

Envoyé en préfecture le 20/05/2022

Reçu en préfecture le 20/05/2022

Affiché le

ID : 029-200033736-20220512-2022_05_07B-DE



Châteaulin - Crédit photo : ADEUPa - FM

SCoT de la communauté de communes du Pays de Châteaulin et du Porzay

BILAN DU SCOT APPROUVÉ LE 08 JUIN 2016

Analyse des résultats de l'application du SCoT en vigueur conformément aux
dispositions de l'article L.143-28 du code de l'urbanisme

SCoT approuvé le 08 juin 2016

Bilan validé en conseil du pôle métropolitain du 12 mai 2022

Pays de Brest
PÔLE MÉTROPOLITAIN



Envoyé en préfecture le 20/05/2022

Reçu en préfecture le 20/05/2022

Affiché le

ID : 029-200033736-20220512-2022_05_07B-DE

Sommaire

Introduction	p.4
1. Présentation du territoire	p.5
2. Évolution du contexte législatif	p.7
3. Environnement	p.8
Transcription des orientations du SCoT dans les PLU	p.8
Bilan	p.14
4. Transports et déplacements	p.15
Transcription des orientations du SCoT dans les PLU	p.15
Bilan	p.17
5. Consommation d'espace, artificialisation des sols	p.19
Transcription des orientations du SCoT dans les PLU	p.19
Bilan	p.22
6. Implantations commerciales	p.23
Transcription des orientations du SCoT dans les PLU	p.23
Bilan	p.25
Conclusion	p.28

Introduction

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de communes du Pays de Châteaulin et du Porzay a été approuvé le 8 juin 2016.

En application de l'article L. 143-28 du code de l'urbanisme, le pôle métropolitain procède « *six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, [...] à l'analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, d'implantations commerciales et, en zone de montagne, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes* ».

La présente analyse porte sur le périmètre du SCoT à partir de 2017. En effet, six mois seulement après son approbation, le périmètre du SCoT s'est réduit, la commune de Quéménéven ayant rejoint la communauté d'agglomération Quimper Bretagne Occidentale au 1er janvier 2017 (cf. *Partie 1. Présentation du territoire*). Ce délai n'ayant pas permis pas au SCoT d'avoir un réel impact sur la commune de Quéménéven, l'analyse se concentrera sur le périmètre actuel du SCoT, à savoir les communes de Châteaulin, Cast, Dinéault, Ploëven, Plomodiern, Plonévez-Porzay, Port-Launay, Saint-Coulitz, Saint-Nic et Trégervan.

Cette évaluation est constituée d'une analyse des évolutions du territoire, au regard des dispositions du SCoT et dans les différents domaines cités par l'article L. 143-28 du Code de l'urbanisme, soit :

- l'environnement ;
- les transports et déplacements ;
- la maîtrise de la consommation de l'espace et la réduction de l'artificialisation des sols ;
- les implantations commerciales.

Ces thématiques sont analysées à travers des données chiffrées et qualitatives et la transcription des orientations du SCoT dans les différents documents d'urbanisme communaux.



Plomodiern - Crédit photo : ADEUPa - FM

1. Présentation du territoire

Approuvé en juin 2016, le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay couvre alors le périmètre de la communauté de communes éponyme, soit 11 communes : Châteaulin, Cast, Dinéault, Ploéven, Plomodiern, Plonévez-Porzay, Port-Launay, Quéménéven, Saint-Coulitz, Saint-Nic et Trégarvan. Toutefois, un redécoupage des intercommunalités s'opère au 1er janvier 2017, conséquence de la loi NOTRe :

- la commune de Quéménéven rejoint la communauté d'agglomération Quimper Bretagne Occidentale ;
- les autres communes du Pays de Châteaulin et du Porzay s'associent à Saint-Ségat et aux communes de la communauté de communes de la Région de Pleyben pour former la communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

La nouvelle intercommunalité rejoint ensuite le Pays de Brest le 2 novembre 2017 (cf. figure 1).

Le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay couvre donc aujourd'hui 10 communes, dont six possèdent un Plan Local d'Urbanisme approuvé. À noter que les communes de Plomodiern et Plonévez-Porzay ont approuvé leur document d'urbanisme avant l'entrée en vigueur du SCoT. Sur les quatre communes restantes, la commune de Saint-Coulitz est en cours d'élaboration de son PLU, celle de Dinéault a arrêté le sien en septembre 2021 et les communes de Trégarvan et Port-Launay sont soumises au RNU (cf. figure 2).

La communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay a de plus prescrit l'élaboration d'un PLU intercommunal valant PLH le 6 novembre 2018, dont elle envisage l'approbation pour fin 2023-début 2024.

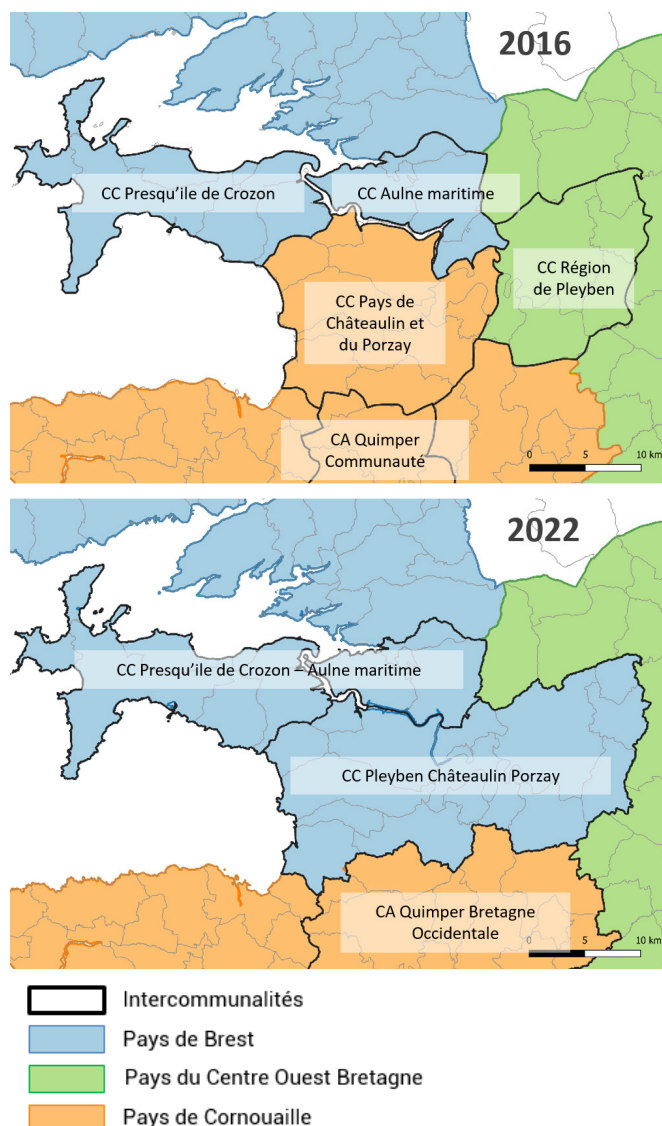
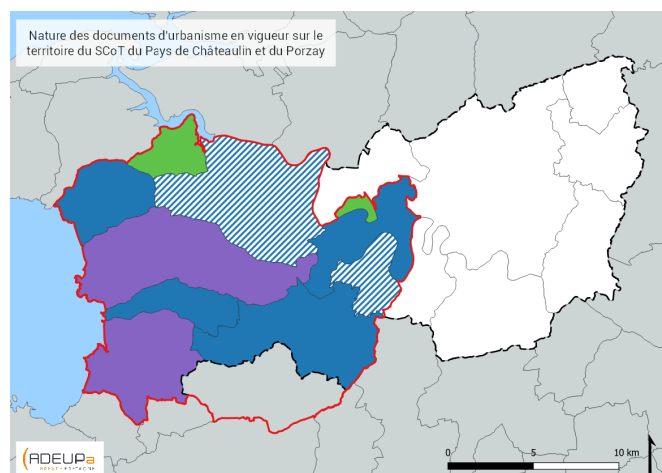


Figure 1. Évolutions administratives du Pays de Châteaulin et du Porzay entre 2016 et 2022

