



Département du Finistère

Commune de SAINT POL DE LEON

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)



Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le 03 juillet 2012

Débat préalable du P.A.D.D organisé le : 12 juin 2013

Arrêt du P.L.U en Conseil Municipal le : 04 juin 2014

Approbation du P.L.U en Conseil Municipal le : 29 avril 2015

P.L.U rendu exécutoire le : 16 mai 2015



B. LEOPOLD – Architecte DPLG et Urbaniste
15, Place des Otages – 29600 MORLAIX
Tél : 02.98.63.56.50 – Fax : 02.98.88.79.96
leopold.archi@wanadoo.fr



A et T OUEST – Géomètres Expert
Parc du Launay - 29600 SAINT MARTIN DES CHAMPS
Tél : 02.98.88.97.80 – Fax : 02.98.88.97.81
morlaix@at-ouest.com

SOMMAIRE

I -	EXPRESSION DES INTENTIONS COMMUNALES	3
II -	LE CONTENU REGLEMENTAIRE	4
III -	LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT	6
	3.1 - Favoriser une reprise démographique et ralentir le vieillissement de la population	6
	3.2 - Assurer une programmation d'équipements structurants	6
IV -	LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES EN MATIERE D'HABITAT, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE TRANSPORT	8
	4.1 - Mettre en place une organisation urbaine en lien avec une politique cohérente de l'habitat	8
	4.2 - Mettre en œuvre les conditions d'un développement économique durable	13
	4.3 - Repenser les modes de déplacements	16
V -	LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	18
	5.1 - Préserver les espaces naturels dans le cadre de l'application des dispositions de la loi littoral	18
	5.2 - Prendre appui sur les espaces naturels pour établir la trame verte et bleue	19
	5.3 - Préserver l'identité paysagère du territoire	20
	5.4 - Valoriser les ressources du territoire	21
VI -	LES OBJECTIFS EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	22
	6.1 - Donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification	22
	6.2 - Mieux consommer l'espace	22
VII -	SCHEMA DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.	24

I – Expression des intentions communales

Par délibération en date du 03 juillet 2012, le conseil municipal de SAINT POL DE LEON a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).
« L'élaboration d'un PLU va permettre à la commune de se doter d'un outil de planification en cohérence avec les dispositions réglementaires, notamment la Loi d'Engagement pour l'Environnement, dite loi Grenelle 2, tout en y intégrant les problématiques supra communales telles que le S.A.G.E du Léon-Trégor et le SCOT du Léon approuvé.

Les objectifs exprimés par la collectivité portent :

- ✓ Sur le renforcement de l'attractivité et du rayonnement du territoire de SAINT POL DE LEON au sein du Pays Léonard dans le cadre d'une programmation d'équipements structurants,
- ✓ Sur le développement économique global reposant sur les piliers historiques (agriculture, commerces...) ou émergents (tourisme...)
- ✓ Sur le renouvellement urbain et la densification de l'agglomération de SAINT POL DE LEON tout en préservant la qualité architecturale et paysagère,
- ✓ Sur la structuration du développement urbain futur en y intégrant des objectifs de gestion économe de l'espace et de mixité sociale et urbaine permettant de répondre aux besoins en logements,
- ✓ Sur la définition d'une politique de préservation des espaces naturels et agricoles, »

II – Le contexte réglementaire

Les dispositions règlementaires issues du Code de l'Urbanisme au travers de l'article L.123-1-3

Le Plan Local d'Urbanisme comporte le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La prise en compte des documents supra communaux

Comme le précise l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de la commune SAINT POL DE LEON doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial du Léon, ainsi que le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Léon – Trégor.

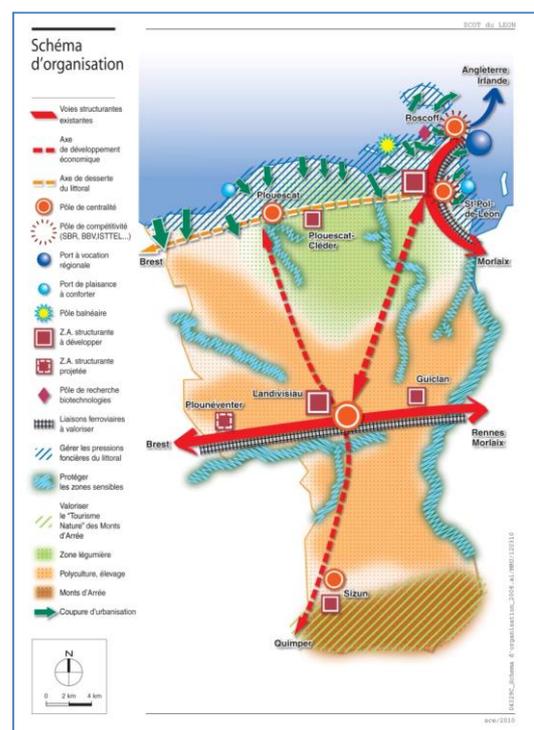
Bien que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime le projet politique de la collectivité au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, il doit nécessairement prendre en compte le cadre législatif ayant trait à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme et à l'environnement, ainsi que les documents supra communaux en cours de constitution ou élaborés.

Cet exercice doit permettre à la collectivité d'appréhender les différentes échelles spatiales d'un territoire communal et de son environnement, tout en initiant des réflexions transversales en matière d'urbanisme, de déplacements et d'environnement.

□ Le Schéma de Cohérence Territorial du Léon

La commune de SAINT POL DE LEON appartient au Schéma de Cohérence Territorial du Léon, approuvé le 13 avril 2010.

