| Critères pour la définition de l'espace proche du rivage          | <p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'ambiance maritime du paysage et de la flore (milieux naturels, écosystèmes),</li><li>- 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,</li><li>- la topographie, en particulier la crête du relief rétro-littoral, au-delà des massifs dunaires littoraux,</li><li>- la présence d'un front bâti dense en bord de mer (Roscoff).</li></ul> |
| Précision du tracé par les PLU, évolution des activités agricoles | <p>Le tracé précis de la limite des E.P.R. devra être défini par les PLU.</p> <p>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.</p> <p>Une attention particulière devra être apportée à cette problématique sur l'Ile-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.</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Installations agricoles incompatibles avec l'habitat</b>  | 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 éloignés 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>   |
| <b>Activités exigeant la proximité de la mer</b>             | 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 : <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> 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. |
| <b>Densification des villages en espace proche du rivage</b> | La liste des villages figure en annexe du présent document.<br><br>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.  |

<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.

*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.

*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.*

## XI.2. LES MILIEUX NATURELS

### Rappel du PADD :

Protéger et valoriser le paysage comme facteur d'attractivité du territoire.

Rechercher l'équilibre entre évolution des productions agricoles et protection du paysage naturel.

Maintenir et renforcer la trame verte et bleue du territoire aux différentes échelles de la planification et de protéger les espaces naturels sensibles.

### A. LES ESPACES NATURELS D'INTERET ECOLOGIQUE

*Le territoire du SCoT est entouré et concerné par six sites Natura 2000 : l'Anse de Goulven et les dunes de Keremma, sur le littoral en limite Ouest, qui se superpose à la ZPS de la Baie de Goulven ; la rivière l'Elorn, ainsi que les Monts d'Arrée en limite Sud et la baie de Morlaix à l'Est.*

*Ces sites font ou feront l'objet de documents d'objectifs comportant un diagnostic, les modalités du maintien et du développement des activités favorables à une bonne conservation du site et un plan d'action.*

Protection des espaces  
d'intérêt écologique

Par l'ensemble de leurs politiques et activités, les communes contribueront à la protection des espaces naturels d'intérêt écologique.

### B. LES VALLEES ET ZONES HUMIDES

*Les vallées humides sont les vallées des cours d'eau du territoire, parmi lesquelles les plus importantes sont les vallées de la Penzé, de l'Horn, du Guillec, du Kerallé, de la Flèche et de l'Elorn. Un réseau de cours d'eau draine l'ensemble, affluents des cours d'eau mentionnés ou petits fleuves côtiers. La conservation et la protection des zones humides sont reconnues d'intérêt majeur, notamment au titre de la protection de la qualité de l'eau et de la biodiversité.*

*L'inventaire et la cartographie des zones humides est imposé par le SAGE. Cela se traduit par des inventaires locaux et plus affinés que l'inventaire réalisé à l'échelle départementale. Ceux-ci peuvent être réalisés à l'échelle communale ou à l'échelle d'un sous-bassin versant, de manière participative, en associant notamment la profession agricole.*

*L'objectif est de définir de manière plus précise les contours de zones humides, d'en décrire la typologie et d'aboutir au choix d'un mode de gestion et d'entretien. Ce mode de gestion devra être adapté en fonction de l'intérêt de la zone humide et des contraintes d'entretien.*



**Protection des zones humides**

En application du SAGE, les communes identifieront les zones humides sur leur territoire en se référant aux modalités d'exécution de l'inventaire permanent des zones humides du Finistère et au projet de SDAGE. Elles s'appuieront sur l'inventaire actualisé des zones humides, établi par le Conseil Général 29, et le compléteront.

Elles fixeront les modalités de protection règlementaires en application du code de l'urbanisme. A ce titre, les PLU devront :

- mentionner les zones humides et les délimiter à partir des éléments de l'état initial de l'environnement du présent SCoT,
- inclure ces zones dans un classement spécifique, en zone Nzh ou Azh lorsqu'elles sont valorisées par l'agriculture,
- définir les modalités de leur préservation, par exemple :
  - interdiction d'affouillement ou d'exhaussement du sol, inconstructibilité,
  - interdiction de dépôts de matériaux.
  - Interdiction de toute construction à l'exception des équipements liés à la gestion de l'eau.