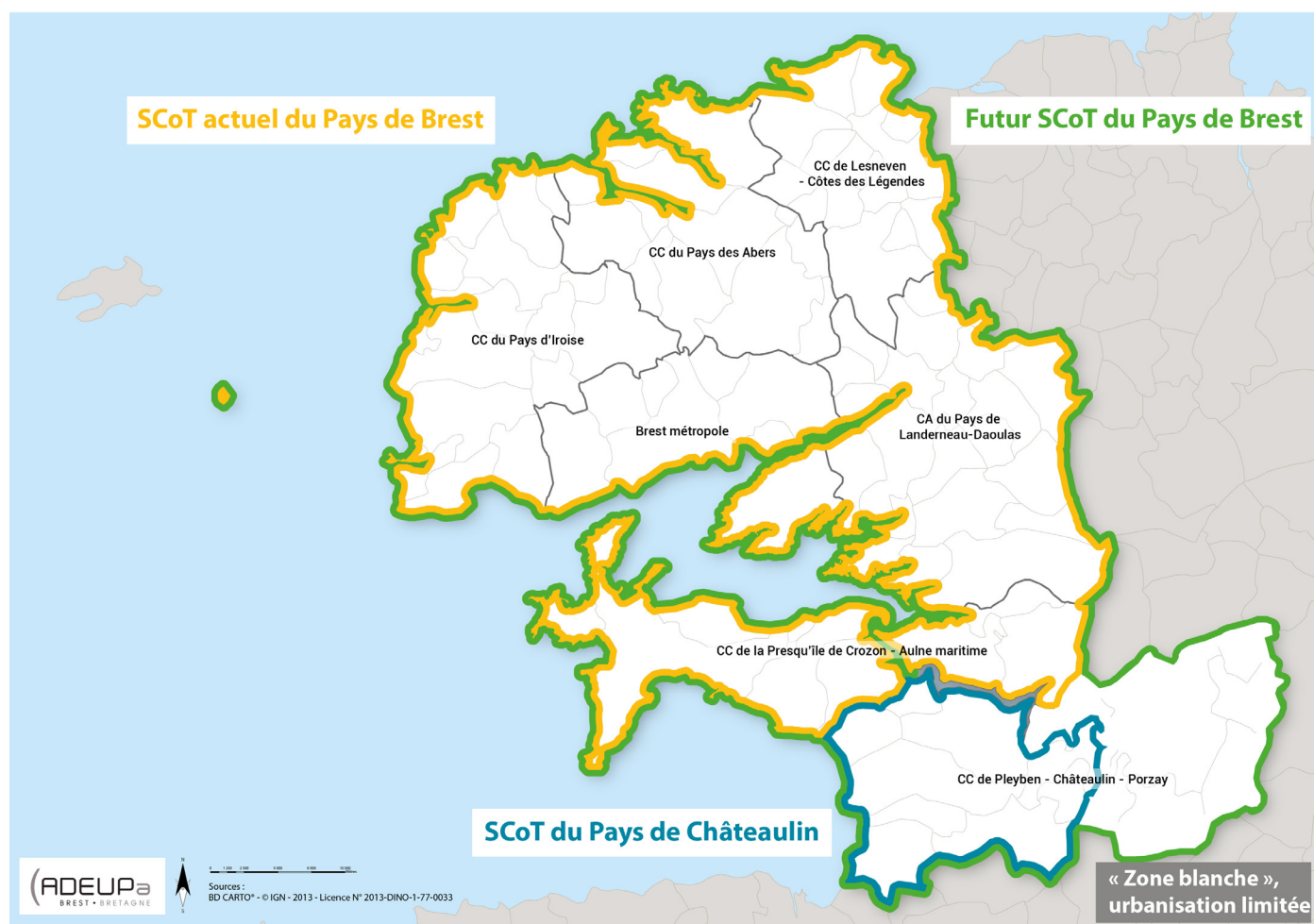
Figure 2. Documents d'urbanisme communaux sur le territoire du SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay en 2022

- ☐ Périmètre de la CCPCP
☐ Périmètre initial du SCoT du Pays de Châteaulin
- Documents d'urbanisme en vigueur
- PLU approuvé
 - PLU approuvé avant l'entrée en vigueur du SCoT
 - PLU communal en cours d'élaboration
 - RNU



Enfin, le pôle métropolitain du Pays de Brest a prescrit le 30 avril 2019 la révision du SCoT du Pays de Brest, afin de couvrir l'ensemble de son territoire par un seul et même document. En attendant ce nouveau document, dont l'approbation est envisagée pour fin 2025-début 2026, une modification simplifiée du SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay est en cours pour prendre en compte l'évolution de la loi Littoral apportée par la loi ELAN (définition et localisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés). L'approbation de cette modification simplifiée est envisagée pour la fin d'année 2022.

Figure 3. SCoTs en vigueur et futur du Pays de Brest



2. Évolution du contexte législatif

La loi ELAN : 23 novembre 2018

La loi ELAN apporte deux évolutions majeures : dans un premier temps, l'intégration obligatoire du DAAC¹ dans le DOO lors de la révision ou l'élaboration de SCoT ; dans un second temps, le renforcement du rôle des SCoT sur le volet littoral avec la définition et l'identification des secteurs constructibles (agglomérations, villages et SDU).

Sur ce dernier point, comme souligné précédemment, une modification simplifiée du SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay est actuellement en cours pour :

- actualiser les définitions d'agglomérations et villages du SCoT actuel, dans un souci d'harmonisation avec le SCoT du Pays de Brest et pour prendre en compte l'évolution de la jurisprudence ;
- ajouter une définition des secteurs déjà urbanisés, nouveauté introduite par la loi ELAN ;
- vérifier l'existence de sites répondant à ces définitions sur le territoire du SCoT et les localiser.

Ordonnances loi ELAN : modernisation des SCoT et hiérarchie des normes - 17 juin 2020

Ces ordonnances s'appliquent principalement aux SCoT dont l'élaboration ou la révision a été lancée à compter du 1^{er} avril 2021. Pour les SCoT dont la révision a été prescrite avant cette date, comme c'est le cas pour le SCoT du Pays de Brest, les élus peuvent choisir de les appliquer ou de rester sur l'ancienne mouture du code de l'urbanisme.

L'ordonnance sur la modernisation des SCoT introduit un nouveau format pour ces documents. Sur la forme, le PADD (Projet d'aménagement de développement durable) devient le PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) et le rapport de présentation est basculé en annexes. Sur le fond, le législateur a souhaité adapter le contenu des SCoT pour réaffirmer leur rôle stratégique et leur positionnement comme intermédiaire entre l'échelon régional (SRADDET) et l'échelon intercommunal (PLUi). L'une des principales différences concerne la thématique « Mer /

Littoral » : il est désormais possible pour les SCoT littoraux de se saisir des thèmes jusque-là réservés aux SMVM² (gestion des usages notamment) de manière plus souple.

L'ordonnance sur la hiérarchie des normes réorganise les obligations liées aux normes supérieures opposables aux SCoT, tendant à limiter les obligations de prise en compte au profit de celles de compatibilité. Elle revoit également les procédures d'analyse de compatibilité et de prise en compte.

Le SRADDET : 17 décembre 2020

Le SRADDET de la Région Bretagne présente 26 règles, dont 21 règles qui s'adressent aux SCoT et aux PLU, réparties en 4 sous-parties :

- Équilibre des territoires ;
- Biodiversité et ressources ;
- Climat Énergie ;
- Mobilités.

La loi Climat et Résilience : 22 août 2021

La récente loi Climat et Résilience impacte également le contenu des SCoT. Elle fixe notamment un objectif national de division par deux de la consommation d'espace entre 2021-2031 (par rapport à la consommation 2011-2021) et d'atteindre le zéro artificialisation nette des sols (ZAN) d'ici à 2050.

Elle demande également aux collectivités concernées par le recul du trait de côte de cartographier les zones qui seraient concernées à l'horizon de 30 ans, où les nouvelles constructions seront interdites, et les zones qui seraient impactées d'ici 30 à 100 ans où les nouvelles constructions seront conditionnées à une obligation de démolition à terme.

Enfin, elle ajoute un volet logistique au DAAC, qui devient DAACL (Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique).

Les SCoT ont jusqu'au 22 août 2026 pour intégrer ses éléments, sous peine de suspension des ouvertures à l'urbanisation des nouvelles zones jusqu'à l'entrée en vigueur du SCoT révisé ou modifié.

¹ Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

² Schéma de Mise en Valeur de la Mer

3. Environnement

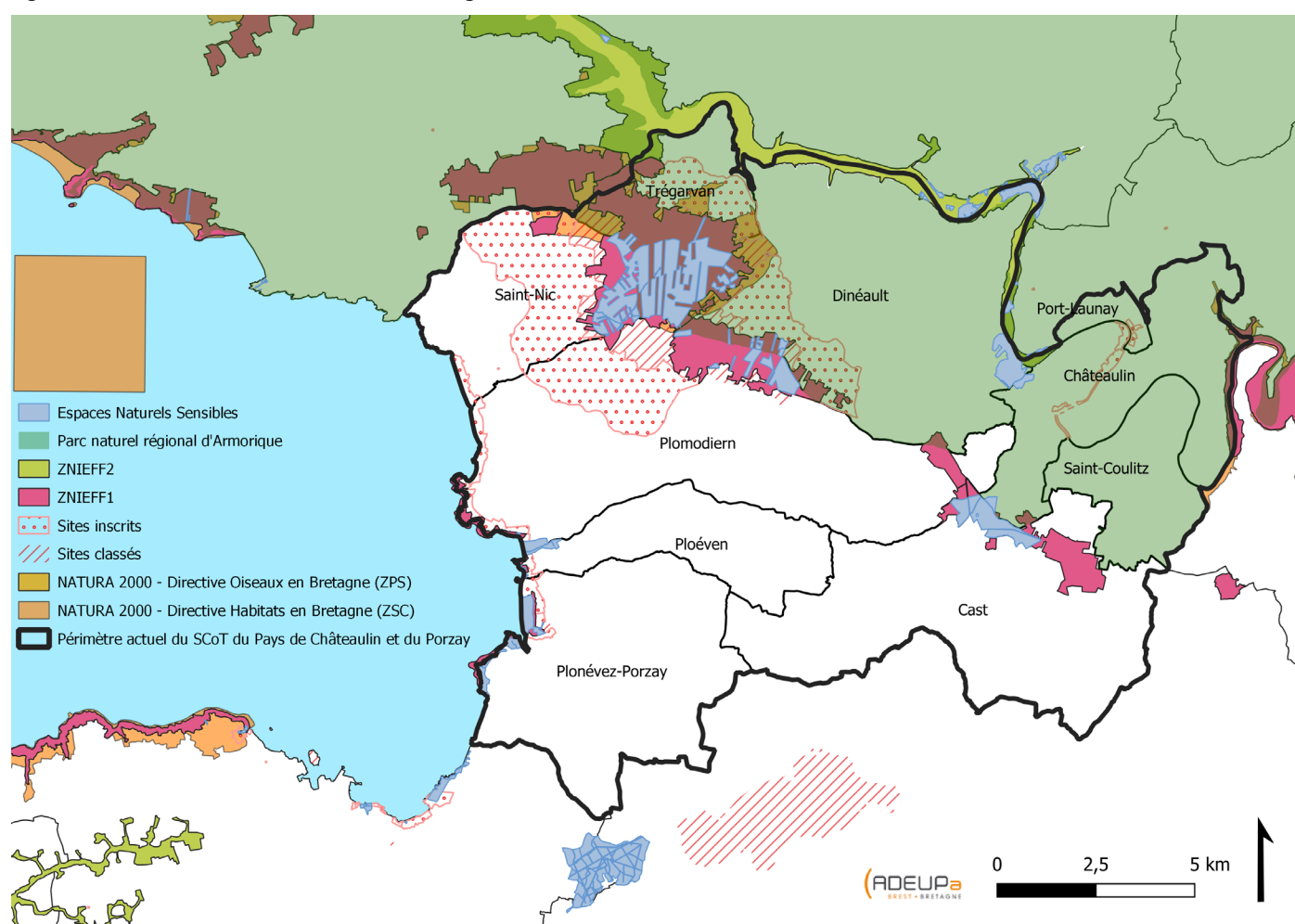
Transcription des orientations du SCoT dans les PLU

Les orientations du SCoT relatives à la thématique de l'environnement concernent principalement les questions de continuités écologiques et de préservation du cadre de vie par une préservation de l'environnement et des ressources. Plusieurs types de protections environnementales se superposent sur le territoire, notamment sur la

partie Nord du Pays (Menez Hom, Aulne) et sur le littoral de la baie de Douarnenez.

