

Pays de Brest  
PÔLE MÉTROPOLITAIN



SCHÉMA DE COHÉRENCE  
TERRITORIALE DU PAYS DE BREST

# DOCUMENT D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES

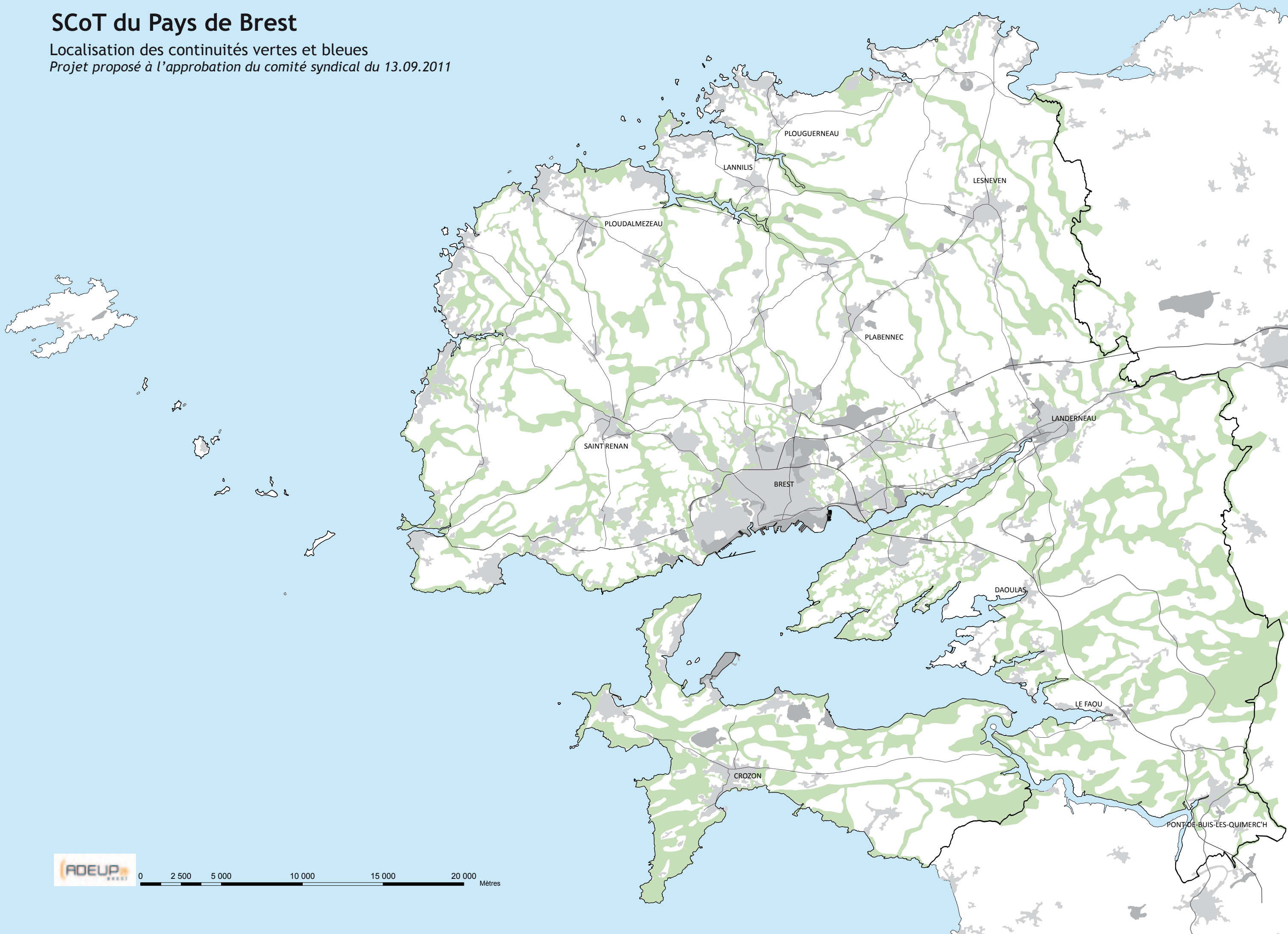
Document approuvé le 13 septembre 2011  
par le syndicat mixte des communautés  
du pays de Brest et rendu exécutoire  
le 27 novembre 2011



# SCoT du Pays de Brest

Localisation des continuités vertes et bleues

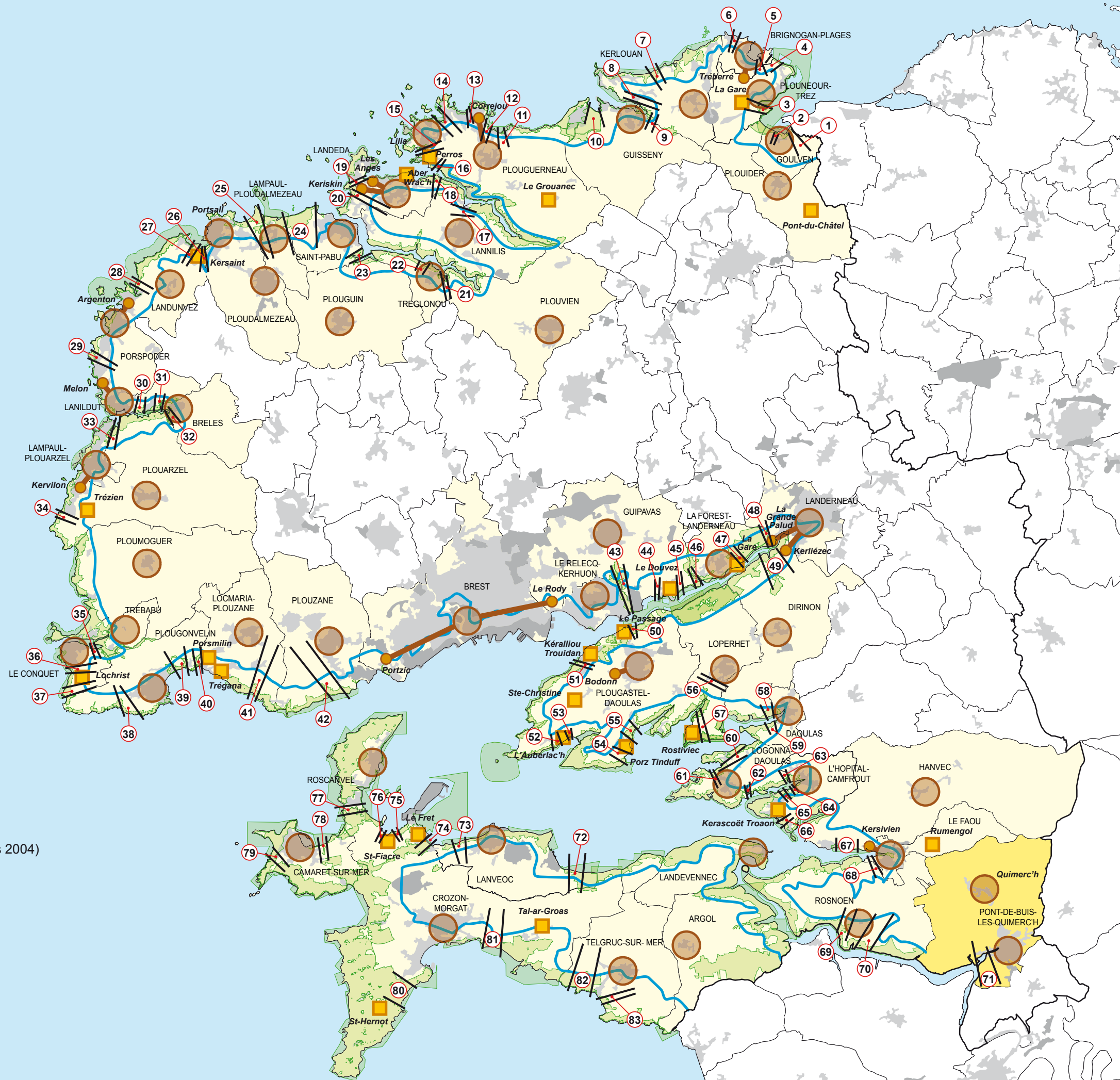
Projet proposé à l'approbation du comité syndical du 13.09.2011












# SCoT du Pays de Brest

La mise en œuvre de la Loi Littoral

Approuvé par le comité syndical du 13.09.2011



-  Coupures d'urbanisation (Art.L.146-2 de la loi Littoral)  
Voir annexe 1 page 107 du DOG
-  Commune littorale (Art.2 de la loi Littoral)
-  Commune littorale par décret (Décret n°2004-311 du 29 Mars 2004)
-  Agglomération
-  En continuité de l'agglomération
-  Village
-  Zones urbanisées
-  Espaces remarquables
-  Limite indicative des espaces proches du rivage



# SOMMAIRE

<b>I. L'ORGANISATION DE L'ESPACE : LES GRANDS ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE ET LE MAILLAGE DE L'ESPACE</b> .....	5
<b>I-1. Valoriser les richesses naturelles et l'armature écologique du Pays de Brest</b> .....	7
<b>I-1.1</b> Sauvegarder le patrimoine environnemental et définir les continuités vertes et bleues .....	7
<b>I-1.2</b> Protéger et mettre en valeur les paysages et les entrées de ville .....	13
<b>I-2. Aménager et qualifier l'espace littoral</b> .....	21
<b>I-2.1</b> Définir des principes d'aménagement cohérents avec la loi Littoral .....	21
<b>I-2.2</b> Préserver la qualité des eaux marines et littorales .....	29
<b>I-3. Préserver l'espace agricole</b> .....	33
<b>I-3.1</b> Définir pour le long terme l'espace à vocation agricole .....	33
<b>I-3.2</b> Diminuer significativement la consommation foncière nécessaire à l'urbanisation .....	34
<b>I-3.3</b> Limiter la fragmentation de l'espace agricole .....	35
<b>I-3.4</b> Gérer l'impact environnemental de l'agriculture .....	37
<b>I-4. Renforcer l'organisation urbaine</b> .....	39
<b>I-4.1</b> Assurer une meilleure économie de l'espace .....	39
<b>I-4.2</b> Renforcer le maillage urbain et les centralités .....	39
<b>I-4.3</b> Privilégier le renouvellement urbain .....	41
<b>I-4.4</b> Limiter et mieux aménager les extensions urbaines .....	44
<b>I-4.5</b> Améliorer les infrastructures de déplacements .....	49
<b>II. LES GRANDS ÉQUILIBRES DE L'HABITAT ET DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN</b> .....	51
<b>II-1. Assurer les besoins en logement</b> .....	53
<b>II-1.1</b> Prévoir et mieux organiser la construction de logements neufs .....	53
<b>II-1.2</b> Diversifier l'offre de logements .....	55
<b>II-1.3</b> Favoriser l'habitat économe (énergie, eau, espace) .....	57
<b>II-2. Organiser le commerce</b> .....	59
<b>II-2.1</b> Conforter l'organisation commerciale multipolaire .....	59
<b>II-2.2</b> Identifier la vocation commerciale des zones d'activités .....	61
<b>II-3. Conforter les déplacements</b> .....	65
<b>II-3.1</b> Élaborer un schéma de déplacements .....	65
<b>II-3.2</b> Poursuivre le développement des transports collectifs .....	65
<b>II-3.3</b> Augmenter la part des autres projets alternatifs à l'usage automobile .....	68

<b>II-4. Prévoir les conditions du développement urbain et économique</b> .....	71
<b>II-4.1</b> Assurer le lien urbanisation / services-équipements / transports collectifs .....	71
<b>II-4.2</b> Préserver les ressources minérales .....	72
<b>II-4.3</b> Garantir la sécurité de l'alimentation en eau potable .....	72
<b>II-4.4</b> Économiser la ressource en eau .....	72
<b>II-4.5</b> Poursuivre l'amélioration des systèmes d'assainissement .....	75
<b>II-4.6</b> Protéger les populations des risques naturels et technologiques .....	77
<b>II-4.7</b> Prévenir les risques pour la santé publique .....	77
<b>II-4.8</b> Poursuivre et améliorer les politiques de gestion des déchets .....	78
<b>II-4.9</b> Assurer les équilibres énergétiques .....	78
<b>III. LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE: L'ATTRACTIVITÉ, LA MÉTROPOLISATION</b> .....	81
<b>III-1. Accroître la connectivité</b> .....	83
<b>III-1.1</b> Améliorer l'offre ferroviaire .....	83
<b>III-1.2</b> Développer l'intermodalité .....	83
<b>III-1.3</b> Favoriser l'arrivée du très haut débit .....	84
<b>III-2. Organiser l'accueil des activités économiques et des équipements métropolitains</b> .....	87
<b>III-2.1</b> Structurer les espaces économiques .....	87
<b>III-2.2</b> Mettre en œuvre les principes d'un aménagement durable des espaces économiques .....	91
<b>III-2.3</b> Améliorer la qualité urbaine des espaces économiques .....	95
<b>III-3. Développer le tourisme et le nautisme</b> .....	95
<b>III-3.1</b> Adopter une politique concertée à l'échelle du Pays .....	95
<b>III-3.2</b> Développer une offre d'hébergement marchand de qualité .....	100
<b>III-3.3</b> Donner une orientation tourisme durable .....	102
<b>III-3.4</b> Poursuivre le développement de la plaisance .....	102

## ANNEXES

<b>1</b> Mise en œuvre de la loi Littoral : les coupures d'urbanisation .....	107
<b>2</b> Liste des zones d'aménagement commercial du Pays de Brest .....	111
<b>3</b> Prescriptions spécifiques aux niveaux de fonctions commerciales .....	117
<b>4</b> Liste des espaces économiques du Pays de Brest .....	119

# I

## L'ORGANISATION DE L'ESPACE : LES GRANDS ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE ET LE MAILLAGE DE L'ESPACE





# I- 1. VALORISER LES RICHESSES NATURELLES ET L'ARMATURE ÉCOLOGIQUE DU PAYS DE BREST

*370 km de linéaire côtier font du Pays de Brest une péninsule cernée par la mer, au nord, à l'ouest et au sud. 49 de ses 89 communes disposent d'une façade maritime ou d'un accès à l'océan ou à l'eau marine par sa rade, ses abers ou ses estuaires.*

*Il est aussi un espace sillonné de cours d'eau qui constituent un réseau d'une densité soutenue et relativement homogène.*

*Ce tissu d'eau douce, appuyé par des vallées et des milieux humides favorables à la végétation et à la biodiversité, forme la base d'un ensemble bleu et vert, constitué d'une multitude d'arborescences qui se dirigent vers la mer.*

*L'un des objectifs majeurs du SCoT est d'enrichir ce patrimoine naturel commun, de préserver les milieux sensibles et la biodiversité et de mettre en valeur les continuités vertes et bleues du Pays de Brest.*

*Cet objectif s'accompagne de la nécessaire protection et mise en valeur des paysages.*

## I- 1.1 Sauvegarder le patrimoine environnemental et définir les continuités vertes et bleues

### *Sauvegarder le patrimoine environnemental*

Le Pays de Brest dispose d'un patrimoine naturel exceptionnel caractérisé par la diversité et le nombre des espèces rares ou menacées qui y sont recensées. Zones humides, espaces marins et littoraux, bocages... contribuent à l'épuration des eaux, à la limitation des risques de crues et d'érosion des sols. Ils abritent une faune et une flore remarquables et souvent fragiles. Ce patrimoine naturel déjà largement reconnu et étudié fait désormais l'objet de nombreux inventaires ainsi que d'importantes mesures de protection.

Les protections réglementaires des espaces naturels sont constituées par les arrêtés de protection de biotope, les réserves naturelles, les sites classés et inscrits.

Les protections conventionnelles concernent les sites Natura 2000 et le Parc Naturel Régional d'Armorique.

Enfin, l'inventaire patrimonial des espaces naturels regroupe les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique, les ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux), les sites géologiques et les tourbières.

Ces espaces faisant déjà l'objet de protections, les objectifs globaux fixés par le SCoT sont :

- de maintenir une protection efficace de ces sites,
- de promouvoir et mettre en place des plans de gestion de ces espaces,
- de veiller à leur intégration dans le cadre plus vaste des continuités vertes et bleues.

### **Préserver et restaurer le bocage**

Le maintien ou la création du bocage relève de plusieurs enjeux :

- économiques et sociaux (production de bois, paysage...),
- biologiques (zone refuge pour de nombreuses espèces, augmentation de la biodiversité, ...),
- climatiques (effet brise-vent, ombrage...),
- relatifs à l'eau (rôle de régulation hydraulique, réduction des pollutions, lutte contre l'érosion...).

L'objectif du SCoT est donc de conforter le maillage bocager sur l'ensemble du Pays de Brest. Ce maillage bocager peut être également le support des liaisons entre les différentes entités composant les continuités vertes et bleues.

Dans les documents d'urbanisme, des haies pourront utilement être protégées pour le rôle majeur qu'elles peuvent avoir dans les continuités. Afin d'être préservées sur le long terme, elles pourront accompagner les projets de cheminements piétons.

Les communes veilleront, notamment au travers de leurs documents d'urbanisme à :

- favoriser et reconstituer le maillage bocager afin de recréer des liaisons entre les bassins versants,
- reconstituer des haies et talus afin de préserver la qualité de l'eau,
- créer un inventaire des haies les

plus structurantes (rôle hydraulique, paysager...).

L'attention portée sera d'autant plus forte que l'on se trouve dans une zone où la densité bocagère est faible.

### **Identifier et définir les continuités vertes et bleues**

Les continuités vertes sont constituées de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons. Elles sont complétées par des continuités bleues formées des cours d'eau et masses d'eau ainsi que des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau.

L'identification de ces ensembles d'espaces et des liens constitués entre eux permet de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue pour la protection de la biodiversité.

Les continuités vertes et bleues existent déjà dans le Pays de Brest ; certains documents d'urbanisme les ont déjà identifiées.

Outre les espaces à valeur patrimoniale précitées, elles sont constituées :

- des cours d'eau,
- des zones humides : bien représentées sur l'ensemble du territoire, elles sont le plus souvent liées au réseau hydrographique. Situées aux sources et le long des cours d'eau, elles jouent un rôle important de régulation du débit des cours d'eau ainsi que de zone tampon entre cours d'eau et activité agricole,
- des boisements : surtout présents dans la partie sud du Pays de Brest mais pour la plupart isolés les uns des autres. Dans la partie nord du territoire on les trouve quasi exclusivement dans les versants et les fonds des vallées. Ces végétations (saulaies, ripisylves<sup>1</sup>) jouent un rôle épurateur important.
- des vallées,

- des milieux naturels littoraux : interfaces entre milieux marins et terrestres, ce sont des zones d'échanges importants.

Les continuités vertes et bleues sont ainsi identifiées à partir des différentes couches que constituent le réseau hydrographique, les zones humides, les boisements, les milieux naturels :

- elles simplifient ces réseaux pour retenir une « armature »,
- elles établissent parfois des connexions afin de favoriser les échanges.

Ces continuités vertes et bleues existant déjà en grande partie dans le Pays de Brest, l'objectif du SCoT est de les **conforter et les rendre plus lisibles**.

La carte de localisation des continuités vertes et bleues est jointe en format A3 au début du présent document

### **Assurer la protection des continuités vertes et bleues et les valoriser**

Les continuités vertes et bleues ont donc pour principale fonction d'assurer des continuités naturelles à l'intérieur du territoire mais également à l'extérieur par connexion avec une trame plus large d'échelle régionale.

Les continuités naturelles initiales ont pu, au cours des années, subir différentes coupures (urbanisation, infrastructures...) qui les auront fragilisées. L'identification et le confortement des continuités vertes et bleues sur l'ensemble du territoire permettra d'assurer, voire de créer, ces continuités qui jouent des rôles multiples : assainissement, biodiversité, paysage...

Pour faire des continuités vertes et bleues un véritable outil d'aménagement du territoire, il est indispensable qu'elles soient déclinées par les documents d'urbanisme locaux. Aussi, lors de l'élaboration et de la révision des documents d'urbanisme locaux, ceux-ci veilleront à les adapter et les décliner à leur échelle et avec les territoires environnants.

À ce titre, ils veilleront à :

- préserver les boisements de qualité,
- éviter les resserrements et la fragmentation des milieux,
- assurer la continuité des couloirs écologiques jusqu'au cœur des zones urbanisées, en insistant sur les fonctions sociales et paysagères telles que définies dans le PADD chapitre 2.4, § « Structurer les continuités vertes et bleues »,
- reconstituer au mieux les ripisylves le long des cours d'eau.

**1 / Ripisylves** : ensembles de formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau ; les continuités sont constituées en grande partie par les ripisylves, encore bien présentes dans les vallées du Pays de Brest et qui jouent plusieurs rôles :

- > amélioration de la qualité des eaux (rôle de filtre et lutte contre l'eutrophisation),
- > diversification des habitats aquatiques et corridor biologique (source de nourriture, création de micro-environnements...),
- > stabilisation du lit du cours d'eau et protection contre les crues (la végétation diminue les vitesses moyennes et la force d'érosion du courant et ralentit la propagation des crues),
- > potentialités paysagères et récréatives.

Les documents d'urbanisme locaux utiliseront l'ensemble des outils permettant le maintien des continuités vertes et bleues existantes :

- l'identification et l'inventaire des zones humides afin de les préserver ou de les restaurer et leur inscription dans un zonage adapté dans les PLU,
- l'identification et l'inventaire des cours d'eau,
- l'identification des éléments naturels à conserver dans les orientations d'aménagement.

Lors de l'élaboration et de la révision des documents d'urbanisme locaux, dans le cadre de l'étude paysagère, les boisements de qualité (espèces locales), les haies et talus les plus structurants du fait de leur rôle hydrographique et/ou paysager pourront être identifiés :

- en espaces boisés classés,
- en éléments identifiés du paysage, au titre de la loi Paysage (article L.123-1 7<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme),

dans le respect des prescriptions Natura 2000 et dans l'objectif de la bonne gestion de ces espaces.

Par ailleurs, les communes au travers de leurs documents d'urbanisme veilleront à la préservation mais également à la reconquête des corridors afin de retrouver les continuités :

- afin de renforcer leur rôle et dès lors qu'il est nécessaire et possible de le faire, ceux-ci seront élargis jusqu'à atteindre un bon niveau écologique,
- la mise en place d'un recul enherbé de part et d'autre des cours d'eau participera à cette reconquête. La largeur souhaitable des bandes enherbées pour une bonne efficacité pourra être déterminée lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Cette bande enherbée sera inconstructible,
- la création éventuelle de nouvelles infrastructures maintiendra la continuité des couloirs écologiques par des aménagements spécifiques et proportionnés.

### **Concilier continuités vertes et bleues et extensions d'urbanisation**

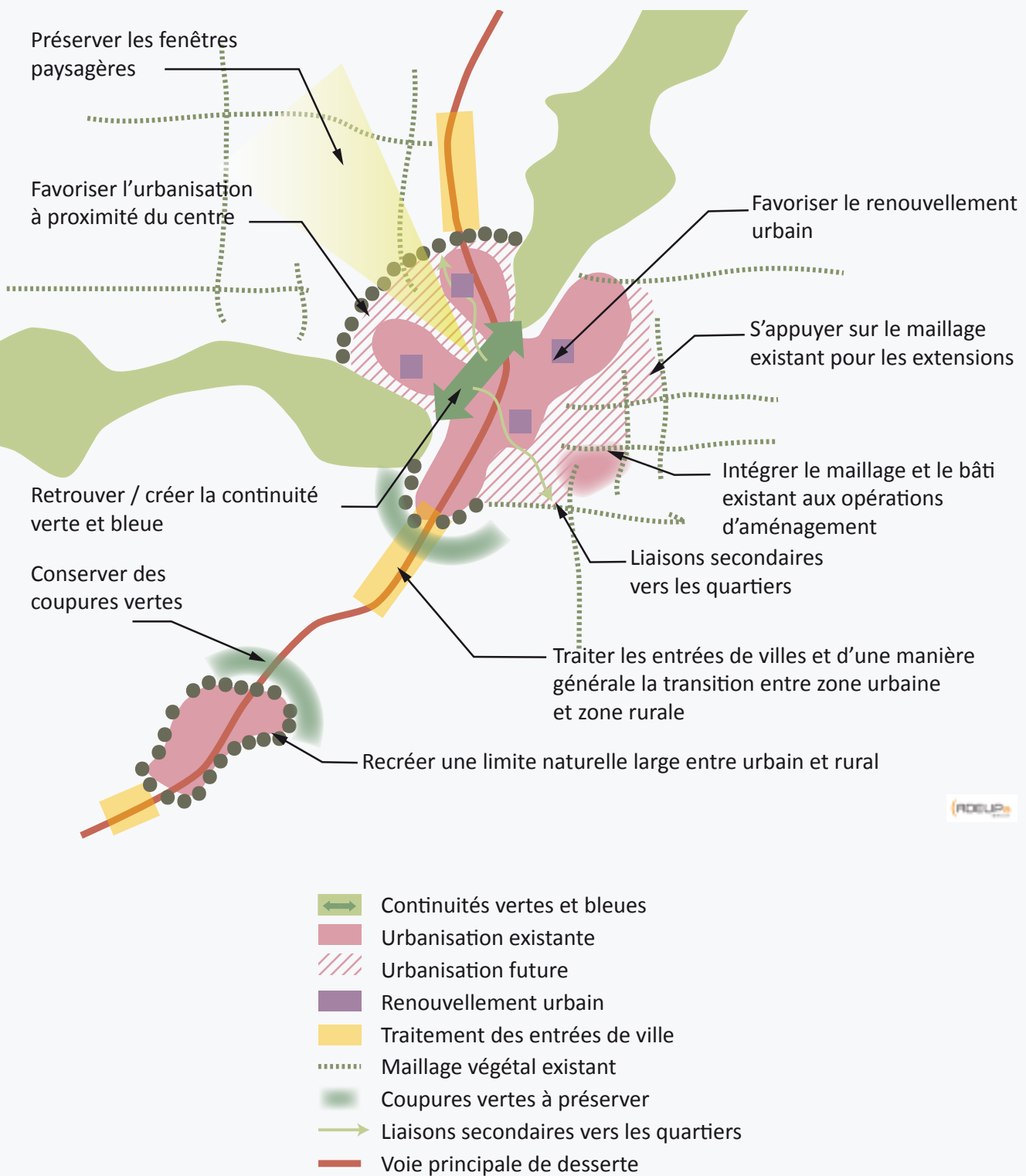
Les continuités vertes et bleues ont vocation à s'inscrire sur l'ensemble du Pays de Brest, y compris dans l'espace urbain. Les opérations urbaines doivent donc, à leur échelle, s'assurer des continuités vertes et bleues. Elles peuvent, à certains endroits, être constituées de parcs, de squares, d'aire de jeux, de bassins de rétention des eaux pluviales... En entrée d'agglomération, elles permettent une transition nette entre l'espace bâti et l'espace rural (pénétrantes vertes au sein du tissu urbanisé).

D'une manière générale les orientations d'aménagement des documents d'urbanisme locaux intégreront ces continuités dans leur réflexion.

Le SCoT recommande :

- de gérer les transitions entre les zones urbaines et les espaces naturels en appuyant les extensions d'urbanisation sur les continuités vertes existantes ou en créant des continuités vertes autour de l'urbanisation,
- d'intégrer des coupures/coulées vertes dans les projets urbains afin d'offrir des espaces de respiration remplissant des fonctions sociales et paysagères,
- de se servir de la présence des continuités vertes et bleues à proximité des zones d'urbanisation pour permettre une densification de ces espaces, car elles permettent un accès facile à des espaces de nature ouverts,
- de penser au préverdissement des opérations à venir permettant ainsi d'intégrer les futures constructions au paysage.

## CONCILIER LES CONTINUITÉS VERTES ET BLEUES ET L'AMÉNAGEMENT URBAIN



# EN RÉSUMÉ → I-1.1 Sauvegarder le patrimoine environnemental et définir les continuités vertes et bleues

## Le SCoT propose

- de maintenir et renforcer les continuités vertes et bleues existantes.

## Le SCoT recommande

- d'éviter les resserrements et la fragmentation des milieux,
- d'assurer la continuité des couloirs écologiques jusqu'au cœur des zones urbanisées, en insistant sur les fonctions sociales et paysagères,
- de reconstituer les ripisylves le long des cours d'eau,
- de veiller à la reconquête des corridors afin de retrouver les continuités,
- de renforcer le rôle des corridors et dès lors qu'il est possible de le faire : élargissement de ceux-ci jusqu'à atteindre un bon niveau écologique,
- de mettre en place un recul enherbé de part et d'autre des cours d'eau,
- d'accompagner la création éventuelle de nouvelles infrastructures par des aménagements spécifiques et proportionnés pour assurer la continuité des couloirs écologiques,
- d'identifier, dans le cadre de l'étude paysagère, les boisements de qualité, les haies et talus les plus structurants du fait de leur rôle hydrographique et/ou paysager :
  - > en espaces boisés classés,
  - > en éléments identifiés du paysage, au titre de la loi Paysage (article L123-1 7<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme),
- de favoriser et reconstituer le maillage bocager afin de recréer des liaisons entre les bassins versants,
- de reconstituer des haies et talus afin de préserver la qualité de l'eau,
- de créer un inventaire des haies structurantes (rôle hydraulique, paysager...),
- de gérer les transitions entre les zones urbaines

et les espaces naturels en appuyant les extensions d'urbanisation sur les continuités vertes existantes ou en créant des continuités vertes autour de l'urbanisation,

- d'intégrer des coupures/coulées vertes dans les projets urbains afin d'offrir des espaces de respiration remplissant des fonctions sociales et paysagères,
- de se servir de la présence des continuités vertes et bleues à proximité des zones d'urbanisation pour permettre une densification de ces espaces, car elle permet un accès facile à des espaces de nature ouverts,
- de penser au pré-verdissement des opérations à venir permettant ainsi d'intégrer les futures constructions au paysage.

## Le SCoT prescrit

Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, d'utiliser l'ensemble des outils permettant le maintien des continuités vertes et bleues existantes et de s'assurer des continuités avec les territoires environnants par :

- l'identification et l'inventaire des zones humides afin de les préserver ou de les restaurer,
- l'identification et l'inventaire des cours d'eau,
- l'identification des éléments naturels d'intérêt local à conserver dans les orientations d'aménagement.

## I- 1.2 Protéger et mettre en valeur les paysages et les entrées de ville

Le paysage, c'est le pays tel qu'il est perçu par ceux qui y vivent ou qui le visitent. Il ne s'agit pas seulement d'un espace physique mais d'un regard porteur de valeurs sociales et culturelles. Le paysage évolue en fonction des mutations socio-économiques que connaissent la ville, l'agriculture, l'industrie, le tourisme...

S'il y a un paysage « statique », celui que l'on voit depuis un belvédère, le paysage est surtout dynamique car le déplacement à pied, à vélo, en voiture, le construit par le déroulement des images.

Les fonctions du paysage sont multiples :

- **identitaire** : les habitants s'affirment participant d'un espace social propre à partir de caractéristiques communes, partagées et valorisées : le bourg, la campagne bocagère, l'aber... Toute modification de repère étant vécue comme une perte,
- **cadre de vie** : le rôle du paysage en tant que valeur d'usage est lié à sa pratique dans la randonnée, le sport, la détente mais aussi dans toutes les activités quotidiennes qui engagent des déplacements du fait du travail, de l'école, des achats... ainsi qu'à l'imprégnation quotidienne du paysage urbain et rural,
- **attrait touristique** : pas de séjour dans un espace donné sans une offre de sites, de parcours où le pays se donne à voir. On peut même dire que c'est le tourisme qui crée les paysages emblématiques : la rade de Brest, les abers, le pont habité de Landerneau, l'anse de Morgat...,
- **effet vitrine** : le paysage fonctionne surtout grâce à la « première impression », notamment pour les zones d'activités et

les centres-villes que le visiteur traverse et emporte dans sa mémoire.

Pour le SCoT, l'enjeu est de prendre conscience de la valeur paysagère pour l'attractivité du Pays de Brest et d'en faire une des clés d'un territoire accueillant et agréable à vivre.

De la même manière, la charte du Parc Naturel Régional d'Armorique, sur son espace d'intervention, souhaite faire du paysage une préoccupation transversale et permanente, présente dans toutes les politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme, mais également culturelles, environnementales et sociales.

### *Préserver les paysages naturels du Pays de Brest*

De manière générale, les paysages du Pays de Brest offrent des contrastes surprenants qui créent sa richesse. L'imbrication des paysages entre terre et mer, vallons et collines, les changements d'échelle, sont des atouts pour un cadre de vie de qualité.

La charte du Parc Naturel Régional d'Armorique, propose de « *sensibiliser aux enjeux de conservation de structures originales de paysages, d'observer et d'analyser les mutations liées à l'évolution des activités et des usages, de croiser les approches sectorielles pour garantir la cohérence entre les continuités vertes et bleues de la biodiversité, la pérennité du maillage bocager, la préservation des paysages emblématiques pour le tourisme, la résorption concertée des points noirs, l'intégration des infrastructures nouvelles, la maîtrise de la consommation d'espaces par l'urbanisation et la qualité des nouvelles formes urbaines.* »

Le SCoT propose de préserver au maximum les panoramas existants, d'éviter le mitage sur

l'ensemble du territoire, d'éviter l'urbanisation interstitielle entre les agglomérations et la mer et pour chaque type de paysage décrit ci après d'en respecter les caractéristiques qui en font la valeur.

Le Pays de Brest comporte sept unités paysagères principales :

- le plateau Léonard,
- les marches de l'Arrée,
- les estuaires de la rade de Brest,
- l'Aulne maritime,
- la presqu'île de Crozon,
- l'archipel de Molène,
- la rade de Brest.

### LE PLATEAU LÉONARD

Bien qu'offrant un assez faible relief, il est entaillé par de nombreux vallons qui, par contraste, prennent une forte valeur paysagère. En effet les ruisseaux, les rivières et les boisements jouxtent un espace agricole où le bocage est parfois résiduel, notamment au nord-est. Les grandes vues intéressantes sont relativement rares en raison de la faiblesse du relief et de son aspect contourné. C'est le paysage côtier qui offre le plus d'intérêt avec les paysages emblématiques de la côte de la rade de Brest et des abers.

Le SCoT recommande de préserver au maximum les vues existantes et de profiter des aménagements d'espaces publics et de nouvelles liaisons douces pour en augmenter le nombre.

### LES MARCHES DE L'ARRÉE

Il s'agit de l'arrière-pays de Lanerneau et de Daoulas, orienté vers Sizun. Le relief est assez fortement marqué par des collines arrondies souvent recouvertes de forêt. Les vues lointaines permettent de « sortir » de l'unité paysagère soit vers la rade, soit vers les monts d'Arrée. Les clochers des communes forment souvent des repères saillants dans un

paysage très arboré.

Le SCoT recommande de préserver la co-visibilité entre coteaux ainsi que les silhouettes des communes permettant leur identification et formant des points de repères dans le paysage.

### LES ESTUAIRES DE LA RADE DE BREST

Les rivières du fond de rade constituent une unité paysagère où domine la **profonde imbrication entre la terre et la mer**. Du fait d'un relief lié à l'orientation des couches géologiques parallèles, on passe assez brutalement d'un espace à l'autre ce qui provoque des difficultés de repérage, mais en même temps d'agréables surprises car l'on peut voir plusieurs anses en enfilade. La forte présence de la végétation naturelle liée à la déprise agricole donne à ce secteur une valeur paysagère qui n'est sans doute pas pour rien dans la tendance au mitage de l'espace côtier (habitations et habitat léger de loisirs).

Le SCoT recommande d'éviter le mitage qui affaiblit le contraste entre la côte, les bourgs et la campagne.

### L'AULNE MARITIME

L'altitude et les boucles de l'Aulne organisent un relief très contrasté et relativement pentu. Les nombreuses hauteurs (Saint-Léger : 270 m, signal de Lopérec : 281 m), la rivière Aulne, les vasières, les boisements (forêt du Cranou), la cité du Faou, tout concourt à produire une grande variété d'ambiances.

La force du paysage provenant du caractère affirmé des versants de l'Aulne, le SCoT recommande aux documents d'urbanisme d'éviter les extensions d'urbanisation, hors agglomérations, dans les parties supérieures et d'être particulièrement attentifs à une bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles.