*Protéger la végétation en bordure de l'eau*



*Protéger les zones d'expansion des crues*



*Maintenir le rôle de ces zones humides et de leur végétation*

## C. LE BOCAGE

|  |   |
|--|---|
| Préservation du bocage                                       | <p>Afin de préserver le paysage typique du bocage, les agriculteurs devront être encouragés, tout en adaptant leurs parcelles agricoles aux contraintes économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- à préserver les talus existants notamment ceux qui sont le plus utiles pour l'agriculture ou pour l'environnement,</li><li>- à reconstituer des maillages bocagers de plein champ en construisant de nouveaux talus et des haies bocagères, notamment dans les zones à érosion ou à risque environnemental avérés,</li><li>- à ne pas ouvrir de manière excessive le parcellaire agricole.</li></ul>  |
| Schémas bocagers, mesures de réhabilitation et de protection | <p>Lors de l'élaboration des PLU, des schémas bocagers devraient être élaborés pour identifier les talus et les haies importants pour le paysage, la ressource en eau et la biodiversité.<sup>4</sup> Les contraintes d'exploitation agricole seront prises en compte en s'appuyant sur le diagnostic agricole (cf. chapitre IV.A ci-avant) et en associant les acteurs agricoles.</p> <p>Dans les secteurs de réhabilitation bocagère, des mesures de replantation seront encouragées, ainsi que le maintien des aménagements permettant de retenir l'eau, tels que les talus et les haies.</p> <p>Les sites, haies et les talus constitutifs du bocage les plus intéressants seront protégés dans les P.L.U. par l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.</p> |
| Limites d'urbanisation et bocage                             | <p>Des limites d'urbanisation sont à marquer nettement entre espace rural et espace urbain (coupures d'urbanisation, cf. ci-avant).</p> <p>Pour ceci, le bocage existant sera préservé voire renforcé dans le cadre de l'aménagement des espaces verts collectifs ou publics, dans la mesure où la configuration du site le permet.</p>   |
| La trame bocagère dans les espaces agricoles                 | <p>Au sein des espaces agricoles, la densité de la trame bocagère à préserver tiendra compte des contraintes d'exploitation, en différenciant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les terres les plus productives du Léon légumier où un maillage de moindre densité sera accepté,</li><li>- le plateau Léonard, où un maillage bocager intermédiaire sera recherché,</li><li>- les Marches de l'Arrée où un maillage bocager particulièrement dense sera préservé.</li></ul>   |

<sup>4</sup> Selon le cahier des charges validé par le Préfet, sont considérés comme talus et haies stratégiques « ceux situés en bordure de voie, de chemins, ou d'un contexte bâti et sites particuliers, et ceux perpendiculaires à la pente, ou situés dans les bas fond. »



Protéger les haies pour le paysage, pour les arbres et pour l'eau

## D. LA TRAME VERTE ET BLEUE

*La trame verte et bleue est constituée par le réseau hydrographique, les zones humides, le bocage et les espaces boisés, les espaces naturels protégés, et plus largement les espaces non bâtis tels que les espaces paysagers de délasserement et de promenade.*


*A l'échelle du SCOT, sa trame est définie par les principaux cours d'eau qui présentent les principaux corridors biologiques, les espaces naturels sensibles, les échanges terre-mer définis par les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation sur le littoral, les espaces protégés et les zones non bâties. Cette trame générale, ainsi que les principales barrières écologiques (2x2 voies) sont présentées sur la carte ci-après.*

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Détermination de la trame verte et bleue à l'échelle communale et intercommunale</b></p> | <p>Au travers des PLU, les inventaires des zones humides au titre des SAGE et les schémas bocagers, les communes détermineront la trame verte et bleue de leur territoire, en considérant les continuités sur les territoires limitrophes.</p> <p>En particulier, elles identifieront la valeur écologique, paysagère et hydraulique des cours d'eau et des liaisons terrestres entre eux.</p>   |
| <p><b>Mesures de protection, d'aménagement et entretien</b></p>                                | <p>Sur cette base, les collectivités définiront les besoins de protection ou d'aménagement appropriés, en tenant compte de la nature et de la configuration réelle des lieux, des risques de dégradation liés au développement urbain ou à l'exploitation agricole.</p> <p>La trame verte et bleue qui sera ainsi définie devra assurer un réseau continu et dense d'espaces de migration et d'habitat pour la faune et la flore dans l'ensemble du territoire du SCOT.</p> <p>Les communes associeront les acteurs concernés à l'élaboration et la mise en œuvre des mesures.</p> |
| <p><b>Barrières écologiques et passages à faune</b></p>  | <p>Dans le cadre de l'aménagement ou du réaménagement des principales infrastructures de transport, notamment les 2x2 voies, la continuité des corridors biologiques les plus importants sera assurée par des aménagements adaptés (passage à faune).</p>  |


*Nota : La notion de trame verte et bleue fait partie de l'élaboration des lois Grenelle et devra être précisée dans ce cadre, notamment en ce qui concerne son application à travers les documents d'urbanisme.*

# Trame verte et bleue

 Corridor biologique principal


 Echange terre-mer  
(coupures d'urbanisation)

### Espaces naturels sensibles

 Zones humides connues, probables  
ou potentielles (selon inventaire du  
Conseil Général 29)