À noter que les communes de Trégarvan, Dinéault, Port-Launay, Châteaulin et Saint-Coulitz font partie du parc naturel régional d'Armorique.

Figure 4. Protections environnementales en vigueur sur le territoire du SCoT



Orientation du DOO :

« 1.2 Préserver le maillage écologique pour fortifier la qualité environnementale maritime et continentale du territoire »

« 1.2.1. Préserver les réservoirs biologiques et les continuités naturelles majeures nécessaires à leur fonctionnement »

Le SCoT prescrit :

- Protéger les réservoirs biologiques regroupant des milieux de très grande richesse biologique (landes et boisements, milieux côtiers thermophiles, espaces humides tels que marais et tourbières, ...) ;
- Préserver les continuités naturelles majeures qui parcourent le territoire ;
- Assurer la continuité et la cohérence de protection des milieux naturels du territoire avec ceux qui lui sont périphériques.

Transcription dans les PLU :

Dans l'ensemble, les documents d'urbanisme identifient bien les réservoirs biologiques majeurs présents au sein de leur territoire et illustrent les connexions à préserver avec les autres milieux naturels environnants, qu'ils fassent partie ou non du territoire communal. La notion de trame verte et bleue, de la préservation des espaces naturels et de leur fonctionnement font pleinement partie des réflexions.

Outre les questions de connexion de ces réservoirs biologiques, la problématique de gestion et préservation des zones humides ressort particulièrement et constitue parfois un zonage spécifique dans les documents d'urbanisme. Les orientations spécifiques dédiées aux zones humides, cours d'eau et milieux associés seront plus amplement détaillées dans la partie associée à l'objectif « 1.2.3. *Protéger les zones humides, cours d'eau et milieux associés pour assurer le rôle écologique de la trame bleue* ».

« 1.2.2. Entretien la dynamique bocagère et forestière support d'une trame verte fonctionnelle »

Le SCoT prescrit :

- Protéger les boisements importants et de leur connexion avec les milieux environnants ;
- Protéger le maillage bocager visant à pérenniser l'organisation du réseau de haies et des fonctions essentielles qu'il remplit, tout en ne bloquant pas l'adaptation du territoire aux évolutions des modes d'urbanisation et des pratiques agricoles ;
- Définir des secteurs bocagers devant faire l'objet d'une protection prioritaire, étant données leurs bonnes qualités initiales et leur localisation stratégique.

Transcription dans les PLU :

Au même titre que les réservoirs biologiques, les boisements et le maillage bocager constituent des vecteurs de biodiversité majeurs dans la mesure où ils alimentent les réseaux de corridors écologiques communaux et intercommunaux. De surcroît, les boisements, landes et bocages participent au façonnement et à la diversité des paysages « ordinaires » et remarquables. À ce titre, plusieurs niveaux de protection sont mis en place dans les PLU de manière à assurer la présence d'un linéaire de corridors important sur le territoire tout en préservant les paysages et vues.

Sur la base d'un diagnostic agricole, un repérage des éléments bocagers est systématiquement réalisé. Cet inventaire se traduit par une protection dans les PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. À noter également que les communes couvertes par le SCoT font partie du programme Breizh Bocage.

« 1.2.3 Protéger les zones humides, cours d'eau et milieux associés pour assurer le rôle écologique de la trame bleue »

Le SCoT prescrit :

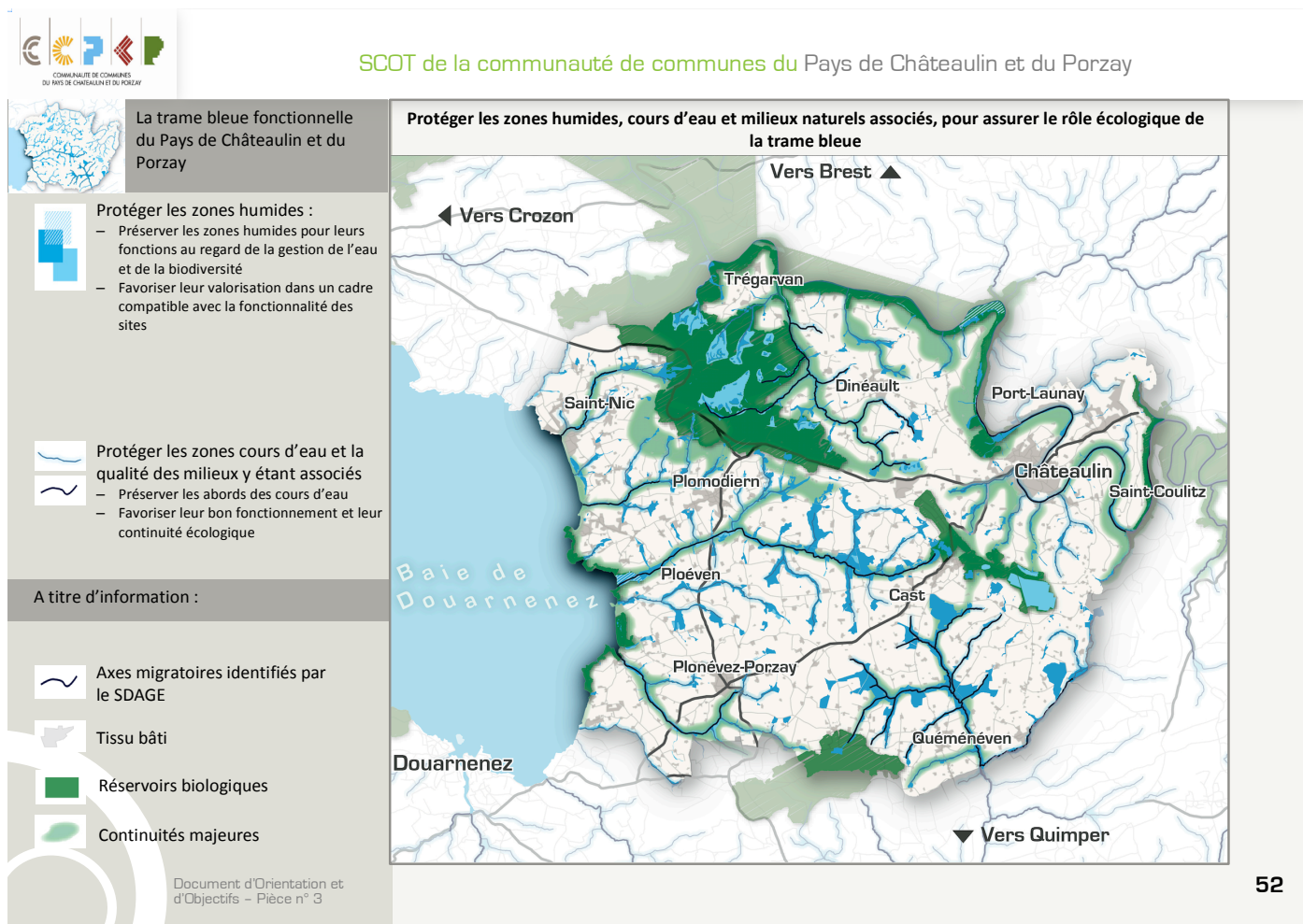
- Préserver les zones humides pour leurs fonctions au regard de la gestion de l'eau et de la biodiversité ;
- Expliciter clairement les mesures de réduction et compensation dans le cas où la destruction d'une zone humide s'avèrerait inévitable ;
- Associer les exploitants agricoles aux procédés de valorisation des cours d'eau et zones humides ;
- Préserver et valoriser les abords des cours d'eau pour contribuer à la qualité des milieux aquatiques et valoriser les espaces paysagers qu'ils constituent ;
- Penser la protection des cours d'eau et zones humides ainsi que leurs abords en tant que continuités écologiques passant outre les limites communales.

Transcription de

Les communes ont réalisé ou prévoient de réaliser / mettre à jour des inventaires des zones humides et cours d'eau présents sur leur territoire. Ces inventaires ont pour finalité d'argumenter la liste des espaces naturels à protéger sur le territoire communal, mais également de proposer une protection adaptée à chaque cours d'eau, zones humides et tourbières au regard de sa fonctionnalité. Les zones humides font souvent l'objet d'un zonage spécifique (indiqué zh ou s) dans les PLU, les lits et abords des cours d'eau sont également protégés.

À l'image des boisements, bocages et landes, l'ensemble des cours d'eau et zones humides composant la trame bleue du territoire sont pleinement intégrés aux problématiques paysagères.