Comme le précise l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, « *Le Plan Local d'Urbanisme doit s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial.* »



□ La prise en compte du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Léon Trégor

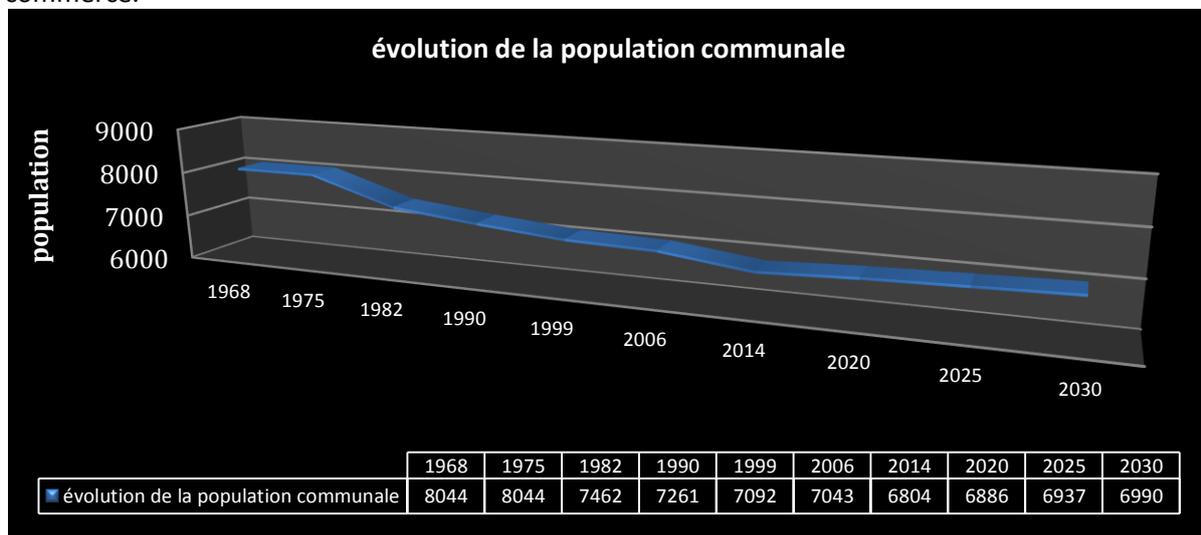
III – Les orientations générales des politiques d'aménagement et d'équipement

3.1 - Favoriser une reprise démographique et ralentir le vieillissement de la population

La commune de SAINT POL DE LEON est marquée depuis une quarantaine d'années par une diminution de sa population communale. En effet, en l'espace de 45 ans, le territoire a perdu près de 1 200 habitants. Les chiffres du recensement INSEE de 2014, à savoir 6 804 habitants, traduit une baisse significative de la population communale, et ce après une phase de stabilisation perceptible entre 1999 et 2006.

L'objectif démographique exprimé par la collectivité consiste à inverser cette tendance en établissant une prévision réaliste et crédible, au travers d'une croissance annuelle de 0,15% par an, soit une population d'environ 7 000 habitants à l'horizon 2030.

Cette ambition de « retour à la croissance » ne pourra s'opérer sans une dynamique résidentielle forte d'accueil de population et une stimulation de l'attractivité économique du territoire, dans tous les domaines : agro-alimentaire, recherche/développement, nautisme/tourisme ou encore le commerce.



En outre, la commune de SAINT POL DE LEON se caractérise par une population âgée importante. En effet, la part des plus de 65 ans représente près de 24,5% de la population totale. Aussi, il s'agira dans le cadre du projet de développement de permettre d'une part, le maintien des jeunes issus de la commune et d'autre part, d'attirer des actifs.

3.2 - Assurer une programmation d'équipements structurants

L'objectif d'attirer de nouvelles populations et de renforcer le rôle de SAINT POL DE LEON en tant que pôle structurant du Pays Léonard, suppose de développer des équipements répondant aux besoins des habitants et des entreprises. Ces politiques nécessitent ainsi un accroissement des réserves foncières de la commune et la définition de secteurs spécifiques pour permettre le déploiement de ces équipements.

- Assurer le développement des communications numériques

L'objectif est de favoriser l'installation du haut débit sur l'ensemble du territoire communal. La mise en place de la fibre optique constitue un enjeu majeur pour le développement économique du territoire (entreprises, ...), mais également pour l'accès aux différents services à la population. Il s'agit pour la commune, en lien avec les différents opérateurs, de prévoir les équipements nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit.

Favoriser l'accueil et l'implantation d'équipements de haut niveau

L'objectif de la collectivité vise à mettre en œuvre les conditions d'implantation d'équipements structurants d'intérêt communal et communautaire pour le rayonnement de la ville, dans les domaines de la culture, du sport et des loisirs.

Aussi, il conviendra d'engager une réflexion autour du renforcement de l'offre de loisirs et touristique sur le territoire. La restructuration du centre nautique s'inscrit dans la perspective d'un renforcement de l'offre nautique sur le territoire. La valorisation et l'aménagement de la vallée de Pempoul en tant qu'interface entre la ville et le littoral souligne également la volonté de la commune de positionner le territoire en tant que pôle touristique majeur à l'échelle de la Baie de Morlaix.

En dernier lieu, le renforcement de l'offre culturelle représente un facteur d'attractivité essentiel pour le développement du territoire.

Permettre l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage

Dans le cadre du schéma départemental des gens du voyage, la collectivité est dans l'obligation de réaliser une aire d'accueil sur son territoire. Dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur, il conviendra de réserver une emprise foncière pour l'implantation de cet équipement.

IV – Les orientations générales des politiques en matière d’habitat, de développement économique et de transport

4.1 - Mettre en place une organisation urbaine en lien avec une politique cohérente de l’habitat

Aménager l’espace dans le respect de la Loi Littoral

L’aménagement et le développement de la commune de SAINT POL DE LEON doivent s’inscrire dans un cadre règlementaire mettant en exergue les préoccupations environnementales : préservation des sites et de la biodiversité, mise en valeur des paysages, ...

Cette nécessaire prise en compte environnementale trouve également sa place, dans le cadre de l’application de la Loi Littoral, qui s’applique sur l’ensemble du territoire communal.