La charte du Parc Naturel Régional d'Armorique inscrit également, dans le secteur de Rosnoën, la restauration du bocage par la construction de talus et la replantation de haies.

## LA PRESQU'ÎLE DE CROZON

La forme allongée et en étoile de la presqu'île, sa géologie et son relief constituent les fondements d'une unité paysagère particulièrement forte par ses contrastes : terre/mer, vallée/montagne, falaise/plage, activité agricole/boisement. La pression foncière liée au littoral a tendance à entraîner une périurbanisation le long des axes entre les bourgs et la mer.

Le SCoT recommande d'éviter l'urbanisation interstitielle entre les agglomérations et la mer.

## LES ÎLES ET ÎLOTS DE L'ARCHIPEL DE MOLÈNE

L'île d'Ouessant (hors périmètre du SCoT) et l'archipel de Molène, constitué d'une vingtaine d'îlots végétalisés, sont les points culminants d'une grande plate-forme sous-marine. Formés par des dunes sableuses ou par des accumulations de galets ou de blocs, certains îlots possèdent des loc'hs c'est-à-dire des marais littoraux isolés par des cordons de galets. En dehors de Molène et de Quéménès, ces îlots ne sont pas habités et constituent des réserves naturelles particulièrement riches.

L'ensemble de l'archipel est protégé par diverses mesures (de classement, de protection au titre du Parc Régional d'Armorique...) qui garantissent la protection de son paysage. Par conséquent, le SCoT n'émet aucune recommandation particulière supplémentaire.

## LA RADE DE BREST

Le plan d'eau de la rade et sa frange littorale forment une entité paysagère majeure tant géographiquement puisqu'ils sont au cœur du Pays de Brest, que culturellement, car ils se trouvent associés, dans l'imaginaire collectif, aux grandes rades du monde : Toulon, Rio, Miami...

La rade possède pourtant de fortes potentialités d'appropriation que permettrait un projet de mise en valeur touristique et de loisirs mené à l'échelle du grand site :

- traversées fréquentes par bateau,
- itinérance nautique à partir d'escales disposées régulièrement,
- développement du nautisme (voile sportive de haut niveau),
- belvédères et sentiers littoraux connectés entre eux,
- covisibilités fortes entre tous les paysages composant le Pays de Brest,
- accroches avec les sentiers terrestres en direction des éléments de patrimoine architectural et religieux,
- mise en valeur du patrimoine défensif.

Le SCoT recommande d'éviter les projets de mise en valeur ponctuels au profit d'une conception d'ensemble visant à associer les éléments géographiques du patrimoine, les équipements nautiques et les itinérances maritime, littorale et terrestre.

# EN RÉSUMÉ →

## I- 1.2 Protéger et mettre en valeur les paysages et les entrées de ville / Préserver les paysages naturels du Pays de Brest

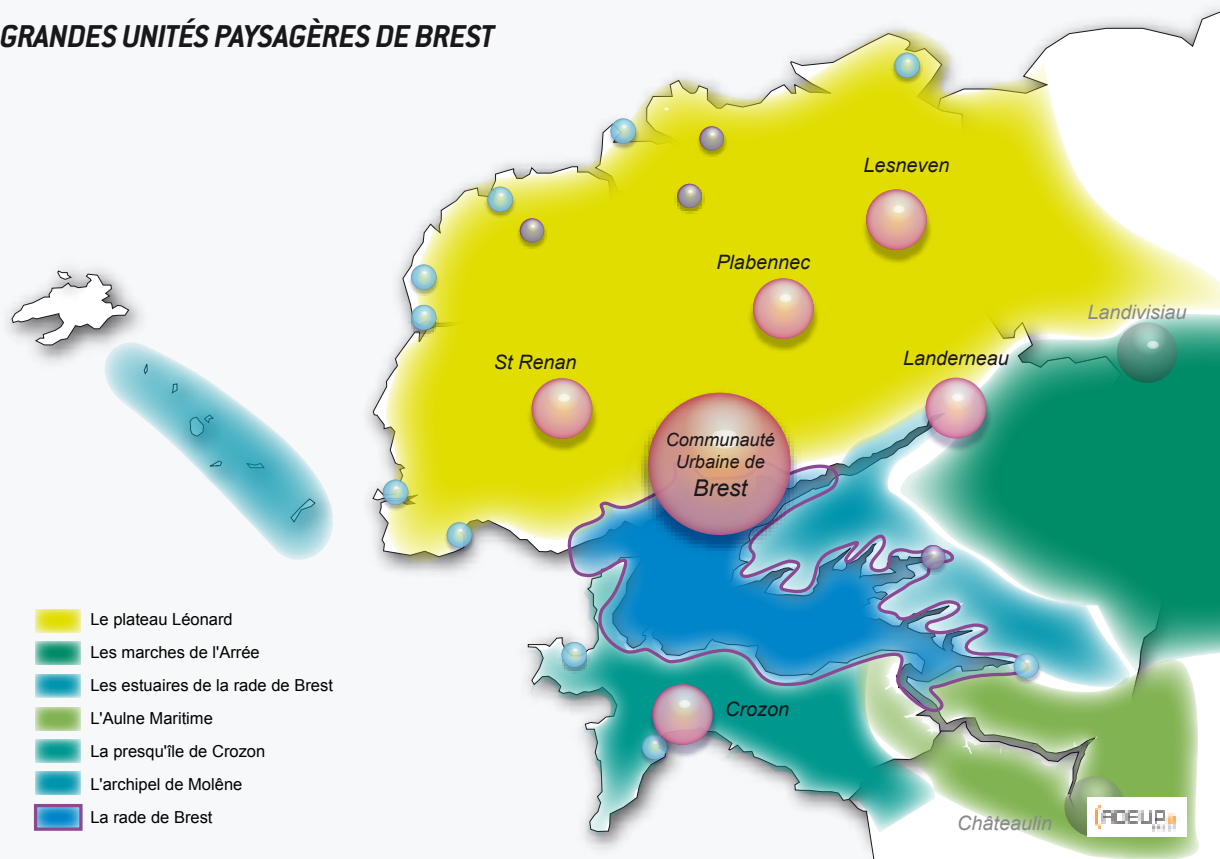
### Le SCoT propose

- de poursuivre sa réflexion sur la question paysagère comme un élément de l'attractivité du Pays de Brest.

### Le SCoT recommande

- pour le plateau Léonard, de préserver au maximum les vues existantes et de profiter des aménagements d'espaces publics et de nouvelles liaisons douces pour en augmenter le nombre,
- pour les paysages des marches de l'Arrée, de préserver la covisibilité entre coteaux et de préserver les silhouettes des communes permettant leur identification et formant des points de repères dans le paysage,
- pour les estuaires de la rade de Brest, d'éviter le mitage qui affaiblit le contraste entre la côte, les bourgs et la campagne,
- pour les paysages de l'Aulne maritime :
  - > d'éviter l'extension de l'urbanisation, hors agglomérations, dans les parties supérieures des versants de l'Aulne et d'être particulièrement attentifs à une bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles.
  - > de respecter la charte du Parc Naturel Régional d'Armorique qui inscrit dans le secteur de Rosnoën la restauration du bocage par la construction de talus et la replantation de haies,
- pour la presqu'île de Crozon, d'éviter l'urbanisation interstitielle entre les agglomérations et la mer,
- pour la rade de Brest, d'éviter les projets de mise en valeur ponctuels au profit d'une conception d'ensemble visant à associer les éléments géographiques du patrimoine, les équipements nautiques et les itinérances maritime, littorale et terrestre.

### LES GRANDES UNITÉS PAYSAGÈRES DE BREST



## **Mettre en valeur l'interface terre - mer**

La caractéristique paysagère majeure du Pays de Brest, avec ses 370 km de linéaire côtier, est la forte interpénétration de la terre et de la mer dans un rétro littoral plus ou moins profond, d'où l'attention particulière à porter au maintien et à la création de ces vues même à une certaine distance de la côte.

Le SCoT affirme l'importance des panoramas et des vues depuis les belvédères, les sentiers côtiers, les routes... La préservation et la mise en valeur de ces vues peuvent nécessiter des aménagements d'espaces publics tant en milieu urbain qu'en milieu naturel et en milieu rural, en tenant compte des spécificités des unités paysagères et des continuités vertes et bleues. Le maintien et le développement de la covisibilité, lorsqu'elle existe, doivent être un objectif constant de ces aménagements.

L'accès au littoral par des modes doux (piétons, vélos) depuis la ville et le rétro littoral sera encouragé, aussi bien pour les habitants des quartiers proches que pour les randonneurs et les touristes (circuits de randonnées). De ce point de vue, le SCoT rappelle que suivant les dispositions de l'article L160-6 du Code de l'Urbanisme : « *Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons.* ». La mise en œuvre effective de cette servitude est un élément important de la valorisation des paysages littoraux.

Le SCoT prescrit que les fenêtres visuelles et les continuités de cheminement doux terre – mer seront inscrits dans les documents d'urbanisme locaux (orientations d'aménagement des PLU, ZAC, lotissement...).

## **Traiter le paysage des entrées de ville**

Les entrées de villes, c'est-à-dire les espaces bâtis et non bâtis situés le long des grands

axes de circulation (RN 12, RN 165...) sont les lieux de la première impression quand on traverse le Pays de Brest. D'où leur rôle majeur en termes d'image, lorsque ces espaces se dégradent ou se banalisent. Le soin apporté aux entrées de ville permet de conforter l'attractivité et la notoriété de l'ensemble du territoire. Cela est particulièrement important pour le Pays de Brest car les paysages traversés sont emblématiques : plateau du Léon pour la RN 12, interface entre la rade, l'Elorn et l'Aulne pour la RN 165.

L'objectif poursuivi est bien d'éviter la banalisation de l'image des villes et des campagnes traversées. En effet une urbanisation linéaire ou en grappe qui s'effectue le long des axes nuit à la lisibilité des paysages tout en étant peu fonctionnelle en termes d'organisation urbaine.

Le traitement différencié par séquences paysagères permet de prendre en compte, en fonction de la nature de l'espace traversé, la sécurité routière, car le type de traitement paysager, voies rapides en campagne, voies périurbaines, boulevards urbains, traduit la hiérarchie des vitesses (110 Km/h, 90 Km/h, 70 Km/h, 50 Km/h ...) et favorise la sécurité des automobilistes.

À partir de ces enjeux, le SCoT formule les recommandations suivantes qui trouveront place dans les documents d'urbanisme locaux :

- il est souhaitable de mener une réflexion « Entrées de ville » comportant un diagnostic, une définition des objectifs à atteindre (mise en valeur / protection / qualification...) et des moyens pour y parvenir,
- le traitement de l'interface entre les zones urbanisées et la voirie prendra en compte la logique du grand paysage spécifique aux unités paysagères traversées (traitement en séquences), avec une attention particulière pour les premiers plans qui

doivent devenir une carte de visite des secteurs traversés et non des espaces délaissés ou strictement fonctionnels,

- les échangeurs seront conçus comme des « portes » permettant de passer d'une séquence à une autre. Par leur traitement et leur signalétique, ils constitueront une invitation à la découverte de chaque composante du Pays de Brest,
- il est souhaitable que les communes traversées mettent en place des zonages de publicité visant le contrôle de l'affichage [loi du 29 décembre 1979].

### Valoriser le paysage urbain

Les villes et les bourgs du Pays de Brest possèdent une forte identité : cette dernière relève d'une réorganisation massive comme la reconstruction [Brest], d'un passé médiéval [Saint-Renan, Landerneau, Lesneven], de leur localisation en fond d'estuaire ou de rivière [Daoulas, Le Conquet] ou comme siège de foire renommé [La Martyre]. Cette identité se

traduit par un patrimoine et un paysage urbain spécifiques, souvent mis en scène dans un site géographique et naturel de grande qualité.

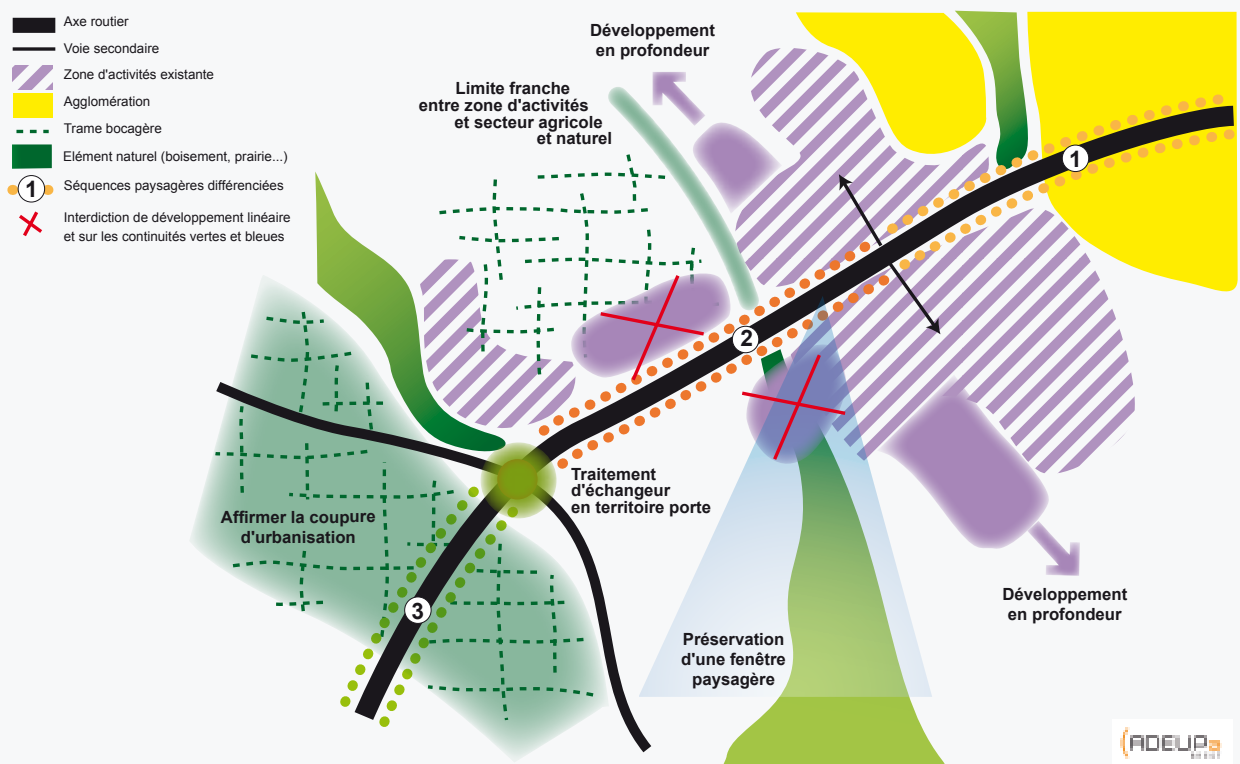
Les mutations urbaines actuelles soit par renouvellement urbain, soit par extensions d'habitat ou d'activités économiques et commerciales, peuvent, en l'absence de maîtrise, dégrader le paysage des villes et des bourgs du Pays de Brest.

Le SCoT affirme donc le rôle majeur du paysage urbain des villes et des bourgs pour l'identité du paysage du Pays de Brest, notamment pour l'intégration des populations et pour le développement touristique.

Le SCoT recommande :

- l'identification et la localisation des éléments patrimoniaux et paysagers dans les documents d'urbanisme locaux [article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme] ainsi que, le cas échéant, l'énoncé de prescriptions de nature à assurer leur

### LE TRAITEMENT DES ENTRÉES DE VILLE



- protection,
- l'affirmation dans les documents d'urbanisme locaux du principe de respect de la silhouette du centre de la commune. Dans ce cas, il est possible d'en définir les caractéristiques de « clarté et de compacité » et de préciser les conditions de réalisation des ouvrages devant s'insérer dans cette silhouette, qu'il s'agisse de bâtiments privés ou de bâtiments publics, surtout lorsque ceux-ci sont porteurs de monumentalité.

La perception du paysage étant souvent liée aux itinéraires principaux des automobilistes et des piétons, il convient d'être particulièrement vigilant sur le traitement des traversées des centres et des bourgs. La réhabilitation ou la création d'espaces publics doit être l'occasion d'une mise en scène du patrimoine architectural, urbain et paysager. La dimension paysagère doit donc être au cœur des opérations d'aménagement des centres et des bourgs du Pays de Brest.

En fonction de l'échelle des problèmes rencontrés, les documents d'urbanisme comme la charte paysagère, le PLU et la procédure de ZAC pourront être utilisés.

### ***Maîtriser l'évolution du paysage rural***

Par leur surface les paysages ruraux occupent la majorité de l'espace du Pays de Brest. Ils sont caractérisés dans chaque unité paysagère, par un équilibre entre des grands paysages (relation spécifique entre le relief, la ligne d'horizon, la mosaïque des boisements, du bocage et des parcelles cultivées), l'habitat dispersé et les bourgs ruraux.

La modernisation et la concentration de l'activité agricole induisent des transformations, qui, si elles ne sont pas maîtrisées, fragilisent l'équilibre existant au risque de la banalisation voire de la dégradation du paysage.

Le SCoT affirme l'importance d'accompagner l'évolution du paysage agricole en insérant mieux les constructions et les équipements de production.

Le SCoT recommande :

- l'utilisation de l'article 11 (aspect extérieur) du règlement des documents d'urbanisme pour préciser la volumétrie, l'aspect des matériaux, les couleurs, ainsi que le volet paysager du permis de construire pour juger de l'insertion paysagère des bâtiments,
- l'élaboration d'un guide de recommandations architecturales et paysagères pour les bâtiments agricoles, pouvant être intégré aux documents d'urbanisme. Ce guide pourrait être réalisé à l'échelle de l'ensemble du Pays de Brest,
- l'établissement de schémas bocagers communaux en concertation avec la profession agricole, pouvant localiser les secteurs de reconstitution du maillage bocager et définir leurs conditions de réalisation.

Le SCoT prescrit :

- l'identification des structures bocagères dans les documents d'urbanisme et notamment les PLU, avec classement et/ou inscription des haies et des talus les plus structurants du fait de leur rôle hydrographique et/ou paysager.

# EN RÉSUMÉ →

## I- 1.2 Protéger et mettre en valeur les paysages et les entrées de ville / Mettre en valeur l'interface terre - mer

### Le SCoT recommande

- d'encourager les circuits d'accès au littoral par les modes doux ainsi que la mise en œuvre de la servitude de passage piéton,
- concernant les entrées de ville :
  - > de mener dans les documents d'urbanisme une réflexion spécifique comportant un diagnostic, une définition des objectifs à atteindre (mise en valeur / protection / qualification...) et des moyens pour y parvenir,
  - > de traiter l'interface entre les zones urbanisées et la voirie prenant en compte la logique du grand paysage, spécifique aux unités paysagères traversées (traitement en séquences), avec une attention particulière pour les premiers plans,
  - > de mettre en œuvre un traitement particulier des échangeurs conçus comme des portes permettant de passer d'une séquence à une autre,
  - > d'envisager la mise en place de zonages de publicité visant le contrôle de l'affichage,
- d'identifier et de localiser les éléments patrimoniaux et paysagers dans les documents d'urbanisme (article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme) ainsi que, le cas échéant, l'énoncé de prescriptions de nature à assurer leur protection,
- d'affirmer dans les documents d'urbanisme le principe de respect de la silhouette du centre de la commune,
- d'affirmer la dimension paysagère au cœur des opérations d'aménagement des villes et des bourgs du Pays de Brest et de veiller à l'utilisation de tous les documents d'urbanisme (charte paysagère, PLU, procédure de ZAC) dans cet objectif.
- concernant les paysages ruraux :
  - > l'utilisation de l'article 11 (aspect

extérieur) du règlement des documents d'urbanisme pour préciser la volumétrie, l'aspect des matériaux, les couleurs, ainsi que le volet paysager du permis de construire pour juger de l'insertion paysagère des bâtiments,

- > l'élaboration d'un guide de recommandations architecturales et paysagères pour les bâtiments agricoles, pouvant être intégré aux documents d'urbanisme (éventuellement réalisé à l'échelle du Pays de Brest),
- > l'établissement de schémas bocagers communaux en concertation avec les exploitants agricoles, pouvant localiser les secteurs de réhabilitation du maillage bocager et définir leurs conditions de réalisation.

### Le SCoT prescrit

- l'inscription des fenêtres visuelles et des continuités de cheminements doux terre – mer dans les documents d'urbanisme,
- l'identification des structures bocagères dans les documents d'urbanisme et notamment les PLU, avec classement et/ou inscription des haies et des talus les plus structurants du fait de leur rôle hydrographique et/ou paysager.

# I-2. AMÉNAGER ET QUALIFIER L'ESPACE LITTORAL

## I-2.1. Définir des principes d'aménagement cohérents avec la loi Littoral

Avec 370 Km de rivages marins et estuariens, le Pays de Brest est un territoire éminemment concerné par la question de l'aménagement et de la préservation du littoral. Sur les 89 communes du Pays de Brest, 50 sont des communes littorales au sens de la loi du même nom (dont une estuarienne par décret), soit plus de la moitié du territoire du SCoT du Pays de Brest. Les sept communautés de communes sont de ce fait concernées par l'application de la loi Littoral.

Pour aménager et protéger le littoral, le SCoT apparaît comme l'échelon géographique pertinent car il permet de dépasser la logique communale, de planifier les projets majeurs pour le développement équilibré du Pays et de faire jouer les solidarités nécessaires à la protection de paysages emblématiques et de vastes ensembles naturels.

Soumis à de fortes pressions, le littoral du Pays de Brest a connu au cours des dernières années une urbanisation souvent éparpillée et diffuse, consommatrice d'espace et ne permettant pas toujours une desserte efficace par les réseaux publics. C'est à cette situation que les élus du Pays de Brest souhaitent remédier au travers de leur SCoT en affirmant la nécessité à l'échelle de l'ensemble du Pays, et particulièrement de l'espace littoral au regard de sa fragilité, d'une urbanisation renouvelée autour des pôles les plus susceptibles de bénéficier d'une bonne desserte en réseaux, équipements et transports publics, économe de l'espace et

respectueuse des milieux naturels.

La définition des modalités d'application de la loi Littoral va dans ce sens. Elle doit permettre de tendre vers une urbanisation plus économe de l'espace qui respecte le principe d'équilibre et protège les espaces remarquables, naturels et agricoles du littoral. Au travers les précisions apportées aux modalités d'application de la loi, le SCoT du Pays de Brest entend :

- planifier un développement cohérent qui privilégie l'urbanisation en arrière des espaces déjà urbanisés, assure un renouvellement et une densification des espaces déjà construits et prévoit de façon concertée l'urbanisation de secteurs stratégiques pour le Pays, y compris à proximité du rivage,
- éviter la formation d'un front bâti continu parallèle au rivage en ménageant des coupures d'urbanisation significatives entre les zones urbanisées,
- infléchir de façon rapide le mitage de l'espace littoral et agricole.

Le SCoT du Pays de Brest propose une application de la loi Littoral respectueuse de ses principes : préserver les espaces naturels et les paysages, éviter une urbanisation continue le long des côtes, privilégier l'urbanisation en profondeur, maintenir la relation entre terre et mer.

Il permet une application homogène de la loi Littoral sur le territoire du Pays de Brest en :

- mettant en cohérence les documents d'urbanisme,
- précisant les notions issues de la loi Littoral,

tenant compte des spécificités et caractéristiques du Pays de Brest.

### **Définir les principes d'une urbanisation maîtrisée**

Conformément aux principes de la loi Littoral, seuls les agglomérations et les villages des communes littorales du Pays de Brest pourront étendre leur urbanisation en continuité avec la zone déjà urbanisée. Les hameaux pourront poursuivre une urbanisation à l'intérieur du périmètre bâti.

Le SCoT du Pays de Brest propose une identification des agglomérations et des villages fondée sur :

- l'organisation du bâti : densité significative des constructions, hauteur et mitoyenneté du bâti, présence d'espaces publics collectifs, présence d'une voirie hiérarchisée,
- la présence d'équipements utilisés : équipements religieux, administratifs, de services, commerces, écoles, de vie sociale... mais également réseaux publics et notamment réseaux d'assainissement collectif garantissant une urbanisation susceptible de maîtriser ses rejets,
- le nombre d'habitations.

En se référant au sens premier d'agglomération et de village de la loi Littoral ainsi qu'aux orientations du PADD du SCoT qui entend s'appuyer sur l'armature urbaine du Pays de Brest, les critères d'organisation du bâti et de présence d'équipements sont jugés déterminants pour l'identification des agglomérations et des villages.

La présence ou la mise en place d'un assainissement collectif est un atout majeur pour la poursuite de l'urbanisation sur le littoral du Pays de Brest. Le PADD du SCoT a signalé la nécessité d'une amélioration de la qualité de l'eau : eaux de

surface et eaux marines. La topographie, la typologie des sols, tout concourt à rendre indispensable un assainissement efficace, permettant également de répondre à la volonté d'une urbanisation plus compacte et moins dispersée. La présence ou le projet d'installation d'un système d'assainissement collectif est un élément déterminant pour la capacité à étendre l'urbanisation dans l'espace littoral.

Le SCoT du Pays de Brest souhaite permettre la poursuite d'un aménagement réfléchi du littoral ; dès lors l'identification des agglomérations et des villages ci-dessous pourra évoluer dans le temps. Une révision du SCoT pourra prendre en compte ces évolutions.

## **LES AGGLOMÉRATIONS**

L'agglomération est un ensemble urbain disposant d'un cœur d'habitat dense et regroupé, comprenant de l'habitat collectif et du bâti à étage, des commerces, des activités, des services, des équipements administratifs, scolaires... Elle peut être aussi un regroupement de bâtiments d'activités autres que l'habitat.

Tous les centres-bourgs des communes littorales, ainsi que Lilia (Plouguerneau), Portsall (Ploudalmézeau) et Quimerc'h (Pont-de-Buis) sont des agglomérations.

Sont considérés en continuité des agglomérations et bénéficiant donc de la même définition, les secteurs urbanisés de :

- Treberre (Plounéour-Trez) en continuité de l'agglomération de Brignogan-Plages,
- Argenton (Landunvez) en continuité de l'agglomération de Porspoder,
- Coréjou en continuité de l'agglomération de Plouguerneau,
- Keriskin en continuité de l'agglomération de Landéda,
- Les Anges en continuité de l'agglomération



- de Landéda,
- Melon (Porspoder) en continuité de l'agglomération de Lanildut,
- Kervillon (Plouarzel) en continuité de l'agglomération de Lampaul-Plouarzel,
- Le Rody en continuité de l'agglomération de Brest,
- Portzic en continuité de l'agglomération de Brest,
- Bodonn en continuité de l'agglomération de Plougastel,
- La Palud (La Forest-Landerneau) en continuité de l'agglomération de Landerneau,
- Kerliezec (Dirinon) en continuité de l'agglomération de Landerneau,
- Kersivien et Kerzaoulec (Hanvec) en continuité de l'agglomération du Faou,
- Morgat en continuité de l'agglomération de Crozon.

## LES VILLAGES

Les villages sont des ensembles d'au moins 40 habitations présentant dans leur cœur des mitoyennetés du bâti, de la densité, éventuellement un ou des espaces publics collectifs, et comprenant un ou des équipements administratifs, culturels, culturels ou commerciaux utilisés.

Les villages des communes littorales du Pays de Brest sont :

- **Plouider** : Pont-du-Châtel
- **Plounéour-Trez** : La Gare
- **Plouguerneau** : Le Grouanec, Perros
- **Landéda** : L'Aber Wrac'h
- **Landunvez** : Kersaint
- **Plouarzel** : Trézien
- **Le Conquet** : Lochrist
- **Locmaria-Plouzané** : Porsmilin, Trégana
- **Guipavas** : Le Douvez
- **Plougastel-Daoulas** : L'Auberlac'h, Sainte-Christine, Le Passage, Pors Tinduff, Kéraliou -Traouidan
- **La Forest-Landerneau** : La Gare
- **Loperhet** : Rostiviec

- **L'Hôpital-Camfrou** : Kerascoët - Traon
- **Le Faou** : Rumengol
- **Crozon** : Tal-ar-Groas, Le Fret, Saint-Fiacre, Saint-Hernot

Les villages de Perros à Plouguerneau, de Kéraliou - Traouidan à Plougastel et de Kerascoët -Troaon à L'Hôpital-Camfrou devront s'inscrire dans une démarche de renforcement de leurs fonctions urbaines ; les communes sont invitées à travailler sur l'organisation urbaine de ces espaces et à conforter la notion de village par l'installation d'équipements.

## LES HAMEAUX

Le hameau est traditionnellement dans la langue française, un groupe de constructions isolé et distinct de l'agglomération ou du village, présentant une organisation groupée de l'habitat, éventuellement des espaces collectifs publics mais pas d'équipement. Ce type de hameau est présent sur le Pays de Brest.

Un hameau pourrait devenir village si par structuration de l'organisation urbaine, densification et installation d'équipement, il en obtient les caractéristiques. Une révision du SCoT sera nécessaire pour statuer sur ces changements.

Les documents d'urbanisme des communes littorales devront identifier les hameaux.

## LES ENSEMBLES HABITÉS AUTONOMES DES ANNÉES 1960 -1970

Par ailleurs, l'urbanisation du Pays de Brest s'est effectuée au cours des 30 dernières années selon des modalités caractéristiques qu'expliquent notamment une trame assez diffuse et un attachement particulier à la maison individuelle de type pavillonnaire. De ce fait, des ensembles urbanisés parfois de grande taille se sont constitués en chapelet le

long des voies, sans schéma d'aménagement. Ces ensembles habités autonomes, parfois sous forme de lotissements, ne sont pas fondés sur un noyau historique ; ils se distinguent des précédents hameaux par l'absence d'organisation urbaine et d'espaces collectifs. Les PLU des communes pourront toutefois qualifier de hameaux ces ensembles d'urbanisation. Le SCoT incite les communes littorales à travailler à l'amélioration de l'organisation et de la structuration de ces ensembles.

### LES HAMEAUX NOUVEAUX

L'organisation du bâti sur le territoire du Pays de Brest se prête peu à la création de hameaux nouveaux. L'importance du mitage, de l'extension du diffus et du nombre de hameaux laisse peu de place à de nouveaux groupements de constructions.

La notion de hameau nouveau pourrait davantage s'adresser à des équipements de loisirs, de type village de vacances et autres formes d'hébergement marchand, à condition que les dimensions du projet correspondent à la forme des hameaux traditionnels environnants (nombre de constructions, gabarit...).

### *Délimiter les espaces proches du rivage*

La loi Littoral définit les règles d'une urbanisation limitée dans trois types d'espaces à partir du rivage :

- la bande des 100 mètres, espace inconstructible dans les zones non urbanisées, qui est délimitée par les documents d'urbanisme locaux,
- les espaces proches du rivage,
- puis l'ensemble de la commune.

Dans les espaces proches du rivage, le principe est celui de l'extension limitée de l'urbanisation.

### LA DÉFINITION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Cinq critères ont été mis en évidence par la jurisprudence pour définir les espaces proches du rivage :

- la distance par rapport au rivage,
- la covisibilité ou visibilité par rapport au rivage,
- la nature de l'espace environnant (telle que l'influence maritime),
- la présence d'une zone urbanisée entre le rivage et le secteur concerné,
- la topographie entre le rivage et le secteur concerné (présence d'une ligne de crête).

De ces critères utilisés par la jurisprudence pour qualifier les espaces proches du rivage, celui de la covisibilité l'emporte largement à l'échelle du Pays de Brest. En effet, la topographie rend le critère de la covisibilité souvent plus pertinent que celui de la distance. Quant à l'ambiance maritime, l'agriculture régulièrement présente jusqu'au rivage, rend ce critère peu utilisable.

La nature de l'espace telle que la présence d'une zone urbanisée dense, les formes du relief, les écosystèmes, l'existence d'une infrastructure, ont parfois conduit à moduler la stricte application du critère de la covisibilité.

Le SCoT du Pays de Brest affirme la nécessité du maintien d'une agriculture, particulièrement d'une agriculture d'élevage bovin ou de culture maraîchère, sur le littoral. Le SCoT s'est attaché à concilier l'enjeu du devenir des exploitations, exploitations souvent aux mains de jeunes actifs, avec la définition d'un espace où l'urbanisation doit rester limitée. Une attention particulière sera portée à la mise aux normes des exploitations situées dans l'espace littoral, condition indispensable au maintien d'une agriculture active.

Le SCoT propose une ligne des espaces proches du rivage continue et cohérente sur

l'ensemble du Pays. Ce tracé est reporté sur la carte « SCoT du Pays de Brest : la mise en œuvre de la loi Littoral ».

Lors d'une prochaine révision ou élaboration, les PLU des communes devront prendre en compte cette proposition du SCoT et veiller à établir le contact avec les limites des communes voisines.

## L'EXTENSION LIMITÉE DE L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)

Dans les Espaces Proches du Rivage, comme le prévoit la loi Littoral, l'extension de l'urbanisation devra être limitée et justifiée. La justification et la motivation de l'extension devront être relatives à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. La notion d'extension limitée doit se comprendre aussi bien en terme de nouvelles surfaces urbanisées de manière à privilégier l'urbanisation en profondeur, mais aussi en terme de forme urbaine, dans l'objectif de préserver les paysages.

L'extension de l'urbanisation devra respecter une proportion avec l'urbanisation existante tout en prenant en compte les besoins présents et futurs des populations. La notion de densification valorisée par le SCoT du Pays de Brest au regard de l'économie de l'espace qu'elle permet, en respect des grands principes de la loi SRU, sera autorisée dans les Espaces Proches du Rivage des agglomérations. Cette densification des quartiers existants s'effectuera en prenant en compte les hauteurs et les caractéristiques des lieux.

Code de l'urbanisme - Article L.146-4

*II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi (...) doit être justifiée et motivée (...), selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

***Préserver des fenêtres paysagères et naturelles sur le littoral ; assurer la protection des espaces remarquables***

## LES COUPURES D'URBANISATION

La loi Littoral prévoit l'identification de coupures d'urbanisation qui ont vocation à maintenir des espaces d'échanges ouverts entre la terre et la mer en évitant la constitution d'un front bâti continu. Elles doivent être de taille suffisante ou significative pour remplir leur fonction.

La définition des coupures d'urbanisation à l'échelle du SCoT permet de proposer des ensembles naturels et agricoles qui soient en cohérence avec la réalité des milieux et des paysages.

L'article L.146-2 du code de l'urbanisme dispose que « *Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation* ».

La plaquette d'information intitulée « *Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral* » de la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGUHC) de juillet 2006 rappelle que l'intérêt de maintenir des coupures d'urbanisation dans les communes littorales est multiple : elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain, elles peuvent remplir des fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles. Elles contribuent à la trame verte, aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique. Leur objectif principal est de maintenir des espaces « ouverts » et le rapport avec la mer et les paysages, en évitant la constitution d'un front urbain continu.

L'importance des espaces non urbanisés dans le Pays de Brest incite à distinguer les grands ensembles naturels, qu'il convient de protéger, des espaces verts urbains devenus des équipements d'agglomération :

- les coupures d'urbanisation contribuent aux équilibres écologiques de la biodiversité, aux échanges terre / mer, au maintien du paysage naturel, caractéristiques du littoral,
- en milieu urbain, les coulées vertes permettent une aération et une structuration du tissu urbain, elles peuvent remplir des fonctions récréatives et contribuer à la présence des activités agricoles.

Seules les premières ont valeur de coupures d'urbanisation au regard de la loi Littoral et sont de ce fait prises en compte par le SCoT.

Le SCoT du Pays de Brest arrête le principe de grandes coupures d'urbanisation telles que représentées dans la carte « SCoT du Pays de Brest : la mise en œuvre de la loi Littoral ». Il revient aux documents d'urbanisme locaux de définir les limites précises de ces coupures d'urbanisation. Elles seront classées en zone agricole (non constructible) ou en zone naturelle. Au vu de la dispersion du bâti propre au Pays de Brest, des constructions préexistantes pourront se trouver dans des coupures d'urbanisation.

Le SCoT du Pays de Brest réaffirme le rôle essentiel de ces espaces : rôle de valorisation paysagère et de fonctionnement des milieux naturels. Dès lors, si l'existence d'anciennes constructions isolées y est acceptée, aucune urbanisation nouvelle ne pourra y être autorisée, hormis des structures d'accueil légères et des zones de loisirs à faible artificialisation des sols.