Figure 5. Extrait du DOO - Trame bleue



Orientation du DOO :

« 1.3. Valoriser la diversité et la typicité paysagères pour révéler le Pays de Châteaulin et du Porzay au sein de l'armature finistérienne et structurer les liens internes au territoire »

« 1.3.1. Garantir la lisibilité des entités paysagères qui structurent et affirment l'identité du territoire »

Le SCoT prescrit :

- Préserver la qualité paysagère des abords des reliefs emblématiques et limiter le rapprochement de l'urbanisation ;
- Associer la préservation de la trame verte et bleue à celle des paysages, considérant ces éléments comme un ensemble structurant des territoires ;
- Maintenir des coupures d'urbanisation qui matérialisent l'entrée sur le territoire tout en affirmant sa qualité paysagère.

Transcription dans les PLU :

La notion de paysage se traduit au travers de plusieurs éléments dans les documents d'urbanisme :

- la protection des réservoirs et continuités écologiques, avec des zonages différenciés (N, Ns, Nz...), la trame verte et bleue façonnant les paysages ;
- la préservation de la lisibilité et de la diversité des paysages, par la préservation des vues et perspectives (coupures d'urbanisation, règlement local de publicité), le maintien d'espaces de respiration (coupures d'urbanisation) ou encore la valorisation du patrimoine (sites patrimoniaux remarquables).

Plusieurs entités paysagères considérées comme remarquables sont identifiées comme des espaces structurants à préserver :

- le Menez-Hom, ses reliefs, boisements, landes, tourbières et points de vue,
- le secteur du Menez-Quelc'h,
- la vallée de l'Aulne, avec ses paysages typiques et caractéristiques de la transition vers l'espace maritime,
- la Montagne de Locronan...

Au-delà du respect des protections existantes (sites inscrits, zones Natura 2000, etc.), l'objectif affiché par les PLU est de valoriser ces entités à travers un aménagement et une protection spécifiques, tenant compte des enjeux propres à chaque site.

Orientation du DOO :

« 1.4. Valoriser les sites côtiers et les activités liées à la proximité de la mer dans le cadre de pratiques du territoire respectueuses de la sensibilité littorale »

« 1.4.1. Reconnaître et préserver les espaces remarquables »

Le SCoT prescrit :

- Préciser les espaces remarquables dans les documents d'urbanisme et leur attribuer un régime protecteur adapté à leur valeur patrimoniale et à leur sensibilité.

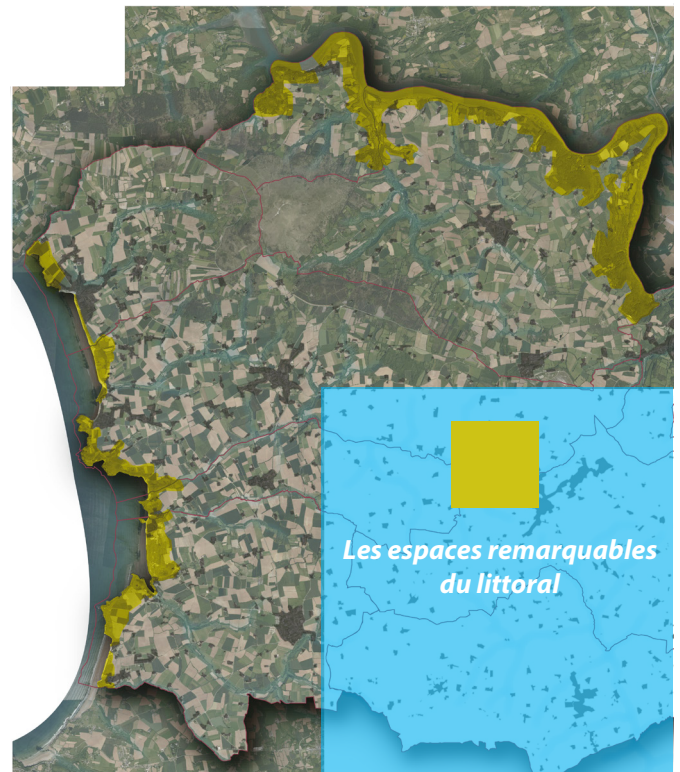


Figure 6. Extrait du DOO - Espaces remarquables

Transcription dans les PLU :

L'ensemble des communes littorales du SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay se sont dotées d'un zonage particulier concernant les espaces remarquables du littoral, le zonage Ns. Ce dernier correspond aux espaces à préserver en application de l'article L146-6 du code de l'urbanisme et dénommés « espaces remarquables ». Les possibilités offertes par le règlement y sont strictes et définies par le code de l'urbanisme.

Les espaces compris dans ces secteurs correspondent ainsi aux espaces naturels caractéristiques du littoral, non bâtis, sensibles et à forte valeur environnementale et patrimoniale. Les espaces à fort enjeu paysager situés en périphérie

de bourgs/villages, ont également fait l'objet dans certaines communes d'un classement en zone naturelle afin de préserver de larges fenêtres littorales.

En guise d'exemple, les sites suivants font l'objet d'un classement en zone Ns (liste non exhaustive) :

- Le Menez-Hom ;
- Les hauteurs de Pentrez à Saint-Nic ;
- Le secteur du Rodic à Saint-Nic ;
- L'ensemble du littoral de la commune de Ploeven, à l'exception des espaces déjà aménagés et bâtis ;
- Les milieux littoraux caractéristiques tels que les landes et pelouses bordant la plage de Sainte-Anne-La-Palud à Plonévez-Porzay...

« 1.4.2. Précisions d'urbanisation »

Le SCoT prescrit :

- Délimiter des coupures d'urbanisation afin d'organiser la fréquentation des espaces littoraux tout en préservant leurs caractéristiques paysagères et écologiques



Figure 7. Extrait du DOO - Coupures d'urbanisation

Transcription dans le PLU :

Les communes précisent les coupures d'urbanisation du SCoT dans leurs PLU. Ces coupures d'urbanisation répondent à un besoin de stopper l'urbanisation linéaire pour permettre la préservation des points de vue, des continuités naturelles et des espaces de transition. Un zonage A ou N est appliqué à ces périmètres sur lesquels toute urbanisation nouvelle autre que des aménagements légers ou de l'extension limitée de constructions existantes est proscrite.

Orientation du DOO :

« 2.5. Assurer une gestion environnementale hautement qualitative, qui soutienne le développement et valorise les ressources naturelles du territoire »

« 2.5.1. Orienter l'aménagement du territoire en faveur de la préservation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques »

Le SCoT prescrit :

- Organiser la gestion de l'assainissement, des eaux usées et des eaux pluviales pour amener une hausse de la qualité des eaux sur le territoire ;
- Réduire les pollutions diffuses par la maîtrise des ruissellements ;
- Généraliser les schémas de gestion des eaux pluviales et d'assainissement.

Transcription dans les PLU :

La préservation de la ressource en eau passe par la préservation de ses zones de prélèvement. À ce titre, les zones humides et cours d'eau sont protégés dans les PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. L'ensemble des préoccupations pour la ressource en eau sont également mises en cohérence avec les orientations des SAGE de l'Aulne, de l'Odette et de la Baie de Douarnenez.

Outre ces mesures réglementaires, l'ensemble des communes ont mis à jour leurs schémas d'assainissement, prenant en compte les évolutions de l'urbanisation. Les PLU préconisent également la limitation de l'imperméabilisation des sols au sein des futures opérations d'aménagement, ainsi que les aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales (bassins de rétention, noues paysagères, tranchées drainantes...). Les PLU visent généralement le principe d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Enfin, la protection du bocage et des boisements (voir objectif 1.2.2.) contribue également à limiter les ruissellements.

« 2.5.2. Garantir la pérennité des usages de l'eau sur le long terme »

Le SCoT prescrit :

- Assurer la disponibilité de la ressource en eau potable au regard des projets de développement ;
- Favoriser les économies d'eau afin de sécuriser ses différents usages et de réduire les pressions sur les systèmes épuratoires.

Transcription dans les PLU :

Les périmètres de protection des captages sont préservés via un zonage en zone N, les servitudes d'utilité publique qui les concernent sont annexées aux PLU et figurent sur le règlement graphique.

« 2.5.3. Concevoir un urbanisme économe en énergie et favorisant la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre »

Le SCoT prescrit :

- Faciliter l'émergence de formes bâties plus performantes énergétiquement ;
- Poursuivre la valorisation des sources d'énergie renouvelable locales.

Transcription dans les PLU :

Les communes contribuent à l'effort en terme d'énergies en recherchant des formes urbaines plus denses et l'amélioration des performances énergétiques des constructions, et en encourageant l'installation de systèmes de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage au bois...). Les OAP visent souvent une sobriété énergétique en matière d'ensoleillement, de protection contre le vent ou de développement des liaisons douces.

Les communes encouragent également le développement des énergies renouvelables. La production d'énergie éolienne est notamment importante sur le territoire, ainsi que la méthanisation.

A noter que la communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay a arrêté son PCAET le 28 septembre 2021, et met en exergue un potentiel de développement de l'énergie solaire photovoltaïque et d'une filière bois énergie.

« 2.5.4. Poursuivre la politique de gestion des déchets associant valorisation et prévention »

Le SCoT prescrit :

- Mettre en place un plan de prévention ;
- Anticiper, dans les aménagements et développements urbains, les besoins liés à la collecte et au transport des déchets.

Transcription dans les PLU :

La problématique de gestion des déchets est pensée dès la conception des espaces urbains et nouveaux aménagements, dans une perspective de réduction des distances et de préservation des ressources pour une réduction globale des déchets.

« 2.5.5. Minimiser l'exposition des personnes et activités aux risques et aux nuisances »

Le SCoT prescrit :

- Minimiser l'exposition aux risques et aléas naturels ;
- Minimiser l'exposition aux risques technologiques ponctuels.

Transcription dans les PLU :

Deux types de risques sont identifiés de manière générale : les aléas et risques naturels, ainsi que les risques technologiques.