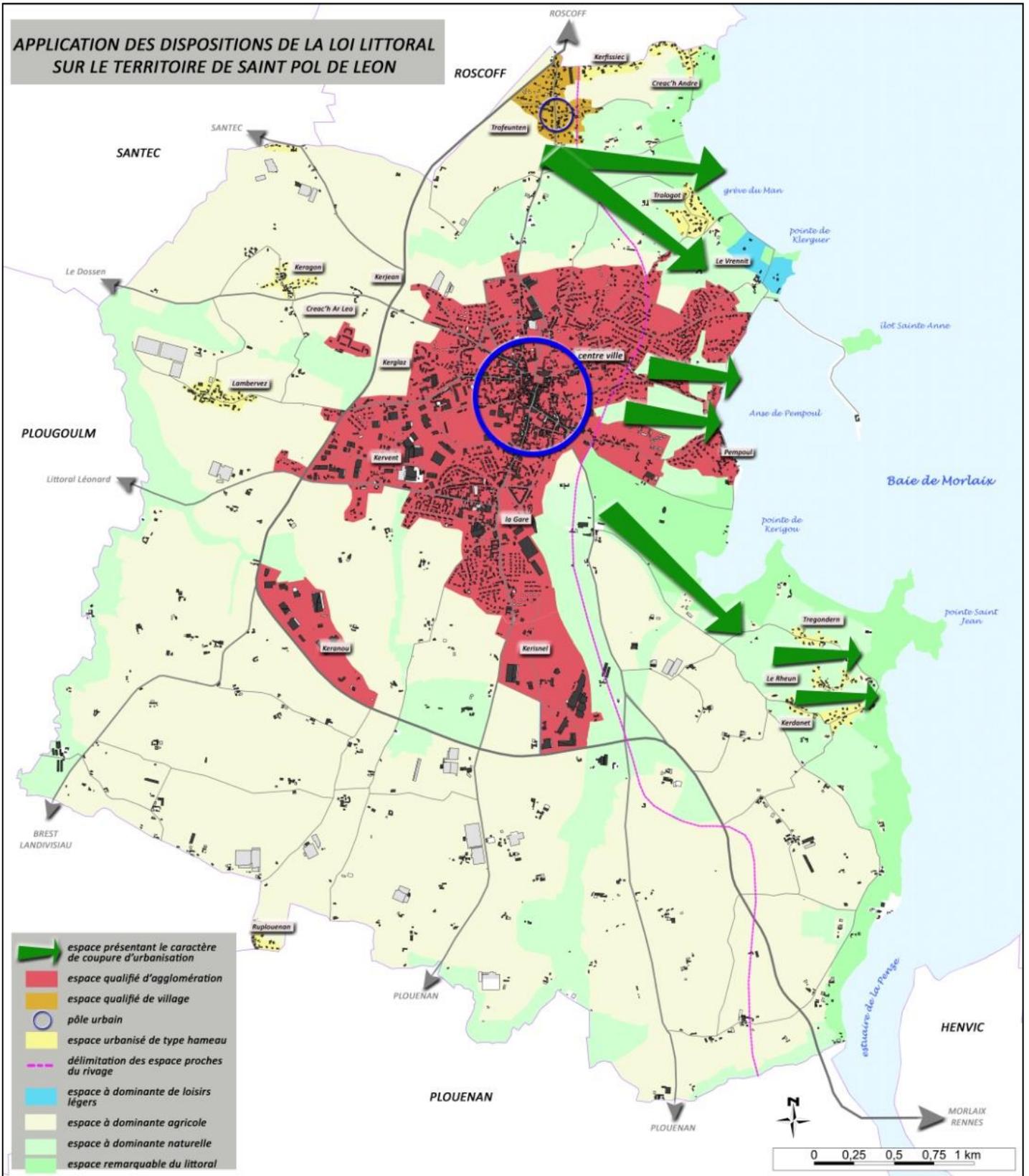
Aussi, sur le territoire de SAINT POL DE LEON, les extensions ne pourront se réaliser qu’en continuité avec les agglomérations et villages existants. L’analyse menée sur la commune nous amène à retenir une agglomération principale à savoir le centre ville et ses développements périphériques à vocation résidentielle et d’activité, ainsi qu’une agglomération spécifique à vocation d’activités, le site de Keranou. Ce dernier, couvrant plus de 25 hectares, accueille près de 20 entreprises.

En dernier lieu, il convient de préciser que le SCOT du Léon a retenu le site de Trofeunten en tant que village au sens de la Loi Littoral. En effet, ce site, établi en limite Nord du territoire communal, de part et d’autre de la route de Roscoff, comporte un noyau ancien relativement dense et structuré qui héberge une activité commerciale. Il comprend, en outre une centaine de constructions. Dans le cadre du projet de territoire, la collectivité ambitionne d’y développer modestement l’urbanisation. Il s’agira d’y favoriser une densification urbaine, permettant ainsi de préserver l’espace agricole encore bien présent aux abords du site.

En dehors de ces polarités, certains espaces urbanisés présentant une structure urbaine organisée et un nombre significatif de constructions pourront faire l’objet d’un complément d’urbanisation, par le comblement des dents creuses. Ces entités susceptibles d’être densifiés sont qualifiés de hameau.

En dernier lieu, l’habitat dispersé situé en secteur rural pourra faire l’objet d’une évolution, sans porter atteinte à l’activité agricole (classement en Nh et Ah). Des extensions bâtimentaires seront ainsi autorisées dans le règlement. Des possibilités de changement de destination des bâtiments présentant un intérêt patrimonial pourront être offertes dès lors que ce changement ne porte pas atteinte à l’activité agricole.

**APPLICATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL
SUR LE TERRITOIRE DE SAINT POL DE LEON**



Evaluer les besoins en matière d'habitat, à court, moyen et long terme

Dans le cadre de la définition des orientations d'aménagement et d'urbanisme, la collectivité a défini ses besoins en matière d'habitat à échéance 2030.

Ces besoins résultent des objectifs démographiques exprimés par la collectivité, ainsi que les prescriptions du SCOT en matière de densité.

L'hypothèse retenue consiste à renforcer la densité moyenne des projets pour l'habitat dans le cadre d'opérations de renouvellement et densification urbaine. Il s'agit également de favoriser des extensions de l'urbanisation cohérentes et économes en foncier, au regard de la configuration des sites et des problématiques agricoles.

En dernier lieu, cette hypothèse met également l'accent sur la nécessité de réinvestir le centre urbain dans le cadre d'une résorption des logements vacants (actuellement, il représente près de 10% du parc soit environ 400 unités) et d'une mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain.

Aussi, l'hypothèse retenue par la collectivité s'articule de la manière suivante :

- Production de nouveaux logements pour faire face au desserrement de la population (référence 1,9 occupant/logts) : + 445 logements.
- Production de nouveaux logements pour répondre aux objectifs démographiques (croissance de 0,15% par an) : + 105 logements.
- Production de nouveaux logements pour prendre en compte le phénomène de croissance des résidences secondaires : + 90 logements.
- Potentiel de résorption des logements vacants : 30 logements
- Soit une production de 640 nouveaux logements à échéance 2030 et des besoins fonciers évalués à 30 hectares sur la base d'une densité brute de 20 logements à l'hectare. Cette densité brute s'obtient en divisant le nombre de logements par la surface du terrain dédiée à l'opération, y compris la voirie et les espaces publics spécifiques à cette opération.