 Espace boisé

 Natura 2000


 Autres zones inventoriées

 Littoral

### Mallage bocagé


 Léon le r  
gumier

 Plateau  
Léonard

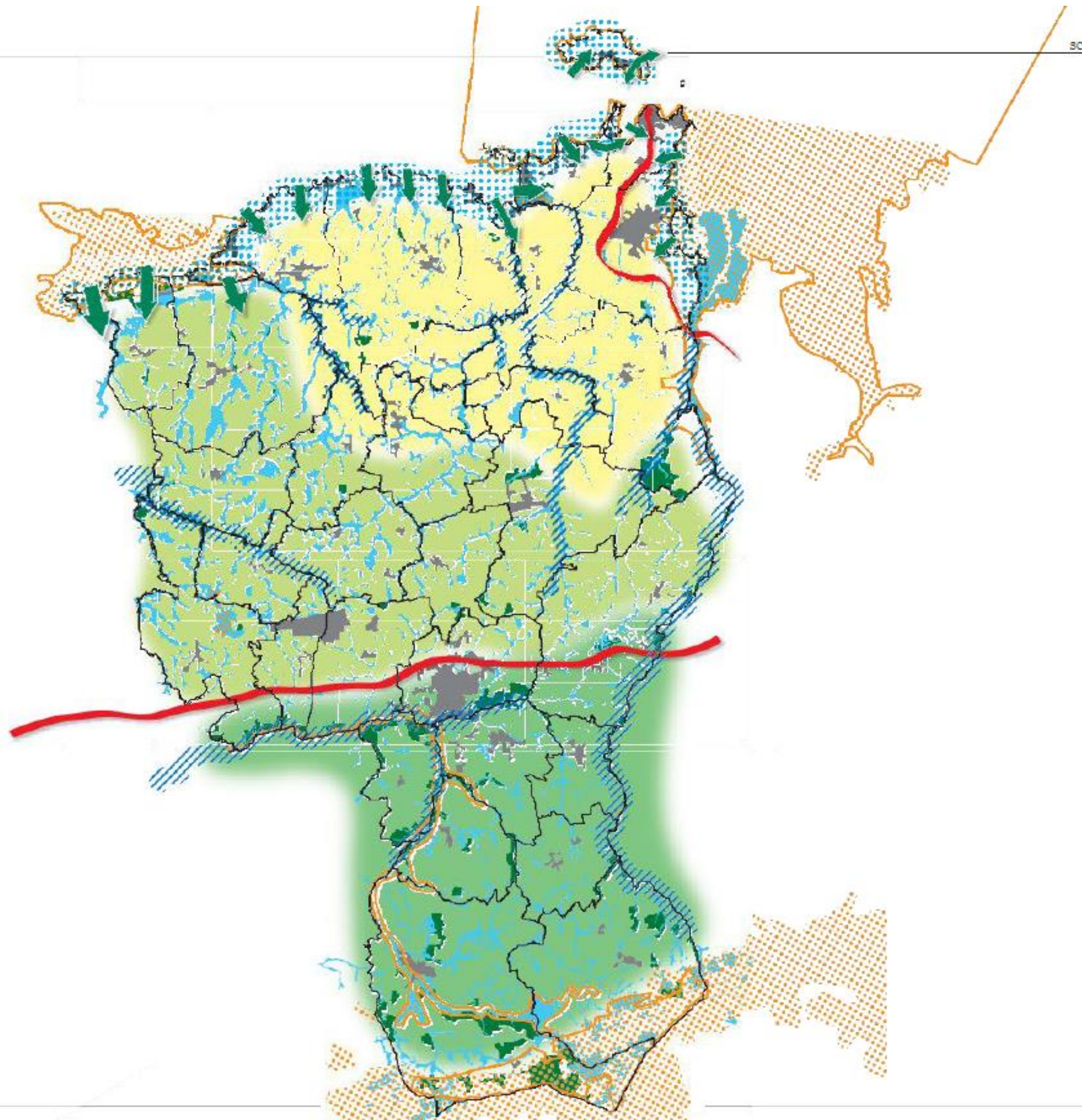
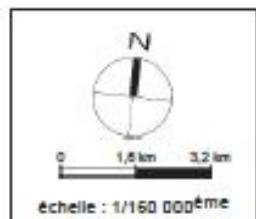
 s de l'Arée  
Marche

 Barrière  
écologiques

 Espace urbanisé

 Périmètre S.C.O.T.

source : IGN 1/100 000<sup>ème</sup>  
DIREN Bretagne  
Inventaire des Zones Humides du Finistère (C.G. 29)



## XI.3. LA RESSOURCE EN EAU

### Rappel du PADD :

Mettre en place les moyens d'une production d'eau suffisante, condition du développement.

Entreprendre la recherche de ressources nouvelles.

Améliorer la sécurité par la protection des captages et le développement des interconnexions.

Mettre en place une politique cohérente d'assainissement globale: eaux domestiques, eaux industrielles, eaux pluviales.

Organiser une politique globale de l'eau.

Poursuivre la politique des bassins versants.