Les communes prévoient leur développement de façon à prévenir voire minimiser l'ensemble de ces risques – sans oublier les nuisances. Elles cherchent par exemple à limiter les nuisances en bordure des infrastructures de transport terrestre classées comme voie bruyante, en y limitant le développement de l'urbanisation à proximité et/ou en prévoyant la mise en place d'aménagements spécifiques. Les zones considérées comme générant trop de nuisances ou de risques par la nature de leur activité sont proscrites en terme d'urbanisation (c'est le cas par exemple pour la carrière du Hinguer, située à Cast).

Les PLU sont également en conformité avec les Plans de Prévention des Risques d'Inondation ou de Submersion Marine, le cas échéant. À ce titre, aucun terrain constructible (en U et AU) n'est situé dans les périmètres de zones inondables ou submersibles. Les orientations des PLU veillent à ne pas aggraver ces risques, de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens. Des dispositions particulières sont définies dans le règlement sur ces secteurs en fonction de leur vulnérabilité.

Bilan

Les prescriptions environnementales du SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay apparaissent bien prises en compte dans les documents d'urbanisme locaux. Le bocage, les zones humides et les espaces naturels remarquables ont particulièrement fait l'objet d'attention. Ainsi, la comparaison avec les POS antérieurs montre une augmentation sensible des espaces classés en zone naturelle. Cela s'explique d'une part par une diminution des zones à urbaniser, d'autre part par une meilleure distinction entre terres agricoles et zones naturelles (Cast, Châteaulin, Plomodiern). À l'inverse, certaines communes ont vu se réduire légèrement leur zonage naturel au profit d'un zonage agricole (Ploéven, Plonévez-Porzay, Saint-Nic).

Communes	Surfaces des zones naturelles du POS antérieur (en ha)	Surfaces des zones naturelles du PLU actuel (en ha)
Cast	529	1 093,1
Châteaulin	388	696,35
Ploéven	343,9	234,56
Plomodiern	1 344	2 060,02
Plonévez-Porzay	402,5	357,26
Saint-Nic	980	851,34
Total	3 105,4	5 292,63

Figure 8. Comparaison des surfaces classées en zones naturelles dans les PLU en vigueur par rapport aux POS antérieurs - Source : Rapports de présentation des PLU des communes concernées

L'évolution du contexte législatif a conduit à l'évolution de la demande des sujets à traiter dans un SCoT. La prise en compte des risques naturels, notamment ceux de submersion marine et de recul du trait de côte, est par exemple particulièrement mis en avant désormais. De même, la notion de « trame noire » est venue compléter celle de « trame verte et bleue » ces dernières années et est pour l'instant absente du SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay. Enfin, du fait de l'instauration d'un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050 par la loi Climat, le SCoT devra à terme non plus se pencher uniquement sur la question de la préservation de l'environnement existant, mais s'intéresser également aux questions de renaturation.

4. Transports et déplacements

Transcription des orientations du SCoT dans les PLU

Les questions d'accessibilité, d'intermodalité et de polarité constituent des préoccupations majeures de l'organisation urbaine des territoires. La question des mobilités au sens large, au sein d'un territoire, doit se réfléchir selon une approche foncière (distances à parcourir, localisation des secteurs à urbaniser...), environnementale, sociale et logistique.

Le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay pointe un manque d'alternative à la voiture individuelle sur son territoire, et axe donc son projet vers le développement de l'intermodalité et des mobilités douces.

Orientation du DOO

« 1.1. Organiser des échanges dynamiques de Châteaulin au littoral pour structurer une armature urbaine porteuse de cohésion et un espace économique fort avec Pont de Buis et Pleyben »

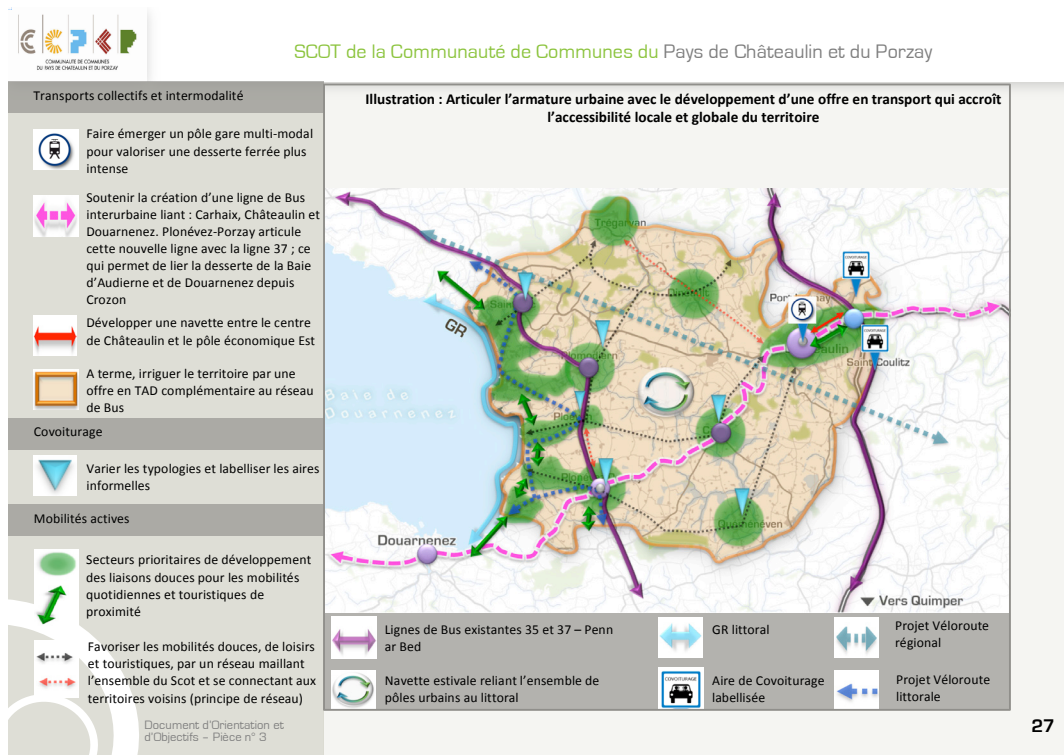
« 1.1.2. Articuler l'armature urbaine avec le développement d'une offre numérique et en transport qui accroît l'accessibilité locale et globale du territoire »

Le SCoT prescrit :

- Améliorer l'accessibilité et la fluidité de Châteaulin, pôle principal et porte Est du territoire ;
- Faire émerger un pôle gare multimodal structurant pour valoriser une desserte ferrée plus intense et développer l'usage des transports collectifs et innovants ;

- Développer les mobilités alternatives à la voiture, pour connecter Châteaulin aux autres pôles du territoire et pour offrir un accès performant aux pratiques touristiques ;
- Renforcer les infrastructures numériques et les NTIC pour déployer les fonctions économiques (et touristiques), développer des services à domicile novateurs et offrir une accessibilité numérique permettant de contribuer à la diminution des besoins en déplacements.

Figure 9. Extrait du DOO - Accessibilité du territoire



Transcription dans les PLU :

Les PLU relaient une ambition commune d'accroître l'offre en transports collectifs.

Ils mettent en avant les objectifs suivants :

- Connecter Châteaulin et le pôle économique Est du territoire à Pleyben et Carhaix d'une part, et à Douarnenez et Audierne, d'autre part ;
- Développer un transport collectif reliant le pôle économique Est à la Gare en passant par le centre-ville de Châteaulin, la gare de Châteaulin ayant vocation à être identifiée comme pôle d'échanges multimodal rayonnant sur l'ensemble du bassin de vie ;
- Mettre en œuvre les conditions nécessaires à la création d'un nouveau franchissement de l'Aulne à Châteaulin ;
- Permettre à long terme le désenclavement routier du Porzay par la mise en œuvre d'une voie de contournement de Châteaulin, facilitant les échanges avec l'un des axes structurants du département, la RN 165 ;
- Impulser une réflexion globale d'aménagement visant à résorber les points routiers stratégiques en concertation avec les différents partenaires, notamment au niveau de la traversée du site de Sainte Marie du Menez Hom ;
- Mettre en place des aires de covoiturage par des aménagements spécifiques et une information adaptée à proximité des nœuds de communication ;
- Améliorer les conditions de circulation routière au sein de l'agglomération de Cast notamment, du fait d'une fréquentation encore importante de la RD n°7 par les poids lourds, malgré la mise en service du contournement Nord-Ouest de Quimper.

Les PLU privilégient l'urbanisation des bourgs, afin de rapprocher zones d'habitat, de commerces et de services et ainsi limiter les besoins en déplacement. Ils promeuvent les mobilités douces en prévoyant le développement des réseaux piétonniers et cyclables. Ils prévoient la création ou l'extension d'aires de covoiturage. Certaines communes prévoient également le réaménagement de certains carrefours ou certaines voies. Ces différentes orientations peuvent se traduire sous la forme d'emplacements réservés pour ces aménagements.