□ **Maîtriser l'organisation urbaine et favoriser des projets urbains denses**

La commune de SAINT POL DE LEON présente une structure urbaine dense et compacte. Le développement de la ville s'est opéré de manière concentrique à partir du cœur de ville, favorisant ainsi une ville de proximité. Aussi, dans le cadre du projet de territoire, il conviendra de lutter contre l'étalement urbain et de concourir à des opérations urbaines denses, de manière à préserver le potentiel agricole du territoire. Cet objectif favorise la diversification des formes d'habitat (habitat collectif, habitat intermédiaire, ...), en corrélation avec les objectifs de densification.

Le principe d'un développement urbain à l'intérieur de la RD n°58 constitue un objectif stratégique dans la perspective d'une croissance urbaine maîtrisée et concentrique.

Conformément aux dispositions du SCOT du Léon, à minima, les projets de développement de l'habitat devront respecter une densité moyenne différenciée selon leur situation, soit 25 logements par hectare en continuité directe du centre ville.

Il s'agit ainsi de :

- Coupler une qualité urbaine et une gestion économe de l'espace, en privilégiant le développement urbain en continuité du pôle urbain central représenté par l'agglomération de SAINT POL DE LEON.
- Prévoir le renouvellement urbain des quartiers peu valorisés : requalification du quartier de la Gare, la portion Nord de la place de l'Evêché ou encore le site des Vieux Prêtres dans une approche dense des projets. Il s'agit également d'assurer la reconversion de certains espaces mutables en cœur de ville, en mettant en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation.
- Privilégier la densification urbaine par la mise en œuvre d'opérations exemplaires et innovantes au sein du tissu urbain existant. En effet, l'agglomération possède encore de nombreux espaces non bâtis (petites parcelles agricoles ...), sur lesquels des opérations d'aménagement pourraient être réalisées, sans impacter l'espace agricole majeur.

□ Permettre des extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat en continuité du pôle urbain

En complément des opérations de renouvellement urbain et de densification de la ville au sein du tissu urbain, la collectivité souhaite également, programmer le développement urbain, par l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces.

Conformément aux dispositions du SCOT du Léon, à minima, les projets de développement de l'habitat devront respecter une densité moyenne différenciée selon leur situation, soit de 15 à 20 logements par hectare en extension périphérique de la ville.

Aussi, il s'agira ainsi de :

- Favoriser un développement de nouveaux quartiers destinés à l'habitat, en renforcement de l'agglomération de SAINT POL DE LEON à l'intérieur de la RD n°58, et dans une logique de gestion économe de l'espace.
- Limiter les extensions de l'urbanisation en direction du littoral de manière à ménager les impacts sur le versant s'ouvrant sur la baie de MORLAIX.
- Contribuer à des extensions de l'urbanisation équilibrées à proximité des réseaux existants :
 - Au Nord de l'agglomération, dans le secteur de Kermenguy :
Cette extension de l'urbanisation a pour ambition de structurer cette entrée de ville par la création d'un nouveau quartier aux fonctions urbaines diversifiées.
 - Au Nord-Est de l'agglomération, dans le secteur de la rue Ernest Renan :
Cette extension de l'urbanisation, à l'interface entre la ville et l'espace rural, forme un site de développement cohérent.
 - Au Sud de la ville, dans le secteur de Mezarc'hant :
Cette extension de l'urbanisation a pour ambition de structurer cette entrée de ville par la création d'un nouveau quartier de ville aux fonctions diversifiées.
 - A l'Ouest de la ville, dans le secteur de Kerglaz :
Cette extension de l'urbanisation à moyen et long terme, vise à permettre la création d'un nouveau quartier de ville mixte associant de l'habitat et des activités compatibles avec celui-ci. La sensibilité paysagère du site, à l'interface entre la ville et la RD n°58, nécessitera, la mise en œuvre d'un projet urbain de qualité, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.
- Assurer une programmation dans le temps de ces extensions urbaines, au travers des sites à urbaniser à court terme (secteurs 1AU) et les réserves d'urbanisation (secteurs 2AU). Cette hiérarchisation résulte d'une combinaison de facteurs tant réglementaires (capacité des réseaux, situation foncière) que stratégiques (intentions de la collectivité).

□ Renforcer la mixité sociale

La commune de SAINT POL DE LEON présente un parc de logements locatifs sociaux de 10% des résidences principales. Soucieuse d'assurer une mixité sociale sur son territoire et de favoriser un parcours résidentiel pour les jeunes ménages issus de la commune, il conviendra de mettre en œuvre des mesures consistant notamment à :

- Conforter et diversifier l'offre en logements collectifs et sociaux, en requalifiant notamment le quartier de Créac'h Ar Léo.
- Exploiter les dispositions de l'article L.123-1-15 du Code de l'Urbanisme qui permet de « délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale », au sein notamment des futures zones urbaines. Cette disposition sera inscrite dans les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que dans les parties écrite et graphique du règlement. Aussi, il conviendra dans le cadre d'une politique de mixité sociale cohérente d'assurer une répartition équilibrée des logements locatifs sur l'ensemble de l'agglomération.
- Développer des structures d'hébergement destinées à des publics spécifiques en centre ville : résidence pour personnes âgées et handicapées.
- Permettre l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage dans le respect du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- Diversifier l'offre en logement et proposer de nouvelles formes d'habitat plus économes en espace.
 - Accession à la propriété.
 - Locatif privé ou public.
 - Logements locatifs conventionnés.
 - Habitat individuel, semi-collectif et collectif.
 - Résidences de services.

4.2 - Mettre en œuvre les conditions d'un développement économique durable

En tant que principal pôle d'activités du pays léonard, la commune de SAINT POL DE LEON doit consolider et renforcer son potentiel dans tous les domaines d'activités économiques, et notamment la filière agro-alimentaire.

Composante majeure de la croissance urbaine, le développement économique induit une croissance de l'emploi, de la population et des besoins en production d'habitat.

Au sein du territoire de SAINT POL DE LEON, il importe par conséquent de conforter les principaux pôles économiques existants traditionnels ou émergents, en accompagnant une spécialisation des sites d'activités, afin d'y renforcer leur lisibilité et visibilité.

☐ **Renforcer l'image maritime et touristique de la ville**

Historiquement tourné vers la terre, le territoire de SAINT POL DE LEON dispose d'un potentiel maritime et touristique peu mis en valeur aujourd'hui.

Dans la continuité de l'étude d'aménagement du bord de mer, le P.L.U doit renforcer cette image valorisante de la ville et développer ses activités de tourisme et de loisirs.