Les coupures d'urbanisation retenues par le SCoT du Pays de Brest sont localisées sur la carte « la mise en œuvre de la loi Littoral » ci-contre. Elles sont identifiées dans l'Annexe 1 du DOG. Les Plans Locaux d'Urbanisme pourront identifier et délimiter des coupures d'urbanisation à leur échelle.

La carte de mise en œuvre de la loi Littoral est jointe au présent document en format A3.

## LES ESPACES REMARQUABLES DU LITTORAL

La loi Littoral protège les espaces remarquables définis par l'article R.146-1 du code de l'urbanisme en application du premier alinéa de l'article L.146-6 du même code. Ils sont localisés par la carte « SCoT du Pays de Brest : la mise en œuvre de la loi Littoral ».

Les espaces remarquables doivent intégrer, dès lors que ceux-ci constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et 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 nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages,
- g.** les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves

naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976,

- h.** les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

Les documents d'urbanisme des communes littorales du Pays de Brest veilleront à la mise en œuvre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme concernant les espaces remarquables et à la préservation et la mise en valeur de ceux-ci. Conformément à l'article L.146.6 et à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, des aménagements légers pourront y être implantés dès lors qu'ils contribuent à la gestion, à la mise en valeur et à l'ouverture au public des espaces remarquables.

# EN RÉSUMÉ



## I-2.1. Définir des principes d'aménagement cohérents avec la loi Littoral

### Le SCoT propose

- d'orienter son aménagement vers une urbanisation :
  - > renouvelée autour des pôles les plus susceptibles de bénéficier d'une bonne desserte en réseaux, équipements et transports publics,
  - > économe de l'espace,
  - > respectueuse des milieux naturels,
- de préciser les modalités d'application de la loi Littoral afin :
  - > de planifier un développement cohérent qui privilégie l'urbanisation en arrière des espaces déjà urbanisés, assure un renouvellement et une densification des espaces déjà construits et prévoit de façon concertée l'urbanisation de secteurs stratégiques pour le Pays de Brest, y compris à proximité du rivage,
  - > d'éviter la formation d'un front bâti continu parallèle au rivage en ménageant des coupures d'urbanisation significatives entre les zones urbanisées,
  - > d'infléchir de façon rapide le mitage de l'espace littoral et agricole,
- de permettre une application homogène de la loi Littoral en :
  - > mettant en cohérence les documents d'urbanisme,
  - > précisant les notions issues de la loi Littoral,
  - > tenant compte des spécificités et caractéristiques du Pays de Brest.

### Le SCoT recommande

- que la notion de hameaux nouveaux s'adresse davantage à des équipements de loisirs – type villages vacances ou autre hébergement marchand – qu'à des lieux d'habitat.

### Le SCoT prescrit

- que seules les agglomérations identifiées page 22 du DOG et les villages identifiés page 23 du DOG pourront étendre leur urbanisation en continuité avec la zone déjà urbanisée,
- que les documents locaux d'urbanisme des communes littorales devront identifier leurs hameaux sur la base de la définition de la page 23 du DOG,
- une définition des Espaces Proches du Rivage reportée sur la carte jointe au DOG que les documents locaux d'urbanisme devront prendre en compte,
- que dans ces espaces proches du rivage, l'urbanisation soit limitée et respecte une proportion avec l'urbanisation existante,
- l'identification des coupures d'urbanisation figurant sur la carte jointe au DOG et listée en Annexe 1 du DOG (pp 107 à 109) que les documents locaux d'urbanisme devront délimiter précisément,
- la localisation des espaces remarquables figurant sur la carte jointe au DOG et le soin pour les documents locaux d'urbanisme de veiller à la préservation et la mise en valeur de ceux-ci.

## I-2.2. Préserver la qualité des eaux marines et littorales

Le littoral du Pays de Brest abrite de nombreux sites de loisirs nautiques et de baignade, ainsi que des zones de production conchylicole et/ou de pêche à pied, réclamant une eau de haute qualité pour répondre aux exigences sanitaires et économiques. Or, les côtes du Pays de Brest sont actuellement concernées par les dépôts d'algues vertes, particulièrement préjudiciables à l'attractivité du territoire et qui peuvent conduire à la fermeture de zones de baignade et de pêche à pied.

L'enjeu du SCoT porte sur l'amélioration de la qualité des eaux marines et littorales par la réduction des sources de pollution qui relèvent de responsabilités partagées : collectivités territoriales, activités agricoles et autres usagers.

### *Accompagner les préconisations des documents cadres sur l'Eau pour réduire le phénomène des algues vertes*

Avec la Directive Cadre de l'Eau, la réduction des algues vertes devient un objectif en tant que tel, en sus des taux de nitrates et de phosphates.

### LA RÉDUCTION DES NITRATES

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne impose aux SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), en cas de prolifération de macroalgues d'établir un programme de réduction des flux de nitrates d'au moins 30 %. Pour le Pays de Brest, ceci concerne actuellement l'Elorn, le Quillimadec et la Flèche.

Le SDAGE prescrit que les SAGE possédant une façade littorale sujette à des proliférations

d'algues vertes établissent un programme de réduction des flux de nitrates de printemps et d'été parvenant sur les sites concernés.

Pour le Quillimadec, l'objectif de réduction nécessaire sera fixé par le futur SAGE du Bas-Léon.

Le SAGE de l'Elorn a établi comme enjeu prioritaire l'amélioration de la qualité des eaux littorales. La réduction du flux de nitrates issu du bassin versant de l'Elorn et parvenant à la rade de Brest constitue par conséquent une orientation stratégique du SAGE de l'Elorn. Sur la masse d'eau « Rade de Brest », le bon état écologique doit en effet être atteint d'ici 2015, tandis que sur l'estuaire de l'Elorn, un report de délai a été accordé jusqu'à 2021.

Le SAGE de l'Elorn se donne comme objectif d'atteindre en 2021 une concentration moyenne en nitrates de 22 mg/l sur l'ensemble des exutoires des principaux cours d'eau (Elorn à Pont-Ar-Bled, Penfeld, Rivière de Daoulas, Camfrouf). L'objectif étant fixé à réglementation constante, il sera réexaminé en cas d'évolution réglementaire.

Les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif reposent :

- sur un achèvement de la résorption des excédents structurels à 100 % à l'échelle du SAGE,
- sur un programme d'actions spécifiques aux rejets des serres au milieu naturel (en particulier les flux de nutriments) à mettre en place par les organisations professionnelles d'ici 2011,
- sur l'élimination régulière du stock sous-marin d'algues vertes par les collectivités publiques concernées et cela en priorité au droit de la plage du Moulin Blanc, à Brest.

Le SAGE de l'Aulne ainsi que le SAGE de la baie de Douarnenez, en cours d'élaboration, concourront également à cet objectif.

## LA RÉDUCTION DES PHOSPHATES

La pollution par le phosphore reste relativement limitée sur la plupart des cours d'eau. Néanmoins, la part importante des rejets de stations d'épuration dans les apports est susceptible de favoriser le développement d'espèces phytoplanctoniques nuisibles en rade.

Le SDAGE Loire-Bretagne prévoit de poursuivre la réduction des rejets directs de phosphore et de prévenir les apports de phosphore diffus.

Dans le premier cas, sont concernées les collectivités et les industries qui devront :

- mettre leurs équipements d'épuration aux normes,
- développer la métrologie des réseaux d'assainissement,
- améliorer les transferts des effluents collectés à la station d'épuration ; le classement en zone sensible des eaux littorales et continentales bretonnes conduira dans les prochaines années à doter l'ensemble des stations de plus de 10 000 équivalents habitants, d'équipements spécifiques pour le traitement du phosphore,
- maîtriser les rejets d'eaux pluviales.

Les objectifs et préconisations fixées par le SCoT du Pays de Brest dans le chapitre II.4 du DOG vont dans le sens des orientations fixées par le SDAGE.

Dans le second cas, la principale source de phosphore diffus est l'agriculture (activités d'élevage), via le ruissellement, l'érosion et le drainage des sols. Les deux axes d'amélioration sont la lutte contre l'érosion des sols mais surtout un meilleur équilibre de fertilisation.

### *Améliorer la qualité bactériologique des eaux littorales*

En dépit d'un processus d'amélioration engagé depuis de nombreuses années, certaines zones de baignades restent encore non

conformes aux normes sanitaires de manière constante ou occasionnelle. La révision de ces normes sanitaires par une nouvelle directive européenne va dans le sens d'une plus grande exigence. Les zones de baignades doivent être recensées et des profils seront à réaliser par les communes. La démarche de Gestion Intégrée des Zones Côtières (GIZC) engagée à l'échelle du Pays de Brest engage un travail collectif sur cette question à partir de 2010. Toutes les études sur les causes de dégradation de la qualité des eaux de baignade mettent en évidence l'importance des rejets directs d'eaux usées à proximité : mauvais branchements, dysfonctionnements de réseaux d'assainissement ou d'assainissements non collectifs... De nouvelles sources de pollution sont apparues de façon plus récente du fait de l'évolution du mode d'accueil des campings et de l'augmentation continue du parc de bateaux de plaisance : rejets de mobile homes sédentarisés, de bateaux au mouillage, de camping-cars... Avant d'engager des mesures correctives, il est nécessaire de bien identifier les sources de pollution.

La dégradation de la qualité des eaux des sites de production conchylicoles et gisements naturels de coquillages provient, elle, généralement d'apports de tout le bassin versant amont.

L'ensemble des activités humaines est donc concerné, notamment les rejets d'eaux usées domestiques, les rejets des élevages, etc.

Compte tenu du niveau de qualité requis pour assurer la pérennité de la conchyliculture, de la baignade et de la pêche à pied et afin de prendre en compte l'évolution de la réglementation à leur égard, le SAGE de l'Elorn a défini des objectifs chiffrés et datés sur la qualité bactériologique des eaux littorales.

La mise en œuvre de ces prescriptions passe par l'amélioration de l'assainissement collectif et de l'assainissement non collectif, ainsi que par la réduction des sources de contaminations agricoles.



Le SCoT rappelle l'importance des prescriptions du SAGE de l'Elorn et des SAGE à venir (Bas Léon, Aulne) en matière d'amélioration de l'assainissement collectif et de l'assainissement non collectif sur l'ensemble de leurs espaces d'intervention.

### **Réduire les rejets en mer**

Les rejets en mer sont de plusieurs types : dragage des ports et rejets des vases, rejets des eaux de ballast et des sédiments des navires, rejets d'hydrocarbures, de substances nocives ou de déchets, des résidus de carénage...

La question des rejets en mer est déjà encadrée par les articles L.218 et suivants du code de l'environnement, notamment pour ce qui concerne le rejet des eaux de ballast, le rejet d'hydrocarbures, l'immersion des déchets en mer, ...

Les résidus de carénage sont des déchets, certains classifiés déchets dangereux, et doivent être à ce titre éliminés dans des installations autorisées au titre du code de l'environnement. Là encore, la démarche de Gestion Intégrée des Zones Côtières (GIZC) prévoit l'élaboration d'un schéma des installations de carénage à l'échelle du Pays de Brest, ainsi qu'un travail de plus long terme pour une meilleure organisation des mouillages et des équipements liés à la plaisance.

Le SDAGE recommande que :

- des espaces soient réservés à proximité des ports de plaisance ou des secteurs de mouillage pour des installations de récupération des eaux de ces bateaux,
- des zones tampons soient prévues pour permettre le stockage de vases, de résidus de pollutions accidentelles ou autres produits susceptibles d'altérer l'état des masses d'eau.

Concernant les produits issus du dragage, il est fortement recommandé que des solutions alternatives au rejet en mer soient étudiées. La valorisation à terre des sables, graviers et galets sera recherchée en priorité.

Les projets d'extraction des sédiments devront s'appuyer sur le Schéma de référence des dragages en Finistère (juillet 2008).

Le rejet des installations classées dans les ports ne pourra être autorisé qu'après étude des risques d'accumulation des produits toxiques dans les sédiments dans la rubrique « analyse des effets sur l'environnement » de l'étude d'impact.

### **Assurer un meilleur équilibre des espèces et des habitats**

Les déséquilibres chimiques sont également à l'origine de la réduction des espèces traditionnelles et de la prolifération d'espèces envahissantes.

La richesse patrimoniale de nos littoraux nécessite d'être préservée, en particulier les espèces et habitats emblématiques que sont les herbiers de zostères marines, et les bancs de maërl, ou tout autre habitat sensible qui permettent de renseigner sur l'état de santé général de l'écosystème marin.

La rade de Brest et l'estuaire de l'Elorn sont particulièrement concernés par la prolifération d'espèces invasives comme les huîtres creuses, les crépidules et la spartine. Afin de mieux identifier leur répartition et leur mode de développement, le SAGE de l'Elorn recommande l'élaboration d'inventaires réguliers de ces espèces.

## EN RÉSUMÉ → I-2.2 Préserver la qualité des eaux marines et littorales

### **Le SCoT rappelle**

- l'importance du suivi et de la mise en œuvre des prescriptions établies par les SAGE au fur et à mesure de leur approbation,
- la nécessité de l'amélioration de l'efficacité des systèmes d'assainissement collectif et non collectif, en cohérence avec les objectifs fixés par les SAGE.

### **Le SCoT recommande**

- la poursuite de la démarche de Gestion Intégrée des Zones Côtières engagée par le Pays de Brest qui prévoit un travail collectif visant à l'amélioration de la qualité des eaux littorales ainsi qu'un schéma des installations de carénage à l'échelle du Pays de Brest (voir Partie III chapitre 3.4),
- la réservation d'espaces à proximité des ports de plaisance ou des secteurs de mouillages pour permettre l'installation de systèmes de récupérations des eaux des bateaux,
- la réservation d'espaces pour des zones tampons afin de permettre le stockage des vases, des résidus de pollution accidentelle ou autres produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux marines,
- l'étude de solutions alternatives au rejet en mer des produits issus du dragage ainsi que l'application du Schéma de référence des dragages en Finistère,
- l'élaboration d'inventaires réguliers des espèces invasives faisant courir un risque à l'équilibre des milieux maritimes.

# I-3. PRÉSERVER L'ESPACE AGRICOLE

*Le Pays de Brest, pays urbain densément peuplé, est aussi un pays agricole caractérisé par un espace agricole utile proche de 100 000 hectares (60 % de sa surface totale) et une économie agro-alimentaire qui compte nationalement, composée de plusieurs filières : activités laitières, élevage porcin hors sol, production en serres...*

*Leur avenir ainsi que l'émergence de filières prometteuses, comme l'agriculture biologique, s'appuient sur une population active jeune à qui il faut offrir des perspectives à long terme.*

*Dans l'esprit de la charte « Pour une reconnaissance partagée de l'agriculture dans l'aménagement du territoire », cosignée en 2006 par l'État, l'Association des maires du Finistère, le Conseil général du Finistère et la Chambre d'agriculture, toutes ces raisons conduisent à réaffirmer le principe d'une pérennité de l'espace agricole dans le long terme, principe motivé par le rôle et les fonctions économiques, sociales et gestionnaires de l'espace de l'activité agricole.*

*Le SCoT recommande que les communes qui n'ont plus de sièges d'exploitations sur leur territoire maintiennent cependant des terres à vocation agricole en zone A au PLU.*

## I-3.1 Définir pour le long terme l'espace à vocation agricole

Le PADD du SCoT identifie trois espaces (voir carte PADD « Pérenniser un espace à vocation agricole ») :

- un espace majeur où la vocation agricole prime,
- un espace littoral où l'importance de la pression foncière et la multiplicité des usages propres au littoral rendent difficile le maintien de l'agriculture,
- un espace à dominante urbaine où la concurrence avec les fonctions résidentielles et économiques contraint fortement l'exercice de l'activité agricole.

Dans l'ensemble des communes, les sols à vocation agricole sont identifiés dans les P.L.U. sous la dénomination de « zone A ».

Pour les PLU élaborés ou révisés à partir de la date de validité du SCoT et dans l'espace agricole majeur, pour lequel le PADD du SCoT a retenu l'objectif de *conforter l'outil agricole en évitant la fragmentation*, le SCoT garantit une pérennité à 20 ans de l'activité agricole dans les zones A arrêtées au PLU. Le document local d'urbanisme spécifiera la date de départ de cette garantie. Cette règle est compatible avec le passage d'une partie de la zone A en zone 2AU avant la fin de la période de 20 ans, à condition qu'il n'y ait pas de remise en cause de l'activité agricole sur ces terrains avant l'échéance. En contrepartie, les terrains exploités dans les zones ayant vocation à être urbanisées (1AU et 2AU), même à long terme, ne relèvent pas de l'espace agricole pérenne.

Une réserve liée à des projets d'intérêt général non identifiés dans ce document est cependant apportée à ce principe.

Les documents d'urbanisme locaux auront la charge de délimiter précisément l'espace agricole majeur. Le SCoT recommande de s'appuyer, pour ce faire, sur un diagnostic agricole.

Dans les espaces littoraux et périurbains tels que localisés par la carte du PADD, le SCoT recommande une prise en compte de la lisibilité de moyen-terme nécessaire à la profession agricole ; celle-ci peut être relayée par les documents d'urbanisme locaux élaborés ou révisés à partir de la date de validité du SCoT au travers :

- d'une priorité affirmée au renouvellement urbain allant au-delà des seuils prévus par le DOG,
- d'un effort porté sur la densité des zones AU, allant au-delà des seuils prévus par le DOG,
- d'une programmation prévisionnelle des ouvertures à l'urbanisation donnant ainsi une lisibilité aux agriculteurs quant au devenir des zones AU qu'ils exploitent,
- d'une mise en œuvre concertée avec les représentants de la profession agricole d'outils fonciers pour offrir des alternatives anticipées aux agriculteurs exploitant en zone AU.

### I- 3.2 Diminuer significativement la consommation foncière nécessaire à l'urbanisation

L'essentiel de la consommation foncière est consacré au développement de l'habitat, et plus particulièrement de l'habitat pavillonnaire : 155 ha en moyenne par an pour la décennie 2000<sup>2</sup>. La consommation générée par l'activité économique se chiffre à environ 20 ha en moyenne par an.

L'objectif du SCoT est de réduire de 25 % cette consommation foncière liée à l'habitat soit, rapportée à la consommation des années 2000, une réduction de l'utilisation de l'espace d'au moins 39 ha par an soit environ 400 ha à l'échéance du SCoT.

La réalisation de cet objectif passe par un ensemble de mesures définies par le Document d'Orientations Générales du SCoT :

- mise en œuvre du principe d'une urbanisation compacte autour des noyaux principaux, agglomérations et villages, tels que définis pour les communes littorales (DOG I.2.1),
- extension de ce principe à l'ensemble des communes du Pays de Brest (DOG I.4.2),
- priorité accordée au renouvellement urbain et définition d'une part minimale de construction en zone U (DOG I.4.2),
- définition de densités minimales dans les espaces d'extension urbaine (DOG I.4.4).

<sup>2</sup> / Source : permis de construire des bâtiments d'habitation, hors voiries et habitat collectif localisés en zone U

### **I- 3.3 Limiter la fragmentation de l'espace agricole**

#### ***Maintenir de grands espaces agricoles cohérents et éviter l'urbanisation diffuse***

La question de la préservation d'un espace agricole utilisable n'est pas seulement quantitative, elle est aussi fonctionnelle : il importe de ne pas déstructurer l'espace agricole en diffusant une urbanisation dispersée qui contraint les exploitations quant aux surfaces d'épandage, complique le travail des agriculteurs en mettant sur de petites routes rurales une circulation dense et augmente leur temps d'accès à leurs lieux de travail.

Maintenir de grands espaces agricoles cohérents est donc un objectif important pour le SCoT du Pays de Brest.

La décision de définir strictement les extensions urbaines en continuité des espaces déjà bâtis et de limiter celles-ci aux agglomérations et villages doit réduire cette fragmentation. La volonté affirmée de conforter les centralités (DOG I.4.2) permettra d'éviter l'urbanisation linéaire le long des axes routiers. La décision de limiter au maximum les implantations diffuses de commerces (DOG II.2.3) et d'entreprises (DOG III.2.1) doit également y contribuer.

Mais l'impact de l'urbanisation ne se réduit pas à l'extension des principaux ensembles bâtis. La limitation de la construction diffuse, y compris lorsqu'elle a pour origine des bâtiments issus de l'activité agricole, a pour objectif de contenir l'urbanisation perlée de l'espace agricole. Les habitations et bâtiments d'exploitation, situés dans cet espace, font l'objet de dispositions particulières.

#### ***Limiter l'implantation d'habitations et d'activités autres qu'agricoles en zone agricole***

Il n'y aura pas d'implantation de bâtiments d'habitation hors des agglomérations, villages et hameaux à l'exception des logements de fonction des agriculteurs s'ils sont nécessaires au fonctionnement de l'exploitation et s'ils sont implantés en continuité des bâtiments existants. La démonstration de cette nécessité devra être réalisée. Cette possibilité d'implantation de logements de fonction devra être cohérente avec les besoins de fonctionnement de l'exploitation. Les habitations nouvelles devront être réalisées en continuité des bâtiments existants.

Les immeubles d'habitation existants, occupés par des tiers, ou les habitations ayant existé, en état « d'habitabilité » (clos, couvert) pourront faire l'objet de rénovation ou d'une extension limitée sans création de nouveaux logements ; la surface totale après extension ne pourra pas excéder 250 m<sup>2</sup> de SHON. Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs, ...) identifiés par le document local d'urbanisme, il n'y a pas de surface maximum.

Les documents locaux d'urbanisme pourront être plus restrictifs.

Il ne peut pas y avoir changement de destination des bâtiments sauf lorsque ceux-ci présentent un intérêt architectural et si le changement est lié à des activités de diversification de l'activité agricole (gîtes, accueil pédagogique, nouvelles productions...). La réaffectation pour l'habitat de tiers (non-agriculteurs) n'est pas autorisée.

Il peut y avoir réaffectation de bâtiments désaffectés à d'autres activités économiques compatibles avec l'environnement existant hors installation classée, si ces activités ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers.

Toute habitation en construction nouvelle (hors logements de fonction des agriculteurs) est proscrite.

### **Intégrer les bâtiments d'exploitation de préférence en continuité des bâtiments existants**

Les bâtiments d'exploitation (bâtiments d'élevage, serres, hangars) peuvent faire l'objet de construction neuve ou d'extensions, prioritairement en continuité ou à proximité de bâtiments existants, sauf nécessité liée à l'exploitation, impossibilité démontrée ou incompatibilité avec l'habitat. Dans ce cas, ces bâtiments devront justifier d'une réelle nécessité en lien avec un projet agricole

validé et devront satisfaire aux exigences de l'intégration paysagère.

Dans les communes littorales, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières se réaliseront en conformité avec l'article L146-4 du Code de l'urbanisme.

### **Maintenir la possibilité de créer des sièges d'exploitation**

La création de nouveaux sièges d'exploitation doit pouvoir être assurée. Elle devra justifier d'une réelle nécessité et d'un projet agricole validé et devra répondre, pour l'implantation des bâtiments, à un objectif d'intégration paysagère.

*« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. »*

Article L 311-1 du Code rural

## **I- 3.4 Gérer l'impact environnemental de l'agriculture**

Le maintien d'une agriculture forte et diversifiée est un enjeu majeur pour le Pays de Brest. Celui-ci sera d'autant plus assuré que la production agricole pourra se conjuguer avec les objectifs de préservation environnementale.

Le PADD du SCoT a rappelé l'importance de l'amélioration de la qualité de la ressource en eau pour le Pays de Brest et au-delà. Cet

objectif concerne l'ensemble des acteurs privés et publics, dont les exploitations agricoles. Les efforts engagés par les exploitants du Pays de Brest pour réduire l'usage de produits phytosanitaires doivent impérativement être encouragés et poursuivis.

La préservation des milieux et de la biodiversité est également un objectif important du SCoT, affirmé dans le chapitre 1 du DOG. Dans ce cadre le rôle de l'agriculture

pour le maintien ou la restauration de la structure bocagère et de sa liaison avec les grandes continuités naturelles est essentiel. L'objectif de la préservation des espaces naturels et particulièrement des zones humides doit s'appliquer à la pratique agricole.

Les bâtiments agricoles, très essaimés sur l'ensemble du Pays de Brest, doivent être mieux intégrés sur le plan paysager.

L'une des particularités de la production agricole du Pays de Brest est l'importance de la production hors sol et en particulier sous serres. Or, cette dernière génère un fort impact visuel sur le paysage et nécessite des apports en énergie et en eau importants. Le SCoT préconise une meilleure intégration paysagère des serres.

## EN RÉSUMÉ → I - 3. PRÉSERVER L'ESPACE AGRICOLE

### Le SCoT propose

- de maintenir, même en l'absence de sièges d'exploitations sur le territoire de la commune, en zonage A les terres à vocation agricole.
- de maintenir de grands espaces cohérents propres à l'activité agricole.

### Le SCoT recommande

- la réalisation de diagnostics agricoles préalables à l'élaboration ou à la révision des documents d'urbanisme communaux,
- que dans les espaces littoraux et périurbains tels que localisés par la carte du PADD, une prise en compte de la lisibilité de moyen-terme nécessaire à la profession agricole soit relayée par les documents d'urbanisme communaux élaborés ou révisés à partir de la date de validité du SCoT au travers,
  - > d'une priorité affirmée au renouvellement urbain allant au-delà des seuils prévus par le DOG,
  - > d'un effort porté sur la densité des zones AU, allant au-delà des seuils prévus par le DOG,
- > d'une programmation prévisionnelle des ouvertures à l'urbanisation donnant ainsi une lisibilité aux agriculteurs quant au devenir des zones AU qu'ils exploitent,
- > d'une mise en œuvre concertée avec les représentants de la profession agricole d'outils fonciers pour offrir des alternatives anticipées aux agriculteurs exploitant en zone AU,
- de poursuivre les efforts engagés pour réduire l'usage des produits phytosanitaires dans un objectif d'amélioration de la qualité de l'eau,
- de maintenir ou de restaurer le maillage bocager et sa continuité avec les grandes infrastructures naturelles,
- de préserver les zones naturelles et particulièrement les zones humides,
- de mieux intégrer les bâtiments agricoles dans le paysage.

# EN RÉSUMÉ → I-3. PRÉSERVER L'ESPACE AGRICOLE

## Le SCoT prescrit

- de réduire de 25 % par rapport à la décennie 2000, la consommation d'espaces agricoles pour les besoins d'habitat,
- que la prochaine génération de PLU garantit une pérennité à 20 ans de l'activité agricole dans les zones A, de l'espace agricole majeur tel que défini par le PADD, arrêtées au PLU après l'approbation du SCoT. Cette règle est compatible avec le passage d'une partie de la zone A en zone 2 AU avant la fin de la période de 20 ans, à condition qu'il n'y ait pas de remise en cause de l'activité agricole sur ces terrains avant l'échéance. Une réserve liée à des projets d'intérêt général est cependant apportée à ce principe. Le document d'urbanisme local spécifiera la date de départ de cette garantie,
- les documents locaux d'urbanisme auront la charge de définir sur leur territoire l'espace agricole majeur,
- que les terrains exploités dans les zones 1AU et 2AU ne relèvent pas de l'espace agricole pérenne,
- qu'il n'y aura pas d'implantation de bâtiments d'habitation hors des agglomérations, villages et hameaux hors des logements de fonction des agriculteurs :
  - > s'ils sont nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
  - > en cohérence avec celui-ci,
  - > et s'ils sont implantés en continuité des bâtiments existants,
- qu'en zone agricole :
  - > il peut y avoir rénovation d'une habitation existante ou d'une habitation ayant existé, en état d'« habitabilité » (clos, couvert),
  - > il peut y avoir extension d'une habitation existante ou d'une habitation ayant existé dans la limite d'une surface maximale construite de 250m<sup>2</sup> de SHON, sauf dispositions plus contraignantes du PLU. Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs, ...) identifiés par le document local d'urbanisme, il n'y a pas de surface maximum,
  - > il ne peut pas y avoir changement de destination des bâtiments sauf lorsque ceux-ci présentent un intérêt architectural et si le changement est lié à des activités de diversification de l'activité agricole (gîtes, accueil pédagogique, nouvelles productions...). La réaffectation pour l'habitat de tiers n'est pas autorisée,
  - > Il peut y avoir réaffectation de bâtiments désaffectés à d'autres activités économiques compatibles avec l'environnement existant, hors installation classée, si ces activités ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers.



# I-4. RENFORCER L'ORGANISATION URBAINE

## I-4.1 Assurer une meilleure économie de l'espace

Le modèle de l'urbanisation pavillonnaire très répandu dans l'ouest de la France conjugué à un fort développement des besoins d'habitat a conduit le Pays de Brest à une consommation d'espace proche de 6 350 ha en 20 ans<sup>3</sup>.

Cette mobilisation de l'espace, pour les besoins urbains et notamment les besoins d'habitat, est susceptible de remettre en cause les grands équilibres de l'organisation spatiale dans le Pays de Brest ; elle contribue en particulier à la réduction de l'espace agricole.

L'utilisation de terrains de plus en plus éloignés des centres de communes est coûteuse en services et équipements publics : transports, assainissement, eau potable, éclairage public...

Enfin l'utilisation des sols pour les besoins urbains et l'imperméabilisation qui en découle, peuvent porter atteinte au maintien ou au fonctionnement des milieux.

Pour toutes ces raisons, les élus du Pays de Brest ont affirmé dans le PADD du SCoT, comme un objectif prioritaire, la limitation de la consommation d'espace. La mise en œuvre de cette orientation exige de renforcer les centralités, de donner la priorité au renouvellement urbain et d'assurer une meilleure gestion des extensions urbaines.

## I-4.2 Renforcer le maillage urbain et les centralités

### *Renforcer l'armature urbaine*

Le PADD du SCoT (page 17) détermine les critères et donne la définition des 4 niveaux du maillage urbain du Pays de Brest :

- un pôle métropolitain central : Brest et son agglomération,
- des pôles structurants à vocation urbaine : Landerneau, Lesneven, Saint-Renan, Plabennec, Crozon,
- des pôles d'équilibre : Lannilis, Plouguerneau, Ploudalmézeau, Daoulas,
- des centralités communales pour toutes les autres communes.

Cette organisation constitue le socle d'un développement urbain harmonieux. Le Document d'Orientations Générales s'y appuie donc pour définir un certain nombre d'orientations et de normes afin de mieux gérer le développement urbain à venir.

Le SCoT du Pays de Brest préconise ainsi que soient préférentiellement localisés dans les espaces urbains du pôle métropolitain, des pôles structurants et des pôles d'équilibre, les nouveaux services et équipements correspondant à leur niveau de rayonnement et destinés à répondre aux besoins futurs des habitants du Pays de Brest.

Il propose que les objectifs de production de logements neufs déclinés dans leur Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

<sup>3</sup> / Source étude Costel-ADEUPa 2009 ; Période 1985 / 2005, y compris infrastructures et zones d'activités économiques

par chacune de ses intercommunalités constitutives ainsi que la politique de diversification de l'offre d'habitat, jugée indispensable et déclinée ci-après (Partie II – Chapitre 1), s'appuie d'abord sur les pôles métropolitain, structurants et d'équilibre.

Le SCoT propose enfin que l'armature urbaine du Pays de Brest soit confortée par le développement d'une offre de transports collectifs qui relie efficacement entre eux et avec l'agglomération brestoïse, les pôles structurants et d'équilibre en priorité, et chacun des centres de communes.

### ***Conforter la centralité de chaque commune du Pays de Brest***

Parce qu'elle propose des solutions de logements proches des services et des équipements ainsi qu'une desserte, déjà existante ou souhaitée, par les transports collectifs, c'est dans la centralité de chaque commune du Pays de Brest que doit être prioritairement porté l'effort de construction.

La tradition en matière d'implantation de l'habitat dans le Pays de Brest va dans le sens d'un mode diffus. Or le SCoT du Pays de Brest entend favoriser le développement de l'urbanisation autour d'espaces urbanisés présentant une organisation du bâti, une possibilité de diversification des formes urbaines et disposant de services et d'espaces collectifs pour la population.

Dès lors le SCoT du Pays de Brest limite la possibilité d'extension du zonage de l'urbanisation existant aux seuls agglomérations et villages. Pour les communes sur lesquelles s'applique la loi Littoral, les agglomérations et villages ont été identifiés. Pour les autres communes, les documents d'urbanisme – PLU et carte communale – procéderont à cette identification sur la base de la définition retenue dans le titre 1 chapitre 2 pages 23 et 24 du Document d'Orientations Générales.

Afin de préserver la vocation agricole des terres et de limiter au maximum l'urbanisation diffuse, les extensions urbaines, si elles sont nécessaires, devront être prévues en continuité des espaces déjà bâtis.

Les PLU identifieront également les hameaux qui pourront être densifiés.

Les habitations nouvelles ne seront pas acceptées en dehors des périmètres des agglomérations, villages et hameaux, hormis les logements de fonction des agriculteurs y ayant leur exploitation et dont la nature de l'activité impose une présence à proximité.

Les documents d'urbanisme locaux identifieront dans ou à proximité du ou des centre(s) des espaces préférentiels à plus forte densité.

### ***Redynamiser le cœur des communes en proposant une meilleure qualité résidentielle***

La recherche d'une économie de l'espace ne doit pas se réduire à la seule densification ; des formes urbaines contemporaines ou héritées du passé (cité-jardin, cité ouvrière, maisons de ville, ...), une nouvelle manière de vivre en ville (qualité des espaces publics, traitement de l'interface public/privé, développement des déplacements doux...) mais également le dimensionnement raisonné des infrastructures (parkings mutualisés, partage de l'espace public et redimensionnement des rues, ...) doivent permettre d'allier qualité de vie et préservation de l'espace.

Le SCoT du Pays de Brest recommande une réflexion systématique sur cette question de la qualité résidentielle et l'utilisation de toutes les composantes de l'aménagement pour conjuguer qualité urbaine et optimisation de l'espace : diminution de la taille des parcelles, recherche de la hauteur optimale, augmentation de la part du logement collectif et diversification des formes urbaines.

# EN RÉSUMÉ →

**I-4.1 Assurer une meilleure économie de l'espace**

**I-4.2 Renforcer le maillage urbain et les centralités**

## Le SCoT propose

- d'appuyer la politique de production de logements neufs et de diversification de l'habitat prioritairement sur les pôles métropolitain, structurants et d'équilibre,
- de relier efficacement les pôles et les centres de communes entre eux par les transports collectifs et d'articuler ce réseau avec le transport urbain de Brest métropole océane.

## Le SCoT recommande

- de localiser préférentiellement les services et les équipements nouveaux dans les pôles métropolitains, structurants et d'équilibre,
- à chaque commune de porter l'effort de construction prioritairement dans son centre,
- de conduire une réflexion sur la qualité résidentielle,
- l'utilisation de toutes les composantes de l'aménagement pour optimiser l'espace : diminution de la taille des parcelles, hauteur, part du logement collectif, diversification des formes urbaines,...

## Le SCoT prescrit

- de limiter l'extension urbaine pour l'ensemble des communes du Pays de Brest aux agglomérations et aux villages, sachant que :
  - > pour les communes littorales, l'identification est déjà réalisée,
  - > pour les autres communes, l'identification des agglomérations et villages est renvoyée aux PLU sur la base de la définition du SCoT,
- dans les hameaux (identifiés par les PLU) la densification est possible,
- afin de préserver la vocation agricole des terres et de limiter au maximum l'urbanisation diffuse, les extensions urbaines, si elles sont nécessaires, devront être prévues en continuité des espaces déjà bâtis,
- les documents d'urbanisme identifieront dans ou à proximité du ou des centre(s) des espaces préférentiels à plus forte densité.

## I-4.3 Privilégier le renouvellement urbain

La première façon de lutter contre l'étalement urbain est de favoriser le renouvellement du tissu urbain constitué.

Le renouvellement urbain est compris comme la part des constructions neuves localisée en zone U, soit par réhabilitation ou modification de la destination de bâtiments existants, soit par construction dans des terrains non bâtis.

## Construire une part significative des futurs logements en zone U

L'objectif de production en zone U d'une part de la construction de logements neufs se décline de la façon suivante :

	% MINIMUM DE RENOUELEMENT URBAIN
Brest métropole océane	33 %
Pôles structurants	20 %
Pôles d'équilibre	15 %
Autres communes	10 %

Les PLH et les documents d'urbanisme locaux tiendront compte de ces orientations.