Orientation du

« 2.1. Développer les filières productives locales et créer les conditions pour leur montée en gamme en structurant un espace économique lisible et attractif à la jonction des flux N165 / N164 »

« 2.1.2. Déployer les fonctions industrielles, logistiques et tertiaires du pôle économique Est au travers d'une offre foncière et une gestion des flux adaptées aux différents types d'entreprises et de leur activité »

Le SCoT prescrit :

- Organiser un aménagement du pôle économique Est cohérent et adapté aux différents flux et activités des entreprises

Transcription dans les PLU :

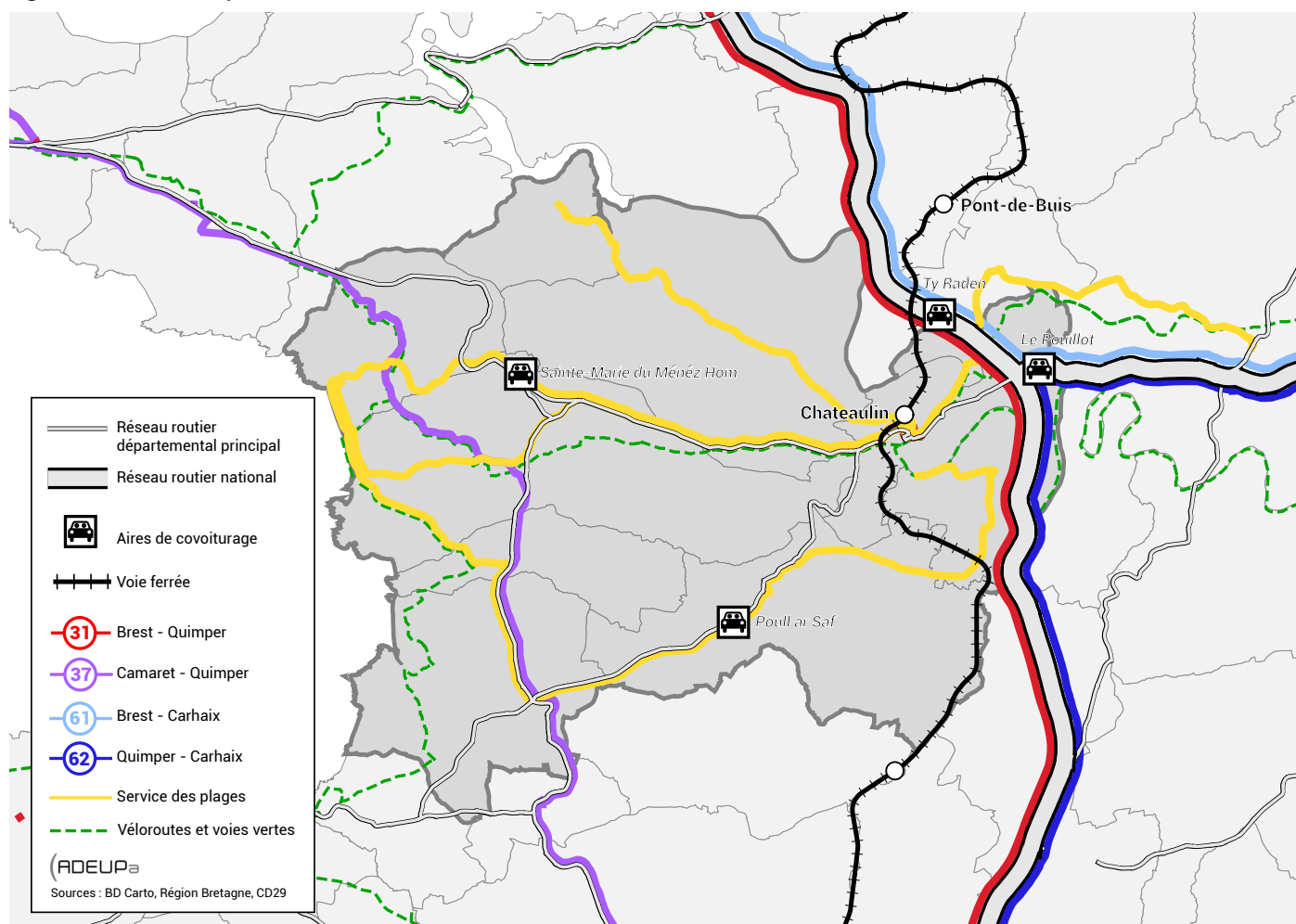
Le PLU de la ville de Châteaulin comporte des OAP sectorielles qui précisent les modalités d'accès et de desserte automobile à respecter dans le cadre des futures extensions du pôle économique Est. Les OAP ne prévoient pas le développement de liaisons douces sur ces sites, mais un travail a été engagé avec les entreprises de la zone d'activités économiques du Pouillot pour améliorer son accessibilité. Des réflexions sont menées notamment sur le vélo et le covoiturage pour améliorer l'accessibilité de la zone.

Bilan

Les PLU se sont bien saisis des questions de mobilité, notamment en prévoyant le développement de liaisons douces et des réaménagements de voirie. Le territoire compte au moins 3 aires de covoiturage, auxquelles peut s'ajouter celle de Ty Raden, située sur la commune voisine de Saint-Ségal. Un schéma directeur vélo est par ailleurs en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay. Il doit être finalisé à l'été 2022. À noter également que la communauté de communes de Pleyben Châteaulin Porzay a pris la compétence « autorité organisatrice de la mobilité » au 1^{er} juillet 2021.

Les PLU n'influent toutefois pas sur l'offre de transport collectif, qui a de fait peu évolué sur le territoire du SCoT depuis 2016. Initialement du ressort du département, la compétence du transport interurbain a été transférée à la région en 2017. Les lignes de car se sont maintenues, mais aucune nouvelle ligne n'a été créée. La gare de Châteaulin, équipement structurant du territoire, a quant à elle connu une fréquentation fluctuante : de près de 40 000 voyageurs en 2015, elle a connu une baisse significative en 2017 (15 000 passagers) lors des travaux de modernisation de la ligne Brest-Quimper. Sa fréquentation a ensuite augmenté pour atteindre près de 33 000 voyageurs en 2019, avant les confinements successifs de 2020 (21 000 voyageurs).

Figure 10 : Offre de déplacements du territoire



4. Transport et déplacements

Les pratiques de déplacements des actifs restent donc sans surprise centrées autour de la voiture : parmi les 5 188 actifs se déplaçant pour aller travailler en 2018, 93% utilisent leur voiture et 5% marchent (cf. figure 11).

Toutefois, ce chiffre ne représente que les déplacements domicile-travail. Pour connaître l'ensemble des déplacements, sont considérés l'ensemble des déplacements. En effet, l'enquête ménages-déplacements (EMD) du Pays de Brest réalisée en 2018 permet d'avoir un aperçu plus global des pratiques de déplacements des habitants. Les trajets pour aller travailler ne représentent finalement que 21% des déplacements des habitants des 10 communes. Les autres principaux motifs de déplacements sont les loisirs et visites aux proches (28%) et les achats (18%). Tous cumulés, les déplacements réalisés en voiture descendent à 68%, tandis que 25% sont réalisés à pied, 4% en transports en commun et 1% à vélo (cf. figure 12).

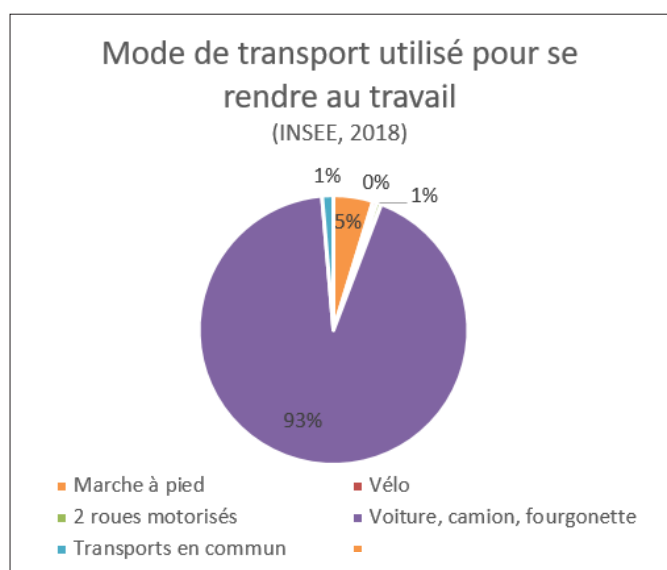


Figure 11 : Mode de transport utilisé pour les déplacements domicile-travail

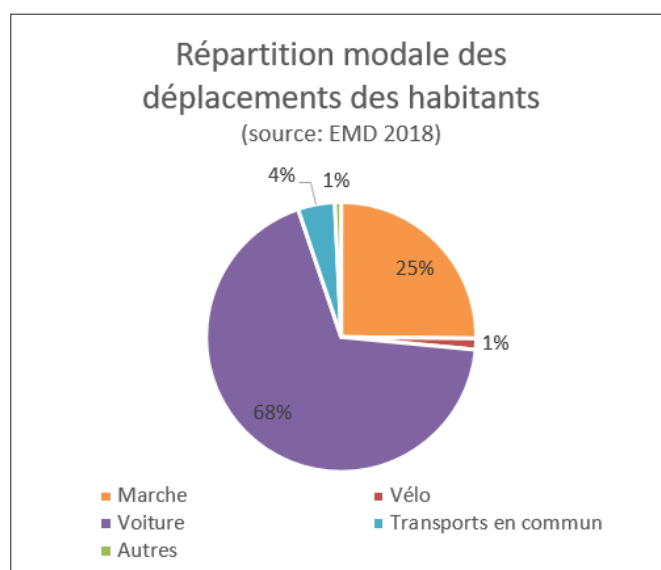


Figure 12 : Mode de transport utilisé pour l'ensemble des déplacements

5. Maîtrise de la consommation de l'espace et réduction de l'artificialisation des sols

Transcription des orientations du SCoT dans les PLU

La question de la consommation foncière est centrale en aménagement et urbanisme, car elle regroupe des enjeux de préservation de la biodiversité, des milieux et ressources naturelles, des terres agricoles, des paysages, du cadre de vie, etc. Elle ne relève pas seulement d'un nombre d'hectares consommés ou à consommer, mais bien d'un projet global cherchant à équilibrer besoins de développement et préservation des ressources.