### A. LA POLITIQUE DE L'EAU ET LES SAGE

*Le territoire du SCoT est couvert par trois SAGE.*

*La mise en place du SAGE Léon-Trégor doit permettre la réalisation d'un ensemble d'actions coordonnées sur les bassins versants, avec leur finalité sur la qualité des eaux de baignade et des eaux de surfaces. L'objectif principal est de concilier le développement économique des activités présentes sur le territoire, avec l'amélioration de la qualité des eaux et une gestion cohérente de la quantité de la ressource.*

*Le SAGE de l'Elorn, démarche similaire mais plus avancée, comporte des actions qui ont les mêmes objectifs. Le SAGE Bas-Léon est également en cours d'élaboration.*

Mise en œuvre des SAGE

Les actions de mise en œuvre des SAGE et des programmes opérationnels de bassin-versant devront permettre l'évolution des pratiques agricoles, la protection de la ressource en particulier de l'eau potable, y compris en période d'afflux touristique, ainsi que l'élargissement de la concertation entre les acteurs.

La qualité des effluents

La qualité des effluents qui rejoignent la mer devra être assurée, aussi bien pour des enjeux touristiques (qualité des eaux de baignade, algues sur les plages..) que pour des enjeux halieutiques et conchylicoles (protection des produits de la mer).

Il s'agira d'instaurer un dialogue entre les différents acteurs et les différents usagers.

## B. L'ASSAINISSEMENT : EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

### Schémas d'assainissement

Les extensions urbaines devront prendre en compte le zonage obligatoire d'assainissement des eaux usées et pluviales de chaque commune.

### Récupération et gestion des eaux pluviales

Toute imperméabilisation des sols (constructions pour l'habitat ou l'activité, parkings, voirie...) devra comporter un système de recueil des eaux pluviales évitant les rejets directs ou indirects en mer.

Il conviendra d'organiser la gestion des eaux pluviales au plus près du cycle naturel en conservant et valorisant les fonctionnements hydrologiques du site pré existants à l'aménagement.

Dans les nouvelles urbanisations, l'infiltration des eaux à la parcelle et les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront favorisées.

Cette gestion passe notamment par la création d'ouvrages de collecte et de stockage permettant de retenir et de ralentir le ruissellement de l'eau et qui participent à la qualité paysagère des nouveaux quartiers :

- la création de fossés ou noues engazonnées (fossés larges et peu profonds, à pente faible),
- l'aménagement de bassins de rétention paysagers, ceinturés de végétations denses,
- les revêtements poreux, ou tout autre procédé technique capable de prétraiter les eaux de ruissellement et de réguler les rejets dans le milieu naturel.

### Déchets des activités liées à la mer

Sur le littoral, les systèmes de collecte et de traitement des déchets des activités liées à la mer (eaux usées, eaux de carénage, déchets conchylicoles, etc...) devront faire l'objet d'une gestion rigoureuse.

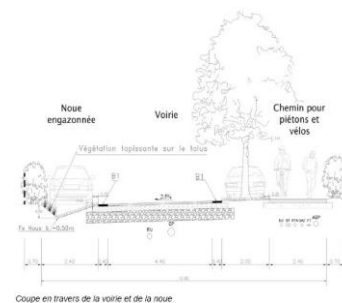
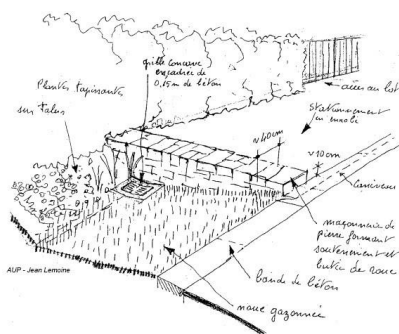
### Traitement des boues d'épuration

La filière de traitement des boues d'épuration devra être assurée conformément à la réglementation existante.

### Secteurs non raccordés au réseau d'assainissement public

A défaut d'un réseau d'assainissement public, les communes évalueront l'opportunité de la mise en place d'un système d'assainissement collectif, regroupé ou individuel en tenant compte des coûts d'investissement et d'entretien et des impacts sur l'environnement (qualité de l'eau, économie du sol).

*Exemple de collecte des eaux pluviales par noues pour favoriser l'infiltration et ralentir l'écoulement vers l'exutoire*



### C. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

*La sécurisation de l'alimentation en eau potable commence par la protection de la ressource. Le début de cette démarche de protection est celui de la gestion évoquée précédemment des bassins versants et des zones humides alimentant les nappes.*

Sécurisation des captages existants

Les captages doivent être sécurisés par des périmètres de protection dans lesquels les occupations du sol sont réglementées.

Interconnexion des réseaux et recherche de nouveaux captages

La réalisation d'interconnexions complémentaires entre réseaux d'alimentation devra se poursuivre en même temps que l'optimisation des ressources existantes, soit par forage supplémentaire soit par protection renforcée. Dans une perspective de long terme, la recherche de nouveaux captages souterrains en profondeur devra être maintenue à l'échelle du Pays de Morlaix.