Dans les documents d'urbanisme locaux, le calcul des espaces à urbaniser nécessaires à l'accueil de nouvelles populations, tiendra compte du potentiel de renouvellement urbain.

Chaque PLH définira les modalités de suivi du renouvellement urbain au travers de la mise en place de son observation.

Dans les opérations de renouvellement urbain l'aménagement des terrains devra être optimisé par une densité de logements en rapport avec la proximité des services et des dessertes de transports collectifs.

### **Lier politique d'action foncière et renouvellement urbain**

Certaines communes sont confrontées à des difficultés de mobilisation de leur foncier. Les mécanismes de rétention foncière sont liés à différents facteurs, au titre duquel mais sans exclusivité, la spéculation. Les communes et leurs groupements doivent trouver des solutions de mobilisation de leur foncier au meilleur coût dans l'intérêt collectif de leurs habitants.

Une politique interventionniste des communes suppose une capacité de maîtrise foncière. À ce titre, le SCoT du Pays de Brest invite chacune de ses intercommunalités à se doter, au travers de son PLH des moyens techniques et financiers d'une politique d'action foncière en renouvellement urbain.

De même, le SCoT invite les communes à se doter des outils utiles à la limitation de la rétention foncière. Ainsi, le SCoT recommande que toutes les communes du Pays de Brest majorent la valeur locative d'un terrain non bâti situé dans la zone U (ainsi que le permet l'article 1396 du Code Général des Impôts).

### **Favoriser le renouvellement urbain en identifiant les espaces mutables et transcrire dans les documents d'urbanisme et dans les projets d'aménagement la volonté de renouveler et de requalifier les tissus urbains**

Une typologie, commune à l'ensemble du territoire, des espaces « mutables » a été réalisée ; le repérage et une vigilance accrue doivent permettre de lancer des opérations de renouvellement urbain sur divers espaces : terrains utilisés pour des activités économiques transférables, équipements publics à requalifier, ensembles patrimoniaux ou grandes propriétés en cœur de bourg, espaces non bâtis enclavés ou cœurs d'îlots de grandes tailles, lotissements mitoyens des années 60/70, collectifs des années 60/70, anciennes fermes, habitations, hangars et locaux abandonnés, commerces en rez-de-chaussée fermé ...

Lors de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, les communes réaliseront un repérage des espaces mutables et hiérarchiseront ceux-ci en fonction de leur intérêt stratégique, en particulier la proximité d'une desserte en transports collectifs (existante ou à venir).

Par ailleurs les communes sont encouragées à définir un schéma de renouvellement urbain en tenant compte des notions suivantes :

- la création de logements ou d'équipements, leur localisation et leur vocation qui devront répondre à des besoins divers comme par exemple celui des personnes âgées souhaitant se rapprocher des centres (commerces et services),
- la densification du tissu urbain (formes, intégration...),
- la prise en compte du patrimoine local, en veillant à son respect,
- les problématiques de déplacements (automobile, modes doux...) et de stationnement,

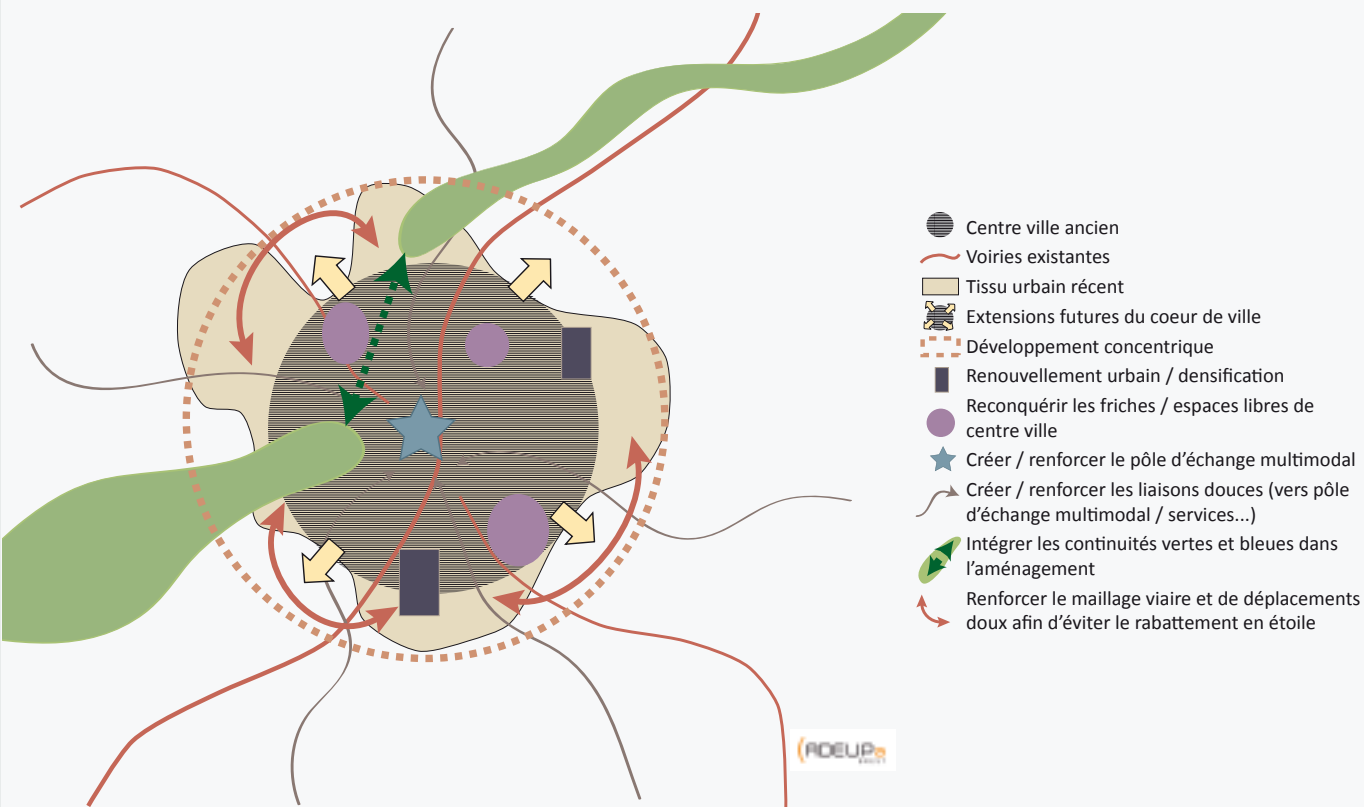
- les capacités des réseaux en place à accueillir une population supplémentaire,
- la faisabilité et la probabilité dans le temps de l'évolution de la destination des parcelles.

La nécessité de renforcer la centralité, de renouveler et de requalifier les tissus urbains existants sont les bases de l'évolution urbaine de demain. Les documents d'urbanisme et les schémas d'aménagement réalisés pour les communes du Pays de Brest devront clairement transcrire et décliner ces orientations.

On constate encore aujourd'hui une forte périurbanisation de type en « tache d'huile » autour des centres urbains. Une stratégie de recentrage autour du pôle urbain existant ou autour d'un nouveau lieu d'intensité urbaine, créé prioritairement autour d'un pôle d'échange de transports collectifs, doit être recherchée.

Comme le montre pour exemple le schéma ci-dessous, le regroupement spatial pour une mise en synergie des commerces et services doit permettre un renforcement de l'attractivité des centres. Le renforcement du maillage viaire dans certains secteurs peut également s'avérer nécessaire afin d'éviter les trafics en étoile. Ce renforcement doit s'accompagner de la mise en place de cheminements doux vers les services et les modes de transport collectif, permettant également de limiter les déplacements automobiles. Les liaisons avec les continuités vertes et bleues et la pénétration de celles-ci jusqu'au cœur des centralités doivent participer au plaisir de vivre en ville et proposer un autre mode attractif d'habiter.

## SYNTHÈSE DES OBJECTIFS D'EXTENSION OU DE RENOUVELLEMENT URBAINS



## EN RÉSUMÉ → I-4.3 Privilégier le renouvellement urbain

### Le SCoT recommande

- que dans les opérations de renouvellement urbain, l'aménagement des terrains soit optimisé,
- que chaque intercommunalité se dote au travers de son PLH des moyens d'une politique d'action foncière en renouvellement urbain,
- que toutes les communes du Pays de Brest mettent en œuvre l'article 1396 du Code Général des Impôts qui prévoit que la commune peut majorer la valeur locative d'un terrain non bâti situé dans la zone U,
- que les communes réalisent un schéma de renouvellement urbain.

### Le SCoT prescrit

- que l'objectif de 20 % minimum de la production moyenne de logements en zone U se décline :
  - > pour Bmo : 33 %
  - > pour les pôles structurants : 20 %
  - > pour les pôles d'équilibre : 15 %
  - > pour les autres communes : 10 %.
- que dans les hameaux (identifiés par les PLU) la densification est possible,
- que chaque PLU doit intégrer dans le calcul des besoins en espace son potentiel de renouvellement urbain,
- que chaque PLH définit les modalités de suivi de renouvellement urbain au travers de son observation,
- qu'à l'occasion de l'élaboration de la révision de leur PLU, les communes réalisent un repérage des espaces « mutables » et hiérarchisent ceux-ci en fonction de leur intérêt stratégique,
- que les objectifs de renforcement de la centralité et de requalification des tissus urbains existants soient clairement transcrits dans les documents d'urbanisme locaux.

### I-4.4 Limiter et mieux aménager les extensions urbaines

Pour permettre l'accueil des populations et en complément des opérations de renouvellement urbain menées dans les communes, des extensions urbaines pourront être prévues sous réserve de respecter les objectifs suivants :

- intégrer dans le calcul des besoins en espace les solutions apportées par le renouvellement urbain,
- préserver au maximum l'espace agricole en

luttant contre le mitage et l'urbanisation diffuse,

- promouvoir des extensions urbaines de qualité.

Afin de limiter la dispersion et l'étalement urbain, tels qu'ils ont pu se généraliser dans le Pays de Brest au cours des 25 dernières années, l'objectif est de limiter au maximum la libération des parcelles à bâtir hors de tout projet d'ensemble.

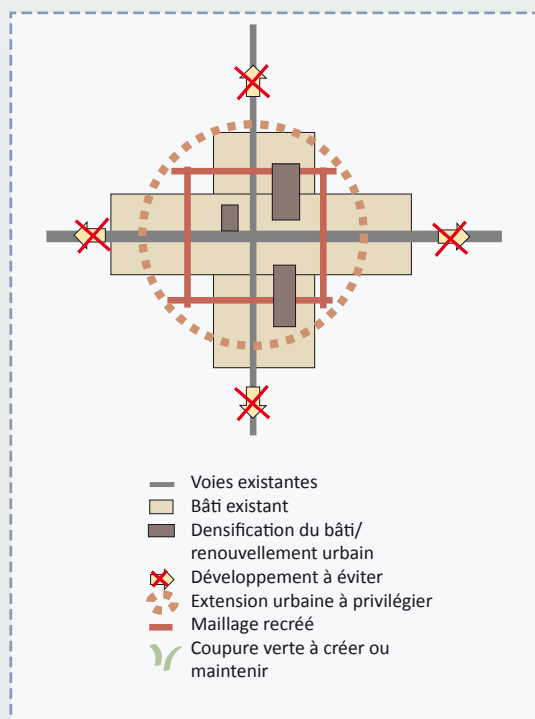
## Localiser au mieux les extensions urbaines

Ces espaces d'extensions urbaines devront être réservés en continuité des espaces déjà bâtis.

L'organisation urbaine de chaque commune devra être prévue et réfléchie autant que possible à partir de son centre.

Les zones d'extension urbaine seront définies en priorité dans des secteurs desservis actuellement ou potentiellement par les transports collectifs.

## LA CENTRALITÉ EN ÉTOILE, CONSTITUÉE LE LONG DES VOIES :

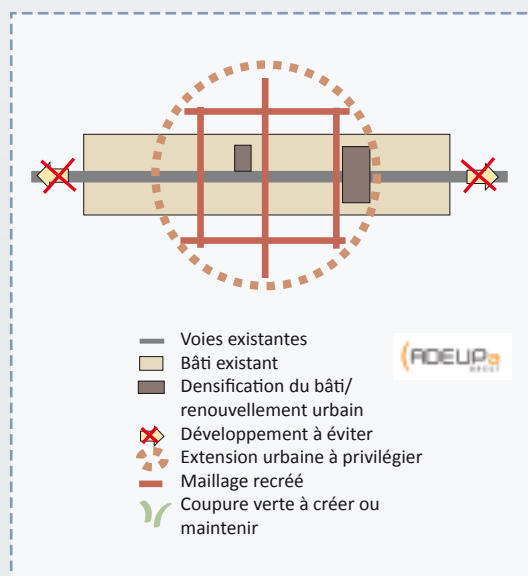


Aujourd'hui, la tendance est de continuer d'urbaniser le long de ces voies.

Il est préférable, outre le renouvellement urbain, de construire en périphérie proche du centre ce qui permet :

- d'intégrer les nouvelles constructions au tissu existant,
- de créer un réseau secondaire qui irrigue l'ensemble des espaces urbains et les mettre en relation,
- de favoriser les modes de déplacements alternatifs avec des distances plus courtes à parcourir vers le centre,
- de renforcer l'attractivité du centre et de le dynamiser,
- de réduire les linéaires de réseaux de desserte.

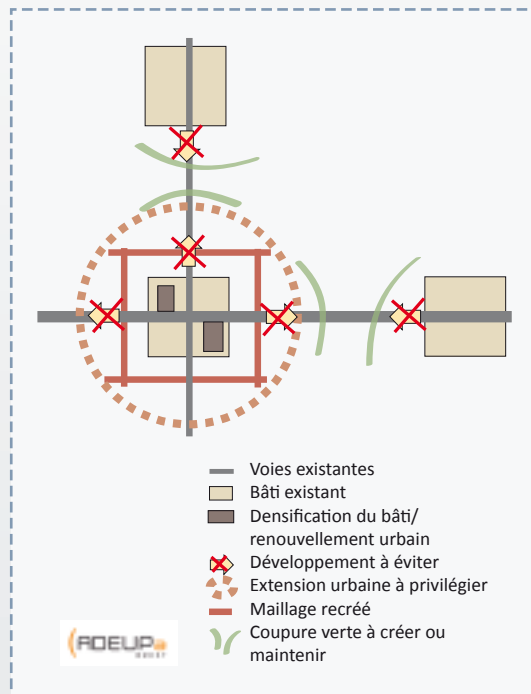
## LA CENTRALITÉ LINÉAIRE, CONSTITUÉE LE LONG D'UNE VOIE PRINCIPALE QUI LA TRAVERSE :



Aujourd'hui, la tendance est de continuer d'urbaniser le long de cette voie.

Il est préférable, de même que pour le centre en étoile, de privilégier le développement à proximité de la centralité existante. Il est essentiel dans ce cadre de mener une étude fine de l'existant afin de ne pas entrer en contradiction avec l'armature historique (en particulier lors de la création des voies de desserte secondaire pour les futures constructions).

## LA CENTRALITÉ ÉCLATÉE EST CONSTITUÉE DE PLUSIEURS NOYAUX D'URBANISATION (GÉNÉRALEMENT AUTOUR DE FERMES ANCIENNES) :



Aujourd'hui, la tendance est de relier ces différentes entités entre elles. Il est préférable, sauf à démontrer que l'intérêt du développement est de relier deux entités (pour des raisons de patrimoine, paysage, topographie...), de conserver des coupures entre ces différents noyaux afin de ne pas recréer des polarités linéaires et de privilégier le développement de la centralité principale.

### *Anticiper et définir les conditions d'aménagement des extensions*

Les documents locaux d'urbanisme identifient trois catégories d'espaces :

- les zones urbanisables immédiatement sur la base d'un PC (zones U),
- les zones urbanisables à court terme (zones 1AU) feront l'objet d'orientations d'aménagement transcrites au PLU,
- les zones urbanisables à long terme (zones

2AU) qui constituent les réserves pour une urbanisation plus lointaine et devront faire l'objet d'orientations d'aménagement, en préalable à leur passage en zones urbanisables 1AU.

La répartition des espaces prévus pour l'urbanisation future devra limiter les zones d'urbanisation de court terme et bien identifier celles-ci :

- dans l'objectif d'une planification cohérente à l'échelle de la commune,
- en fonction de leur niveau réel d'équipement.

L'espace réservé en zone 1AU, ayant vocation à couvrir les besoins d'urbanisation pour une période plus courte, doit être logiquement moindre que l'espace réservé en 2AU.

Les orientations d'aménagement (dont le document graphique) devront comporter les éléments suivants :

- la vocation des espaces, la densité ainsi que la typologie des logements (répartition entre individuel et collectif),
- les principes de desserte et d'accroche (tous modes confondus),
- les espaces paysagers ou naturels à préserver : patrimoine bâti ou végétal, haies bocagères, boisements, zones humides,...

Si les orientations d'aménagement prévoient une capacité de plus de 15 logements elles préciseront :

- les différentes tranches du projet,
- le statut d'occupation des sols (place publique, espace vert, habitat, services, commerces, équipements, secteur mixte habitat/activités,...) par zone.

Les orientations pourront également comporter les indications suivantes:

- l'identité du quartier, ses potentialités géographiques et ses caractéristiques paysagères,



- la hiérarchisation des voiries et les liens avec les transports collectifs,
- les caractéristiques d'aménagement des espaces publics (profil en travers des voies et ruelles, aménagement des placettes,...),
- le tracé des cheminements doux (piétons et vélos),
- la localisation de parkings mutualisés,
- l'aménagement paysager des espaces urbains et naturels,
- l'organisation du plan masse en tenant compte de la topographie et des orientations (vent, soleil, nuisances...),
- les choix des solutions techniques et principes de localisation des ouvrages, en particulier en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales,
- la variété typologique (formes urbaines),
- la répartition locatif/ accession et les exigences en terme de logements conventionnés
- la mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services, équipements, espaces verts, activités...).

Si ce n'est pas le cas, le SCoT du Pays de Brest encourage les communes à définir un schéma d'aménagement d'ensemble préalable à l'urbanisation de chaque nouvelle zone.

Il serait également souhaitable que ces orientations ou schémas intègrent des démarches de type « approche environnementale de l'urbanisme ».

### **Définir une densité minimum des constructions dans les zones d'extension urbaine**

La maîtrise de l'étalement urbain passe également par la définition de la densité moyenne des nouvelles constructions et la promotion de nouvelles formes urbaines dans le respect d'un habitat durable.

Les opérations d'extension urbaine à vocation d'habitat du Pays de Brest devront respecter les densités minimales suivantes :

	DENSITÉ BRUTE MINIMUM (LOGEMENTS À L'HECTARE)
Brest métropole océane	25
Pôles structurants	20
Pôles d'équilibre	15
Autres communes	12

NB : *La surface du terrain dédié à l'opération comprend l'ensemble des terrains urbanisables (réputés constructibles au moment de la décision) :*

- les espaces non urbanisables à déduire seront les zones naturelles, les secteurs d'activité agricole, les zones de risque avéré (inondation, industriel...),
- les espaces à déduire éventuellement seront ceux destinés à accueillir une population qui dépasse les usagers du quartier (équipement communal par exemple).

(*extrait PPI Foncier de Bretagne – document approuvé en CA du 14/09/2010*)

Afin de tenir compte des spécificités de l'espace littoral, le SCoT recommande à celles des communes littorales qui sont concernées par la pression foncière, une vigilance particulière en matière de consommation d'espace et l'adoption de seuils de densité aussi élevés que possible.

# EN RÉSUMÉ → I-4.4 Limiter et mieux aménager les extensions urbaines

## Le SCoT propose

- de prévoir les extensions urbaines sous réserve de :
  - > intégrer dans le calcul des besoins en espace les solutions apportées par le renouvellement urbain,
  - > préserver au maximum l'espace agricole en luttant contre le mitage et l'urbanisation diffuse,
  - > promouvoir des extensions urbaines de qualité,
- de limiter au maximum la libération des parcelles à bâtir hors de tout projet d'ensemble.

## Le SCoT recommande

- que l'organisation urbaine de chaque commune soit prévue et réfléchié autant que possible à partir de son centre,
- que les zones d'extension urbaine soient définies en priorité dans les secteurs desservis actuellement ou potentiellement par le transport collectif,
- que les documents locaux d'urbanisme limitent les zones d'urbanisation de court terme et identifie celles-ci :
  - > dans l'objectif d'une planification cohérente à l'échelle de la commune,
  - > en fonction de leur niveau réel d'équipement,
- qu'au-delà des orientations d'aménagement, les communes définissent un schéma d'aménagement d'ensemble préalable à l'urbanisation de chaque zone et que ces schémas intègrent des démarches de type « approche environnementale de l'urbanisme »,
- à celles des communes littorales qui sont concernées par la pression foncière, une vigilance particulière en matière de consommation d'espace et l'adoption de seuils de densité aussi élevés que possible.

## Le SCoT prescrit

- que les espaces d'extension urbaine doivent être réservés en continuité des espaces déjà bâtis ;
- que le PLU identifie 3 catégories d'espaces :
  - > les zones urbanisables immédiatement sur la base d'un PC (zones U),
  - > les zones urbanisables à court terme (zones 1AU) feront l'objet d'une orientation d'aménagement transcrite au PLU,
  - > les zones urbanisables à long terme (zones 2AU), qui constituent les réserves de l'urbanisation future et devront faire l'objet d'orientations d'aménagement en préalable à leur passage en zone d'urbanisation à court terme (1AU),
- que les zones 1AU ainsi que le passage de zone 2AU en zone 1AU seront conditionnés à l'élaboration d'orientations d'aménagement (dont document graphique) qui devront comporter les éléments suivants :
  - > la vocation des espaces, la densité ainsi que la typologie des logements (répartition entre individuel et collectif),
  - > les principes de desserte et d'accroche (tous modes confondus),
  - > les espaces paysagers ou naturels à préserver : patrimoine bâti ou végétal, haies bocagères, boisements, zones humides,...
- si les orientations prévoient une capacité de plus de 15 logements elles préciseront :
  - > les différentes tranches du projet,
  - > le statut d'occupation des sols (place publique, espace vert, habitat, services, commerces, équipements, secteur mixte habitat/activités,...) par zone,
- que les opérations d'extension urbaine à vocation d'habitat (définies suivant les termes utilisés par Foncier de Bretagne, voir page précédente) devront respecter les densités minimales brutes suivantes :
  - > Brest métropole océane : 25 logements/ha,
  - > Pôles structurants : 20 logements/ha,
  - > Pôles d'équilibre : 15 logements / ha,
  - > Autres communes : 12 logements / ha.

## **I-4.5 Améliorer les infrastructures de déplacements**

Dans un souci d'intégration des enjeux environnementaux et d'une meilleure efficacité de la desserte interne et externe du territoire, le PADD du SCoT retient deux objectifs pour la politique de déplacements :

- structurer l'offre globale en privilégiant les transports collectifs,
- organiser et hiérarchiser les infrastructures de déplacement pour faciliter la circulation des personnes et des marchandises.

Le SCoT du Pays de Brest souligne ainsi la nécessité de développer toutes les alternatives aux déplacements automobiles. Cependant l'optimisation des réseaux de voiries existants suppose un investissement routier axé sur des opérations visant en particulier l'amélioration de la sécurité et la réduction des nuisances. Concernant l'infrastructure ferroviaire, le projet Bretagne Grande Vitesse d'une part et l'amélioration de la ligne Brest / Quimper / Nantes d'autre part sont développés dans le III -1 du DOG.

### ***Préserver l'hypothèse d'un nouveau franchissement ferroviaire de l'Elorn***

Au vu des évolutions rapides des pratiques de déplacement, de la nécessité d'une amélioration des liaisons entre Brest et Quimper, et au-delà vers le sud (Nantes, Bordeaux...) et de la mauvaise performance globale de l'offre ferroviaire entre les deux villes, la réalisation d'un nouveau franchissement de l'Elorn, entre le pont de l'Iroise et Landerneau apparaît comme la seule possibilité permettant un saut qualitatif majeur (réduction significative de temps de parcours, possibilités de croisement) vers le sud du Pays de Brest, vers Quimper et vers le sud-Bretagne.

Le SCoT propose donc de préserver l'hypothèse d'une modification de la ligne ferroviaire entre Brest et Quimper grâce à la réalisation future d'un nouveau franchissement de l'Elorn.

### ***Optimiser et sécuriser le réseau de voiries***

L'évolution des trafics sur le réseau de voiries est marquée par la poursuite de l'étalement urbain résidentiel sur l'ensemble du Pays de Brest ainsi que par la concentration des emplois en périphérie brestoise.

Par ailleurs le souci de l'amélioration de la qualité urbaine de la ville centre conduit à limiter progressivement la vitesse et la capacité des voiries urbaines principales, notamment des boulevards de ceinture, qui jouent un rôle significatif dans les échanges est-ouest, à l'échelle de l'agglomération brestoise et du Pays.

Dans ces conditions, le réseau de voirie du Pays doit assurer le maintien de la fluidité des échanges.

L'abandon du volet routier du projet de Dossier de Voirie d'Agglomération conçu jusqu'alors comme une infrastructure nouvelle permettant de desservir la partie nord du Pays de Brest dans le sens est / ouest confirme la volonté des pouvoirs publics de ne pas créer de voirie nouvelle importante susceptible de créer des risques de déstructuration de l'espace agricole et de diffusion urbaine.

Il est donc proposé de conforter les échanges est-ouest en s'appuyant d'une part sur l'amélioration de la rocade de l'agglomération brestoise (RD 205) et d'autre part sur l'amélioration de la RD 67 entre Saint-Renan et la RN 12.

L'amélioration de la rocade fera appel à des aménagements sur l'axe (Spérnot-Keresseis) et à la réalisation d'une liaison nouvelle entre l'échangeur de Kergaradec et le Spérnot (voie urbaine nord de Lambézellec).

Le confortement de la RD 67 passe par un programme d'aménagements, permettant notamment de faciliter la circulation des véhicules agricoles et véhicules lents et de sécuriser les échanges avec le réseau routier secondaire. La connexion avec la RN 12 devra

être traitée en évitant de charger le trafic dans la traversée de la commune de Gouesnou. Cette connexion devra profiter de l'amélioration du maillage permis par la réalisation de la voie urbaine nord de Lambézellec

La sécurisation des traversées de l'Elorn devra s'appuyer sur trois éléments complémentaires :

- l'aménagement de la liaison Le Faou/Daoulas/Landerneau/Lesneven (RD 770),
- la voie de maillage RD 59/ RD 712 assurant d'une part la desserte de la zone de développement économique de Lanvian et d'autre part, la liaison entre le nord-ouest du Pays et Landerneau, via Plabennec,
- une amélioration des échangeurs de la RN 265 au sein de l'agglomération brestoise (Kergleuz, RD 712, Quéarnou, Kervao) et de la RN 165 au sud du Pays de Brest (Dirinon, Daoulas, ...).

Le réseau viaire du Pays de Brest devra également être renforcé sur les RD 791 et 887 qui desservent la Presqu'île de Crozon.

Le réseau viaire du Pays de Brest pourra également être utilement complété par :

- l'amélioration de la RD 13 entre Plouguerneau et la RN 12,
- l'amélioration de la RD 788 entre Le Folgoët et la RN 12,
- la réalisation, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas, de la voie dite de Lanrinou, voie d'intérêt communautaire,
- la réservation d'espace pour rendre possible une amélioration de la RD 10 (contournement de Guissény), voie d'intérêt communautaire.

Plus généralement, l'optimisation et la sécurisation des réseaux de voirie supposent également un travail sur les véhicules lents.

## EN RÉSUMÉ → I-4.5 Améliorer les infrastructures de déplacements

### Le SCoT propose

- de préserver le principe d'un éventuel franchissement ferroviaire de l'Elorn.

### Le SCoT recommande

- l'amélioration de la fluidité des liaisons entre Saint Renan et Gouesnou par la RD67, la réalisation d'une liaison nouvelle entre l'échangeur de Kergaradec et le Spennot (voie urbaine nord de Lambézellec) et le traitement de points de connexion avec la RN 12,

- l'aménagement de la liaison Le Faou/Daoulas/Landerneau/Lesneven (RD 770),
- la liaison RD 59/RD 712 via Lanvian,
- le renforcement du réseau sur les RD 791 et RD 887 desservant la Presqu'île de Crozon,
- l'amélioration du maillage routier du Pays de Brest par le confortement de la RD 13 entre Plouguerneau et Gouesnou et de la RD 788 entre Le Folgoët et Gouesnou,
- la sécurisation de la RN 165 à hauteur de Daoulas, Hopital-Camfrout, Irvillac,
- de façon générale, un travail sur les véhicules lents.

# II

## LES GRANDS ÉQUILIBRES DE L'HABITAT ET DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN



## II- 1. ASSURER LES BESOINS EN LOGEMENT

### II - 1.1 Prévoir et mieux organiser la construction de logements neufs

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT prévoit une augmentation de population de l'ordre de 34 000 ménages à l'horizon de 15 ans, ce qui suppose une production de 2 500 à 2 600 logements couvrant les besoins en résidences principales, par an. Cette prévision quantitative a pour objectifs :

- de renforcer la croissance démographique du Pays de Brest, déjà réelle mais non suffisante pour assurer le remplacement de la population active à un horizon de 15 ans,
- de permettre à minima à chacune des communes du Pays de Brest de maintenir sa population active et son niveau de services,
- d'assurer une nouvelle dynamique démographique pour Brest, ville centre du Pays, afin que le cœur de l'agglomération soit également porteur du développement.

Le SCoT du Pays de Brest rappelle l'importance d'une production de logements (résidences principales) suffisante pour répondre aux besoins de la population, harmonieusement répartie dans le temps et l'espace pour assurer l'équilibre du territoire, dans son ensemble et pour chacune de ses communes, et dans le long terme.

L'objectif annuel de production de 2 500 à 2 600 logements constitue bien une moyenne annuelle sur une période relativement longue

(période de validité maximum du SCoT, soit 10 ans) et pendant laquelle les variables qui influent sur la capacité des ménages à réaliser leur projet de logement peuvent évoluer fortement.

L'objectif annuel de production de logements (résidences principales) sera décliné comme suit par chacune des intercommunalités du Pays de Brest. Il trouvera dans leurs Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ses modalités de répartition par commune.

OBJECTIF SCOT		
	Production annuelle de logements (RP)	% dans la production Pays
Brest métropole océane	1 300	50 %
CC Landerneau-Daoulas	300	12 %
CC Pays Iroise	300	12 %
CC Pays des Abers	250	10 %
CC Lesneven	200	8 %
CC Crozon	150	6 %
CC Aulne maritime	55	2 %
<b>Pays de Brest</b>	<b>2 555</b>	<b>100 %</b>

Afin de répondre à la priorité du renouvellement urbain, la remise sur le marché de logements vacants pourra être prise en compte dans la comptabilisation de l'objectif de production de logements neufs.

Les résidences secondaires, bien qu'elles représentent dans certaines communes littorales une part conséquente du volume

de production annuel de logements, ne sont pas incluses dans l'objectif de production de logements neufs.

Le SCoT du Pays de Brest prévoit la nécessité d'une coordination et d'un suivi / évaluation des objectifs à l'échelle du Pays ; cette coordination pourra prendre des formes diverses : partage de l'observation, journée d'échanges...

### EN RÉSUMÉ → II- 1.1 Prévoir et mieux organiser la construction de logements neufs

#### **Le SCoT propose**

- de préserver le principe d'un éventuel franchissement ferroviaire de l'Elorn.

#### **Le SCoT prescrit**

- la répartition de la production moyenne annuelle de logements neufs par intercommunalité suivante :
- Brest métropole océane : 1 300 logements,
- CC du Pays de Landerneau-Daoulas : 300 logements,
- CC du Pays d'Iroise : 300 logements,
- CC du Pays des Abers : 250 logements,
- CC du Pays de Lesneven Côte des Légendes : 200 logements,
- CC de la Presqu'île de Crozon : 150 logements,
- CC de l'Aulne Maritime : 55 logements,
- que cette répartition soit déclinée par commune dans les PLH.



## II- 1.2 Diversifier l'offre de logements

La structure très contrastée du parc des logements dans le Pays de Brest appelle une diversification de l'offre de résidences principales afin de mieux répondre aux besoins des ménages et de faciliter leur parcours résidentiel.

Cette diversification de l'offre d'habitat est un contrepoint indispensable à la production de logements ; elle répond à des objectifs fortement affirmés dans le PADD du SCoT :

- favoriser le parcours résidentiel des ménages à tous âges de la vie et permettre à chacun de trouver une réponse adaptée à ses besoins et son mode de vie,
- contribuer à la mixité urbaine en améliorant la proportion d'habitat collectif et locatif dans chacune des communautés de communes du Pays de Brest et principalement dans les pôles structurants et d'équilibre ; participer ainsi à l'évolution des formes urbaines,
- contribuer à l'économie de l'espace recherché par le SCoT du Pays de Brest,
- contribuer à une amélioration de la diversité sociale aux différentes échelles du Pays de Brest.

### *Contribuer à la mixité sociale et intergénérationnelle*

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) des intercommunalités du Pays de Brest et les documents d'urbanisme locaux favoriseront la production de logements locatifs conventionnés<sup>4</sup>, en respectant les objectifs ci-dessous :

- dans Brest métropole océane, 30 % de la production nouvelle en logements locatifs conventionnés,
- pour les pôles structurants, atteindre 10 % minimum du parc des résidences

- principales à échéance du SCoT,
- pour les pôles d'équilibre, 7 % minimum du parc des résidences principales à échéance du SCoT,
- pour les autres communes, 5 % minimum du parc des résidences principales à échéance du SCoT, sous réserve de la vérification d'une réelle demande.

Ces objectifs s'appliquent aux communes non concernées par l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Les PLH préciseront ces objectifs de diversité sociale et de solidarité à l'échelle des communes. Les documents d'urbanisme locaux pourront traduire ces objectifs en réservant des secteurs de mixité sociale ou en définissant des emplacements réservés.

Les intercommunalités du Pays de Brest sont également soucieuses du développement d'une accession aidée qui favorise le parcours résidentiel des jeunes ménages aux revenus modestes. Des systèmes d'aide pourront être mis en œuvre au travers des PLH et devront cependant veiller :

- à ce que les aides ne favorisent pas l'augmentation des prix du foncier,
- à ce que les aides s'inscrivent dans les objectifs d'économie de l'espace relayés par le SCoT,
- à ce que les aides favorisent les opérations porteuses d'une réelle qualité résidentielle.

### *Améliorer la part du logement collectif et intermédiaire et du locatif*

La répartition des formes d'habitat existantes sur le Pays de Brest doit évoluer dans les années à venir. Au vu des logiques de construction des années antérieures, le SCoT préconise :

- de favoriser le développement de l'habitat « individuel groupé » ou habitat

4 / Tous les logements locatifs faisant l'objet d'une convention Aide Personnalisée au Logement.

intermédiaire, susceptible de répondre à la fois au souhait d'accès à une résidence principale individuelle et à des objectifs de densification,

- de favoriser le logement collectif, en particulier dans les centralités, où cette typologie d'habitat comprenant souvent de petits logements, outre ses avantages de densité et d'économie d'espace, peut répondre à des besoins spécifiques.

Le SCoT recommande également une attention particulière au développement du locatif privé dans les centres. Les pôles structurants et d'équilibre sont particulièrement concernés par cet objectif de diversification.

### Favoriser les nouvelles formes d'habitat

À l'échelle communale, les formes d'habitat nouvelles rechercheront une intégration optimale à l'environnement tout en proposant une diversité typologique : maisons de bourg, habitat en bande, habitat intermédiaire, collectif...

L'exemple ci-contre montre l'objectif de reconquête d'un cœur d'îlot et les choix possibles en matière de typologie d'habitat.



## II- 1.3 Favoriser l'habitat économe (énergie, eau, espace)

Le PADD du SCoT affirme la nécessité de promouvoir la qualité environnementale et l'innovation dans l'urbanisme et l'habitat et notamment de promouvoir l'efficacité énergétique du bâtiment.