Orientation du DOO

« 2.1. Développer les filières productives locales et créer les conditions pour leur montée en gamme en structurant un espace économique lisible et attractif à la jonction des flux N165 / N164 »

« 2.1.1 Protéger durablement un espace agricole productif et préserver la fonctionnalité des exploitations en tenant compte des évolutions et de leurs filières économiques »

Le SCoT prescrit :

- Réduire les besoins de prélèvements des terres agricoles et optimiser les modes d'urbanisation pour préserver un vaste espace agricole productif et pérenne : ne pas consommer

Pour rappel, les orientations du SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay datent de 2016. Elles ne prennent donc pas en compte la notion d'artificialisation, ou encore du « zéro artificialisation nette » introduit en 2018 par le Plan Biodiversité et consacré en 2021 par la loi Climat et Résilience.

- plus de 183 ha à 20 ans pour l'ensemble des urbanisations ;
- Anticiper les effets de l'urbanisation afin de minimiser ses impacts sur la fonctionnalité des exploitations et des terres exploitées ;
- Soutenir les filières de productions agricoles et faciliter la diversification économique des exploitations.

Figure 13 : Objectifs du SCoT d'optimisation de l'urbanisation et de limitation de la consommation d'espace pour le résidentiel

	Objectifs de logement à 20 ans			Objectifs à 20 ans de consommation maximale d'espace en hectares pour le résidentiel, ventilés par groupe de polarités du SCoT	Indicateurs de densité brute moyenne à l'échelle de l'ensemble des zones à urbaniser en extension d'une même commune	
Polarités	Nombre total de logements	Nombre minimum de logements réalisés dans le tissu urbain (35% de la production totale de logements)	Nombre de logements réalisés en extension urbaine		Communes	Densité moyenne en logements par hectare
Pôles structurants (principal et secondaire)	2057	1 200	2 192	80	Châteaulin	19
					Plomodiern	16
					Plonévez-Porzay	16
					Saint-Nic	14
Pôles de proximité	1335			68	Cast	15
					Dinéault	15
					Quéménéven	15
					Ploéven	14
					Saint-Coulitz	14
					Port-Launay	14
					Trégarvan	13
Total	3392	1 200	2 192	148		

Transcription dans les PLU :

Afin de pérenniser l'activité agricole, les documents locaux d'urbanisme limitent le mitage en privilégiant leurs zones d'extension de l'urbanisation en continuité de leurs agglomérations. Le choix de l'emplacement des zones à urbaniser est fait au regard d'un diagnostic agricole, pour limiter l'impact sur les exploitations en place. En matière d'urbanisation à usage résidentiel ou économique autre qu'agricole, l'espace agricole ne peut recevoir que des évolutions du bâti existant (extension limitée, création d'annexes).

Toutes cumulées, les zones AU de l'ensemble des PLU approuvés et du PLU arrêté de Dinéault représentent environ 136 hectares. Même si les pas de temps des PLU (entre 10 et 15 ans) ne sont pas les mêmes que celui du SCoT (20 ans), l'objectif semble globalement respecté. Pour les communes couvertes auparavant par un POS (plan d'occupation du sol), cela les a conduites à réduire de manière conséquente leurs zones à urbaniser (cf. figure 14).

Communes	Surfaces des zones à urbaniser du POS antérieur (en ha)	Surfaces des zones à urbaniser du PLU actuel (en ha)
Cast	50	15,56
Châteaulin	145,20	53,59
Ploéven	13,70	7,43
Plomodiern	138,10	28,37
Plonévez-Porzay	69,10	16,67
Saint-Nic	66,56	9,87
Total	482,66	131,49

Figure 14. Comparaison des surfaces classées en zones à urbaniser dans les PLU en vigueur par rapport aux POS antérieurs - Source : Rapports de présentation des PLU des communes concernées

Les objectifs de densité et de renouvellement urbain sont globalement bien intégrés dans les documents locaux d'urbanisme. Certaines communes prévoient même des efforts plus importants en matière de renouvellement urbain, avec un taux supérieur à 50 % (Cast, Châteaulin, Dinéault).

Les PLU désignent au sein des zones agricoles et naturelles les bâtiments pouvant changer de destination, en veillant à ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. Cet inventaire s'avère plus ou moins conséquent suivant les communes : de moins de 40 bâtiments

étoilés (Plomodiern, Ploéven, Plonévez-Porzay, Penn ar Roz, 300 à Plonévez-Porzay par exemple.

Enfin, les PLU encouragent la diversification de l'activité agricole, au travers de la possibilité de changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural pour des activités liées à l'agriculture (gîtes, accueil pédagogique, nouvelles productions...).

« 2.1.2. Déployer les fonctions industrielles, logistiques et tertiaires du pôle économique Est au travers d'une offre foncière et une gestion des flux adaptées aux différents types d'entreprises et de leur activité »

Le SCoT prescrit :

- Anticiper les besoins fonciers pour le développement du Pôle économique Est et de l'activité commerciale à Châteaulin (31-32 ha)

Transcription dans les PLU :

Le renforcement du pôle économique Est passe par le développement des sites du Pouillot/Lospars et de la zone économique et commerciale de Penn ar Roz. Le PLU de Châteaulin prévoit dans ces secteurs plusieurs zones AU_i, pour une surface totale de plus de 26 ha, auxquelles s'ajoutent le potentiel de densification de la zone de Penn ar Roz, entièrement aménagée mais comportant encore des lots libres.

Orientations du DOO :

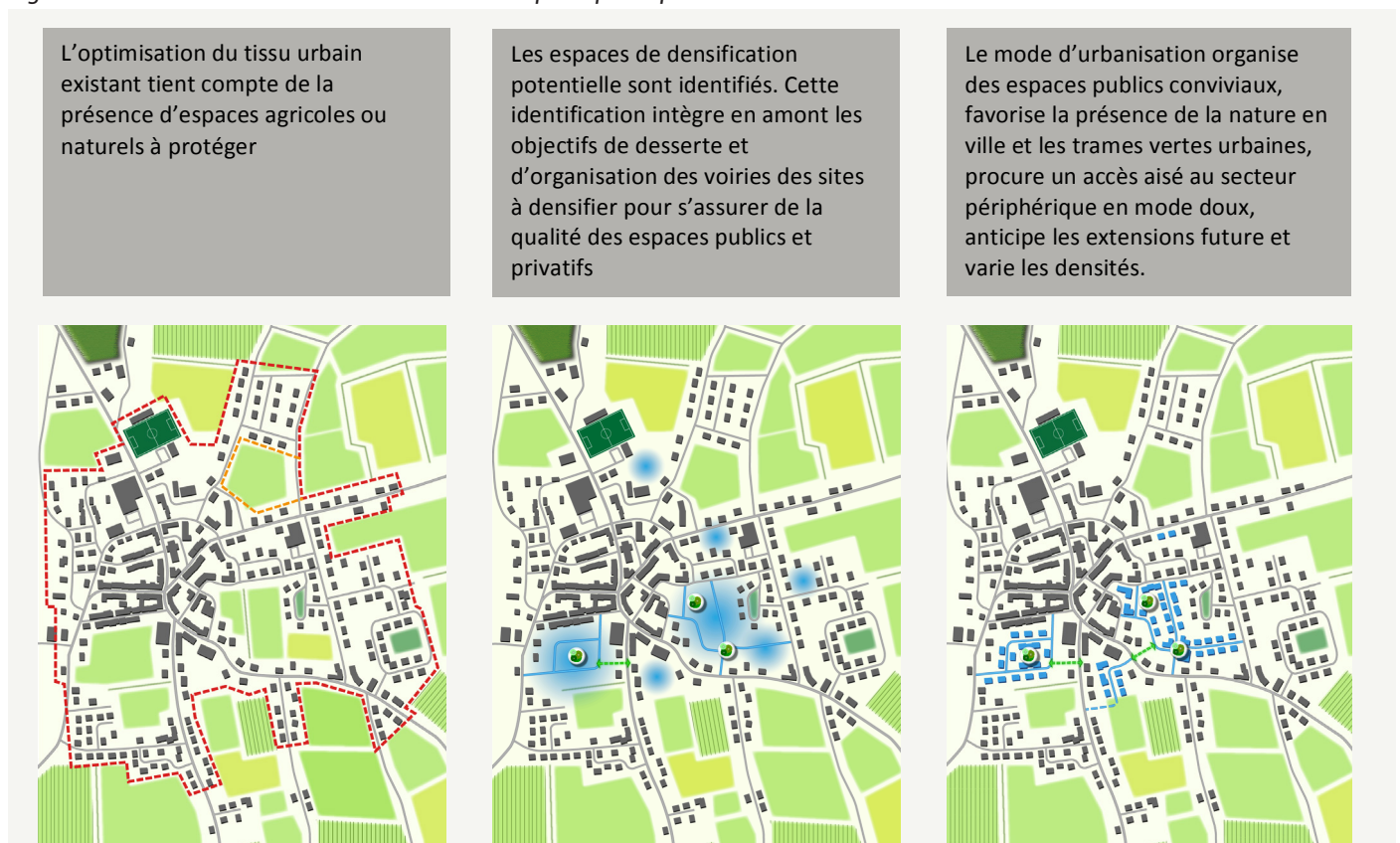
« 2.3. Optimiser les urbanisations pour proposer des espaces de qualité, fonctionnels et répondant aux nouveaux modes d'habiter et de travailler »

« 2.3.1. Renforcer la mixité des fonctions urbaines dans le cadre d'un aménagement compact et attractif »

Le SCoT prescrit :

- Développer un aménagement plus compact et plus optimisé qui permet de renforcer la mixité des fonctions urbaines et l'attractivité du cadre de vie
- Préserver l'espace agricole et utiliser les capacités du tissu urbain existant dans la réponse au besoin en logements.

Figure 15 : Extrait du DOO - Schémas illustrant le principe d'optimisation du tissu urbain existant



Transcription dans les PLU :

Les documents d'urbanisme traduisent des efforts de réduction de la consommation d'espace et d'augmentation des densités dans les zones d'extension de l'urbanisation, en accord avec les prescriptions du SCoT (voir objectif 2.1.1). Ils prévoient la densification des bourgs et centres-villes, et favorisent des extensions résidentielles en épaisseur du tissu urbain existant.