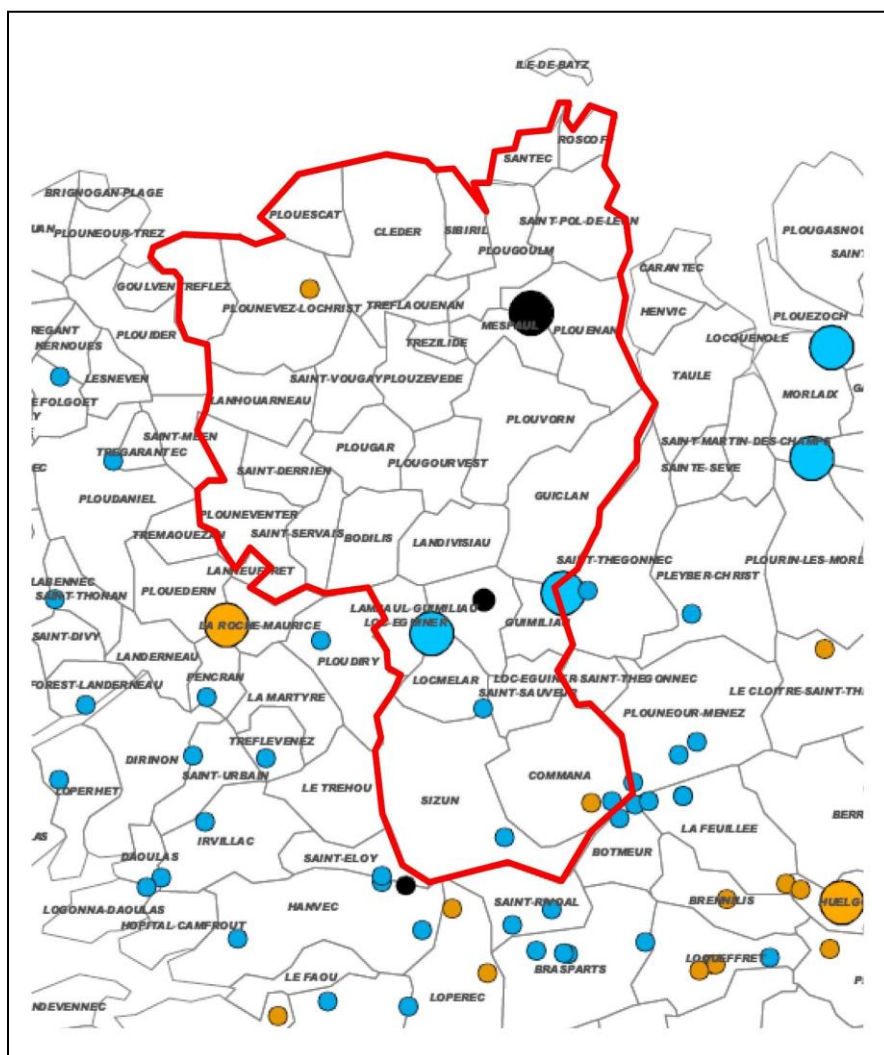
Avancement des procédures des protection des captages pour l'alimentation en eau potable au 31 décembre 2008 (source : DDASS 29)

#### LEGENDE

Etat d'avancement de la procédure

- Captage à abandonner
- Etude non engagée
- Etude en cours
- Procédure en révision

- Eau souterraine
- Eau superficielle



## D. UNE POLITIQUE DE QUALITE ET D'ECONOMIE D'EAU

### Capacités d'alimentation et d'assainissement

Les P.L.U. et les cartes communales devront, dans le cadre de leur planification d'urbanisation, prendre en compte les capacités d'alimentation et d'assainissement.

Le cas échéant, les nouvelles constructions seront soumises à la condition de réaliser les mesures nécessaires à la préservation de la ressource en eau.

### Economie d'eau et récupération des eaux pluviales

Les mesures permettant d'économiser l'eau, en particulier la récupération des eaux pluviales<sup>5</sup> et le recours aux végétaux ne nécessitant aucun arrosage, seront encouragées.

Dans le cadre défini par la réglementation, les P.L.U. inciteront à l'utilisation de procédés limitant la consommation d'eau dans les habitations et les locaux d'activité.

---

<sup>5</sup> L'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments permet l'utilisation des eaux pluviales pour le lavage des sols et les toilettes, voire à titre expérimental pour le lavage de linge, sous réserve de la mise en place d'un dispositif de sécurité, en particulier d'un double réseau.



## XI.4. LES RISQUES NATURELS

### A. LE PPR SUBMERSION MARINE

*Un PPR Submersion Marine a été approuvé sur l'ensemble des communes littorales à l'exception de Plougoulm, Ile de Batz et Plouénan. Ce document a valeur de servitude.*

*Un atlas des risques érosion marine et submersion devra déterminer les zones de risques, les restrictions à l'occupation du sol et les prescriptions de constructibilité à respecter. Il sera accompagné de la localisation des aménagements de défense contre la mer, en évitant les enrochements et en privilégiant des techniques alternatives.*

Risques d'érosion marine

En application de l'article R123-14 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du PPR seront reprises dans les P.L.U., en particulier dans les plans de zonage.