### *Concevoir des quartiers à haute qualité de vie*

Les critères suivants peuvent s'appliquer à la conception d'un quartier à haute qualité de vie :

- quartier minimisant l'impact sur le milieu,
- quartier alliant intimité et densité,
- réponse à l'évolution des modes de vie,
- desserte en transport en commun,
- forte autonomie énergétique,
- recherche de haute qualité environnementale.

Le quartier « durable » peut se décliner à plusieurs échelles : éco-quartier de grande taille, opération de greffe urbaine, lotissement... il n'est nullement réservé aux grosses opérations, de petits projets pouvant s'avérer très exigeants.

Le SCoT du Pays de Brest préconise de s'attacher en priorité aux objectifs suivants :

- intégration dans le tissu urbain existant et aux continuités vertes et bleues,
- soin dans la qualité apportée aux espaces publics,
- cohérence entre espaces publics et espaces privés (clôtures),
- performance énergétique des bâtiments,
- gestion économe de l'eau, gestion de l'eau à la parcelle,
- intégration paysagère de l'eau dans les opérations d'urbanisme au travers de noues ou bassins paysagers, ces derniers si possible utilisables comme espaces de jeux
- proximité de services associés : commerces, services publics, équipements sportifs, culturels.

### *Promouvoir l'efficacité énergétique du bâtiment*

La réglementation thermique 2005 est actuellement applicable. Parallèlement, des labels ont été créés pour les bâtiments souhaitant aller plus loin dans les économies d'énergie.

Cette réglementation thermique ne cessera d'évoluer dans les années à venir. Ainsi, la loi Engagement National pour l'Environnement généralise la norme BBC (Bâtiment de Basse Consommation) visant une consommation maximale à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an soit environ – 50 % par rapport à la RT 2005 pour l'ensemble des permis de construire déposés à compter de la fin 2012 (et par anticipation fin 2010 pour les bâtiments publics) ainsi que la réduction de 38 % des consommations d'énergie dans les bâtiments existants par réhabilitation d'ici 2020.

Pour l'ensemble des constructions neuves il est visé pour 2020 la construction de bâtiments à énergie positive.

Au vu de sa situation spécifique (hivers peu rigoureux, humidité et températures moyennes une grande partie de l'année), le Pays de Brest peut escompter grâce à une meilleure isolation des bâtiments une réelle économie des dépenses énergétiques de chauffage.

Aussi, le SCoT du Pays de Brest recommande qu'un effort important soit fourni sur l'amélioration de l'isolation et l'utilisation d'énergies renouvelables dans le bâtiment.

Les documents d'urbanisme devront donc en faciliter la mise en œuvre voire les inciter.

- au travers de leur PADD (choix de la localisation des zones d'urbanisation future...),
- au travers de leur règlement.

# EN RÉSUMÉ →

## II- 1.2 Diversifier l'offre de logements

## II- 1.3 Favoriser l'habitat économe (énergie, eau, espace)

### Le SCoT recommande

- que les systèmes d'accès aidés mis en place par les intercommunalités :
  - > ne favorisent pas l'augmentation des prix du foncier,
  - > s'inscrivent dans les objectifs d'économie de l'espace,
  - > favorisent les opérations porteuses d'une réelle qualité résidentielle,
- que le développement de l'habitat « individuel groupé » ou habitat intermédiaire soit favorisé,
- que le développement du logement collectif soit favorisé, en particulier dans les centralités,
- que le développement du locatif privé dans les centralités fasse l'objet d'une attention particulière,
- qu'à l'échelle communale, les formes d'habitat nouvelles recherchent une intégration optimale à l'environnement et une diversité typologique,
- que la conception de quartiers durables s'accompagne de la recherche des objectifs suivants :
  - > intégration du quartier dans le tissu urbain existant et aux continuités vertes et bleues,
  - > soin dans la qualité apportée aux espaces publics,
  - > cohérence entre espaces publics et espaces privés (clôtures),
  - > performance énergétique des bâtiments
  - > gestion économe de l'eau,
  - > proximité de services associés : commerces, services publics, équipements sportifs, culturels,
- qu'un effort important soit fourni sur l'amélioration de l'isolation et l'utilisation,
- d'énergies renouvelables dans le bâtiment,
- que les documents d'urbanisme favorisent voire incitent à leur mise en œuvre.

### Le SCoT prescrit

- que l'objectif de favoriser la production de logements locatifs conventionnés respecte les objectifs ci-dessous :
  - > pour Bmo, 30 % minimum de la production nouvelle en logements locatifs conventionnés,
  - > pour les pôles structurants, 10 % minimum du parc des résidences principales devront être constitués de logements conventionnés,
  - > pour les pôles d'équilibre, 7 % minimum du parc des résidences principales à échéance du SCoT,
  - > pour les autres communes, 5 % minimum du parc des résidences principales à échéance du SCoT, sous réserve de la vérification d'une réelle demande,
  - > que les PLH précisent ces objectifs par commune.

## II- 2. ORGANISER LE COMMERCE

*Le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Brest a approuvé le 6 mai 2010 un Document d'Aménagement Commercial (DAC). Ce sont les dispositions de ce DAC qui constituent le volet commerce du SCoT.*

### II- 2.1 Conforter l'organisation commerciale multipolaire

Le Pays de Brest compte 131 zones d'aménagement commercial (cf. Annexe 2), avec des niveaux de fonctions commerciales spécifiques : proximité, semi-proximité, structurant ou métropolitain<sup>5</sup>.

Cette organisation multipolaire et hiérarchisée de l'offre commerciale est une dimension essentielle constitutive de l'armature urbaine générale du Pays de Brest. À ce titre, elle est non fluctuante et ne peut s'autonomiser. Une décision d'implantation commerciale, rompant avec l'organisation arrêtée, touche à l'économie générale du SCoT.

#### **Préserver les fonctions commerciales des communes et de leurs pôles commerciaux**

Afin de préserver les niveaux de fonctions commerciales des communes et de leurs pôles commerciaux, des prescriptions spécifiques sont définies, en termes de localisation des commerces, de typologie des activités accueillies et de surfaces de vente. Les implantations commerciales répondront aux critères définis par le tableau de l'Annexe 3 du DOG.

La surface de vente maximale s'applique à l'unité commerciale. Par exemple, pour un hypermarché avec galerie marchande, c'est l'ensemble qui est pris en compte.

Les surfaces de vente maximales définies pour les grandes surfaces alimentaires et spécialisées s'appliquent pour la création de nouveaux commerces, ainsi que pour les commerces existants si ceux-ci ont une surface inférieure.

Une surface supérieure autorisée précédemment constitue un droit acquis.

Les déplacements contraints d'enseignes, induits par des projets publics, donneront droit à relocalisation, sur des surfaces de vente identiques à celles acquises précédemment.

#### **Recentrer l'urbanisation commerciale sur les pôles urbains**

Une priorité générale est accordée au renforcement du commerce de centres-villes et de centres-bourgs dont les limites devront être précisées dans les documents d'urbanisme locaux.

Dans les pôles de proximité, les commerces s'installent dans la centralité communale, composée de l'agglomération principale et de ses extensions programmées dans les documents d'urbanisme, dans les villages et agglomérations secondaires au sens de la loi Littoral et tels que définis dans le SCoT<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> / Cf. définition dans le diagnostic du SCoT

<sup>6</sup> / Voir I – chapitre 2.1

### ***Le commerce dans les documents d'urbanisme***

L'article L 122-1 du Code de l'urbanisme stipule que le SCoT fixe les objectifs relatifs à l'équipement commercial, aux localisations préférentielles des commerces. En conséquence, il appartient au SCoT et au PLU, chacun dans son rôle, de définir les orientations d'aménagement et, au cœur de celles-ci, les conditions d'implantation de commerces.

La loi LME<sup>7</sup> du 4 août 2008, outre sa réorientation des fondements du système de délivrance des autorisations commerciales, qui reposent désormais sur des critères d'aménagement du territoire et de développement durable, renforce la prise en compte de la « diversité commerciale » et « la préservation du commerce de détail et de proximité dans les règles d'aménagement et d'urbanisme des SCoT et des PLU » [article 103].

L'article 102 définit les critères de délimitation des zones d'aménagement commercial : « ces zones seront définies en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de la qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire couvertes par le SCoT. Leur délimitation ne peut reposer sur l'analyse de l'offre commerciale existante ni sur une mesure de l'impact sur cette dernière de nouveaux projets de commerce ».

Lorsque les commerces seront autorisés à s'installer dans les extensions d'urbanisation programmées dans les documents d'urbanisme, cela devra se faire en proximité de l'urbanisation existante.

Une priorité parallèle est accordée au renforcement de la liaison urbaine et de la synergie commerciale entre centre-ville et autres pôles commerciaux là où leur proximité les rend connectables (liaisons piétonnes, organisation d'un stationnement de liaison, ligne de TCSP...).

La création de nouveaux équipements cinématographiques se fera exclusivement dans les centres-villes afin d'y préserver l'animation culturelle qui en fait l'attractivité.

L'installation de commerces isolés, hors pôles urbanisés et tout particulièrement en rase campagne, guidée par une logique dominante de captage de flux routiers, est exclue.

L'existence d'un commerce dans une situation de ce type ne pourra être retenue comme argument pour le développement d'une zone au-delà d'une adaptation du commerce existant pour ses besoins propres, dans la limite de 15 % (maximum) de sa surface de vente.

### ***Promouvoir la qualité urbaine des commerces***

Les zones commerciales et les commerces font la ville ; ils justifient les mêmes exigences et objectifs de qualité urbaine et architecturale que l'habitat ou les activités économiques.

<sup>7</sup> / loi de Modernisation de l'Économie

## II- 2.2 Identifier la vocation commerciale des zones d'activités

### *Préciser le périmètre et les règles des zones d'activités à vocation commerciale*

Les zones d'activités à vocation commerciale (zones urbaines et à urbaniser) seront clairement identifiées et devront faire l'objet d'une délimitation et d'un ensemble de règles spécifiques dans les documents d'urbanisme locaux. Aucune zone d'activités, qui n'ait été explicitement désignée comme ayant vocation à accueillir les activités commerciales, ne pourra le faire. Les zones 1AU, dévolues à une urbanisation future, sont également concernées.

Les changements d'usages des zones d'activités existantes, de l'artisanat, de l'industrie, du tertiaire vers des activités commerciales sont proscrits sauf si la destination commerciale future de la zone est précisée sans ambiguïté dans les documents d'urbanisme locaux.

### *Définir le rôle des zones commerciales périphériques dans la fonction urbaine*

Les zones commerciales périphériques accueillent des commerces qui offrent des produits peu compatibles avec l'environnement urbain dense des centres-villes ou qui génèrent des circulations automobiles intenses.

Elles accueillent des formats commerciaux eux aussi peu compatibles avec des tissus urbains denses en raison de leur taille et de la logistique qu'ils engendrent.

Toute activité commerciale nouvelle, d'une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>, y est proscrite, qu'il s'agisse de création ex nihilo ou de transformation d'un bâtiment existant. De par ces principes, la création de galeries marchandes et d'ensembles commerciaux avec des cellules commerciales inférieures à 300 m<sup>2</sup>, dans les zones commerciales périphériques, n'est pas possible.

Le seuil de 300 m<sup>2</sup> pourra être relevé jusqu'à 500 m<sup>2</sup> dans les PLU.

### *Le champ d'application du SCoT*

Sont pris en compte :

- les implantations, extensions, transferts d'activités existantes et changements de secteur d'activité de commerces de détail et d'artisanat à caractère commercial,
- les équipements cinématographiques.

Sont exclus du champ d'application de la CDAC<sup>8</sup> et du SCoT, les stations de distribution de carburant, ainsi que les commerces de véhicules automobiles et de motocycles. Une prise en compte par les documents d'urbanisme de l'implantation de ces activités reste possible.

<sup>8</sup> / Commission Départementale d'Aménagement Commercial, instituée par la loi LME en remplacement des CDEC et compétente pour statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme commercial.

# EN RÉSUMÉ → I-2 ORGANISER LE COMMERCE

## Le SCoT recommande

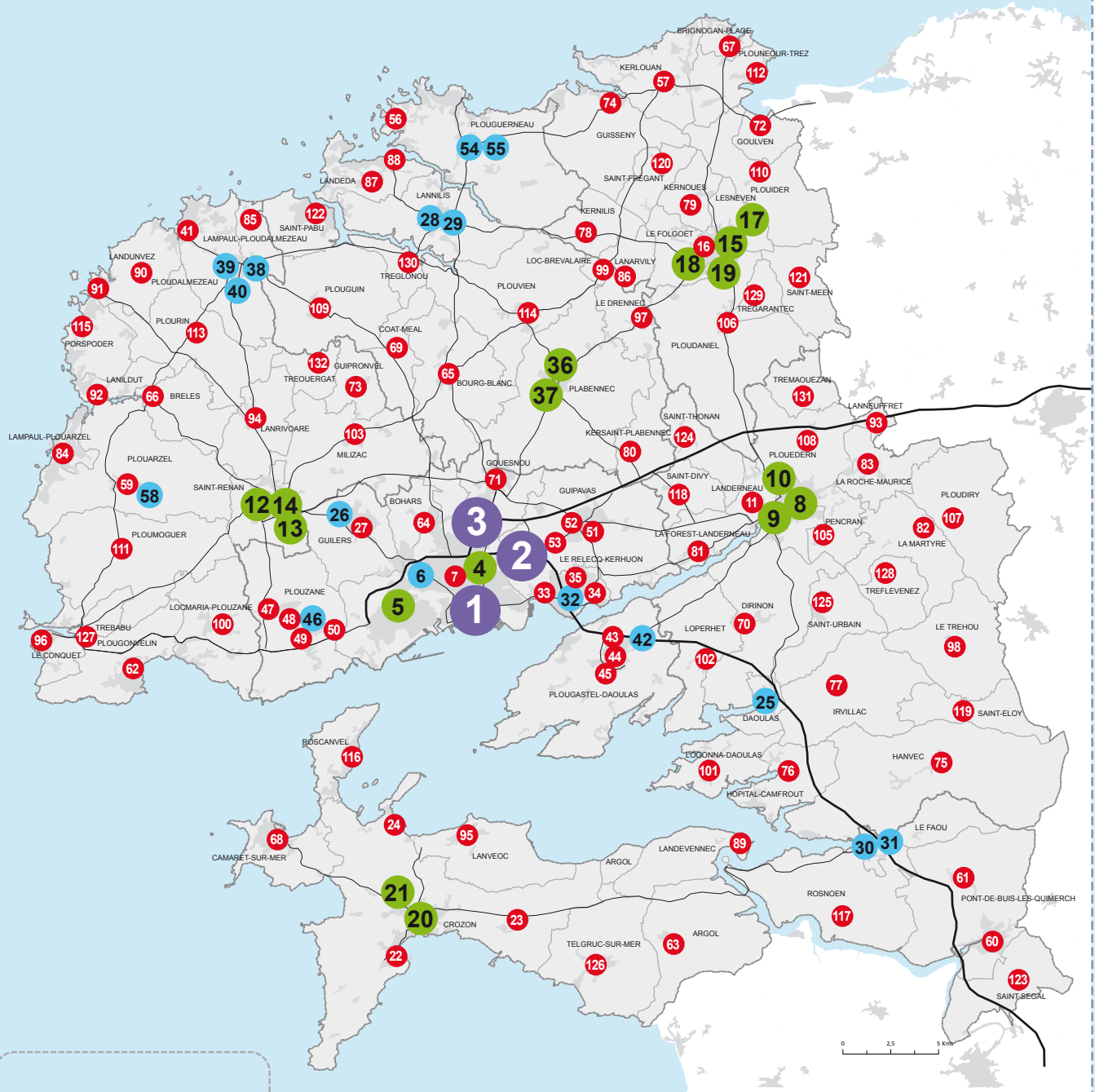
- que l'organisation commerciale multipolaire et hiérarchisée du Pays de Brest soit confortée,
- que les niveaux de fonctions commerciales des communes et de leurs pôles commerciaux soient préservés,
- que l'urbanisation commerciale soit privilégiée dans les pôles urbains,
- que les commerces répondent à des exigences de qualité urbaine et architecturale.

## Le SCoT prescrit

- la localisation des commerces. Dans les pôles de proximité, les commerces doivent s'installer dans la centralité communale ; dans les autres cas, ils peuvent s'implanter dans les centralités ou en périphérie. L'installation de commerces isolés, hors pôles urbanisés et en rase campagne, est exclue,
- la typologie des commerces suivant leur lieu d'implantation,
- Les centralités accueillent tout type de commerces, quelles que soient l'activité et la surface de vente. La création d'équipements cinématographiques se fait exclusivement dans les centres,
- En périphérie, le niveau de fonctions commerciales des pôles commerciaux détermine les activités autorisées à s'y implanter (cf. tableau Annexe 3). Les commerces devront avoir une surface de vente supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,
- les surfaces de vente maximales des grandes surfaces alimentaires et spécialisées, lors de la création de nouveaux commerces ou de l'extension de locaux existants (cf. tableau annexe 3),
- la liste des zones d'aménagement commercial et leur niveau de fonctions commerciales (cf. Annexe 2),
- que le périmètre et les règles des zones d'activités à vocation commerciale seront définis dans les PLU.



## LOCALISATION DES ZONES D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DU PAYS DE BREST



- 1** Pôle commercial métropolitain
- 34** Pôle commercial structurant
- 75** Pôle commercial de semi-proximité
- 118** Pôle commercial de proximité



Sources (fond de carte) : BD CARTO® - ©IGN - Paris - 2005 - Reproduction interdite - Licence N° 2008CISO25-24-RB-BDC-0033



## II - 3. CONFORTER LES DÉPLACEMENTS

### II - 3.1 Élaborer un schéma des déplacements

L'objectif partagé par l'ensemble des partenaires publics intervenant sur la question des transports est de développer une vision commune des besoins de déplacements et d'organiser une offre globale et bien articulée à l'échelle du Pays de Brest. Les transports collectifs sont l'axe majeur de cette politique concertée. Un « schéma directeur des déplacements » paraît désormais nécessaire. Il coordonnerait l'ensemble des projets à l'échelle du Pays de Brest, permettrait une meilleure articulation entre planification et programmation et engagerait une démarche d'animation du partenariat entre collectivités.

### II - 3.2 Poursuivre le développement des transports collectifs

Le SCoT a pour objectif que soit desservi par un transport collectif efficace chacun des pôles structurants et d'équilibre du Pays de Brest. La volonté partagée par l'ensemble des acteurs publics est de poursuivre la mise en place, déjà bien engagée, d'un réseau de transports publics (transports ferroviaires, transports routiers interurbains, transports urbains) complètement articulé à l'échelle du Pays de Brest.

### *Organiser une desserte efficace entre l'agglomération brestoise et chacun des pôles structurants*

L'organisation d'un maillage des transports collectifs en étoile autour de l'agglomération centrale doit être confortée car elle correspond à la majorité de la demande.

Ce maillage structurant doit permettre d'offrir une véritable alternative à l'automobile : il ne s'agit pas simplement de proposer un service aux personnes ne disposant pas de véhicules ou convaincues de la nécessité d'un renoncement à l'usage de la voiture mais bien d'apporter une offre attractive à la fois sur le plan économique et pratique.

Pour ce faire, le développement d'une desserte à haut niveau de services (fréquence, cadencement, rapidité) devra être poursuivi et étendu à chacun des pôles structurants :

- les lignes interurbaines Saint-Renan / Brest et Lesneven / Plabennec / Brest si elles sont confortées répondent à cet objectif ; elles supposent autant que possible une entrée facilitée dans Brest, soit par couloir de bus réservé soit par connexion future avec le réseau de tram,
- le pôle de Landerneau est efficacement desservi dans sa liaison avec Brest par la ligne ferroviaire. L'augmentation continue de la fréquentation TER et l'arrivée de la ligne Bretagne Grande Vitesse seront des éléments à prendre en compte pour une nouvelle amélioration de cette liaison ; un

cadencement est souhaité. La création d'une « rotule d'articulation » entre transport ferroviaire, transports urbains et transports interurbains pourrait utilement trouver sa place à l'est de l'agglomération brestoise (Guipavas, Relecq-Kerhuon...),

- la desserte interurbaine transversale Lesneven / Landerneau devra être renforcée,
- de même, celle de Ploudalmézeau-Plouguin-Brest,
- la liaison Brest-Crozon reste, elle, à organiser dans cette optique d'une desserte à haut niveau de services. La situation particulière de la Presqu'île doit être prise en compte et dans ce cadre l'hypothèse d'un transport interurbain par voie maritime, connecté à une desserte interne à la Presqu'île, devra être étudié au regard d'expériences similaires récentes et dans un objectif de développement durable.

Renforcer l'offre en transports collectifs sur l'ensemble du Pays de Brest

À partir de ce maillage structurant, les autres espaces du Pays de Brest devront être connectés aussi efficacement que possible :

- à ce titre, la desserte interurbaine des communes situées entre Brest et Le Faou / Daoulas, qui ont connu une expansion démographique importante, est très insatisfaisante au regard des populations concernées ; elle devra être améliorée,
- le renforcement de la desserte ferroviaire périurbaine devra être poursuivi, en profitant des capacités laissées disponibles par les relations TER intervilles et longue distance (TGV), et par le transport de marchandises. Cette amélioration pourra s'appuyer

sur l'augmentation des dessertes (de type TER ou tram-train), le déplacement de haltes, la réactivation de gares anciennes ou la création de haltes nouvelles.

### **Articuler le transport urbain et l'offre péri-urbaine**

Le projet de tramway en cours de réalisation dans l'agglomération brestoise modifiera de façon conséquente l'organisation du transport urbain dans le pôle central ; l'ensemble de la desserte interurbaine devra s'articuler avec ce nouveau système.

L'étude partenariale sur l'aménagement de la gare de Brest, débutant en 2010 dans le cadre du Contrat de Plan État-Région 2008-2013 a pour objectif de définir la vision partagée des acteurs sur ce site. Des analyses particulières sont prévues pour l'organisation des échanges intermodaux ainsi que sur l'opportunité de réserver les emprises nécessaires à la mise en œuvre ultérieure d'un système de tram-train.

Le renforcement de la liaison aéroport / centre-ville de Brest devra être étudié.

### **Développer le transport à la demande**

Sur les parties les plus rurales du Pays de Brest, l'opportunité d'une offre à destination des personnes âgées / handicapées (transport à la demande) devra être étudiée.

### **Penser aux déplacements des visiteurs**

L'organisation d'une offre de déplacements collectifs adaptée aux déplacements des visiteurs et touristes en période estivale peut conforter l'attractivité du Pays de

Brest. Des premières réflexions sont en cours à l'initiative du CDT<sup>9</sup> qu'il paraît judicieux de poursuivre.

## II - 3.3 Augmenter la part des autres projets alternatifs à l'usage automobile

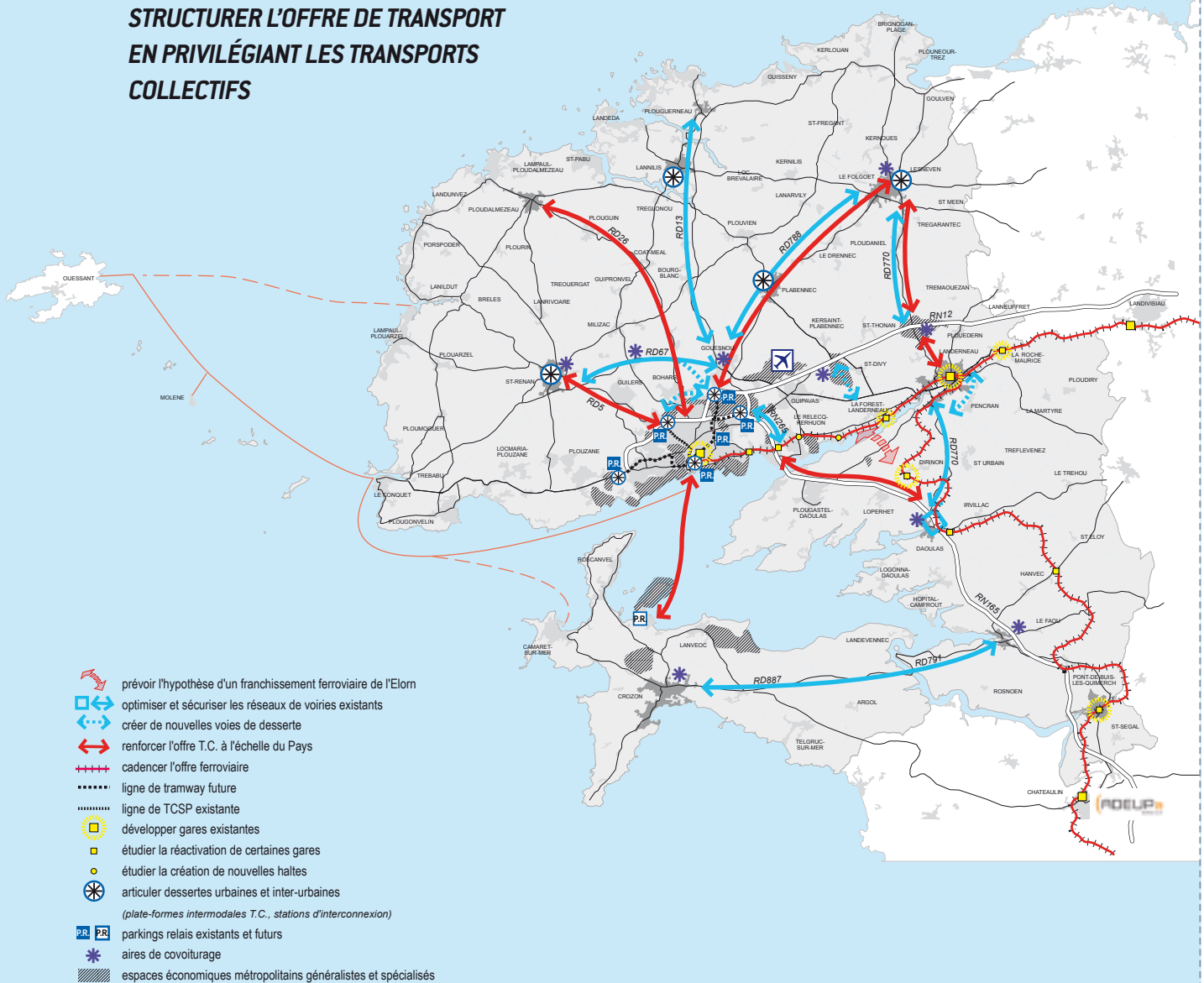
### Relier l'emploi et les transports collectifs

La desserte des pôles d'emploi (zones d'activité et grandes entreprises isolées) devra être renforcée.

Le PADD du SCoT mentionne l'importance d'organiser la complémentarité entre les transports collectifs et les transports individuels (automobile, vélo, marche) notamment par la création progressive d'aménagements spécifiques comme les parcs relais (covoiturage) ou les aires de stationnement pour vélos. L'organisation

9 / Comité Départemental du Tourisme

### STRUCTURER L'OFFRE DE TRANSPORT EN PRIVILÉGIANT LES TRANSPORTS COLLECTIFS



de Plateformes d'échanges multimodales (PEM) permettant d'articuler transport automobile, transports collectifs interurbains et urbains et déplacements doux (vélo et marche à pied) vient décliner ce principe.

De nouvelles localisations devront être définies en concertation avec le Conseil général pour des aires de covoiturage, qui dans un pays à l'habitat très dispersé offrent une réponse efficace à l'usage individuel de la voiture. Certaines des aires de covoiturage existantes devront être agrandies ou aménagées.

De même les parkings-relais qui permettent une connexion avec le maillage structurant de transports publics et incitent à leur usage, devront être positionnés en lien avec le réseau de transport collectif.

Les déplacements doux sont en mesure de répondre à une part non négligeable des besoins de déplacements de courte distance sans générer aucune pollution. De nombreuses communes se montrent soucieuses du développement de vélo-routes ou de « voies vertes ». Ainsi, entre Camaret et Argol, une ancienne voie de chemin de fer pourrait jouer ce rôle. Ce type de projets sera utilement encouragé.

L'ensemble des mesures arrêtées ou préconisées par le DOG dans ses chapitres I.4 (organisation urbaine) et II.1 (logement) doivent permettre d'accroître la part du transport collectif ainsi que des modes doux (vélo et marche à pied) dans les déplacements usuels : la priorité donnée au renouvellement urbain, la localisation des zones d'urbanisation future en proximité des pôles d'urbanisation conséquents ainsi que le principe de schémas d'aménagement préalable à toute ouverture de zone à l'urbanisation vont dans ce sens. Il conviendra de

veiller à ce que les liaisons par les modes doux ne soient pas détournées pour d'autres usages, notamment du fait d'un stationnement anarchique des véhicules.

D'autres éléments peuvent également contribuer à l'amélioration de la part modale des déplacements doux :

- la mise en place d'espaces à priorité piétonne (zones piétonnes, espaces de rencontre 20 km/h) dans les secteurs les plus attractifs (pôles de service, ...), disposant de voiries très étroites (voies secondaires des hameaux traditionnels) ou à trafic pratiquement limité aux résidents (voies en impasse de lotissements),
- la qualification en zone 30 de la majorité des autres voies locales, disposant de trottoirs pour les piétons, mais permettant la circulation en sécurité des vélos sur la chaussée,
- l'aménagement d'itinéraires confortables sur les voies urbaines à fort trafic ou à vitesse plus élevée, par la création de trottoirs, de pistes et de bandes cyclables sur chaussée,
- la création d'itinéraires de liaison entre zones urbanisées, séparées de la chaussée et accueillant vélos et piétons, sur des lignes de dessertes majeures : liaisons bourg/littoral, liaisons vers les établissements scolaires, liaisons vers les pôles d'échanges transports collectifs, ...

## **Le SCoT propose**

- de contribuer à l'élaboration et à l'animation d'un schéma des déplacements du Pays de Brest.

## **Le SCoT recommande**

- d'organiser une desserte efficace entre Brest et les pôles structurants : desserte à haut niveau de service :
  - > Saint-Renan/Brest et Lesneven/Plabennec/Brest : desserte interurbaine,
  - > Ploudalmézeau-Brest : desserte interurbaine,
  - > Landerneau : desserte ferroviaire,
  - > Lesneven / Landerneau : desserte interurbaine,
  - > Brest / Crozon : étude d'un transport interurbain par voie maritime,
- de renforcer l'offre en transports collectifs sur l'ensemble du Pays de Brest avec particulièrement :
  - > le renforcement nécessaire de la desserte des communes situées entre Brest et Daoulas,
  - > le renforcement de la desserte ferroviaire périurbaine en maintenant les conditions d'accessibilité longue distance (TER inter-villes, TGV),
- d'articuler transport urbain et offre périurbaine : connexion au tramway,
- de renforcer la desserte des populations spécifiques,
- de relier emploi et transports collectifs : desserte des zones d'activités économiques et grandes entreprises isolées,
- d'augmenter la part des projets alternatifs à l'usage automobile et de mettre en œuvre toutes les dispositions susceptibles d'améliorer la part modale des déplacements doux.





## II-4. PRÉVOIR LES CONDITIONS DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ÉCONOMIQUE

### II-4.1 Assurer le lien urbanisation / services-équipements / transports en commun

La cohérence entre l'urbanisation à venir et l'existence ou l'implantation de lignes de transport collectif est un objectif majeur sur le plan environnemental. Le développement et l'optimisation des réseaux de transport en commun impliquent donc un positionnement préférentiel des logements dans les secteurs desservis.

Le SCoT escompte de ce choix :

- une limitation de la progression des déplacements automobiles et donc des émissions de gaz à effet de serre,
- un accès facilité aux centralités et donc aux équipements et aux services,
- une limitation possible du budget de déplacement des ménages,
- une mobilité facilitée pour les personnes ne disposant pas de solution individuelle.

Cette orientation suppose que les espaces desservis :

- s'engagent dans un processus de densification,
- soient prioritaires pour l'ouverture à l'urbanisation des espaces d'extension urbaine.

Le renforcement des liens entre urbanisation et transports collectifs doit également se traduire par une densification particulière de l'urbanisation à proximité des pôles

générateurs de transports, notamment des gares ou des pôles d'échanges multi-modaux.

### II-4.2 Préserver les ressources minérales

La plus grande partie de la production est composée de granulats et consommée sur place. Afin d'éviter l'importation sur de longues distances de matériaux de carrière banals (granulats) qui aurait des conséquences sur les prix des matériaux, le SCoT rappelle la nécessité de maintenir sur le territoire les capacités de production et de garantir des possibilités d'extension des carrières, d'autant que les créations de nouveaux sites sont devenues difficiles.

En conséquence, les documents d'urbanisme locaux devront préserver de toute urbanisation nouvelle les abords des carrières autorisées en exploitation, en tenant compte de leur extension possible. Ils devront respecter le schéma départemental des carrières du Finistère.

Dans un souci de développement durable, les granulats issus de matériaux de recyclage devront être utilisés autant que possible.

Par ailleurs, le Pays de Brest dispose de carrières de pierres ornementales de valeur patrimoniale qui n'ont plus qu'une très faible production mais dont l'intérêt dépasse le volume réduit exploité et dont l'extension est très contrainte par le développement de l'urbanisation à proximité. Leurs emprises

devront au moins être maintenues dans les documents d'urbanisme locaux.

Face à la disparition de sables alluvionnaires des extensions des espaces de stockage devront être prévues dans les zones portuaires de Brest et de Landerneau.

### II-4.3 Garantir la sécurité de l'alimentation en eau potable

Les ressources en eau sont issues de sept sources de prélèvements en eau de surface et d'une quarantaine de captages en nappes souterraines. Si l'eau brute est disponible en quantité suffisante, sa qualité est parfois aux limites de la réglementation actuelle, ce qui crée des incertitudes sur la pérennité de certains points de prélèvement.

La sécurité de l'alimentation en eau potable doit être garantie durablement, conformément aux dispositions législatives et au SDAGE et aux SAGE approuvés.

Les communes devront effectuer la protection réglementaire de leurs captages afin de les protéger et de garantir l'approvisionnement en eau potable en évitant tout risque de pollution.

En cas de recherches de nouveaux sites de captage ou de forage, les projets d'extension de l'urbanisation et des réseaux d'infrastructures de transports devront être compatibles avec celles-ci.

### II-4.4 Économiser la ressource en eau

Les documents d'urbanisme locaux et les nouvelles opérations d'aménagement dans la conception de leur aménagement favorisent les techniques qui retiennent et ralentissent le ruissellement de l'eau. Ils incitent notamment à la récupération et au stockage des eaux pluviales pour leur utilisation dans les espaces

publics ou les bâtiments publics autorisés en respectant la réglementation en vigueur.

La récupération des eaux pluviales est incitée pour les particuliers.

Les constructions neuves et rénovations de bâtiments sous maîtrise d'ouvrage publique, et autorisées à le faire, doivent être équipées de dispositifs destinés à économiser l'eau.

Afin de limiter les prélèvements dans le milieu et les coûts de traitement pour la potabilité, les dispositifs prévus par le SDAGE devront être respectés, à savoir que l'objectif à atteindre avant 2012 pour le rendement primaire des réseaux d'eau potable est au minimum de 75 % en zone rurale et de 85 % en zone urbaine.

### II-4.5 Poursuivre l'amélioration des systèmes d'assainissement

L'effort à porter sur l'assainissement en général permettra d'améliorer la qualité des eaux littorales où de nombreuses activités le nécessitent ainsi que la qualité des eaux à destination de l'alimentation. La fiabilité du fonctionnement des réseaux de collecte des eaux usées, des unités de traitement, des systèmes d'assainissement non collectif est un objectif essentiel.

Les préconisations du SCoT en matière de densification de l'urbanisation tendent à un développement des équipements d'assainissement collectif sur le territoire. Cependant, l'acceptation du milieu naturel pouvant être limitée, de nouvelles solutions techniques et l'association de plusieurs solutions seront sans doute nécessaires.

Il est souhaitable que les choix des formes urbaines et de leur localisation soient guidés par la recherche d'une réduction des impacts

sur les milieux et d'une maîtrise des coûts induits. Lorsque les deux solutions sont possibles, la comparaison entre l'extension ou l'installation d'un système d'assainissement collectif et de l'utilisation de l'assainissement non collectif sera effectuée sur cette base.

### ***L'assainissement collectif***

Tout document d'urbanisme local est accompagné de zonages d'assainissement prenant en compte l'urbanisation existante mais aussi les extensions à venir. Ces extensions doivent être en adéquation avec la capacité des réseaux et de la station d'épuration à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution.