Cette politique se déploie au travers de diverses mesures :

- Créer des hébergements de qualité dans une logique de diversification de l'offre touristique :
 - Ne pas favoriser le développement des résidences secondaires sur le territoire.
 - Poursuivre l'implantation des résidences de tourisme et structures hôtelières dans le respect de la qualité du site urbain de SAINT POL DE LEON.
 - Permettre l'évolution qualitative des structures de campings de la Pointe de Kleguer, dans le respect des arrêtés préfectoraux d'exploitation et des dispositions de la Loi Littoral.
- Poursuivre l'aménagement du front de mer
 - Conforter l'identité du front de mer en redéfinissant les usages au profit des déplacements doux : le port de Pempoul, l'avenue de la Mer, le sillon, l'îlot Sainte Anne, ...
 - Proposer aux visiteurs, un itinéraire de découverte du bord de la mer de la commune.
 - Permettre l'implantation d'un équipement d'accueil et d'information à proximité du littoral.
 - Créer des liaisons douces adaptées entre le centre ville et le littoral (au travers des chemins de la rive et de Pempoul) et avec la commune voisine de ROSCOFF.

☐ **Conforter la vocation agricole du territoire**

L'activité agricole constitue un pilier historique de l'économie locale et un gisement important en matière d'emplois. Cette activité maraîchère fonde également l'identité paysagère du territoire.

La pérennisation de l'espace agricole représente un enjeu majeur pour l'avenir du territoire.

Aussi, conscient de la nécessité de préserver la vocation agricole, les responsables communaux souhaitent :

- Préserver la culture légumière en ménageant une vaste entité agricole classée en zone A au Plan Local d'Urbanisme.
- Renforcer le phytopôle au Sud de la ville, dans le secteur de Kérisnel et les activités agro-alimentaires :
- Favoriser le développement de l'activité agricole et de sa filière sur le territoire en permettant l'implantation d'équipements techniques spécifiques ayant un rayonnement sur le Pays Léonard.
- Limiter le développement urbain en direction des sièges d'exploitation pérennes.

☐ **Encourager le développement des zones d'activités économiques**

Le développement de la zone d'activités de Keranou représente un enjeu majeur, dans la perspective d'un renforcement de l'attractivité économique. Il s'agit de mettre en œuvre les conditions nécessaires pour accueillir des nouvelles entreprises sur le territoire.

Aussi, il conviendra de :

- Valoriser et requalifier des zones d'activités existantes :
 - Viser une meilleure insertion paysagère des zones d'activités existantes de Keranou et de Kervent.
 - Promouvoir l'extension en profondeur plutôt qu'en longueur, du site d'activités de Keranou en bordure de la RD 58.

- Permettre le développement de la zone de Kervent.

□ **Equilibrer l'armature commerciale entre le centre et la périphérie**

La dynamique commerciale représente un facteur essentiel pour l'attractivité du territoire de SAINT POL DE LEON, à l'échelle du Pays Léonard.

Le centre ville doit conserver sa véritable fonction d'espace de vie, associant des activités, des équipements et des services. Véritable vitrine du territoire, il doit retrouver toute sa place au sein de la dynamique urbaine par la mise en œuvre d'opérations mixtes associant les fonctions résidentielles, économiques et d'équipements.

Il s'agit notamment de mettre en œuvre les conditions d'un développement commercial équilibré entre le centre ville et la périphérie, par le biais d'une politique commerciale raisonnée :

- Maintenir l'attractivité commerciale du centre ville de SAINT POL DE LEON, en préservant la diversité commerciale et en confortant de nouveaux sites d'accueil (la place de l'Evêché). L'accessibilité pour tous les modes de transport, ainsi que la gestion de la densité de stationnement, figurent parmi les outils que la collectivité se donne pour parvenir à cet objectif.
- Permettre un développement commercial raisonné des espaces périphériques, et notamment du pôle commercial de Kervent.
- Favoriser la création d'un nouveau quartier de ville aux fonctions urbaines diversifiées (habitat, services, commerces...) à l'Ouest de l'agglomération de SAINT POL DE LEON, au niveau de Kerglaz.

□ **Accroître la capacité d'accueil du territoire en matière d'hébergements touristiques et de loisirs**

L'objectif porté par la commune de SAINT POL DE LEON vise à développer la capacité d'accueil sur son territoire en matière d'hébergements touristiques, de manière à renforcer son attractivité au sein de la baie de Morlaix. Cette intention se décline notamment au travers du développement des structures d'hébergement de type résidences de tourisme ou de l'hôtellerie mais aussi, du maintien, de l'offre d'hébergement de plein air.

Sur ce point, il conviendra de s'inscrire dans le respect des dispositions de la loi Littoral et de la continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et villages existants.

En matière de loisirs et de cadre de vie, la commune possède un environnement de qualité associant les fonctions d'une ville centre, en matière de services, de commerces et d'équipements et les atouts d'une commune littorale (plages, sentiers de randonnée, les zones de mouillages, ...)

Aussi, dans le cadre du P.L.U, il s'agira de favoriser le développement des loisirs tant pour la population résidente (développement de l'offre de loisirs, des circuits, des actions culturelles...) que pour la population saisonnière. Cette approche transversale trouvera sa place dans le P.L.U au travers notamment des réservations pour les équipements touristiques et de loisirs structurants, le développement des circuits de randonnée, la préservation et la valorisation des espaces naturels. Cette stratégie territoriale repose notamment sur l'aménagement de la vallée de Pempoul et de ses abords en tant qu'interface touristique entre la ville et le littoral. A cet effet, la commune encouragera la création d'équipements touristiques structurants, dans le respect de la qualité des sites et de la Loi Littoral.

□ Pérenniser les espaces de production ostréicoles et encourager le développement des activités liées à la mer

La vocation ostréicole de la commune est constitutive de l'identité communale, et de la baie de Morlaix.

Les zones ostréicoles situées le long de Penzé doivent être confortées, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral et des réglementations auxquelles elles sont soumises.

En matière de surface, les zonages devront permettre le développement et l'émergence des activités liées à la mer dans les secteurs de l'estuaire de la Penzé.

4.3 - Repenser les modes de déplacement

Les conditions d'accessibilité d'un territoire constituent un facteur essentiel d'attractivité.

Bien que présentant une position excentrée vis-à-vis des axes de circulation structurants du département, la commune de SAINT POL DE LEON s'inscrit au cœur du maillage des déplacements à l'échelle du pays léonard.

Cette problématique des déplacements devra ainsi s'appréhender à deux niveaux d'échelle distincts : les liaisons d'intérêt communautaire et les liaisons intra territoire.