### B. LE PPR INONDATION

*Un PPR Inondation a été prescrit sur la commune de Plouneventer concernant les risques engendrés par les crues de l'Elorn.*

*Dans les zones répertoriées:*

- *toute construction nouvelle est interdite dans les zones d'aléa fort,*
- *la vulnérabilité des constructions dans les zones d'expansion des crues doit être réduite,*
- *les endiguements et remblais sont interdits,*
- *des constructions et aménagements peuvent être autorisés dans les zones d'aléas faibles, mais ceux-ci ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.*

Risques d'inondation

En amont des zones inondables, les zones d'urbanisation devront prendre en compte la gestion des l'écoulement des eaux pluviales et limiter les surfaces imperméabilisées.

Les aménagements ruraux permettant de retenir l'eau, comme les talus et les haies doivent être maintenus ou créés.

## XI.5. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

*Les communes riveraines de la RN 12 sont exposées au risque de transport de matières dangereuses.*

Transport de matières dangereuses

Les communes tiendront compte des risques liés au transport de matières dangereuses dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme et de l'autorisation des permis de construire le long de la RN 12, notamment en ce qui concerne le recul des bâtiments, l'accès des services de sécurité et les sorties de secours.

## XI.6. L'EXPOSITION AU BRUIT

**Rappel du PADD :**

Maitriser l'urbanisation pour l'habitat dans les zones exposées, en recherchant à anticiper les évolutions du P.E.B. et en prenant les mesures de protection contre le bruit routier dans les zones habitées.

*Sur le territoire du SCoT, les axes routiers suivants font l'objet d'un classement sonore :*

- RN 12 : catégorie 2
- RD 58 et 68, ainsi que 10 entre Saint-Pol-de-Léon et Plouescat : catégorie 3.

*La base aéronavale de Landivisiau (B.A.N.) dispose d'un plan d'exposition au bruit qui concerne les communes de Bodilis, Landivisiau, Plougar, Plougourvest, Plounéventer, Plouvorn, Saint-Derrien et Saint-Servais. Le plan arrêté en 1999 est actuellement en révision.*

Plan d'Exposition au Bruit de la B.A.N.

Afin de diminuer l'exposition des populations aux nuisances sonores, des contraintes d'urbanisme seront définies pour les secteurs localisés dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit de la B.A.N.

Les P.L.U. des communes concernées devront intégrer dans leurs règlements ces prescriptions.

Protection de l'habitat contre le bruit routier et les activités bruyantes

Dans le même objectif, on cherchera à éviter de localiser des zones urbanisables en limite des infrastructures classées pour leurs nuisances sonores, et de créer des voisinages entre zone d'habitat et zone d'activité pouvant accueillir des installations bruyantes.

## XI.7. LA GESTION DES DECHETS

---

### Rappel du PADD :

Intégrer les objectifs du plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés.

Rechercher des solutions locales pour une maîtrise des coûts et de la réglementation.

Déchets industriels non dangereux

Les collectivités du territoire du SCoT collaboreront avec le département à la recherche d'un site pour l'enfouissement des déchets industriels non dangereux.

## ANNEXES

---

## ANNEXE 1 - LISTE DES ESPACES REMARQUABLES AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

---

### A. ESPACES REMARQUABLES DE CATEGORIES 1

**Catégorie 1** : espaces constitués de milieux ou sites faisant partie de la liste a) à i) de l'article R146-1 du Code de l'Urbanisme et correspondant à l'un au moins des trois critères suivants :

- constituer un site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral,
- être nécessaire au maintien des équilibres biologiques,
- présenter un intérêt écologique.

Ces espaces sont :

- en ZNIEFF de type I ou II, et/ou en ZICO ou futur site Natura 2000,
- ou bien présentent une flore, une faune, des habitats naturels remarquables, un paysage de grande qualité ou unique.
- De plus, certains espaces voient leur(s) intérêt(s) confirmé(s) par une maîtrise foncière spécifique (Département, Conservatoire du Littoral, forêts ou bois communaux ou domaniaux).

- ILE DE BATZ : frange littorale de l'île
- ROSCOFF de St-Pol au port des Ferries
- ROSCOFF Ouest : Ruguel - Perharidy
- SANTEC Nord : Perharidy - le Dossen - île de Sieck
- SANTEC Sud : Forêt de Santec - estuaire de l'Horn
- PLOUGOULM : pointe de Pen-ar-Dour
- PLOUGOULM : Estuaire du Guillec
- PLOUGOULM : Estuaire de l'Horn
- PLOUGOULM : Estran de la pointe de Pen-ar-Dour à Kerbrat
- SIBIRIL : Anse de Guillec
- SIBIRIL : Vallée du Dourduff
- SIBIRIL : Pointe de Beg-Tanguy
- SIBIRIL : Anse de Port Neuf
- CLEDER : Anse de Port Striz
- CLEDER : massif dunaire de Kerfissien de Roc'h Lavillo à Roc'h Ventloc