Des solutions de petite taille sont à envisager pour les groupements d'habitations trop éloignés pour être raccordés au réseau principal. Dans ce cas, des emplacements réservés sont à prévoir dans les documents d'urbanisme.

Pour les petites unités, les techniques alternatives d'épuration des eaux usées peuvent être retenues.

### ***L'assainissement non collectif***

L'assainissement non collectif devra être réservé prioritairement à l'habitat diffus et aux hameaux existants.

Dans l'ensemble du Pays de Brest, l'urbanisation n'est possible que s'il existe des techniques d'assainissements non collectifs adaptées ou un possible passage à l'assainissement collectif. Une attention particulière sera portée aux zones sensibles (espaces proches du rivage au sens de l'article L. 146-4-II du code de l'urbanisme, protection de captage, milieu naturel protégé).

En cas d'assainissement non collectif, les parcelles devront disposer d'une surface

minimale non artificialisée qui permette le bon fonctionnement de l'équipement.

Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte la présence d'exploitations conchylicoles ou piscicoles et de zones de baignade en aval. Le choix des techniques d'assainissement non collectif devra être compatible avec les exigences de la qualité des eaux côtières.

Sur l'ensemble du Pays de Brest, les efforts de mise en conformité des systèmes autonomes engagés dans le cadre des Services Publics d'Assainissement Non Collectif (SPANC) seront poursuivis.

### ***La gestion des eaux pluviales***

Dans leur zonage d'assainissement et conformément à la loi sur l'Eau, les communes doivent réaliser au moins un schéma directeur d'assainissement pluvial.

Pour réduire les risques de pollution, il conviendra d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales par des équipements adéquats, mais aussi en limitant l'imperméabilisation des sols et en privilégiant les techniques alternatives permettant la rétention et l'infiltration des eaux de pluie. Les documents d'urbanisme au plan communal préciseront dans ce sens les modalités d'intervention à prévoir.

# EN RÉSUMÉ →

**II - 4.1 Assurer le lien urbanisation / services-équipements / transports en commun**

**II - 4.2 Préserver les ressources minérales**

**II - 4.3 Garantir la sécurité de l'alimentation en eau potable**

**II - 4.4 Économiser la ressource en eau**

**II - 4.5 Poursuivre l'amélioration des systèmes d'assainissement**

## Le SCoT recommande

- que les espaces desservis par les transports collectifs s'engagent dans un processus de densification et qu'ils soient prioritaires dans les décisions d'ouverture à l'urbanisation,
- une densification particulière de l'urbanisation à proximité des pôles générateurs de transports (gares ou PEM),
- le maintien des emprises des carrières de pierres ornementales de valeur patrimoniale dans les documents d'urbanisme locaux,
- l'utilisation des granulats issus de matériaux de recyclage,
- l'extension des espaces de stockage de matériaux dans les zones portuaires de Brest et de Landerneau,
- le respect des dispositions du SDAGE et des SAGEs approuvés qui permettront la pérennisation de la ressource en eau,
- que les projets d'extension de l'urbanisation et de réseaux d'infrastructure soient compatibles avec les recherches de nouveaux sites de captage d'eau potable,
- que les documents d'urbanisme locaux et les nouvelles opérations d'aménagement favorisent la gestion de l'eau à la parcelle et les techniques qui retiennent et ralentissent le ruissellement de l'eau,
- qu'ils incitent à la récupération et au stockage d'eau pluviale dans le respect de la réglementation en vigueur,
- que la récupération des eaux pluviales soit incitée pour les particuliers,
- le respect des dispositifs prévus par le SDAGE en matière de rendement primaire des réseaux d'eau potable,
- que les choix des formes urbaines et de leur localisation soient guidés par la recherche en matière d'assainissement d'une réduction des impacts sur les milieux et d'une maîtrise des coûts induits,
- que les PLU soient accompagnés de zonages

d'assainissement à jour,

- que l'assainissement non collectif soit réservé prioritairement à l'habitat diffus et aux hameaux existants,
- que des solutions d'assainissement collectif de petite taille soient envisagées pour les groupements d'habitations trop éloignées pour être raccordées au réseau principal,
- que les efforts de mise en conformité des systèmes non collectifs engagés dans le cadre des Syndicats Pour l'Assainissement Non Collectif (SPANC) soient poursuivis,
- que les techniques d'aménagement visant à la limitation de l'imperméabilisation des sols et permettant la rétention et l'infiltration des eaux de pluie soient recherchées.

## Le SCoT prescrit

- le respect par les PLU du schéma départemental des carrières du Finistère
- la préservation par les PLU des abords des carrières autorisées en exploitation de toute urbanisation nouvelle, en tenant compte de leur extension possible,
- que les communes assurent la protection réglementaire des captages d'eau potable,
- que les constructions neuves et rénovations de bâtiments sous maîtrise d'ouvrage publique, et autorisés à le faire, soient équipées de dispositifs destinés à économiser l'eau,
- que l'urbanisation en zones sensibles est conditionnée à l'existence de techniques d'assainissement non collectifs adaptées ou un passage à l'assainissement collectif,
- qu'en cas d'assainissement non collectif, les parcelles disposent d'une surface minimale non artificialisée qui permette le bon fonctionnement de l'équipement,
- que, dans leur zonage d'assainissement, les communes réalisent au moins un schéma directeur d'assainissement pluvial.

## II - 4.6 Protéger les populations des risques naturels et technologiques

Plusieurs communes du Pays de Brest sont concernées par des risques naturels (inondations, submersion marine) et par des risques technologiques et industriels. Quelques mouvements de terrains sont à noter dans l'agglomération brestoise et sur la commune de Crozon. Le risque d'incendie dans les espaces naturels (landes, forêts...) n'est pas négligeable dans la partie sud du territoire (monts d'Arrée, presque île de Crozon) et peut s'accroître du fait du recul de l'exploitation agricole.

Le SCoT prescrit que les Plans de Prévention des Risques approuvés soient intégrés dans les documents locaux d'urbanisme, y compris dans les documents graphiques, et au fur et à mesure de leur approbation.

### Prévenir les inondations

Les inondations représentent une menace latente pour les biens et les personnes, mais elles font aussi partie intégrante du fonctionnement normal des cours d'eau et des écosystèmes associés. Elles peuvent être prévenues par une bonne gestion des eaux pluviales et par leur prise en compte dans le développement de l'urbanisation dans les documents d'urbanisme.

Dans le Pays de Brest, les risques d'inondation sont principalement liés :

- au débordement direct des cours d'eau, notamment sur l'Elorn, la Mignonne, la rivière du Faou, associé parfois aux fortes marées et vents vers la côte qui freinent l'écoulement des eaux pluviales,
- au ruissellement en secteurs urbains : de fortes pluies saturent le réseau d'eaux pluviales et conduisent à des inondations aux points bas.

Des Plans de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) sont approuvés sur les secteurs les plus concernés de Landerneau (communes de Landerneau, Pencran, La Roche-Maurice, Plouédern et Plouneventer), Pont-de-Buis-les-Quimerch, Le Faou et Daoulas.

Les documents d'urbanisme locaux précisent le risque d'inondation, en compatibilité avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) approuvés :

- ils concourent à la préservation des zones inondables et des champs d'expansion des crues en identifiant les secteurs assurant des fonctions d'expansion naturelle des crues (dont les zones humides de fonds de vallées) en amont et en aval des zones urbanisées,
- ils définissent les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales,
- ils indiquent les secteurs où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Par ailleurs, les aménagements des infrastructures de transport doivent être adaptés au risque d'inondation dans la traversée des zones inondables, être conçus pour ne pas perturber le flux hydraulique, c'est-à-dire minimiser les impacts et préserver les champs d'expansion et les écoulements des crues.

La gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement urbain doit tendre vers une maîtrise des débits et de la concentration des écoulements. Le principe de la gestion des eaux pluviales à la parcelle et du ralentissement des écoulements devra être une priorité. Elle devra être prise en compte

dès la conception des nouvelles opérations d'aménagement et permettre la réduction du rejet direct au réseau eaux pluviales en :

- limitant l'imperméabilisation des sols,
- favorisant l'infiltration au plus près (chaussées drainantes, ...),
- développant des solutions de stockage momentané (bassins,...),
- prévoyant des zones d'écoulements contrôlés dans la conception des espaces publics tels que places, parkings, terrains de jeux, espaces verts,
- optimisant la dimension des réseaux d'eaux pluviales des opérations nouvelles par l'adaptation à la capacité du réseau hydrographique existant.

D'une manière générale le débit des eaux de ruissellement à l'exutoire de ces nouvelles parcelles à aménager devra être inférieur ou égal au débit de la parcelle avant son aménagement.

### **Prendre en compte l'évolution du littoral**

La côte Nord du Pays de Brest, basse et sableuse, est sensible au risque de submersion marine. Par ailleurs, les changements climatiques, en ayant comme conséquence l'élévation du niveau de la mer dans les décennies à venir, augmentent le risque d'érosion et de submersion.

Des Plans de Prévention des Risques de Submersion Marine sont approuvés sur la commune de Plouguerneau et sur le secteur de la côte nord regroupant les communes de Guissény, Kerlouan, Brignogan-Plages, Plounéour-Trez et Goulven.

Par mesure de prévention, il est recommandé aux communes :

- de ne pas accroître l'urbanisation dans ces secteurs,
- de prendre en compte les incidences des aménagements modifiant le rivage,

- d'étendre si besoin l'inconstructibilité de la bande littorale des 100 mètres à plus de 100 mètres lorsque des motifs liés à l'érosion des côtes le justifient, comme cela est permis par l'article L.146-4-III du code de l'urbanisme,
- de poursuivre la réhabilitation des espaces naturels littoraux (dunes et marais) par la mise en œuvre de techniques « douces » d'aménagement et la gestion de la fréquentation du public, de préférence à des enrochements.

### **Prévenir les risques de mouvements de terrain**

Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrains dans le Pays de Brest. Néanmoins, des communes peuvent être concernées par des aléas moindres. Dans ce cas, les documents d'urbanisme locaux précisent ce risque.

### **Prévenir les risques technologiques**

Certaines activités industrielles et militaires présentes dans le Pays de Brest génèrent des risques importants pour la population. Des mesures réglementaires et de protection des populations ont été prises.

Les entreprises Imporgal et Stockbrest à Brest, Nobel Sport à Pont-de-Buis sont répertoriées site SEVESO seuil haut. Le centre de production thermique EDF de Dirinon et la station de déballastage de la CCI à Brest sont sites SEVESO seuil bas.

Par ailleurs, trois Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) sont prescrits et en cours de réalisation : Nobel Sport sur la commune de Pont-de-Buis-les-Quimerch et, sur Brest, les établissements Imporgal et Stockbrest, installations du dépôt d'hydrocarbures de la Marine de la Maison Blanche.

En ce qui concerne le risque nucléaire présenté

par le domaine militaire, la ville de Brest s'est dotée d'un Plan Particulier d'Intervention pour le secteur de Recouvrance et la commune de Crozon pour le secteur de l'île Longue.

Les zones militaires de Guenvenez à Crozon et de la pyrotechnie entre Le Relecq-Kerhuon et Guipavas sont dotées de polygones d'isolement.

Les activités nouvelles (installations SEVESO, installations soumises à autorisations...), lorsqu'elles génèrent des risques importants pour la population, doivent veiller à limiter dans toute la mesure du possible l'exposition des populations. À cet effet, elles sont localisées à l'écart des autres zones urbanisées ou à urbaniser et/ou s'accompagnent de mesures de limitation du risque à la source. L'urbanisation des communes maintient la condition d'éloignement.

## **II - 4.7 Prévenir les risques pour la santé publique**

### ***Garantir la qualité de l'air***

Dans le Pays de Brest, les transports sont le principal agent de la dégradation de la qualité de l'air. Les orientations du SCoT dans ce domaine visent donc à articuler urbanisation et transports en commun et les modes doux, qui contribuent à l'objectif de diminution des émissions de produits polluants et de gaz à effet de serre.

Les Plans de Déplacements Urbains prennent en compte ces orientations et s'attachent à valoriser les modes les moins polluants, pour le déplacement des personnes comme pour le transport des marchandises.

Dans toutes les opérations d'urbanisme, des espaces publics doivent être agencés de manière à rendre les cheminements doux aussi directs, aisés et sécurisés que possible, entre les quartiers d'habitat et en relation avec les

commerces et les équipements publics et les transports en communs.

### ***Réduire les nuisances sonores***

Les sources de bruit que sont les trafics ferroviaire, aérien et routier constituent les premiers facteurs de gêne sonore. La réduction de l'exposition de la population à leurs impacts représente un enjeu de santé publique. Elle fait l'objet de réglementations qui définissent des contraintes portant sur la nature des constructions autorisées, sur leur implantation et sur les niveaux d'isolation phonique mais ne proposent pas de mesures visant l'origine du bruit.

Le SCoT prescrit que les communes concernées par un Plan d'Exposition au Bruit doivent respecter le règlement de ces plans et intégrer leurs évolutions ultérieures.

En renforçant la part modale des transports en commun et des déplacements doux au détriment de l'augmentation du trafic automobile, en préconisant une urbanisation plus groupée, le SCoT participe à la réduction à la source des nuisances sonores. Par ailleurs, il recommande que lors de la réalisation ou de la requalification de voiries hors agglomération destinées principalement au trafic automobile ou poids-lourds, des équipements intégrés au paysage soient étudiés pour réduire les nuisances sonores (murs anti-bruit, bâtiments « écran », revêtements de chaussées enrobés drainants ou poreux, limitation de la vitesse...) en proximité d'habitat.

### ***Initier des démarches sur la pollution lumineuse***

Le SCoT recommande une utilisation raisonnée des éclairages publics et privés et une répartition dans le temps des flux de lumière. Cet objectif répond également à une maîtrise de la consommation en énergie et une prise en compte des besoins des milieux naturels.

## II-4.8 Poursuivre et améliorer les politiques de gestion des déchets

Le SCoT prescrit l'application du Plan départemental de prévention et de gestion des déchets ménagers et assimilés (2008-2018).

Ce plan prévoit dans une approche territoriale que les traitements des déchets soient coordonnés entre les collectivités à l'échelle d'un ensemble géographique Centre et Nord-Finistère qui doit présenter une autonomie en matière d'équipements. Parmi les équipements nécessaires à la filière de traitement, le Pays de Brest dispose d'une unité de valorisation énergétique, d'une unité de valorisation organique, d'un centre de tri des emballages ménagers, d'une plate-forme de maturation des mâchefers en cours de réalisation.

La création d'une installation de stockage des déchets non dangereux devra être prévue à l'échelle du territoire Centre et Nord Finistère défini par le Plan départemental.

Sur le Pays de Brest, ces équipements sont complétés par un projet de chaudière bois sur le site du Spernot, un projet de développement du tri des emballages, un projet de traitement des fermentiscibles en vue de la production d'un précompost, et un centre de tri des déchets industriels. Les sites existants du Spernot (Brest) et de Saint-Eloi (Plouédern) seront privilégiés pour une optimisation spatiale.

Sur le Pays de Brest, il existe un maillage de déchèteries et de centres de stockage de matériaux inertes qui doivent être inscrits dans les documents d'urbanisme locaux. Ces réseaux peuvent être complétés et renforcés par l'extension des sites existants ou l'aménagement de nouveaux sites pour assurer un maillage équilibré du territoire et répondre aux besoins des habitants ou aux évolutions réglementaires. Les documents

d'urbanisme locaux prévoient les espaces nécessaires à leur implantation lorsqu'ils sont identifiés.

Le SCoT prescrit que les documents d'urbanisme locaux ne peuvent prévoir des mesures d'interdiction générale d'équipements de traitement et de stockage des déchets.

## II-4.9 Assurer les équilibres énergétiques

La Bretagne est très déficitaire en production d'énergie au regard de sa consommation. Le réseau surchargé, notamment sur le secteur Nord-Ouest, peut connaître des ruptures. L'amélioration de la situation passe autant par des économies d'énergie que par une production locale grâce à l'installation d'équipements d'énergies, notamment renouvelables.

En prescrivant une urbanisation plus dense et en recommandant un habitat tendant vers des formes groupées, le SCoT participe à la réduction de consommation d'énergie soit par une moindre déperdition par l'isolation du bâti, soit par une augmentation de la possibilité de mettre en œuvre des transports en commun.

Le SCoT prescrit également de poursuivre la rénovation du bâti existant, de développer la construction neuve en respectant la réglementation thermique en vigueur, voire en la devançant, et d'intégrer les énergies renouvelables dans les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Les documents d'urbanisme locaux auront la responsabilité de concilier les objectifs d'économie d'énergie avec les objectifs de qualité de vie.



# EN RÉSUMÉ →

## II-4.6 Protéger les populations des risques naturels et technologiques

## II-4.7 Prévenir les risques pour la santé publique

## II-4.8 Poursuivre et améliorer les politiques de gestion des déchets

## II-4.9 Assurer les équilibres énergétiques

### Le SCoT recommande

- que dans les zones à risque de submersion marine :
  - > l'urbanisation ne soit plus possible,
  - > soient prises en compte les incidences des aménagements modifiant le rivage,
  - > l'extension, si besoin, de l'inconstructibilité de la bande littorale à plus de 100 mètres lorsque des motifs liés à l'érosion des côtes le justifient,
  - > la réhabilitation des espaces naturels littoraux (dunes et marais) par la mise en œuvre de techniques « douces » d'aménagement,
- que la gestion des eaux pluviales soit prise en compte dès la conception des nouvelles opérations d'aménagement et permette la réduction du rejet direct au réseau des eaux pluviales,
- que les activités nouvelles générant des risques importants pour la population veillent à limiter l'exposition des populations et soient localisées à l'écart des autres zones urbanisées ou à urbaniser,
- l'articulation de l'urbanisation et des transports en commun et modes doux, afin de contribuer à l'objectif de diminution des émissions de produits polluants et de gaz à effet de serre,
- que lors de la réalisation ou de la requalification de voiries hors agglomération destinées principalement au trafic automobile ou poids-lourds, des équipements intégrés au paysage soient systématiquement étudiés,
- une utilisation raisonnée des éclairages publics et privés,

- la création d'une installation de stockage des déchets non dangereux à l'échelle du territoire Centre et Nord Finistère défini par le Plan départemental,
- la priorité aux sites existants du Spernot (Brest) et de Saint-Eloi (Plouédern) pour une optimisation spatiale des futures installations de traitement des déchets.

### Le SCoT prescrit

- que les Plans de Prévention des Risques approuvés soient intégrés dans les documents d'urbanisme locaux, y compris dans les documents graphiques, et au fur et à mesure de leur approbation,
- que les documents d'urbanisme locaux préciseront le risque d'inondation, en compatibilité avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE),
- l'application du Plan départemental de prévention et de gestion des déchets ménagers et assimilés (2008-2018),
- l'impossibilité pour les documents locaux d'urbanisme de prévoir des mesures d'interdiction générale d'équipements de traitement et de stockage des déchets.



# III

## LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : L'ATTRACTIVITÉ, LA MÉTROPOLISATION



## III - 1. ACCROÎTRE LA CONNECTIVITÉ

*Le PADD du SCoT du Pays de Brest affirme l'enjeu majeur de l'accessibilité au vu de la situation péninsulaire et de l'éloignement de Brest par rapport à la capitale nationale et aux grands axes de transports européens.*

*Dans ce contexte spécifique et au regard des défis posés par la nécessaire réduction des gaz à effet de serre, le renforcement de l'accessibilité du territoire passe dans les années à venir par l'amélioration significative de l'offre ferroviaire, par une inter-modalité renforcée et par le développement du très haut débit.*

- > l'augmentation des liaisons sans ruptures de charge entre Brest, le Sud-Bretagne, Nantes et au-delà,
- > le maintien de capacités pour le fret.

Un premier projet dans le cadre du Contrat de Projet État Région 2008-2013 permettra d'atteindre un temps de trajet entre Brest et Quimper de 59 minutes en 2013 avec 12 Allers-Retours quotidiens. Une amélioration de la liaison avec Nantes (sans rupture de charge) grâce au nouveau matériel ferroviaire est déjà réalisée. La réflexion doit être poursuivie en particulier sur les points d'échange, le nombre des dessertes et les temps de parcours.

### III - 1.1 Améliorer l'offre ferroviaire

Deux projets majeurs mobilisent actuellement les partenaires publics :

- Le projet Bretagne Grande Vitesse qui représente à horizon 2014 une étape majeure par rapport à l'objectif de relier Brest ou Quimper à Paris en 3 heures puisqu'il autorisera un trajet Brest / Paris en 3 h 20 (au lieu de 4 h 20 aujourd'hui) et une liaison Brest/Rennes en 1 h 40 (au lieu de 1 h 57 aujourd'hui). Attendu avec impatience par les acteurs locaux, ce projet nécessite une forte mobilisation afin que les effets profitent au plus grand nombre d'habitants et d'entreprises. Dans ce cadre, le site de la Gare de Brest devra être adapté à ces nouveaux enjeux, dans une optique d'amélioration de la multimodalité, au service de l'ensemble du Pays de Brest.
- L'amélioration de l'offre de transport ferroviaire entre Brest et Quimper qui répond aux enjeux suivants :
  - > l'amélioration des échanges du Pays avec Quimper,

### III - 1.2 Développer l'intermodalité

L'articulation entre les différents modes de déplacements (avion, voiture, train, bus, tramway, vélo, bateau) est un élément essentiel à la fois pour les déplacements voyageurs et pour le transport de marchandises.

Cette possibilité de conjuguer plusieurs modes pour un seul déplacement suppose la conception et l'aménagement des principaux générateurs de flux comme de véritables plateformes conjuguant le maximum de modes de transport et organisant systématiquement les liaisons avec les centralités.

L'intermodalité n'est pas seulement une question physique : elle suppose également l'organisation d'une convergence tarifaire et horaire ainsi que le développement de l'information aux voyageurs.

Le PADD du Scot identifie des pôles d'échanges destinés à assurer une fonction d'interface entre le réseau de transports en commun (ferroviaire ou routier) et les autres modes de déplacements. Hors de l'agglomération brestoise, les pôles d'échanges doivent être mis en place prioritairement dans les pôles structurants et d'équilibre.

Le DOG confirme l'importance de développer ces pôles et d'aménager le tissu urbain autour de ces lieux d'échanges en :

- Installant des fonctions urbaines génératrices de déplacement pour les pôles majeurs,
- Densifiant l'urbanisation,
- Valorisant les aménagements urbains,
- Associant des fonctions de service et de commerce.

### III - 1.3 Favoriser l'arrivée du très haut débit

L'accès aux technologies de l'information et de la communication est un facteur d'attractivité et de compétitivité du territoire. Il convient donc de disposer d'une couverture homogène et efficace afin de permettre un accès à tous les usagers (particuliers et entreprises).

#### *Assurer à minima l'accès au haut débit*

Le haut débit s'est fortement appuyé sur la technologie ADSL qui repose sur la boucle locale (cuivre) téléphonique présente sur l'ensemble du territoire depuis les années 1960 -70 et permettant à la majorité des usagers d'accéder à Internet. L'inconvénient majeur de cette technologie est que le débit décroît avec la longueur de la ligne (entre le répartiteur et le correspondant) ; cela pouvant créer des fractures numériques. Aujourd'hui, cette technologie ne permet plus d'accroître les débits alors que les besoins des usagers sont toujours plus importants et que les services se multiplient (télémédecine, visioconférence, télévision 3D...). Ces

nouveaux usages bouleverseront les comportements de beaucoup d'acteurs, qu'il s'agisse de la recherche ou de l'enseignement, des entreprises mais aussi des ménages. Il est donc indispensable d'anticiper l'arrivée du très haut débit.

Le Conseil général du Finistère s'est engagé dans une politique d'aménagement numérique du territoire visant à assurer à tous les Finistériens un accès au haut débit (2 mbts).

#### *Programmer l'arrivée du très haut débit*

Le très haut débit constitue un saut technologique par l'arrivée de la fibre optique qui, jusqu'aux usagers, permettra d'anticiper ces nouveaux besoins. Elle présente l'avantage de proposer des débits dont les limites ne sont pas encore connues. Son développement nécessite de coûteux investissements, en particulier en génie civil (fourreaux).

#### *Réaliser le schéma d'aménagement numérique pour le Pays de Brest*

Le SCoT du Pays de Brest qui se donne pour objectif la réalisation d'un schéma territorial d'aménagement numérique, doit préparer et organiser l'arrivée du très haut débit sur le Pays de Brest, en lien avec les opérateurs privés.

Ce document a pour objectif de définir une desserte en s'appuyant sur une hiérarchisation des différents espaces et en proposant une solution adaptée. Le raccordement devra prioritairement se structurer autour des équipements métropolitains qu'il s'agisse de services publics (santé, recherche, enseignement...) mais aussi du secteur privé (zones d'activités, sièges d'entreprise).

Ce document a également pour objectif de définir une ambition de couverture du

territoire pour les ménages. Si les espaces très urbanisés ne connaîtront pas de problèmes de desserte en très haut débit puisque les investissements seront rapidement rentables, la situation est différente pour les zones moins denses où une action publique sera indispensable. La pose de fourreaux par les collectivités lors d'opérations d'aménagement ou de travaux de voirie permettra donc de diminuer ce coût en agissant sur le long terme.

La création ou l'extension de lotissements résidentiels ou de zones d'activités économiques devront désormais intégrer la pose de fourreaux supplémentaires afin de permettre l'accueil de fibres optiques. Ces fourreaux resteront propriété de la collectivité maître d'ouvrage. Ils seront posés en sus de ceux de France Télécom nécessaires pour le service universel téléphonique. L'objectif est ainsi d'anticiper la desserte de ces zones en très haut débit.

De même il est souhaitable de systématiser la pose anticipée de fourreaux lors de travaux sur le domaine public. La réalisation de tous types de travaux sur le domaine public (voirie) constitue en effet une opportunité pour poser des fourreaux de réserve qui permettront immédiatement ou à terme d'apporter le très haut débit. Il s'agit principalement de travaux d'enfouissement de réseaux (électrique et téléphonique), de modernisation de réseaux (assainissement, électrique et/ou téléphonique) ou de réfection de voiries. Les fourreaux posés resteront propriété de la collectivité maître d'ouvrage.

## EN RÉSUMÉ → III-1. ACCROÎTRE LA CONNECTIVITÉ

### **Le SCoT propose**

- de poursuivre la réflexion sur l'amélioration de la liaison ferroviaire entre Brest et le sud (Quimper, Nantes...),
- de réaliser un schéma d'aménagement numérique à l'échelle du Pays de Brest.

### **Le SCoT recommande**

- la pose de fourreaux supplémentaires lors de la création ou l'extension de zones d'activités économiques ou de lotissements,
  - la pose anticipée de fourreaux lors de travaux sur le domaine public.
- 
- la priorité à l'organisation de pôles d'échanges multimodaux dans les pôles structurants et d'équilibre du Pays de Brest,
  - le développement des Pôles d'échanges multimodaux et l'aménagement du tissu urbain autour de ceux-ci,





## III-2. ORGANISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DES ÉQUIPEMENTS MÉTROPOLITAINS

### III-2.1 Structurer les espaces économiques

Les activités économiques et les équipements métropolitains du Pays de Brest se localisent dans :

- le tissu urbain,
- des espaces spécialisés (ex : militaires),
- les zones d'activités économiques qui accueillent environ le quart de l'emploi salarié total,
- les espaces agricoles et littoraux, notamment dans le cas des entreprises agroalimentaires, historiquement installées en milieu rural, ou celui des activités maritimes.

Le DOG du SCoT entend par « espaces économiques » les lieux d'implantation des activités économiques et équipements métropolitains, dont l'emprise foncière brute (existante et future) inscrite dans les documents d'urbanisme est supérieure à 5 ha, quel que soit leur type de gestion (communale, communautaire, privée, militaire).

Sont exclues de cette définition les activités et équipements métropolitains situés dans le tissu urbain et les zones d'activités strictement dédiées à l'accueil d'activités commerciales (voir pour ce cas le chapitre commerce).

Certains espaces, situés sur des communes littorales, bien qu'ayant une emprise inférieure à 5 ha, font l'objet d'une attention particulière en raison de leur caractère structurant sur le plan économique.

Pour les zones portuaires, les règles d'aménagement sont définies dans l'article L.146-4 du code de l'urbanisme.

« L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres...

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

Ce dernier principe concerne les activités conchylicoles réparties dans la rade de Brest et à l'embouchure des abers Benoît et Wrac'h, dont les zones de production sont aujourd'hui en extension.

Les zones d'activités économiques sont regroupées sous une même dénomination lorsque :

- spatialement, elles se situent en continuité les unes des autres (exemple : Nord Est de l'agglomération brestoise qui associe les zones de Kergonan, Kergaradec, Hermitage, Loscoat, Keraudren et Lavallot ; Lanvian qui associe trois intercommunalités – Brest métropole océane, Pays de Landerneau Daoulas et Pays des Abers – et trois zones dénommées Lanvian, Goarem Goz et Pen ar Forest),
- ou lorsqu'elles sont proches et qu'elles sont gérées comme une seule entité. (exemple de

Saint Eloi/Mescoden qui regroupe les zones de Saint Eloi, Mescoden, Leslouch, Lezeon, Keriell, Loc Ar Bruc].

### **Organiser l'offre en espaces économiques à l'échelle du Pays de Brest**

Les espaces économiques du Pays de Brest assurent des fonctions différentes suivant leur localisation, leur accessibilité, leur taille, la nature des activités accueillies, l'offre de services, leur potentiel de développement... Une attention particulière sera portée au maintien et au développement d'une économie productive.

Dans les communes littorales du Pays de Brest, les espaces économiques métropolitains, communautaires et structurants sont des agglomérations. Les documents d'urbanisme locaux détermineront les conditions d'éventuelle extension des espaces de proximité.

### **LES ESPACES MÉTROPOLITAINS GÉNÉRALISTES**

Ils accueillent différents types d'activités, mais devront être en mesure d'accueillir préférentiellement :

- des projets d'investissement de taille significative, notamment industriels et logistiques, consommateurs d'espaces et à la recherche de dessertes optimales. Ces projets ne peuvent se localiser que sur de grandes parcelles, à proximité des nœuds routiers,
- des entreprises, notamment industrielles et logistiques, qui doivent et souhaitent adapter leurs infrastructures et leur process pour limiter au maximum leurs nuisances (bruits, odeurs, trafic poids lourds, visuels...) dans le cadre de cahiers de charges particuliers.

Les espaces métropolitains généralistes doivent permettre de répondre à ce type de demandes.

Bénéficiant d'une desserte de très grande qualité, ils ont également vocation à accueillir des fonctions métropolitaines.

Ces espaces se caractérisent par des réserves foncières importantes, supérieures à 100 ha.

### **LES ESPACES MÉTROPOLITAINS SPÉCIALISÉS**

Ils accueillent des activités et équipements de dimension métropolitaine, qui peuvent être des fonctions décisionnelles, des fonctions très spécialisées ou bénéficiant à un public situé bien au-delà du Pays de Brest. Ces fonctions métropolitaines peuvent couvrir différents champs : commandement militaire et surveillance aérienne, enseignement supérieur et recherche, santé, accessibilité, logistique, fonctions technopolitaines, événementielles et touristiques.

### **LES ESPACES À RAYONNEMENT COMMUNAUTAIRE**

Ils ont une place particulière à l'échelle des intercommunalités dans la mesure où ils peuvent accueillir le siège de sociétés importantes, concentrer un nombre d'emplois significatif et/ou être le lieu privilégié d'investissements de la part des collectivités (hôtels d'entreprises, pépinières...).

### **LES ESPACES STRUCTURANTS LITTORAUX**

Ils accueillent des équipements militaires ou des activités économiques (industries notamment) qui historiquement se sont installés dans une commune littorale, à l'extérieur du tissu urbain et hors zones d'activités économiques. Pour préserver leur pérennité et leur développement, ces établissements doivent pouvoir conserver des possibilités de modernisation et/ou d'extension. Il ne faut toutefois pas envisager ni une diversification des activités dans ces espaces, ni la structuration d'une zone d'activités économiques.

## LES ESPACES DE PROXIMITÉ

Ces sites ont vocation à accueillir de petites industries, des activités artisanales et tertiaires. Les entreprises qui s'y implantent répondent essentiellement à un marché de proximité.

### *Identifier les besoins fonciers et disponibilités pour conforter ce maillage*

La consommation foncière annuelle pour les activités économiques et équipements métropolitains (hors tissu urbain) est estimée à 20 ha/an<sup>10</sup>. D'ici 2020, si la tendance se poursuit, les besoins sont évalués à 220 ha dans le Pays de Brest.

À la lecture des documents locaux d'urbanisme, les réserves foncières brutes destinées à l'accueil d'activités économiques et d'équipements métropolitains s'élèvent à 1 000 ha. Doivent être déduites les emprises des voiries, les bandes de recul par rapport aux axes routiers, les zones humides, les surfaces dédiées aux espaces publics..., soit entre 30 et 50 % des surfaces brutes.

Au final, les projets inscrits dans les documents locaux d'urbanisme couvrent donc quantitativement la demande estimée des entreprises. Cette surestimation apparaît toutefois nécessaire pour maintenir une certaine fluidité du marché dans le cadre d'une gestion active de la disponibilité foncière par tous les acteurs. En outre, le Pays de Brest doit être en capacité d'offrir aux entreprises, en fonction de leurs activités et de leurs projets, un panel d'offres foncières.

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DES ESPACES ÉCONOMIQUES		
Typologie des espaces économiques	Potentiel de développement <sup>11</sup>	
Métropolitains	Généralistes	Élevé (429 ha)
	Spécialisés	Élevé (296 ha)
À rayonnement communautaire		Modéré (171 ha)
Littoraux structurants		Limité (5 ha)
Proximité		Modéré (206 ha)

La consommation foncière prévue prend principalement la forme de projets d'extension d'espaces économiques déjà existants. Les principales réserves foncières (supérieures à 100 hectares) sont localisées dans les zones :

- Nord-Est (Brest métropole océane),
- Saint-Eloi-Mescoden (Pays de Landerneau-Daoulas et Pays de Lesneven Côtes des Légendes),
- Lanvian (Brest métropole océane ; Pays de Landerneau-Daoulas ; Pays des Abers).

### *Renforcer la spécialisation des espaces*

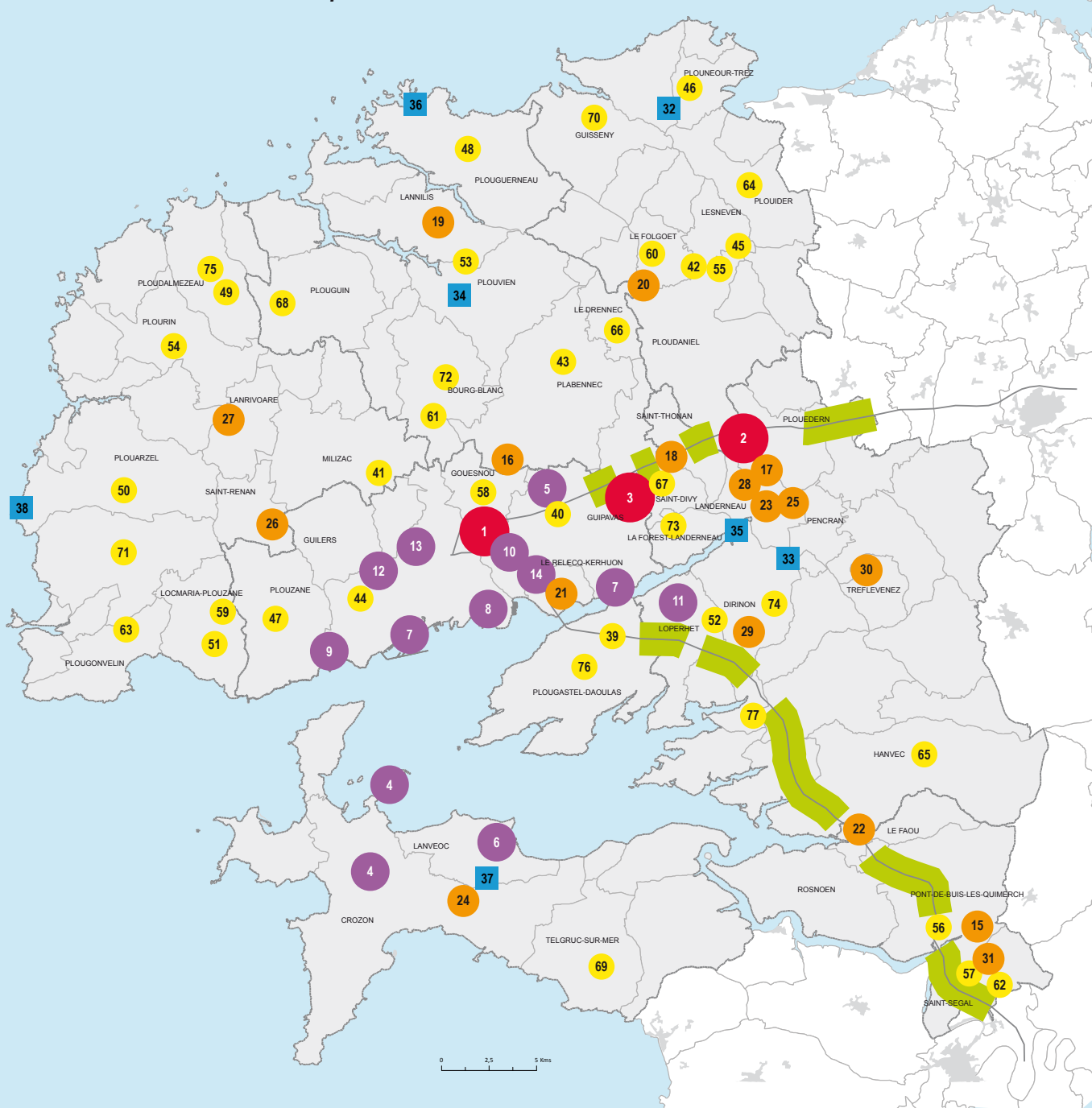
La typologie des espaces économiques définie ci-dessus illustre des fonctionnements différenciés, en fonction de l'emprise foncière, de la nature des activités accueillies, de l'accessibilité, des services...