Poursuivre l'amélioration du contournement routier de l'agglomération de SAINT POL DE LEON

- Poursuivre l'aménagement de la RD 58 entre le Pont de la Corde et Kergompez. Cette voie stratégique de desserte du pays léonard est un facteur d'attractivité essentiel pour l'ensemble des composantes économiques du territoire et pour l'accessibilité globale du territoire Léonard.
- Favoriser la création d'itinéraires de substitution pour les engins agricoles à proximité de la RD 58,
- Initier une réflexion d'aménagement, en lien avec le gestionnaire du réseau à savoir le Conseil Général du Finistère, sur la requalification de certains carrefours routiers : Kerglaz, Kerjean... pouvant se traduire par la définition d'emplacements réservés sur la RD 58.

Restructurer le pôle gare de SAINT POL DE LEON en tant qu'outil d'aménagement du territoire

- Conforter la liaison ferroviaire MORLAIX- ROSCOFF dans la perspective de l'arrivée de la ligne à grande vitesse à MORLAIX.
- Concourir au renforcement de cette porte d'entrée du territoire en tant que pôle multimodal.
- Assurer la requalification urbaine du site de la gare, dans la perspective d'une valorisation urbaine, paysagère et architecturale. Cet ancien quartier industriel comporte en effet un certain nombre de friches (hangars désaffectés, emprises non utilisées) pouvant faire l'objet d'une réappropriation urbaine au travers d'un projet urbain exemplaire.

Soigner les entrées stratégiques de la ville

Les entrées de ville et les axes de pénétration constituent des lieux attractifs pour le commerce et les services, en raison notamment de leur accessibilité aisée et d'un effet vitrine non négligeable. Ils représentent également des itinéraires de découverte d'un territoire. Le plan de circulation établi par la collectivité servira de guide à la réalisation des aménagements.

La richesse architecturale et paysagère de la ville de SAINT POL DE LEON est en décalage avec la qualité assez quelconque des entrées de ville.

Consciente des enjeux, la collectivité souhaite mettre en œuvre des prescriptions architecturales et paysagères, de manière à promouvoir des entrées de ville de qualité.

- Maîtriser les formes du bâti dans une démarche qualitative et environnementale. En effet, le développement économique et résidentiel des franges de la ville s'attachera à assurer une qualité urbaine, car il constituera à terme un premier plan urbain.
- Requalifier prioritairement les entrées de ville stratégiques dans une logique de rationalisation de l'espace et d'une meilleure cohabitation des usages. Cette hiérarchisation se décline de la manière suivante :
 - Route de ROSCOFF (RD 769)
 - Route de BREST (RD 788)
 - Route de MORLAIX (RD 769)
 - Route de SANTEC (RD 75).
- Maintenir les perspectives monumentales sur la silhouette de la ville depuis les axes de communication et notamment la RD 58.

Améliorer les liaisons intra urbaines

Le développement de l'urbanisation en périphérie de l'agglomération a conduit à des difficultés

d'accessibilité de certains quartiers.

Aussi, dans le cadre du P.L.U, il conviendra de :

- Réaménager les rues de la Rive et du Port, en tant que voies de liaison entre le centre ville et la façade littorale.
- Créer une voie de desserte des quartiers Nord de la ville.

Cet objectif s'articulera autour de la mise en place de circulations douces.

☐ Réduire la place de la voiture dans les déplacements et promouvoir de nouvelles formes de transports collectifs

La question des nouvelles formes de transports et de déplacements représente un enjeu de fonctionnement apaisé de la ville. La configuration de l'espace urbain marquée par une certaine densité est un atout dans la promotion des déplacements de proximité.

Dans cette perspective, il s'agira de :

- Valoriser l'offre de transport en commun et de transport collectif en l'adaptant à la demande.
- Créer des stationnements relais en périphérie proche du centre ville, couplés avec des liaisons douces et des systèmes de navette. Cet objectif nécessite la mise en œuvre d'emprises foncières spécifiques.
- Evaluer en partenariat avec le Conseil Général, l'opportunité de concevoir une aire de covoiturage au niveau du giratoire de Kergompez.
- Concevoir des opérations urbaines en lien direct avec les éléments de centralité de la ville (commerce, équipements, services).

☐ Encourager les déplacements doux par la mise en place de cheminements continus et confortables

La mise en place d'un réseau de liaisons douces répond aux enjeux de déplacements dans une logique de diminution de la place de la voiture et de sécurisation des circulations. Ces déplacements couvrent à la fois les déplacements quotidiens, de loisirs et touristiques.

Dans cette optique, il conviendra de :

- Privilégier dans l'hyper centre, des espaces de circulation apaisés (zone 30, voies mixtes, ...).
- Prendre appui sur la vallée de Pempoul pour concevoir une liaison douce entre le centre ville et le littoral.
- Valoriser les liaisons douces existantes entre le centre ville et les pôles d'activités existants (Keranou et Kervent).
- Développer le maillage de liaisons douces entre la commune de SAINT POL DE LEON et les territoires voisins.
- Favoriser un environnement apaisé sur front de mer.
- Connecter les futurs quartiers résidentiels au réseau de maillage doux (rue E Renan, Kervarqueu).

V – Les orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bonne état des continuités écologiques

La sensibilité environnementale et paysagère de la commune requiert la mise en œuvre d'une politique forte en matière de protection de l'environnement. Cet environnement de qualité, composé d'entités paysagères diversifiées et de milieux écologiques particulièrement riches, doit constituer un atout pour l'attractivité du territoire.

Dans le cadre du P.L.U, il conviendra de définir des mesures appropriées de protection et de mise en valeur des sites les plus sensibles et emblématiques du territoire.

Cette préservation et cette valorisation s'inscrivent notamment dans le cadre réglementaire en vigueur lié au Grenelle de l'Environnement (notion de trame verte et bleue) et aux dispositions de la Loi Littoral.

5.1 - Préserver les espaces naturels dans le cadre de l'application des dispositions de la Loi Littoral

Protéger les espaces remarquables du littoral

Les espaces remarquables du littoral bénéficient déjà dans le cadre du P.O.S de mesures de protection, au travers d'un zonage NDs. Il s'agit notamment des secteurs présentant des mesures de protection déjà existantes (site classé, ...). Ce zonage sera conforté et étendu aux autres entités correspondant à la définition de ces espaces, conformément à l'article R.146-6 du code de l'urbanisme. Il s'agit notamment des secteurs de Creac'h André/Troméal, de Ty Naot, du vallon de Pempoul et du château de Kernevez.