- CLEDER : pointe d'An Amied et dune de Theven Kerbrat
- CLEDER : de la pointe de Kervaliou à Theven Kerbrat
- CLEDER : Ria de Port Neuf
- PLOUESCAT : zone humide de Pont Christ
- PLOUESCAT : prairies humides de Pont Christ
- PLOUESCAT : Anse de Kernic et palud de Theven Braz
- PLOUESCAT : zone humide de Rohou Bras et frange côtière
- PLOUESCAT : de Saint-Even à Theven Meur
- PLOUNEVEZ-LOCHRIST : dunes de Kerema et anse de Kernic, zone humide de Kersabiec et de Pont Christ
- PLOUNEVEZ-LOCHRIST : zone humide de Kervern Bras
- TREFLEZ : Marais de la Flèche
- TREFLEZ : dunes à l'ouest du camping et au nord de la RD 10
- TREFLEZ : dunes de Kerjeanne
- TREFLEZ : dunes entre Kerjeanne et Kerema de la RD 10 à la VC 1
- TREFLEZ : dunes entre la VC 1 et la limite communale.

## B. ESPACES REMARQUABLES DE CATEGORIES 2

**Catégorie 2** : espaces constitués de milieux ou sites faisant partie de la liste a) à i) de l'article R146-1 du Code de l'Urbanisme mais dont l'argumentaire est insuffisant, en raison du manque de précision ou du manque d'informations pour démontrer l'intérêt ou les intérêts au plan biologique, écologique et/ou paysager, ce qui nécessite un complément d'enquête sur le terrain.

Ces espaces sont généralement hors des ZNIEFF, ZICO, futurs sites Natura 2000, espaces acquis par l'Etat, les associations ou les collectivités.

- ILE DE BATZ : Ensemble de l'île
- PLOUGOULM : bois situé près du club nautique
- PLOUESCAT : prairies et terres cultivées littorales de Mez Drean à St-Eden
- PLOUNEVEZ-LOCHRIST : prairies humides de Kersabiec
- PLOUNEVEZ-LOCHRIST : prairies humides de Pont-Christ

### C. ESPACES REMARQUABLES DE CATEGORIE 3

**Catégorie 3** : espaces constitués de milieux ou sites ne faisant pas partie de la liste a) à i) de l'article R146-1 du Code de l'Urbanisme, comme les champs cultivés, les prairies n'ayant pas de caractère humide ou les friches.

- SAINT-POL-DE-LEON : frange littorale du Pont de la Corde à Pempoul
- SAINT-POL-DE-LEON : frange littorale de Cleguer à la limite communale avec Roscoff
- PLOUGOULM : versant de l'anse du Guillec

## ANNEXE 2 - Remplacée par annexe 5 (modification simplifiée n° 1)

---



## ANNEXE 3 - APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME ET DEMARCHE BRETAGNE QUALIPARC



Mise en place en 1999, la démarche Bretagne Qualiparc réunit la région Bretagne et les quatre départements bretons en partenariat avec l'Etat et les Chambres consulaires autour d'un même objectif d'aménagement durable des parcs d'activités à travers une charte partenariale et un référentiel commun. Depuis son lancement, cette démarche a permis un accompagnement des maîtres d'ouvrage de 330 parcs d'activités en Bretagne.

La charte partenariale promeut une nouvelle façon de concevoir, aménager et gérer les parcs d'activités. Elle acquiert un véritable poids à travers le financement et l'accompagnement des maîtres d'ouvrage dans l'application du référentiel quelque soit l'étape de vie du parc d'activités (création, renouvellement, gestion).

Ce dernier définit 3 grandes qualités attendues sur chaque opération :

1. Une opération concertée, s'inscrivant dans un projet de territoire global et transversal
2. Un projet économique ambitieux et exigeant
3. Un projet fonctionnel, qualitatif et durable

Ces trois qualités sont déclinées dans les objectifs suivants :

- Fédérer l'ensemble des acteurs du territoire
- Définir un projet s'inscrivant dans une stratégie globale de développement à la bonne échelle
- Mettre à niveau l'ensemble des parcs d'activités existants
- Répondre durablement aux besoins de cette entreprise
- Identifier les attentes des salariés : accessibilité, cadre de vie, services.
- Concevoir le parc d'activités comme une véritable opération d'urbanisme
- Minimiser son impact sur l'environnement.

L'agrément Bretagne Qualiparc est un gage de qualité du projet. Octroyé par le Comité Technique Régional après examen des projets, il atteste de leur conformité au référentiel et permet l'obtention de fonds régionaux ou départementaux.