L'implantation à venir des entreprises devra se faire en cohérence avec la typologie des espaces identifiés par le SCoT du Pays de Brest. À ce titre, l'implantation des activités industrielles et logistiques dans les espaces métropolitains généralistes devra être privilégiée dans la mesure où ces zones d'activités bénéficient d'une bonne accessibilité et de réserves foncières importantes.

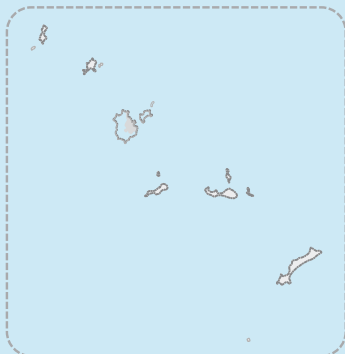
<sup>10</sup>/ Estimation réalisée par l'ADEUPa sur la base d'une observation des surfaces commercialisées entre 2000 et 2005.

<sup>11</sup>/ Réserves foncières brutes.

LOCALISATION DES ESPACES ÉCONOMIQUES DU PAYS DE BREST



- Espaces métropolitains généralistes
- Espaces métropolitains spécialisés
- Espaces à rayonnement communautaire
- Espaces structurants littoraux
- Espaces de proximité
- Coupures entre espaces économiques



Analyses / Traitements / Cartographie : ADEUPa de Brest - Novembre 2009  
Sources (fond de carte) : BD CARTO® - ©IGN - Paris - 2005 - Reproduction interdite - Licence N° 2008CISO25-24-RB-BDC-0033

### III - 2.2 Mettre en œuvre les principes d'un aménagement durable des espaces économiques

#### *Rationaliser l'utilisation de l'espace*

Les aménagements en matière de développement économique doivent être organisés dans un souci d'économie d'espace et de préservation des espaces naturels et agricoles, d'économie de moyens (coûts des voiries, réseaux, transports...), de lisibilité pour les entreprises et de réponses adaptées à leurs besoins.

Le SCoT du Pays de Brest recommande l'installation des activités économiques et équipements métropolitains compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain, notamment les commerces de détail et les services.

Les réserves foncières étant supérieures à la consommation prévue d'ici 2020, tout projet de création ou de développement, conduisant à la constitution d'un espace économique d'une emprise brute supérieure à 5 ha, non listé dans le DOG devra faire l'objet d'un argumentaire, être porté par l'intercommunalité et appellera une décision modificative du Syndicat mixte du SCoT.

Toutefois, les collectivités locales pourront créer ou étendre de petites zones d'activités, dans la mesure où ces opérations d'aménagement permettent de conserver un ancrage des activités artisanales et de services. Ces espaces de proximité devront présenter une emprise totale brute inférieure à 5 ha.

Elles seront localisées en continuité ou en proximité des zones urbanisées, nécessairement en continuité dans les communes littorales.

#### *Anticiper et accompagner les processus de requalification et de renouvellement urbain des zones d'activités économiques*

Créées dans les années 1960-1970, elles ont été rejointes depuis par l'urbanisation,

engendrant parfois certaines incompatibilités entre les activités et leur environnement (bruit, trafic...). Il est nécessaire d'intervenir sur ces espaces pour améliorer leur fonctionnement.

Les démarches de requalification permettent une remise à niveau et une amélioration continue des espaces économiques, avec en corollaire l'amélioration du fonctionnement pour les usagers.

Les processus de **renouvellement** impliquent une intervention forte des collectivités pour réorienter l'occupation de l'espace vers de nouvelles fonctions urbaines (économiques mais aussi habitat, équipements...).

Les principales zones d'activités économiques concernées :

- Port de commerce – Brest,
- Kergonan – Brest,
- Kerscao – Le Relecq-Kerhuon,
- Bois Noir – Landerneau.

#### *Densifier les implantations économiques*

Dans un souci de gestion économe du foncier, un objectif de densification est fixé dans les espaces économiques. Plusieurs actions pourront être mises en œuvre : adapter la taille des parcelles aux besoins des entreprises, concevoir des bâtiments sur plusieurs niveaux, notamment pour les activités tertiaires, inciter les opérations immobilières qui regroupent sur une même parcelle des ensembles de bureaux ou d'ateliers avec parkings mutualisés, rationaliser le stationnement...

Le SCoT prévoit la nécessité d'une coordination et d'un suivi / évaluation des objectifs à l'échelle du Pays de Brest ; cette coordination pourra prendre des formes diverses : partage de l'observation, journée d'échanges... Les Chambres consulaires et les représentants des professionnels y seront associés.

## EN RÉSUMÉ → III - 2.2 Mettre en œuvre les principes d'un aménagement durable des espaces économiques

### Le SCoT recommande

- de localiser préférentiellement les activités économiques et équipements métropolitains compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain,
- de développer la spécialisation des espaces économiques du Pays de Brest, compte tenu de leurs caractéristiques propres (accessibilité, environnement, services...),
- de favoriser les opérations de requalification des zones d'activités économiques,
- de préserver les espaces agricoles et naturels en densifiant les espaces économiques.

### Le SCoT prescrit

- que tout projet de création ou d'extension, conduisant à la constitution d'un espace économique de plus de 5 ha<sup>12</sup>, non listé dans le SCoT, soit porté par l'intercommunalité et appelle une décision modificative du Syndicat mixte du SCoT,
- que dans les communes littorales du Pays de Brest, les espaces métropolitains et les espaces à rayonnement communautaire seront assimilés à des agglomérations.

### III - 2.3 Améliorer la qualité urbaine des espaces économiques

Préalablement aux opérations de créations et d'extensions d'espaces existants, les thématiques suivantes apparaissent incontournables dans la réflexion d'aménagement des espaces économiques :

- gestion des ressources : consommation économe du foncier (cf. paragraphe précédent), eau, énergie, matériaux,
- préservation et valorisation du patrimoine et de l'environnement : patrimoine naturel, bâti, culturel,
- modes de déplacement : desserte en transports collectifs, liaisons douces, place de la voiture,
- gestion des risques, nuisances et déchets.

### Définir un schéma d'aménagement d'ensemble

Toute création ou développement d'espaces économiques devra faire l'objet d'un schéma d'ensemble, défini en amont des opérations d'aménagement, en vue d'organiser l'urbanisation des zones et leur rapport avec le tissu existant. Le schéma d'aménagement d'ensemble devra prévoir :

- les secteurs d'activités prioritairement accueillis,
- l'organisation générale des espaces publics et privés,
- un schéma de circulation, ainsi que les connexions éventuelles aux transports collectifs,
- les dessertes par les réseaux (eau, assainissement, déchets, électricité, communications électroniques),

12/ Emprise foncière brute

- un schéma de gestion des eaux pluviales adoptant les principes de gestion des eaux à la parcelle et de l'intégration paysagère de l'eau,
- l'implantation des services (restauration, crèches...), même si tous les services ne peuvent pas être créés dès les premières implantations d'entreprises,
- les aménagements paysagers,
- des règles communes pour que les aménagements réalisés sur les parcelles privées participent par leur cohérence à la qualité d'ensemble. Ces prescriptions peuvent concerner l'implantation, la marge de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, le volume et le positionnement des stationnements, la disposition des enseignes...

Les contraintes pour les entreprises situées « en vitrine » le long des axes routiers, devront être plus importantes de façon à valoriser les axes majeurs et conforter visuellement l'image de l'espace économique.

Le schéma d'ensemble devra être annexé dans le document d'urbanisme local.

### Préserver les paysages

Les espaces économiques participent à l'image générale que renvoie un territoire ; il est nécessaire à ce titre de veiller à leur intégration paysagère et architecturale, en préservant les continuités écologiques et en respectant la topographie des sites. L'aménagement de ces espaces doit favoriser la construction d'un cadre de travail agréable pour les actifs (chemins piétonniers, espaces de détente...).

Une attention particulière sera apportée aux formes urbaines et à la qualité architecturale des bâtiments (volumes, coloris, matériaux, enseignes...).

Afin de préserver les paysages, mais également de rationaliser les coûts de réseaux,

de valoriser les axes majeurs et de conforter visuellement l'image de l'espace économique, l'implantation linéaire des activités le long des axes routiers sera limitée et les aménagements en profondeur privilégiés. Des continuités naturelles et agricoles le long des voies express devront être respectées (cf. carte). Les documents d'urbanisme locaux délimiteront plus précisément les coupures en largeur et profondeur.

### Définir des prescriptions/ recommandations hiérarchisées suivant la typologie des espaces

	DESSERTE TRANSPORTS COLLECTIFS	TRÈS HAUT DÉBIT (POSE FOURREAUX ET CHAMBRES)	RÉSERVATION AMÉNAGEMENT D'ESPACES POUR LES SERVICES COLLECTIFS
Métropolitains généralistes	P	P	P
Métropolitains spécialisés	P	P	P
À rayonnement communautaire	R	P	
Structurants littoraux		P	
Proximité		P	

P : prescription R : recommandation

### 1/ Raccorder les espaces économiques aux réseaux de transports collectifs.

Les espaces métropolitains concentrent de nombreux emplois et ce mouvement devrait s'accroître, compte tenu des projets d'aménagement programmés. Ils devront nécessairement être raccordés aux réseaux de transports collectifs.

Pour les espaces à rayonnement communautaire, ce raccordement est également recommandé. Il est souhaitable pour l'ensemble des pôles d'emplois et zones d'activités économiques du Pays de Brest.

### 2/ Anticiper la couverture très haut débit des espaces économiques

À l'occasion de l'aménagement des espaces économiques ou de leur réhabilitation, le programme des travaux devra inclure la pose de fourreaux, permettant ensuite aux entreprises de bénéficier du très haut débit dans des délais et des coûts de raccordement moins élevés.

### 3/ Réservation/aménagement d'espaces pour les services collectifs (restauration, crèches, activités sportives....).

Les espaces métropolitains devront réserver des espaces pour les services collectifs, afin de renforcer leur attractivité et leur fonction de « vitrines » du développement économique du Pays de Brest et dans la mesure où ils atteindront à terme une taille critique suffisante pour rentabiliser l'offre de services. La prescription ne s'applique pas aux espaces disposant d'une offre de services de proximité : c'est le cas notamment des créations et extensions dans le tissu urbain.

## EN RÉSUMÉ → III-2.3 Améliorer la qualité urbaine des espaces économiques

### Le SCoT recommande

- que les créations et extensions d'espaces économiques s'accompagnent d'efforts importants :
  - > pour améliorer la qualité urbaine des opérations d'aménagement,
  - > pour veiller à leur intégration dans les paysages,
- que le raccordement des espaces économiques aux réseaux de transports collectifs soit recherché,
- que la couverture très haut débit des espaces économiques soit anticipée.

### Le SCoT prescrit

- que tout projet de création ou d'extension doit faire l'objet d'un schéma d'ensemble en vue d'organiser l'espace économique et son rapport avec le tissu déjà existant. Ce schéma d'ensemble devra être annexé dans les documents d'urbanisme locaux.
- que des continuités naturelles et agricoles entre espaces économiques le long des voies express devront être respectées, afin de préserver les paysages aux entrées principales du Pays de Brest. Les documents d'urbanisme locaux délimiteront les coupures en largeur et profondeur,
- que les espaces métropolitains offrent un haut niveau de services aux entreprises et à leurs salariés :
  - > une desserte en transports collectifs,
  - > la possibilité de se raccorder au réseau très haut débit,
  - > des espaces dédiés aux services collectifs.



# III - 3. DÉVELOPPER LE TOURISME ET LE NAUTISME

*Le tourisme et le nautisme participent pleinement au développement économique du Pays de Brest : ils génèrent de l'activité et des emplois grâce aux investissements réalisés par les professionnels et les collectivités, ainsi qu'aux revenus dépensés par les excursionnistes, touristes et plaisanciers.*

*Vecteurs de représentations positives, ces activités peuvent conforter l'attractivité de la destination Pays de Brest et représentent des opportunités pour porter les valeurs d'innovation et de modernité du territoire (métropole de la Bretagne occidentale, un espace de près de 400 000 habitants, une économie tertiaire en développement...).*

## III - 3.1 Adopter une politique concertée à l'échelle du Pays

Le tourisme représente un marché extrêmement concurrentiel, à l'échelle mondiale. Tous les pays sont des destinations potentielles, avec des atouts à promouvoir : un patrimoine, des traditions, des sites naturels, autant d'attraits pour les touristes en quête de rêves et d'aventures. L'une des conséquences de cette évolution est l'érosion de la fréquentation touristique en Bretagne depuis plusieurs années.

Dans le Pays de Brest, les professionnels n'ont pas toujours réalisé les investissements nécessaires à l'évolution de la demande. Que ce soit dans le domaine de l'hôtellerie de plein air ou dans celui du nautisme, les équipements s'avèrent souvent sommaires, peu attractifs, et

souffrent d'un manque de lisibilité.

Dans ce contexte, le Pays de Brest et les acteurs territoriaux qui interviennent dans le champ du tourisme doivent être en capacité de construire une stratégie touristique, qui identifie des objectifs, priorités et cibles.

Les collectivités doivent donc impulser un renforcement de leur collaboration, dans un secteur traditionnellement très atomisé et concurrentiel ; en s'appuyant sur ses atouts, la mise en cohérence des actions doit permettre de faire du Pays de Brest une destination touristique affirmée, attractive et originale, au sein de la Bretagne.

## III - 3.2 Développer une offre d'hébergement marchand de qualité

Un des principaux enjeux pour l'économie touristique du Pays de Brest est de conforter une capacité d'accueil diversifiée. Le SCoT affirme l'importance de conforter l'offre en hébergements touristiques marchands (terrains de camping, hôtels, résidences de tourisme, village vacances, meublés...) et de permettre les investissements nécessaires à leur modernisation.

Il est par ailleurs essentiel que les projets d'aménagement ne portent pas atteinte à la qualité environnementale et paysagère du Pays de Brest, qui contribue très fortement à son attractivité.

### **Conforter l'hôtellerie de plein air dans les communes littorales**

L'hôtellerie de plein air est composée pour l'essentiel de terrains de camping<sup>13</sup> et de parcs résidentiels de loisirs<sup>14</sup>. Les terrains de campings peuvent accueillir des tentes, caravanes<sup>15</sup>, résidences mobiles de loisirs (ou mobil-homes), ainsi que des habitations légères de loisirs (HLL) sous réserve que leur nombre soit inférieur à 35 emplacements lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou de 20 % du nombre d'emplacements. Les parcs résidentiels de loisirs ont vocation à accueillir des habitations légères de loisirs.

Actuellement, l'hôtellerie de plein air du Pays de Brest comprend une soixantaine de terrains de camping, qui se situent majoritairement dans les communes littorales, et un seul parc résidentiel de loisirs.

Les terrains de camping ont souvent été créés en bordure du littoral, dans des espaces naturels. Du fait de l'impossibilité de reconduire aujourd'hui ce type d'aménagement, ils nécessitent une attention particulière des collectivités, encore propriétaires de bon nombre d'entre eux, ce qui en fait une particularité locale.

La modernisation des terrains de camping apparaît aujourd'hui dans de nombreux cas nécessaire pour répondre aux exigences des clientèles touristiques. Elle est indispensable pour accroître l'attractivité, et ainsi la rentabilité des exploitations.

Du fait de leur localisation précieuse car attractive pour les touristes qui recherchent

un hébergement « les pieds dans l'eau », les terrains de camping du Pays de Brest sont fortement soumis à l'application de la loi Littoral.

### **LES TERRAINS DE CAMPING ET L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL**

L'article L.146-5 du Code de l'urbanisme précise que « l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet » par le document d'urbanisme de la commune, qu'ils doivent respecter « les dispositions du chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation » et qu'ils « ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 », c'est-à-dire la bande des 100 mètres.

En conséquence, les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs sont considérés comme de l'urbanisation et doivent répondre aux mêmes principes en ce qui concerne l'extension de l'urbanisation : dans les communes littorales, ils ne peuvent être créés et étendus qu'en continuité avec les agglomérations et les villages définis par le SCoT, et de manière limitée dans les espaces proches du rivage. Dans le cas de création en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, l'urbanisation des hébergements ne devra pas prendre la forme d'un lotissement mais respecter la forme d'un hameau traditionnel avec continuité partielle de bâti, espaces publics collectifs...

**13/** Définis par les articles R.111-41 à 111-43 du code l'urbanisme

**14/** Définis dans les articles R.111-32 et R.111-46 du code de l'Urbanisme

**15/** Définition dans le code de l'urbanisme des caravanes [art. R.111-37], des résidences mobiles de loisirs [art. R.111-33] et des habitations légères de loisirs [art. R.111-31].

Pour les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs existants et non situés dans la continuité d'un village ou d'une agglomération, ils n'ont pas de possibilité d'extension spatiale, mais ils peuvent être réaménagés et peuvent engager des travaux d'entretien (mise aux normes d'équipements sanitaires...).

La création, l'extension d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, ou l'installation des HLL dans un camping existant est interdite dans la bande des 100 mètres, dans les sites classés et inscrits, dans les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation.

## LES TERRAINS DE CAMPING DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le SCoT prescrit que les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs doivent être signifiés par un zonage spécifique. Les zonages actuels des PLU et POS souvent utilisés – 1AUL, 1NAL – sont inadaptés et devront être convertis en zonage U ou N dans les documents d'urbanisme afin d'avoir une cohérence à l'échelle du Pays de Brest et de répondre aux exigences de qualité environnementale et paysagère fixées dans le SCoT, notamment les normes d'assainissement et la qualité des eaux marines.

En fonction du zonage, les possibilités d'aménagement diffèrent :

- UT : zones urbaines à vocation de loisirs. Ces espaces se situent dans ou en continuité du tissu urbain. Ils peuvent accueillir des tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs,
- NT : zones naturelles dédiées aux loisirs. Ce sont des espaces d'une qualité

naturelle et paysagère à préserver (massifs dunaires par exemple).

Afin de préserver les espaces naturels, l'artificialisation des sols doit être limitée. L'aménagement de ces zones doit rester « léger » : accueil de tentes, caravanes et, dans des proportions limitées, de résidences mobiles de loisirs<sup>16</sup>.

En fonction de leur localisation géographique, les terrains de campings peuvent avoir un double zonage : NT pour un espace naturel et UT pour une zone située en continuité de l'urbanisation.

Les documents d'urbanisme locaux devront par ailleurs spécifier des dispositions précises, relatives au traitement sanitaire et à l'aménagement paysager des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

---

<sup>16/</sup> Les résidences mobiles de loisirs sont assimilables à des caravanes dès lors qu'elles conservent leurs moyens de mobilité.

**Exemple d'un terrain de camping situé en continuité de l'urbanisation et en zone naturelle**



Zonage actuel



Modification de zonage proposée



Camping avec RML ou HLL

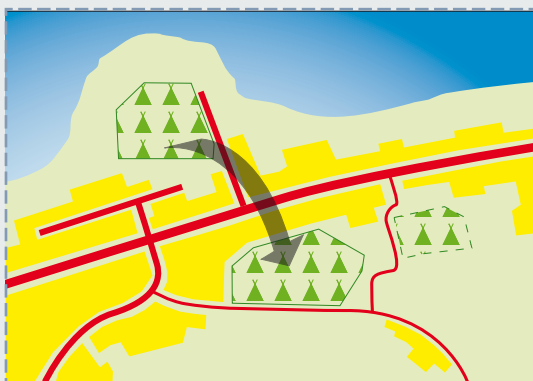


Camping en cohérence

Le camping saisonnier sur parcelles privées, hors terrains de camping, ne pourra en aucun cas faire l'objet d'un zonage spécifique de type NL ou 1AUL.

Pour certains terrains de camping, dont les options d'aménagement sont contraintes du fait de leur localisation dans des sites naturels sensibles, il est préconisé de les relocaliser dans de nouveaux espaces.

**Exemple d'un terrain de camping localisé sur un massif dunaire et relocalisé en arrière-plan**



Les articles A.111-7 à A.111-10 du Code l'Urbanisme précisent que les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs doivent répondre à des exigences de qualité paysagère. Ils doivent notamment « limiter l'impact visuel depuis l'extérieur » grâce à des aménagements paysagers. « Ces mesures doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, RML et HLL ne représentent pas plus du tiers du périmètre visible ». Les emplacements doivent se répartir au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif.

**Pérenniser les villages vacances, centres de vacances et résidences de tourisme dans les communes littorales**

Construits pour une bonne part il y a plus de 30 ans, les villages vacances, centres de vacances et résidences de tourisme contribuent à la capacité d'accueil touristique du Pays de Brest.

Sur ce marché, les acteurs principaux sont les associations de tourisme et les organismes sociaux tels que les comités d'entreprises (publiques et privées) et les comités d'œuvres sociales des collectivités. Mais, les derniers investissements ont été réalisés par des groupes privés.

Le Pays de Brest souhaite conserver une variété de l'offre et éviter l'abandon de ces équipements. La réhabilitation du parc, l'adaptation aux évolutions de la demande et aux besoins des touristes représentent des enjeux pour l'avenir.

Les extensions seront admises pour la modernisation des bâtiments et les mises aux normes (sanitaires, accessibilité handicap, sécurité des bâtiments...) à des fins d'accueil touristique, et sous réserve de la préservation des paysages et du raccordement à un système d'assainissement.

### ***Diversifier l'offre d'hébergements touristiques dans les communes intérieures***

En dehors des communes littorales, il existe peu d'offres d'hébergements touristiques. L'extension et la densification des hébergements existants pourront se réaliser à condition qu'elles tiennent compte des continuités vertes et bleues et de la zone agricole pérenne.

La création de nouveaux hébergements devra respecter les principes généraux du SCoT, à savoir réduire au maximum le mitage par l'implantation de constructions ou d'équipements. En conséquence, il sera préférable que les futurs hébergements touristiques se fassent en continuité ou à proximité d'une agglomération, d'un village ou d'un hameau qui seront définis dans les documents d'urbanisme locaux. Les emplacements devront être prévus, délimités et bénéficier d'un zonage spécifique dans les

documents d'urbanisme locaux.

### ***Organiser l'accueil des camping-cars***

Depuis plusieurs années, le marché du camping-car connaît un essor ; le Pays de Brest, comme la Bretagne dans son ensemble<sup>17</sup>, est devenu une destination de prédilection pour cette clientèle en quête de liberté et d'aventures.

Le camping-car est assimilé à :

- un véhicule automobile pour tout ce qui touche aux règles de circulation et de stationnement sur la voie publique,
- une caravane lorsqu'il a une fonction d'hébergement : les dispositions régissant le stationnement des caravanes lui sont alors applicables.

Le stationnement, quel qu'en soit la durée, est de ce fait interdit :

- dans la bande littorale des 100 mètres hors espace urbanisé,
- en espaces remarquables, dans les sites inscrits, classés, dans le champ de visibilité des monuments historiques classés ou inscrits, en aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine,
- dans un rayon de 200 m autour des points d'eau captée pour la consommation,
- dans certaines zones définies par le document local d'urbanisme,
- dans les secteurs concernés par un arrêté municipal d'interdiction.

Le SCoT recommande aux collectivités de veiller à la bonne organisation des conditions d'accueil et de stationnement des camping-caristes, dans les terrains de camping ou sur les aires aménagées à cet effet, équipées de dispositifs de vidange des eaux-vannes, qui devront être inscrites dans les documents d'urbanisme locaux, afin de préserver le cadre de vie et de protéger le patrimoine naturel et urbain.

**17** / La Bretagne est aujourd'hui la première destination des camping-caristes français.  
(source : SICVERL – Étude IPSOS, 2007)

### III - 3.3 Donner une orientation tourisme durable

Le développement des hébergements et des équipements touristiques sera recherché prioritairement à proximité des zones déjà urbanisées afin de :

- mieux satisfaire aux exigences d'un assainissement collectif ou semi-collectif performant, notamment en zones sensibles telles que les zones littorales ou près des captages pour l'alimentation en eau potable.
- limiter l'impact sur les paysages.
- faire bénéficier les usagers des commerces et des services de proximité présents dans les agglomérations et les villages.

Les aménagements de ces hébergements et équipements devront veiller à limiter au maximum l'artificialisation des sols, afin que l'infiltration des eaux de pluie soit la plus naturelle possible, et ne pas conduire à un paysage de type lotissement urbain.

Dès la conception ou de la réhabilitation de nouveaux hébergements et équipements touristiques, la consommation mesurée de l'eau, le traitement des eaux usées, la réduction de la consommation d'énergie, la production d'énergie renouvelable, l'instauration d'un tri sélectif des déchets devront être pris en compte.

Afin d'offrir des prestations de qualité, gage de durabilité, les professionnels du tourisme devront offrir une qualité d'accueil et de confort, proposer des hébergements à taille humaine et veiller à limiter les nuisances sonores et olfactives.

L'insertion paysagère des hébergements et équipements touristiques sera recherchée grâce à l'intégration d'une végétation composée d'espèces locales peu gourmandes en eau et constituant des barrières visuelles.

La gestion des flux devra faire l'objet d'un soin particulier que ce soit à l'intérieur de l'hébergement/équipement ou dans les échanges avec les lieux de services ou de loisirs. Les déplacements doux devront être particulièrement développés et privilégiés afin de réduire au maximum l'usage de la voiture sur de petits trajets.

Les acteurs touristiques devront mettre en œuvre des moyens de sensibilisation des vacanciers aux gestes qui font la différence : affichages, animations...

Le « caravanage », qui consiste à l'occupation d'une parcelle privée par un hébergement de plein air (caravane, résidence mobile de loisirs) est répandu sur les communes littorales du Pays de Brest. Le développement des résidences mobiles de loisirs et des HLL dans les campings et parcs résidentiels de loisirs pourrait être une alternative à ce phénomène. S'il paraît peu probable qu'ils deviennent des sites de substitution aux zones de caravanage existantes, ils peuvent en revanche accueillir les nouveaux résidents.

Il serait souhaitable que la conception des modules de résidences mobiles de loisirs et de HLL intègre les normes de haute qualité environnementale, notamment les dispositifs d'économie d'eau et d'avoir une réflexion sur les matériaux de construction, que ce soit pour initier l'émergence d'une filière bois ou pour anticiper les difficultés de déconstruction.

## Le SCoT recommande

- que les acteurs territoriaux qui interviennent dans le champ du tourisme (intercommunalités, Pays touristiques, offices de tourisme) renforcent leur collaboration et élaborent une stratégie touristique à l'échelle du Pays de Brest, en concertation avec les professionnels et les associations,
- que soit confortée et modernisée l'offre en hébergements touristiques marchands,
- que les projets d'aménagement ne portent pas atteinte à la qualité environnementale et paysagère du territoire, qui contribue très fortement à son attractivité,
- que soient relocalisés dans de nouveaux espaces, certains terrains de camping, dont les options d'aménagement sont contraintes du fait de leur localisation dans des sites naturels sensibles,
- qu'en dehors des communes littorales, afin d'éviter le mitage, les hébergements touristiques se fassent en continuité ou à proximité d'une agglomération, d'un village ou d'un hameau qui seront définis dans les documents d'urbanisme locaux,
- que les collectivités veillent à la bonne organisation des conditions d'accueil des camping-caristes, dans les campings ou sur les aires aménagées à cet effet, (équipées de dispositifs de vidange des eaux-vannes) afin de préserver le cadre de vie et de protéger le patrimoine naturel,
- de donner une orientation développement durable à l'ensemble des hébergements et équipements touristiques.

## Le SCoT prescrit

- que les zonages des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs doivent être signifiés par un zonage spécifique. Par ailleurs, les zonages actuels des documents d'urbanisme locaux souvent utilisés – 1AUL, 1NAL – sont inadaptés et devront être convertis en zonage U ou N dans les documents d'urbanisme afin d'avoir une cohérence à l'échelle du Pays de Brest et de répondre aux exigences de qualité environnementale et paysagère fixées dans le SCoT,
- que les documents d'urbanisme devront spécifier des dispositions précises, relatives au traitement sanitaire et à l'aménagement paysager des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- que les extensions des villages de vacances seront admises pour la modernisation des bâtiments et les mises aux normes à des fins d'accueil touristique, et sous réserve de la préservation des paysages et du raccordement à un système d'assainissement,
- que le camping saisonnier sur parcelles privées ne pourra en aucun cas faire l'objet d'un zonage spécifique de type NL ou 1AUL.

### III - 3.4 Poursuivre le développement de la plaisance

En 2009, le Pays de Brest compte environ 12 500 bateaux de plaisance (tous types confondus) le long de ses côtes, 1000 bateaux de plus qu'en 2006, soit une augmentation de 8,5 % en 3 ans.

Réparties sur 174 sites de mouillages le long des 370 kilomètres de côtes du Pays de Brest, ces embarcations stationnent pour 34 % en port de plaisance, pour 43 % en organisation collective et pour 23 % en mouillages individuels, sauvages pour la plupart.

L'objectif pour le Pays de Brest est de poursuivre le développement de l'activité en offrant une meilleure attractivité, des niveaux de services plus élevés qui répondent à la diversité des composantes de la plaisance sur le territoire : apprentissage en centre nautique, courses et régates, tourisme, plaisance, pêche promenade...

#### **Augmenter la capacité d'accueil des plaisanciers**

Les demandes de places en port de plaisance sur liste d'attente ont trouvé satisfaction avec l'ouverture en 2007 du port de l'Aber Wrac'h (Landéda) et en 2009 du port du Château (Brest). Lors de la saison estivale 2009, des places restaient encore disponibles dans ces deux nouveaux ports.

Seront privilégiées à toute nouvelle création remplissant les mêmes usages :

- l'extension des équipements existants ;
- des réhabilitations de friches portuaires ;
- la réactivation des anciens ports de ria ;
- la recherche de techniques permettant une densification des pontons en ports de plaisance, type pontons mobiles.
- La création de nouvelles infrastructures portuaires devra être réalisée dans un contexte de développement local et

attendre une réelle saturation constatée des équipements existants situés à proximité. Elle sera subordonnée à une étude préalable des besoins et des impacts.

Le développement de l'augmentation de la capacité d'accueil des plaisanciers sera prioritairement recherché :

- par une meilleure organisation des sites de mouillages afin d'optimiser ce potentiel, ce qui passe par la disparition de la « plaisance sauvage » : poursuite de l'organisation des mouillages collectifs, rationalisation des mouillages en port, régularisation des périmètres portuaires souvent inadaptés à la réalité d'occupation de l'espace maritime...;
- par la construction de port-à-sec si elle est possible ;
- par un développement de la gestion de flux au lieu de la gestion de stocks : adaptation tarifaire des équipements structurants afin de faciliter la mobilité des navires ; gestion des ports en réseau, type Passeport Morbihan ; incitation effective à la location des navires...

L'organisation sera facteur de moindre consommation d'espace, d'accueil de nouveaux usagers et d'une plus grande assiette financière pour les gestionnaires d'équipements ou de mouillages autorisés.

Les documents d'urbanisme locaux devront prévoir des zonages adaptés à l'accueil de la plaisance organisée, précisant s'il s'agit de zone portuaire, d'AOT collective ou d'AOT individuelle.

#### **Améliorer les infrastructures d'accueil**

Les infrastructures portuaires sont globalement sommaires que ce soit dans les ports de plaisance structurants, dans les ports communaux ou dans les AOT collectives.



Afin d'inciter à une meilleure organisation et de rendre attractifs les sites organisés, il conviendra d'améliorer les quais et les cales, d'offrir des services d'accueil à terre comme en mer (stationnement, eau, électricité, sanitaires).

La mobilité souhaitée des embarcations et l'accueil de nouveaux touristes plaisanciers nécessitent une augmentation des places visiteurs et leur respect d'attribution.

Le développement des sites de mouillage devra être cohérent avec les possibilités d'infrastructures à terre : la prise en compte du stationnement, des sanitaires et des équipements de collecte des déchets notamment. Le rangement des annexes sur râteliers devra être privilégié.

Il devra s'effectuer en priorité sur les groupements de bateaux les plus importants et en prenant appui sur un site urbanisé afin qu'il puisse bénéficier ou engendrer de nouveaux services.

Les communes littorales sont sujettes à une augmentation des mises à l'eau de bateaux sur remorque, encombrant le peu d'espace disponible des infrastructures portuaires. Les réponses d'aménagement à grande échelle seront privilégiées à celles établies à la commune qui n'auront pour effet que de reporter le problème.

### ***Proposer des réponses de type éconavigation***

Compte tenu de son impact sur l'environnement, la pratique de la plaisance et son développement devront suivre les préceptes de la charte de l'éconavigation. Ceci appelle de la part des collectivités la mise à disposition de moyens, d'infrastructures ou de services :

- pour réduire la consommation énergétique des bateaux et faciliter un entretien respectueux de l'environnement,
- pour améliorer le comportement de

l'homme vis-à-vis de l'utilisation de son bateau et de son comportement à terre et en mer (carénage, gestion des déchets),

- permettant l'accueil et le stockage du bateau.

### **LE CARÉNAGE**

Actuellement, seuls certains ports de plaisance du Pays disposent d'un équipement de carénage (aire et/ou cale). Le SAGE de l'Elorn impose un carénage obligatoire dans la Rade pour 2015. Le SCoT propose que cette prescription soit étendue à l'ensemble du Pays de Brest.

Le carénage devra s'effectuer soit sur aire soit sur cale, équipées d'un dispositif de traitement des eaux et d'un point de collecte des déchets banals et dangereux.

La répartition des équipements structurants devra faire l'objet d'un schéma spécifique afin que toutes les embarcations puissent y accéder tout en veillant à l'économie de l'espace et à la limitation de l'artificialisation de l'espace littoral.

### **LES DÉCHETS DE LA PLAISANCE**

La Directive Européenne 2000/59, le décret du Conseil d'État 2003-920, l'arrêté ministériel du 21 juillet 2004 imposent aux gestionnaires de ports la mise en place d'installations de réception portuaire pour les déchets d'exploitations de navires et résidus de cargaison.

Si les ports de plaisance disposent de ces équipements, seules 30 % des embarcations qui s'y trouvent sont concernées. Il serait souhaitable qu'une grande partie du reste de la flotte puisse également bénéficier de collecteurs destinés à regrouper et gérer les déchets liés à l'activité des usagers du port : cordages, huiles, bois, plastiques divers, ferrailles, peintures...

L'objectif est de se mettre en conformité avec la réglementation environnementale,

d'améliorer la propreté d'un site et d'optimiser la gestion des déchets.