Sauvegarder des coupures d'urbanisation

Le SCOT du Léon a identifié sur le territoire plusieurs espaces présentant le caractère de coupure d'urbanisation.

Ces dernières sont ainsi identifiées sur la carte de synthèse relative à la Loi Littoral :

- Entre le village de Trofeunten et l'agglomération dans la perspective d'une limitation de l'urbanisation linéaire.
- L'ensemble paysager formé par le Champ de la Rive au sein de l'agglomération.
- Le vallon de Pempoul, vaste entité paysagère s'ouvrant sur la baie de Morlaix.
- Au sud de l'agglomération, en appui sur le parc du château de Kernevez.
- Entre les espaces urbanisés de Trégondern, du Rheun Trégondern et Kerdanet.

Prévoir des extensions de l'urbanisation à partir des pôles existants

Conformément aux dispositions de l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme, les extensions de l'urbanisation sur le territoire de SAINT POL DE LEON ne pourront se réaliser qu'en continuité avec les agglomérations (le centre ville et son développement périphérique ainsi que le pôle d'activités de Keranou) et le village de Trofeunten. Pour ce dernier, le projet d'aménagement consiste à donner la priorité à la densification urbaine tout en permettant des extensions d'urbanisation modestes.

S'agissant des espaces urbanisés qualifiés de hameaux, seuls les comblements de dents creuses pourront être admis. Ces mesures permettent ainsi de protéger durablement les espaces agricoles et naturels du territoire.

5.2 - Prendre appui sur les espaces naturels pour établir la trame verte et bleue

De nombreuses protections règlementaires assurent déjà la préservation des espaces les plus sensibles du territoire. D'autres espaces naturels plus communs jalonnent également le territoire (maille bocagère, boisements, ...).

Aussi, la mise en relation de l'ensemble de ces espaces naturels constitue une préoccupation majeure dans le cadre du maintien voire du renforcement de la trame verte et bleue.

Cette dernière reposant sur le réseau de vallées, les zones humides, le littoral mais également sur les boisements et le maillage bocager est un vecteur fort dans l'attractivité du territoire.

Cette trame verte et bleue se déploie à la fois sur le secteur rural et littoral, mais aussi au sein de l'agglomération par la présence de coulées vertes (Pempoul) ou le maillage d'espaces publics (les parcs urbains).

Définir des mesures de protection adaptées aux zones humides

La commune a procédé à un inventaire des zones humides sur son territoire. Afin de préserver la fonctionnalité écologique des zones humides, un zonage spécifique associé à des prescriptions sera édictées dans le règlement.

Valoriser la zone humide de Pempoul

L'aménagement et la mise en valeur de la vallée de Pempoul, espace stratégique à l'interface entre la ville et le littoral constituent un enjeu majeur. Dans le respect des caractéristiques environnementales et écologiques du site, il s'agira de favoriser sa valorisation et son ouverture au public.

Préserver la trame bocagère

La commune de SAINT POL DE LEON est marquée par une maille bocagère lâche résultant d'une activité agricole intensive liée au maraîchage. Néanmoins, il importera de recenser, au travers de l'article L.123-1-5-7° les éléments paysagers concourant aux continuités écologiques. Une attention particulière sera portée sur les espaces bocagers situés en périphérie de l'agglomération.

Préserver la trame verte en milieu urbain

Bien que possédant une densité bâtie relativement forte, le tissu urbain de SAINT POL DE LEON recèle de nombreux espaces végétalisés qui participent à la qualité de la ville.

La richesse et la diversité de ces espaces : parcs publics du Champ de la Rive ou de Saint Roch, vallon de Pempoul, les grandes propriétés du centre ville ou encore le parc du château de Kernenez constituent des éléments d'accompagnement de l'espace urbain, mais sont également vecteur de biodiversité. Aussi, dans le cadre du P.L.U, il conviendra de proposer pour chaque site des mesures de préservation, correspondant à leur sensibilité et leur fonctionnalité.

Dans certains secteurs déjà urbanisés du centre ville, un règlement spécifique sera instauré de manière à limiter la densité des nouveaux bâtiments et pérenniser le caractère arboré des sites.

Classer les parcs et ensembles boisés les plus significatifs :

En raison d'une activité agricole intense, la commune de SAINT POL DE LEON présente une occupation de l'espace peu boisée. Toutefois, les boisements recensés, en milieu urbain (Kernevez, îlot Sainte Anne, le Champ de la Rive), en périphérie de la ville ou en secteur rural participent à la qualité du paysage et concourent à la biodiversité.

A ce titre, il importe d'assurer la protection de ces entités boisées.

5.3 - Préserver l'identité paysagère du territoire

La commune de SAINT POL DE LEON offre une diversité paysagère remarquable associant un espace urbain fortement perceptible avec sa silhouette caractéristique, un plateau agricole ouvert dominé

par les cultures, une frange littorale rythmée par des pointes et des anses et enfin des espaces naturels formés par des vallons.

Il conviendra dans le cadre du P.L.U d'assurer la pérennité de ces ensembles paysagers emblématiques qui fondent l'identité du territoire.

Une attention particulière sera portée aux franges de l'agglomération de façon à favoriser une insertion des constructions nouvelles, en lien avec l'espace rural.

Une attention particulière sera également portée sur la préservation des points de vue et perspectives sur la silhouette de la ville depuis les axes de communication.

□ **Valoriser le patrimoine architectural, urbain et archéologique**

La commune de SAINT POL DE LEON est dotée d'un patrimoine architectural et urbain de grande qualité. Cette richesse se traduit aussi bien au niveau d'un patrimoine prestigieux tel que la cathédrale, l'église du Kreisker, que des bâtiments civils.

Ce riche patrimoine architectural et urbain participant à la notoriété et l'identité de la ville, bénéficie de mesures de protection au titre des monuments historiques, ces derniers couvrant quasiment l'intégralité de l'agglomération. Aussi, dans le cadre du P.L.U, il conviendra de définir des prescriptions réglementaires adaptées à la typologie du centre ancien.

La partie rurale du territoire recèle également d'un patrimoine architectural de qualité qui mérite d'être préservé, dans la perspective d'une urbanisation limitée de certains hameaux.

En dernier lieu, La commune est dotée d'un patrimoine archéologique riche attestant d'une occupation ancienne du territoire : Dolmen, voies de communication, ...

La valorisation de ce patrimoine pourra éventuellement se faire au travers de la création d'un réseau de chemins permettant la découverte des sites et par une protection stricte des abords.