Pour plus d'information :

<http://www.bretagne.fr/internet/upload/docs/application/pdf/2009-04/referentiel-09-12-08.pdf>





**L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)** a été conçue en vue de prendre en compte les préoccupations environnementales en parallèle à l'élaboration d'un projet urbain, qu'il s'agisse de planification urbaine (SCOT/PLU) ou de projets opérationnels. Méthode démocratisée par l'ADEME, elle se déroule sur l'ensemble des phases d'étude qu'elle alimente avec un prisme environnemental.

Cette démarche se justifie par la nécessité d'intégrer les enjeux du développement durable, comme le demande la loi, notamment dans l'application de la directive européenne « Evaluation des incidences de plans et programmes sur l'environnement » (2001/42/CE), et en amont dans les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (déc. 2000) et Urbanisme et Habitat (Juil. 2003).

**Les thématiques abordées dans la démarche AEU sont les suivantes : énergie, déplacements, environnement sonore, gestion des déchets, gestion de l'eau, ou encore diversité biologique.**

L'ADEME différencie 3 phases<sup>7</sup> possibles dans la démarche :

- l'identification et le partage des principaux enjeux environnementaux du territoire avec les différents acteurs concernés ;
- la définition des axes d'intervention, des orientations et des mesures à prendre en matière environnementale, en s'appuyant, si nécessaire, sur des expertises complémentaires ;
- la mise en application, qui permet de traduire les orientations définies dans les différents documents d'urbanisme.

**Une démarche AEU a pour objectifs d'apporter une aide au maître d'ouvrage dans la prise en compte des incidences de son projet sur l'environnement.** Dans ce sens, la démarche AEU consiste en une assistance à maîtrise d'ouvrage qui se décline en termes d'expertise environnementale, d'aide à la conception du projet et d'assistance à l'élaboration des dossiers réglementaires et contractuels et des documents de prescriptions et de préconisations.

Pour en savoir plus : [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

Plaquette de présentation à télécharger :

[http://www.ademe.fr/paysdelaloire/downloads/dge/aeu/plaquette\\_descriptive\\_aeu.pdf](http://www.ademe.fr/paysdelaloire/downloads/dge/aeu/plaquette_descriptive_aeu.pdf)

---

<sup>7</sup> Ces trois phases ont été proposées par l'ADEME des Pays de la Loire dans un document de contexte intitulé « Comment intégrer l'environnement dans vos projets ? L'AEU » - Déc 2005

## ANNEXE 4 - PRINCIPAUX DOCUMENTS DE REFERENCE CITES

| <i>Titre du document</i>  | <i>Auteur</i>  | <i>Date</i>                                   |
|---|--|---|
| <b>Schéma départemental des déplacements 2005</b>   | CG du Finistère  | 2005  |
| <b>Plan d'exposition au bruit de la Base aéronavale de Landivisiau</b>                          | Préfecture du Finistère  | Arrêté préfectoral du 12/02/1999, en révision |
| <b>PPR Submersion Marine</b>  | DDE du Finistère   | Fév. 2007                                     |
| <b>Charte départementale du paysage des axes routiers</b>                                       | DDE 29/CG 29   | 2003  |
| <b>Charte sur une reconnaissance partagée de l'agriculture dans l'aménagement du territoire</b> | Chambre d'Agriculture du Finistère   | Déc. 2006, avenant en cours                   |
| <b>L'insertion des bâtiments agricoles dans le paysage du Finistère</b>                         | DDE du Finistère   |   |
| <b>Référentiel Bretagne Qualiparc</b>   | Région Bretagne, Départements de l'Ille et Vilaine, du Morbihan, du Finistère et des Côtes d'Armor |   |

## ANNEXE 5 - LISTE DES VILLAGES ET AGGLOMERATIONS EN COMMUNES LITTORALES

---

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

## ANNEXE 6 - LISTE DES VILLAGES DENSIFIABLES EN COMMUNES LITTORALES

- ILE DE BATZ : village densifiable de Creac'h ar Bolloch
- ROSCOFF : village densifiable du Ruguel
- SAINT-POL DE LEON / SANTEC : village densifiable de Keradenec
- SANTEC : village densifiable de Brénesquen
- PLOUGOULM : village densifiable de Toul al nouch
- SIBIRIL : village densifiable de Keraval
- PLOUESCAT : villages densifiables de Kerscouarnec et de Menfig

## ANNEXE 7- LISTE DES VILLAGES ECONOMIQUES EN COMMUNES LITTORALES

- SAINT-POL-DE-LEON : Zone économique de Kerannou
- CLEDER : Zone économique de Kerhall
- ROSCOFF : Site de Perharidy

## ANNEXE 8 - LISTE DES SECTEURS DEJA URBANISE EN DEHORS DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE EN COMMUNES LITTORALES

- SAINT-POL-DE-LEON : Secteur déjà urbanisé de Créac'h al Léo
- ROSCOFF : Secteur déjà urbanisé de Kerestat
- TREFLEZ : Secteur déjà urbanisé de Bediez-Mestreuz
- SIBIRIL : Secteur déjà urbanisé Ouest-bourg