### LES EAUX SALES

Les ports de plaisance devront mettre à disposition de leurs usagers et de leurs visiteurs des installations de récupération des eaux sales des bateaux.

### L'IMPACT SUR LA FAUNE ET LA FLORE

Dans le cadre d'une création ou d'une réorganisation de sites de mouillage, les incidences sur la faune et la flore devront être prises en compte : herbiers à zostères, zones de nidification d'oiseaux marins, proximité d'élevage conchylicole...

Les questions du carénage, de la gestion des déchets et des stockages de bateaux pourront être regroupées sur des plateaux techniques qui se déclineront en plusieurs niveaux, mettant à disposition des usagers : cale/aire de carénage, aire technique, aire de stationnement (sous hangar et en plein air). Les aires de carénage devront au minimum être équipées d'un dispositif de traitement des eaux de lavage des carènes et d'un point de collecte des déchets banals et dangereux.

Une meilleure organisation offrira une meilleure maîtrise des équipements et de la gestion des pollutions et impacts sur le milieu.

La mise en œuvre d'un schéma d'organisation de la plaisance à l'échelle du Pays de Brest sera un moyen d'aborder l'ensemble de ces questions, d'avoir une approche globale des problématiques et de proposer des solutions adaptées à chaque site.

## Le SCoT recommande

- que l'attractivité des sites soit augmentée par une amélioration de leur organisation, par un développement des infrastructures et des services, en priorité en prenant appui sur un site urbanisé,
- que le développement de l'activité de la plaisance soit réalisé en tenant compte des concepts de l'éconavigation et dans le respect de la qualité des eaux marines.

## Le SCoT prescrit

- que les ports de plaisance devront mettre à disposition de leurs usagers et de leurs visiteurs des installations de récupération des eaux sales des bateaux,
- que sera privilégiée à toute nouvelle création remplissant les mêmes usages l'optimisation des équipements existants,
- que la création de nouvelles infrastructures portuaires devra être réalisée après constat d'une réelle saturation des équipements existants situés à proximité,
- que l'augmentation de la capacité d'accueil des plaisanciers sera prioritairement recherchée,
- que les documents d'urbanisme locaux devront prévoir des zonages adaptés à l'accueil de la plaisance organisée, précisant s'il s'agit de zone portuaire, d'AOT collective ou d'AOT individuelle,
- que l'augmentation de la capacité d'accueil des plaisanciers sera prioritairement recherchée par une meilleure organisation des sites de mouillages afin d'optimiser ce potentiel, par la construction de port-à-sec si elle est possible, par un développement de la gestion de flux au lieu de la gestion de stocks,
- que la répartition des équipements structurants devra faire l'objet d'un schéma spécifique afin que toutes les embarcations puissent y accéder tout en veillant à l'économie de l'espace et à la limitation de l'artificialisation de l'espace littoral.



# ANNEXE 1

## MISE EN ŒUVRE DE LA LOI LITTORAL : LES COUPURES D'URBANISATION

*Les coupures d'urbanisation retenues par le SCoT du Pays de Brest sont localisées sur la carte « SCoT du Pays de Brest : la mise en œuvre de la loi Littoral ». Ce sont :*

- 1.** Goulven est : la coupure s'appuie sur la zone agricole de La Palud et l'embouchure de La Flèche. Elle fait la limite avec le SCoT du Léon voisin.
- 2.** Goulven ouest : coupure entre le bourg et Pénity pour éviter la formation d'un seul ensemble.
- 3.** Plounéour-Trez – La Gare : coupure au sud du bourg s'appuyant sur un espace remarquable.
- 4.** Plounéour-Trez : limite entre le quartier de Kervilo et le quartier de Soulougan à Brignogan.
- 5.** Brignogan-Plages : coupure s'appuyant sur la zone humide marquant la limite d'extension du bourg à l'est.
- 6.** Brignogan-Plages : coupure entre le bourg et Chapelle Pol pour maintenir une respiration entre les deux.
- 7.** Kerlouan : coupure entre Lanhir et le rivage pour éviter le lien avec Kerlouarn.
- 8.** Kerlouan : coupure limitant l'extension de Lanhir vers le rivage sud.
- 9.** Guissény : coupure limitant l'extension du bourg vers l'est dans sa configuration actuelle.
- 10.** Guissény : coupure sur l'ensemble remarquable du Curnic.
- 11.** Plouguerneau : coupure à maintenir pour éviter le développement du bourg vers le rivage avec assimilation de Mogueran.
- 12.** Plouguerneau : coupure à maintenir pour éviter le développement du bourg vers le rivage avec assimilation de Mogueran.
- 13.** Plouguerneau : coupure entre Corréjou et Landévennec pour maintenir une respiration entre les deux.
- 14.** Plouguerneau : coupure entre Landévennec et Lilia pour maintenir une respiration entre les deux.
- 15.** Plouguerneau : coupure entre Lilia et Perros pour maintenir une respiration entre les deux.
- 16.** Plouguerneau : coupure à l'est de Perros pour maintenir son développement à proximité du rivage et conforter le rétro littoral.
- 17.** Lannilis : coupure entre le bourg et Paluden pour éviter la constitution d'un ensemble unique et un futur développement vers le rivage de l'Aber Wrac'h.
- 18.** Landéda : coupure limitant le développement du bourg à l'est dans son extension actuelle.
- 19.** Landéda : coupure entre la fin des quartiers de Kersikin et des Anges pour éviter la formation d'un ensemble contigu avec les hameaux de Kerenoc, Ruguel et Kermengui.
- 20.** Landéda : coupure entre les extensions de Kersikin et Leuriou.
- 21.** Tréglonou : encadrement du développement latéral du bourg de Tréglonou.
- 22.** Tréglonou : encadrement du développement latéral du bourg de Tréglonou.
- 23.** Saint-Pabu : encadrement du développement du bourg parallèlement au rivage pour privilégier l'urbanisation retro-littorale.
- 24.** Saint-Pabu/ Lampaul-Ploudalmézeau : encadrement du développement des bourgs parallèlement au rivage pour privilégier l'urbanisation retro-littorale et protéger l'espace arrière-dunaire.

- 25.** Ploudalmézeau-Portsall : maintien d'une respiration entre Lampaul-Ploudalmézeau et Portsall dans la continuité du massif dunaire.
- 26.** Landunvez – Kersaint : coupure entre Portsall et Kersaint pour conserver les deux entités distinctes en s'appuyant sur le cours d'eau qui les sépare.
- 27.** Landunvez – Kersaint : coupure contenant le développement latéral de Kersaint pour conserver une respiration avant les hameaux de Quéleret et Trémazan.
- 28.** Landunvez – Argenton : limitation de l'extension d'Argenton vers le nord à partir du ruisseau de Penfoul.
- 29.** Melon – Porspoder : coupure d'urbanisation entre la fin du bourg de Porspoder et les premières maisons de Melon afin de maintenir l'unique respiration conservée sur la commune.
- 30.** Lanildut : coupure entre le bourg et le quartier du Vern pour éviter la formation d'un front bâti continu le long de la route.
- 31.** Brélès : coupure sur le ruisseau faisant limite entre les communes de Lanildut et de Brélès.
- 32.** Brélès : coupure positionnée sur l'Aber Ildut entre les communes de Brélès et de Plouarzel.
- 33.** Lampaul-Plouarzel : coupure placée sur le ruisseau marquant la limite entre Plouarzel et Lampaul-Plouarzel.
- 34.** Phare de Trézien : limitation du développement du quartier du phare de Trézien vers Ruscumunoc.
- 35.** Le Conquet : coupure marquant la limite d'extension du bourg le long du rivage, avec agglomération du hameau de Kerangoff.
- 36.** Le Conquet : coupure entre le bourg et le village de Lochrist pour maintenir une respiration.
- 37.** Le Conquet – Lochrist ; coupure de maîtrise de l'extension de Lochrist à proximité du rivage.
- 38.** Plougonvelin : délimitation de l'extension de la ville à l'ouest.
- 39.** Plougonvelin : coupure entre la fin du bourg et le quartier du Cosquer.
- 40.** Locmaria-Plouzané – Porsmilin- : coupure entre Le Cosquer et Porsmilin.
- 41.** Locmaria-Plouzané : délimitation de l'extension des zones urbanisées de Locmaria-Plouzané vers l'est.
- 42.** Plouzané : délimitation de l'extension des zones urbanisées de Plouzané vers l'ouest.
- 43.** Le Relecq-Kerhuon Pyrotechnie : coupure sur le ruisseau de Guipavas entre Le Relecq-Kerhuon et la Pyrotechnie.
- 44.** Guipavas – Le Douvez : délimitation de l'extension de l'urbanisation à l'ouest du Douvez.
- 45.** Guipavas – Le Douvez : délimitation de l'extension de l'urbanisation à l'est du Douvez.
- 46.** La Forest-Landerneau : délimitation de l'extension du bourg de La Forest-Landerneau à l'ouest.
- 47.** La Forest-Landerneau : coupure d'urbanisation prenant appui sur la forêt de Landerneau.
- 48.** La Forest-Landerneau : coupure d'urbanisation prenant appui sur la forêt de Landerneau.
- 49.** Dirinon : coupure placée sur le vallon du ruisseau du Roual délimitant l'extension du quartier de Kerliézec en continuité de l'agglomération de Landerneau.
- 50.** Plougastel-Daoulas – Le Passage: coupure prenant appui sur le bois de Kererault marquant la fin de l'urbanisation du Passage.
- 51.** Plougastel-Daoulas – Traouidan : coupure entre Traouidan et Kerouezec afin de maintenir une respiration entre les deux ensembles urbanisés.
- 52.** Plougastel-Daoulas – L'Auberlac'h : délimitation de l'extension de l'urbanisation à l'ouest de l'Auberlac'h.
- 53.** Plougastel-Daoulas – L'Auberlac'h : délimitation de l'extension de l'urbanisation à l'est de l'Auberlac'h.
- 54.** Plougastel-Daoulas – Tinduff : coupure entre Kermutil et Traon Liors, pour délimiter l'extension de l'urbanisation du village de Porz Tinduff à l'ouest.
- 55.** Plougastel-Daoulas – Tinduff : coupure entre Lestraouenn et Saint-Trémeur pour délimiter l'extension de l'urbanisation du village de Porz Tinduff à l'est.
- 56.** Loperhet – sud bourg : coupure visant à maîtriser les extensions du bourg par digitation le long des voies de circulation.

- 57.** Loperhet – Rostiviec : coupure autour du village de Rostiviec afin d'éviter l'agglomération avec d'autres hameaux.
- 58.** Dirinon : coupure dont l'objet est de contenir le développement de l'urbanisation de Daoulas le long de la rive nord de la rivière.
- 59.** Daoulas : coupure dont l'objet est de contenir le développement de l'urbanisation de Daoulas le long de la rive sud de la rivière.
- 60.** Logonna-Daoulas : coupure visant à maîtriser les digitations du bourg en direction des hameaux littoraux de Mengleuz, Stang et Gorréquer.
- 61.** Logonna-Daoulas : coupure visant à maîtriser les digitations du bourg en direction de l'anse de Saint-Jean et de la pointe du Bindy.
- 62.** Logonna-Daoulas : coupure pour marquer la limite du bourg avant le quartier de Kernisi, lequel reste un hameau.
- 63.** Logonna-Daoulas : coupure sur le ruisseau faisant frontière entre Logonna-Daoulas et L'Hôpital-Camfrout.
- 64.** L'Hôpital-Camfrout : coupure à l'est de Pouligou située sur un espace remarquable.
- 65.** L'Hôpital-Camfrout – Kerascoet Troaon : coupure entre Kerascoët et Pouligou confortant un espace remarquable.
- 66.** L'Hôpital-Camfrout – Kerascoet Troaon : coupure entre Troaon et Keravice afin de maintenir une respiration.
- 67.** Hanvec : coupure entre Kersivien et Lanvoy afin de maîtriser le développement de l'urbanisation en digitation le long de la route parallèle au rivage.
- 68.** Rosnoën – Coativoric : coupure sur le ruisseau de Poulmoïc afin de contenir le développement longitudinal du Faou.
- 69.** Rosnën : coupure maîtrisant le développement du bourg à l'ouest.
- 70.** Rosnoën : coupure maîtrisant le développement du bourg à l'est.
- 71.** Pont-de-Buis : coupure maîtrisant le développement de Pont-de-Buis en aval de la Douffine.
- 72.** Lanvéoc : coupure placée sur un espace remarquable marquant la fin de l'urbanisation du bourg et de la base aéronavale.
- 73.** Lanvéoc : coupure placée entre Kervangan et Sévéléder, maîtrisant le développement de l'urbanisation du bourg à l'ouest.
- 74.** Crozon – Le Fret : coupure placée sur l'étang du Fret.
- 75.** Crozon – Le Fret : coupure entre Saint-Driec et Cléguer.
- 76.** Crozon – Saint-Fiacre : coupure à Kerifloch, contenant le développement de Saint-Fiacre.
- 77.** Roscanvel : coupure située à la base de la presqu'île de Roscanvel et reprenant un espace remarquable.
- 78.** Camaret : coupure entre l'est du bourg et Rigono, contenant le développement du bourg.
- 79.** Camaret : coupure entre le bourg et la pointe de Penhir, afin de contenir l'urbanisation en direction de la pointe.
- 80.** Crozon-Morgat : coupure entre Morgat et le village de Saint-Hernot dans le but de ne pas réaliser une liaison urbaine entre les deux.
- 81.** Crozon : coupure entre Postollonec et Treberon, pour conserver une respiration sur le littoral.
- 82.** Telgruc : coupure à l'ouest du bourg.
- 83.** Telgruc : coupure sur le vallon de Penn ar Stang maîtrisant le développement par digitation du bourg vers le sud est.





# ANNEXE 2

## LISTE DES ZONES D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DANS LE PAYS DE BREST

N° pôle commercial	Commune	Nom du pôle commercial	NIVEAU DE FONCTIONS COMMERCIALES						MÉTROPOLITAIN
			PROXIMITÉ		SEMI-PROXIMITÉ		STRUCTURANT		
			Zone de chalandise < 3 000 hab	Zone de chalandise > 3 000 hab	Zone de chalandise de 10 000 à 20 000 hab	Zone de chalandise de 20 000 à 40 000 hab	Hors agglomération brestoise	Agglomération brestoise	
1	Brest	Centre-ville							✓
2	Guipavas	Le Frotven							✓
3	Brest-Gouesnou-Guipavas	Zone de Kergaradec - L'Hermitage							✓
4	Brest	Site Géant						✓	
5	Brest	Site Iroise						✓	
6	Brest	Quartiers brestois de semi-proximité <sup>18</sup>			✓	✓			
7	Brest	Quartiers brestois de proximité <sup>7</sup>		✓					
8	Landerneau	Hypercentre					✓		
9	Landerneau	Zone du Bois Noir					✓		
10	Landerneau	Zone de Bel-Air					✓		
11	Landerneau	Quartier de Kergreis	✓						
12	Saint-Renan	Hypercentre					✓		
13	Saint-Renan	Zone du Pont de Bois					✓		
14	Saint-Renan	Zone Lidl -Distri Center					✓		
15	Lesneven-Le Folgoët	Hypercentre de Lesneven					✓		
16	Lesneven-Le Folgoët	Centre-ville du Folgoët		✓					
17	Lesneven-Le Folgoët	Zone des Frères Lumière					✓		

**18** / Compte tenu de leur nombre et de la répartition diffuse du commerce dans le tissu urbain brestois, la liste des pôles de proximité et de semi-proximité sera précisée ultérieurement dans le PLU de Bmo.

N° pôle commercial	Commune	Nom du pôle commercial	NIVEAU DE FONCTIONS COMMERCIALES					MÉTROPOLITAIN	
			PROXIMITÉ		SEMI-PROXIMITÉ		STRUCTURANT		
			Zone de chalandise < 3 000 hab	Zone de chalandise > 3 000 hab	Zone de chalandise de 10 000 à 20 000 hab	Zone de chalandise de 20 000 à 40 000 hab	Hors agglomération brestoise		Agglomération brestoise
18	Lesneven-Le Folgoët	Zone de l'Oratoire					✓		
19	Lesneven-Le Folgoët	Croas ar Rod					✓		
20	Crozon	Hypercentre					✓		
21	Crozon	Zone de Penandreff					✓		
22	Crozon	Morgat		✓					
23	Crozon	Tal-ar-Groas	✓						
24	Crozon	Le Fret	✓						
25	Daoulas	Centre			✓				
26	Guilers	Zone de Kérébars				✓			
27	Guilers	Hypercentre		✓					
28	Lannilis	Hypercentre			✓				
29	Lannilis	Zone de Kerlouis			✓				
30	Le Faou	Centre			✓				
31	Le Faou	Zone de Quiella			✓				
32	Le Relecq-Kerhuon	Zone de Kerscao				✓			
33	Le Relecq-Kerhuon	Sainte-Barbe	✓						
34	Le Relecq-Kerhuon	Site Gambetta		✓					
35	Le Relecq-Kerhuon	Site Mairie		✓					
36	Plabennec	Hypercentre					✓		
37	Plabennec	San Langis					✓		
38	Ploudalmézeau	Hypercentre			✓				
39	Ploudalmézeau	Zone de Keruscat			✓				
40	Ploudalmézeau	Zone de Saint-Roch			✓				
41	Ploudalmézeau	Portsall	✓						
42	Plougastel-Daoulas	Ti ar Menez				✓			
43	Plougastel-Daoulas	Roch Kerezen		✓					
44	Plougastel-Daoulas	Hypercentre		✓					
45	Plougastel-Daoulas	Zone de Toul ar Rannig		✓					
46	Plouzané	Place du Commerce				✓			

N° pôle commercial	Commune	Nom du pôle commercial	NIVEAU DE FONCTIONS COMMERCIALES						
			PROXIMITÉ		SEMI-PROXIMITÉ		STRUCTURANT		MÉTROPOLITAIN
			Zone de chalandise < 3 000 hab	Zone de chalandise > 3 000 hab	Zone de chalandise de 10 000 à 20 000 hab	Zone de chalandise de 20 000 à 40 000 hab	Hors agglomération brestoïse	Agglomération brestoïse	
47	Plouzané	Site Église		✓					
48	Plouzané	Castel Nevez		✓					
49	Plouzané	Route de Brest		✓					
50	Plouzané	Coatuélen		✓					
51	Guipavas	Hypercentre		✓					
52	Guipavas	Prat Pip		✓					
53	Guipavas	Coataudon		✓					
54	Plouguerneau	Centre			✓				
55	Plouguerneau	Zone du Hellez			✓				
56	Plouguerneau	Lilia	✓						
57	Kerlouan	Centre		✓					
58	Plouarzel	Zone de Menez Crenn			✓				
59	Plouarzel	Centre		✓					
60	Pont-de-Buis	Centre		✓					
61	Pont-de-Buis	Quimerc'h	✓						
62	Plougonvelin	Centre		✓					
63	Argol	Centre	✓						
64	Bohars	Centre		✓					
65	Bourg-Blanc	Centre		✓					
66	Brélès	Centre	✓						
67	Brignogan-Plages	Centre		✓					
68	Camaret-sur-Mer	Centre		✓					
69	Coat-Méal	Centre	✓						
70	Dirinon	Centre	✓						
71	Gouesnou	Centre		✓					
72	Goulven	Centre	✓						
73	Guipronvel	Centre	✓						
74	Guissény	Centre	✓						

N° pôle commercial	Commune	Nom du pôle commercial	NIVEAU DE FONCTIONS COMMERCIALES						
			PROXIMITÉ		SEMI-PROXIMITÉ		STRUCTURANT		MÉTROPOLITAIN
			Zone de chalandise < 3 000 hab	Zone de chalandise > 3 000 hab	Zone de chalandise de 10 000 à 20 000 hab	Zone de chalandise de 20 000 à 40 000 hab	Hors agglomération brestoise	Agglomération brestoise	
75	Hanvec	Centre	✓						
76	Hôpital-Camfrout	Centre	✓						
77	Irvillac	Centre	✓						
78	Kernilis	Centre	✓						
79	Kernouës	Centre	✓						
80	Kersaint-Plabennec	Centre	✓						
81	La Forest-Landerneau	Centre	✓						
82	La Martyre	Centre	✓						
83	La Roche-Maurice	Centre	✓						
84	Lampaul-Plouarzel	Centre	✓						
85	Lampaul-Ploudalmézeau	Centre	✓						
86	Lanarvily	Centre	✓						
87	Landéda	Centre		✓					
88	Landéda	Aber Wrac'h	✓						
89	Landévennec	Centre	✓						
90	Landunvez	Centre	✓						
91	Landunvez	Argenton	✓						
92	Lanildut	Centre	✓						
93	Lanneufret	Centre	✓						
94	Lanrivoaré	Centre	✓						
95	Lanvéoc	Centre	✓						
96	Le Conquet	Centre		✓					
97	Le Drennec	Centre	✓						
98	Le Tréhou	Centre	✓						
99	Loc-Brévalaire	Centre	✓						
100	Locmaria-Plouzané	Centre		✓					
101	Logonna-Daoulas	Centre	✓						

N° pôle commercial	Commune	Nom du pôle commercial	NIVEAU DE FONCTIONS COMMERCIALES						
			PROXIMITÉ		SEMI-PROXIMITÉ		STRUCTURANT		MÉTROPOLITAIN
			Zone de chalandise < 3 000 hab	Zone de chalandise > 3 000 hab	Zone de chalandise de 10 000 à 20 000 hab	Zone de chalandise de 20 000 à 40 000 hab	Hors agglomération brestoïse	Agglomération brestoïse	
102	Loperhet	Centre		✓					
103	Milizac	Centre		✓					
104	Molène	Centre	✓						
105	Pencran	Centre	✓						
106	Ploudaniel	Centre		✓					
107	Ploudiry	Centre	✓						
108	Plouédern	Centre	✓						
109	Plouguin	Centre	✓						
110	Plouider	Centre	✓						
111	Ploumoguier	Centre	✓						
112	Plounéour-Trez	Centre	✓						
113	Plourin-Ploudalmezeau	Centre	✓						
114	Plouvien	Centre		✓					
115	Porspoder	Centre	✓						
116	Roscanvel	Centre	✓						
117	Rosnoën	Centre	✓						
118	Saint-Divy	Centre	✓						
119	Saint-Eloy	Centre	✓						
120	Saint-Frégant	Centre	✓						
121	Saint-Méen	Centre	✓						
121	Saint-Méen	Centre	✓						
122	Saint-Pabu	Centre	✓						
123	Saint-Ségal	Centre	✓						

N° pôle commercial	Commune	Nom du pôle commercial	NIVEAU DE FONCTIONS COMMERCIALES						MÉTROPOLITAIN
			PROXIMITÉ		SEMI-PROXIMITÉ		STRUCTURANT		
			Zone de chalandise < 3 000 hab	Zone de chalandise > 3 000 hab	Zone de chalandise de 10 000 à 20 000 hab	Zone de chalandise de 20 000 à 40 000 hab	Hors agglomération brestoïse	Agglomération brestoïse	
124	Saint-Thonan	Centre	✓						
125	Saint-Urbain	Centre	✓						
126	Telgruc-sur-Mer	Centre	✓						
127	Trébabu	Centre	✓						
128	Tréflévénez	Centre	✓						
129	Trégarantec	Centre	✓						
130	Tréglonou	Centre	✓						
131	Trémaouezan	Centre	✓						
132	Tréouergat	Centre	✓						

# ANNEXE 3

## PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES AUX NIVEAUX DE FONCTIONS COMMERCIALES

Les implantations commerciales à venir répondront aux objectifs ci-dessous :

Niveaux de fonctions commerciales	PROXIMITÉ	SEMI-PROXIMITÉ	STRUCTURANT	MÉTROPOLITAIN			
Localisation des commerces	Dans les centralités*	Centralités et périphéries	Centralités et périphéries	Centralité et périphéries			
Typologie des commerces dans les centralités	Tous types de commerces, quelles que soient l'activité et la surface de vente. La création d'équipements cinématographiques se fera exclusivement dans les centralités.						
Typologie des commerces de périphérie		Commerces d'une surface de vente $\geq 300$ m <sup>2</sup> (surface extensible jusqu'à 500 m <sup>2</sup> dans les PLU) • Grandes surfaces alimentaires • Grandes surfaces spécialisées en non alimentaire « courant » dont bricolage, jardinage, habillement, sport, bazar-solderie	• Grandes surfaces alimentaires • Grandes surfaces spécialisées	Spécialisation des pôles périphériques ✓ Kergaradec-L'Hermitage : grandes surfaces alimentaires et spécialisées dont automobile, sport, équip. maison/foyer, bricolage/jardinage. ✓ Frotven : grandes surfaces spécialisées dont sport, équip. maison/foyer, bricolage-jardinage.			
SURFACES DE VENTE MAXIMALES							
Grandes surfaces alimentaires**	Zone de chalandise		Zone de chalandise		Hors agglomération brestoïse	Agglomération brestoïse (sites Iroise et Géant)	10 000 m <sup>2</sup>
	< 3 000 hab	> 3 000 hab	10 000 à 20 000 hab	20 000 à 40 000 hab			
	1 500 m <sup>2</sup>	2 200 m <sup>2</sup>	2 200 m <sup>2</sup>	3 200 m <sup>2</sup>	4 500 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>	
Grandes surfaces spécialisées***	Pas de grandes surfaces spécialisées	Règle générale	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	Formats exceptionnels
		Bricolage	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	2 500 m <sup>2</sup>	
		Jardinage	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	2 500 m <sup>2</sup>	
		Bricolage-jardinage	2 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup>	5 000 m <sup>2</sup>	
		Meubles	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>	2 500 m <sup>2</sup>	

\* Centralités : la centralité des communes est composée de l'agglomération principale, des agglomérations secondaires et des villages au sens de la loi Littoral (cf. liste dans le DOG du SCoT), ainsi que de leurs extensions programmées dans les documents d'urbanisme.

\*\* Grandes surfaces alimentaires : commerces dont la surface de vente est supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> et dont la vente de produits alimentaires représente une part d'activité importante (supérettes, supermarchés, hypermarchés, hard-discount).

\*\*\* Grandes surfaces spécialisées : commerces dont la surface est supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> spécialisés dans un ou plusieurs secteurs (ex : équipement de la personne, de la maison, culture, loisirs, bazars-solderies...)





# ANNEXE 4

## LISTE DES ESPACES ÉCONOMIQUES DU PAYS DE BREST

Le N° fait référence à la cartographie présentant la localisation des espaces économiques. Pour la dominante d'activités, les espaces « mixtes » ont vocation à accueillir des activités industrielles, artisanales, logistiques, des services et commerces de gros. Certains peuvent également accueillir des activités de commerces de détail et d'artisanat à caractère commercial (cf. liste des zones d'aménagement commercial dans chapitre commerce).

N°	EPCI	COMMUNE	DÉNOMINATION	DOMINANTE D'ACTIVITÉS	NATURE DU PROJET	POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT		
						< 10 HA	10 À 19 HA	≥ 20 HA
<b>ESPACES MÉTROPOLITAINS GÉNÉRALISTES</b>								
1	Bmo	Brest Guipavas Gouesnou	Nord Est <sup>19</sup>	Mixte	Extension			
2	Pays de Landerneau-Daoulas Côte des Légendes	Plouédern Ploudaniel	Saint Eloi Mescoden <sup>20</sup>	Mixte	Extension			
3	Bmo, Pays de Landerneau-Daoulas, Pays des Abers	Guipavas Saint-Divy Kersaint-P.	Lanvian <sup>21</sup>	Mixte	Extension			
<b>ESPACES MÉTROPOLITAINS SPÉCIALISÉS</b>								
4	Presqu'île de Crozon	Crozon	Ile Longue <sup>22</sup>	Militaire				
5	Bmo	Guipavas	Zone aéroportuaire <sup>23</sup>	Industrie et services	Extension			
6	Presqu'île de Crozon	Lanvéoc	Base aéronavale de Lanvéoc-Poulmic	Militaire				
7	Bmo	Brest/Le Relecq-Kerhuon	Base navale <sup>24</sup>	Militaire				
8	Bmo	Brest	Zone portuaire	Activités en lien avec la mer	Extension			
9	Bmo	Plouzané	Technopôle Brest-Iroise	Industrie et services	Extension			

19 / Kergaradec Kergonan Hermitage Loscoat Keraudren Lavallot

20 / y compris Leslouch Loc Ar Bruc Lezeon Keriel

21 / dont Goarem Goz - Pen ar Forest

22 / dont Pyrotechnie de Guenvenez

23 / dont Prat Pip St Thudon

24 / dont Pyrotechnie St Nicolas

N°	EPCI	COMMUNE	DÉNOMINATION	DOMINANTE D'ACTIVITÉS	NATURE DU PROJET	POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT		
						< 10 HA	10 À 19 HA	≥ 20 HA
10	Bmo	Guipavas	Frouven	Commerce, sport/culture	Extension			
11	Pays de Landerneau-Daoulas	Loperhet	Radar de Bretagne	Surveillance aérienne				
12	Bmo	Brest	Questel <sup>25</sup>	Santé et services associés				
13	Bmo	Brest	Le Spernot	Activités/déchets et énergie	Extension			
14	Bmo	Le Relecq-Kerhuon	Goarem Vors <sup>26</sup>	Services	Extension			
<b>ESPACES À RAYONNEMENT COMMUNAUTAIRE</b>								
15	Aulne Maritime	Pont-de Buis	Livbag-Nobelsport	Industrie				
16	Pays des Abers	Plabennec	Penhoat	Industrie	Extension			
17	Pays de Landerneau-Daoulas	Landerneau	Bel-Air	Mixte	Extension			
18	Pays de Landerneau-Daoulas	Saint Thonan Saint Divy	Croas ar Neizic Penhoat	Mixte	Extension			
19	Pays des Abers	Lannilis	Kerlouis/Kerveur	Mixte	Extension			
20	Côte des Légendes	Ploudaniel	Traon Bihan	Agroalimentaire	Extension			
21	Bmo	Le Relecq-Kerhuon	Kerscao/Kerjean	Mixte				
22	Aulne Maritime/Pays de Landerneau-Daoulas	Le Faou/Hanvec	Kerangueven / Quiella	Mixte	Extension			
23	Pays de Landerneau-Daoulas	Landerneau	Bois Noir	Mixte				
24	Presqu'île de Crozon	Crozon	Kerdanvez	Mixte	Extension			
25	Pays de Landerneau-Daoulas	Pencran	Lanrinou	Agroalimentaire				
26	Pays d'Iroise	Saint-Renan	Mespaol Pontavenec	Mixte	Extension			
27	Pays d'Iroise	Lanrivoaré	Kerdrioual	Mixte	Extension			
28	Pays de Landerneau-Daoulas	Landerneau	Mescoat	Services	Extension			
29	Pays de Landerneau-Daoulas	Dirinon	Lannuzel	Mixte				
30	Pays de Landerneau-Daoulas	Tréflévénez	Les Landes	Industrie	Extension			
31	Aulne Maritime	Pont-de Buis	Novatech technologies	Industrie				

**25** / dont Centre hospitalier de la Cavale-Blanche

**26** / dont Arkéa CMB

N°	EPCI	COMMUNE	DÉNOMINATION	DOMINANTE D'ACTIVITÉS	NATURE DU PROJET	POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT		
						< 10 HA	10 À 19 HA	≥ 20 HA
<b>ESPACES STRUCTURANTS LITTORAUX</b>								
32	Côte des Légendes	Kerlouan/Plounéour Trez	Radar militaire	Militaire				
33	Pays de Landerneau-Daoulas	Dirinon/Pencran	Station radio	Militaire				
34	Pays des Abers	Plouvien	Sill	Agroalimentaire	Extension			
35	Pays de Landerneau-Daoulas	La Forêt-Landerneau	La Grande Palud	Agroalimentaire				
36	Pays des Abers	Plouguerneau	Agrimer/Bretagne Cosmétiques Marins	Agroalimentaire	Extension			
37	Presqu'île de Crozon	Lanvéoc	Bopp	Industrie				
38	Pays d'Iroise	Plouarzel	Cross Corsen	Militaire				
<b>ESPACES DE PROXIMITÉ</b>								
39	Bmo	Plougastel	Ti ar Menez	Mixte	Extension			
40	Bmo	Guipavas	Prat Pip Sud	Mixte	Extension			
41	Pays d'Iroise	Milizac	Kerhuel	Mixte	Création			
42	Côte des Légendes	Lesneven/Ploudaniel	Le Parcou	Mixte	Extension			
43	Pays des Abers	Plabennec	Callac	Artisanat	Extension			
44	Bmo	Brest	Le Vern	Mixte	Extension			
45	Côte des Légendes	Lesneven	Gouerven	Mixte	Extension			
46	Côte des Légendes	Plounéour-Trez	Lanveur	Mixte	Extension			
47	Bmo	Plouzané	Mescouezel	Mixte	Extension			
48	Pays des Abers	Plouguerneau	Hellez	Mixte	Extension			
49	Pays d'Iroise	Ploudalmézeau	Saint-Roch	Mixte	Extension			
50	Pays d'Iroise	Plouarzel	Menez Crenn	Mixte	Extension			
51	Pays d'Iroise	Locmaria-Plouzané	Pen-ar-Menez	Mixte	Extension			
52	Pays de Landerneau-Daoulas	Loperhet	La Gare	Mixte	Extension			
53	Pays des Abers	Lannilis	Menez Bras	Mixte				

N°	EPCI	COMMUNE	DÉNOMINATION	DOMINANTE D'ACTIVITÉS	NATURE DU PROJET	POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT		
						< 10 HA	10 À 19 HA	≥ 20 HA
54	Pays d'Iroise	Plourin	Keryard	Mixte				
55	Côte des Légendes	Lesneven/Ploudaniel	Croas-ar-rod	Mixte				
56	Aulne Maritime	Pont-de Buis	Kergaeric	Mixte				
57	Aulne Maritime	Pont-de Buis	L'enderverie	Mixte				
58	Bmo	Gouesnou	Le Carpont	Mixte	Extension			
59	Pays d'Iroise	Locmaria-Plouzané	Lan Hir	Mixte	Extension			
60	Côte des Légendes	Le Folgoët	Kerduff	Mixte				
61	Pays des Abers	Bourg-Blanc	Breignou Coz	Mixte				
62	Aulne Maritime	Saint-Ségal	Menez Bos	Mixte	Extension			
63	Pays d'Iroise	Plougonvelin	Toul an Ibil	Mixte	Extension			
64	Côte des Légendes	Plouider	Kerbiquet	Mixte				
65	Pays de Landerneau-Daoulas	Hanvec	La Gare	Mixte				
66	Pays des Abers	Le Drennec	Kernevez	Mixte	Extension			
67	Pays de Landerneau-Daoulas	Saint-Divy	Kerhuel	Mixte				
68	Pays des Abers	Plouguin	Ker-Eol	Mixte	Extension			
69	Presqu'île de Crozon	Telgruc sur mer	Pencran	Mixte				
70	Côte des Légendes	Guissény	Lavian	Mixte				
71	Pays d'Iroise	Ploumoguier	Cohars	Mixte	Extension			
72	Pays des Abers	Bourg-Blanc	Menez Bihan	Mixte	Extension			
73	Pays de Landerneau-Daoulas	La Forest-Landerneau	Les Quatre-vents	Mixte	Extension			
74	Pays de Landerneau-Daoulas	Dirinon	Le Stum	Mixte				
75	Pays d'Iroise	Ploudalmézeau	Keruscot	Mixte				
76	Bmo	Plougastel	Toul ar Rannig	Mixte				
77	Pays de Landerneau-Daoulas	Daoulas/Irvillac		Mixte	Création			



Pays de Brest  
PÔLE MÉTROPOLITAIN



9, rue Duquesne  
BP 61321  
29213 Brest Cedex 1

Tél. : 02 98 00 62 30  
Fax : 02 98 43 21 88

[contact@pays-de-brest.fr](mailto:contact@pays-de-brest.fr)  
[www.pays-de-brest.fr](http://www.pays-de-brest.fr)



24, rue Coat Ar Gueven  
29200 Brest

Tél. : 02 98 33 51 71  
Fax : 02 98 33 51 69

[contact@adeupa-brest.fr](mailto:contact@adeupa-brest.fr)  
[www.adeupa-brest.fr](http://www.adeupa-brest.fr)