□ **Assurer une préservation des paysages littoraux et ruraux**

La frange littorale et les espaces ruraux, pour la plupart exploités forment également des éléments emblématiques du paysage Saint-Politein. Il s'agira dans le cadre du P.L.U d'assurer leur préservation tout en favorisant la pérennisation des activités humaines :

- Proscrire le développement des hameaux littoraux en privilégiant une densification urbaine : Trégondern, Kerdanet, Creach André et Trologot.
- Limiter le développement urbain sur le versant Est de l'agglomération, de manière à préserver des ouvertures visuelles sur la baie de MORLAIX.
- Préserver une vaste entité agricole destinée au développement des activités agricoles.

5.4 - Valoriser les ressources du territoire

La préservation des ressources naturelles constitue un enjeu majeur. Le Grenelle Environnement a fixé des objectifs ambitieux en matière de gestion de l'eau, consistant à assurer son bon état écologique d'ici 2015.

☐ **Préserver la ressource en eau**

Pour lutter contre les pollutions et améliorer la qualité de l'eau, le P.L.U de SAINT POL DE LEON prend en compte :

- les cours d'eau et les zones humides en définissant un zonage spécifique de type Nzh,
- la qualité de l'eau, dans le cadre de la mise en place du SAGE,
- les eaux usées en mettant à jour le schéma d'assainissement cohérent avec les évolutions de l'urbanisation,
- les eaux pluviales, au travers de la définition de dispositions règlementaires, de manière à limiter l'imperméabilisation des sols,
- le maintien des boisements et des haies.

☐ **Favoriser les énergies renouvelables**

Les enjeux énergétiques déclinés à l'échelle du P.L.U de la commune de SAINT POL DE LEON s'inscrivent dans un contexte plus vaste lié à la réduction des gaz à effets de serre.

A l'échelle du P.L.U, il importera d'intégrer la conception bioclimatique dans les projets de constructions et inciter à l'utilisation des énergies renouvelables dans les constructions et les opérations d'ensemble.

☐ **Prévenir les risques naturels et technologiques**

La commune de SAINT POL DE LEON est marquée par la présence, sur son territoire, de plusieurs risques naturels et technologiques qui impliquent la définition dans le P.L.U de mesures spécifiques, de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens.

Aussi, il conviendra de prendre en compte l'ensemble des risques dans le cadre de l'établissement du P.L.U :

- Définir en bordure des infrastructures de transport terrestre classées comme voies bruyantes des mesures visant à limiter les nuisances, notamment au travers d'aménagements spécifiques (merlon planté, dispositif anti bruit, ...).
- Reporter le Plan de Prévention des Risques – Submersion marine, en tant que servitude d'utilité publique.
- Prendre en compte le risque toxique lié aux activités agro-alimentaires sur le site de Kerisnel, en proscrivant le développement urbain résidentiel aux abords du site.

VI – Les objectifs en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

6.1 - Donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification

Favoriser le renouvellement urbain

Le tissu urbain dense du centre de SAINT POL DE LEON recèle de nombreux espaces et friches sur lesquels des interventions urbaines en faveur de l'habitat ou d'opérations mixtes permettraient de régénérer le tissu urbain et de répondre aux besoins en logement. Plusieurs sites sont ainsi identifiés : les abords de la Gare, le site des Vieux Prêtres, ...

Exploiter les opportunités en matière de densification urbaine

L'analyse urbaine réalisée dans le cadre du diagnostic fait apparaître des espaces vacants relativement importants au sein de l'agglomération, du village de Trofeunten et des hameaux. Ce potentiel évalué à environ 12,5 hectares, permet de dégager un nombre de logements conséquent, approximativement 200 logements sans porter atteinte aux espaces agricoles et naturels.

Néanmoins, il conviendra de mettre en œuvre des mesures incitatives pour libérer ce foncier, au travers notamment d'outils fiscaux.

La définition d'orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs favorisera également une utilisation rationnelle du foncier.

6.2 - Mieux consommer l'espace

Renforcer la densité des projets

Entre 2000 et 2012, près de 40 hectares ont été consommés pour l'habitat sur le territoire de SAINT POL DE LEON, soit un prélèvement annuel de près de 3 hectares au détriment principalement des espaces agricoles. La densité de logement réalisée en extension urbaine est assez variable selon les caractéristiques urbaines et paysagères. Elle oscille entre 5 logts/ha pour le site de Trologot à 14 logts/ha pour l'opération de Lanvallou.

Conformément au SCOT, la densité de logements dans les nouvelles opérations devrait tendre vers des densités nettes plus fortes de l'ordre de 25 logts/ha dans le tissu urbain et de 15 à 20 logts/ha en périphérie de la ville.

Dans le cadre du projet de territoire, il s'agit de prévoir une enveloppe de consommation foncière de 30,50 hectares sur 15 ans, ce qui représente une consommation annuelle de 2 hectares pour l'habitat.

En matière d'activités économiques, la consommation foncière entre 2000 et 2012 s'est traduite par une consommation de près de 20 hectares, soit un prélèvement annuelle de près de 1,50 hectares.

Dans le cadre du projet de territoire, les perspectives en matière de développement économique ont conduit la commune à prévoir environ 25 hectares d'emprises foncières pour l'accueil d'activités, soit une consommation annuelle programmée de 1,50 hectares, soit approximativement les mêmes valeurs que lors de la décennie précédente.

Aussi, de manière globale, l'objectif de modération de la consommation foncière est atteint, en raison notamment d'une réduction significative de l'enveloppe foncière destinée à l'habitat et d'une intensification de la densité des projets.

Limiter les secteurs de développement en dehors de l'enveloppe urbaine

La posture adoptée par la collectivité dans son projet de développement consiste à limiter les secteurs de développement en dehors de l'enveloppe urbaine, de façon à préserver le potentiel agricole du territoire.

Aussi, seuls les secteurs de Kermenguy, de Kerglaz et de Keranou s'inscrivent aujourd'hui en périphérie de l'enveloppe urbaine et sont susceptibles d'impacter l'espace agricole.

Pour le secteur de Keranou, il s'agit de mettre à disposition des emprises foncières nécessaires à l'accueil d'activités économiques.

Dans le cadre du développement territoriale et économique de la commune mais également du Pays Léonard, la commune prévoit la création d'un site lié à l'activité agricole dans le secteur de

Vilargrenn, de manière à permettre l'implantation de constructions et d'installations liées à l'activité agricole.

En raison des nuisances générées par cet équipement agricole (trafic routier, nuisances sonores...) une implantation en continuité d'une agglomération ou d'un village ne peut être envisagée.