Chaque zone à urbaniser fait l'objet d'une OAP venant préciser ses modalités d'aménagement. Elles viennent notamment préciser les haies et talus à préserver ou à créer, les liaisons douces à développer, des règles d'implantation du bâti, la densité à respecter, les éventuels espaces verts/espaces publics à créer voire les cônes de vues à préserver.

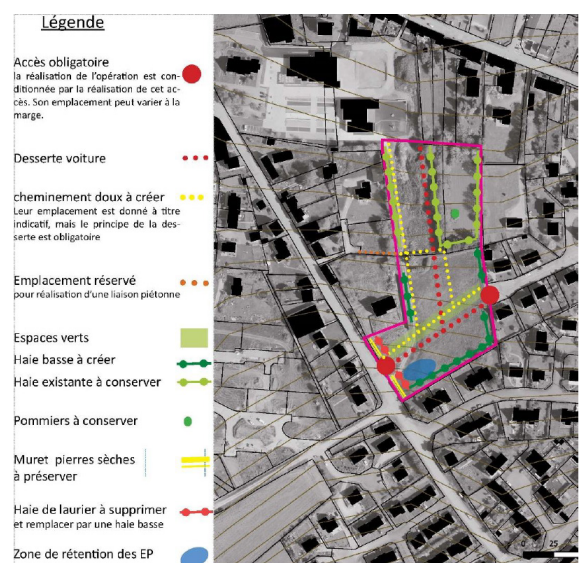


Figure 16 : Extrait d'une OAP du projet de PLU arrêté de Dinéault

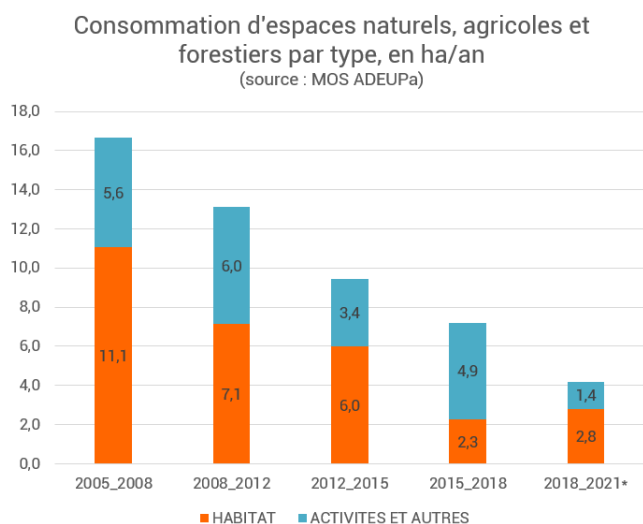
Bilan

La traduction des objectifs du SCoT dans les PLU a conduit à une nette diminution des zones à urbaniser par rapport à la génération de POS antérieurs. Les surfaces des zones à urbaniser traduisent la consommation d'espace maximale envisagée. Le Mode d'Occupation des Sols (MOS) permet de mesurer la consommation d'espace réelle du territoire. Cet outil montre que les communes du SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay connaissent une nette diminution de leur consommation d'espace : de près de 17 ha/an en moyenne entre 2005 et 2008, elles n'en ont consommé que 4 ha/an entre 2018 et 2021. Cette baisse est progressive depuis 2008 et concerne particulièrement les extensions à vocation résidentielle (cf. figure 17).

Les prescriptions du SCoT, notamment en matière de densité, ont certainement participé à cette tendance à la baisse. Toutefois cette dernière semble surtout s'expliquer par l'évolution du contexte économique. Comme dans l'ensemble du Finistère, la période 2006-2008 a en effet été exceptionnelle en matière de production de logements (plus de 150 logements autorisés par an) et s'est régulée par la suite. Elle a atteint un niveau historiquement bas en 2014, pour se stabiliser depuis 2018 autour de 50 logements autorisés par an (cf. figure 18).

L'annulation partielle du PLU de la commune de Plonévez-Porzay en 2019 est également certainement responsable d'une partie du ralentissement du rythme de consommation d'espace, plusieurs zones de projet de la commune ayant été jugées inconstructibles au regard de la loi Littoral. Enfin, la crise sanitaire a impacté les projets résidentiels et économiques ces dernières années. Si elle semble avoir relancé les projets immobiliers, elle a aussi conduit à la mise en difficulté de certaines entreprises et à une hausse du coût des matériaux de construction.

La notion d'artificialisation des sols, introduite par le Plan Biodiversité en 2018 et consacrée en 2021 par la loi Climat, n'apparaît pas dans le SCoT du Pays de Châteaulin. Un décret est paru le 29 avril 2022 pour venir préciser cette notion et un arrêté est attendu pour en fixer des seuils d'appréciation. Des outils de mesure pourront alors être proposés. En attendant, il n'y a aujourd'hui pas de données fiables sur le territoire du SCoT sur cette thématique. L'artificialisation est toutefois très liée à la notion de consommation d'espace, et la baisse très marquée du rythme de la consommation d'espace sur le territoire laisse envisager sans trop de doutes une réduction du rythme d'artificialisation des sols sur la même période.



* les données 2018-2021 sont des données estimées, en cours de consolidation à l'échelle du SCoT du Pays de Brest

Figure 17. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2005 et 2021 sur le territoire du SCoT - Source : MOS ADEUPa

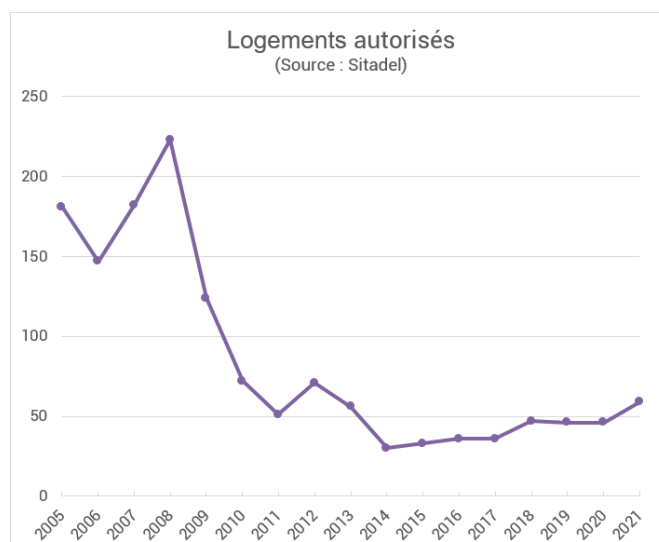


Figure 18. Nombre de logements autorisés entre 2005 et 2021 sur le territoire du SCoT - Source : SITADEL, données en date de prise en compte.

6. Implantations commerciales

Transcription des orientations du SCoT dans les PLU

Le SCoT pense le développement de l'appareil commercial à l'échelon intercommunal. Il recherche un équilibre entre les polarités existantes et la prise en compte de l'évolution des modes de vie et

Orientation du DOO

« 2.1. Développer les filières productives locales et créer les conditions pour leur montée en gamme en structurant un espace économique lisible et attractif à la jonction des flux N165 / N164 »

« 2.1.3. Développer une offre de parcs artisanaux à Plomodiern et Plonévez-Porzay pour dynamiser l'économie rurale en relais du pôle économique Est. »

Le SCoT prescrit :

- Développer des parcs artisanaux de qualité et adaptés à la diversité des besoins des entreprises : prévoir une offre supplémentaire de 2 ha de parc artisanal à Plomodiern et Plonévez-Porzay
- La programmation de cette offre :
 - tient compte des besoins éventuels de déplacements d'artisans implantés en centre-ville dont l'activité ne peut s'y maintenir ou croître en raison notamment de contraintes de flux, d'accès, d'espaces ou de nuisances ;
 - évite l'implantation de commerces.

Transcription dans les PLU :

Pour rappel, les PLU de Plonévez-Porzay et de Plomodiern ont tous deux été approuvés avant l'entrée en vigueur du SCoT.

La commune de Plomodiern prévoit deux zones d'extension à vocation d'activités économiques : l'une à Keraleon de 0,76 ha (1AUi) et l'autre de 2 ha à proximité, dans le prolongement de la zone de Kerharo (2AUi). Le règlement y permet l'installation de commerces à terme.

La commune de Plonévez-Porzay prévoit l'extension de la zone d'activité du Porzay sur 2,5 ha. L'OAP régissant les modalités d'urbanisation de la zone précise que cette extension est à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, mais sans implantation de grande ou moyenne surface alimentaire, afin de ne pas fragiliser le petit commerce local.

de travailler. Il définit ainsi une ZACOM (la zone de Penn ar Roz à Châteaulin) et fixe des surfaces de ventes maximales différentes suivant l'armature urbaine.

Orientation du DOO

« 2.2. Diversifier l'activité économique et la diffuser dans le territoire en promouvant une offre de service et artisanale qui appuie la vie des bourgs et valorisent leurs spécificités »

« 2.2.1. Accroître l'offre artisanale et tertiaire de centre »

Le SCoT prescrit :

- Favoriser l'accueil d'activités artisanales qui n'apportent pas de nuisances dans l'enveloppe urbaine

Transcription dans les PLU :

Les PLU autorisent l'installation d'activités « compatibles avec l'habitat » dans leurs zones urbaines à dominante résidentielle. Les zones d'activités en revanche sont consacrées aux activités ne pouvant s'installer en zone résidentielle, du fait de leur ampleur, de la nature de leur activité ou encore du trafic qu'elles généreraient.

« 2.2.3. Améliorer l'attractivité commerciale des centres urbains »

Le SCoT prescrit :

Développer un cadre urbain porteur d'attractivité et de diversité commerciale dans les centres : densification des espaces urbains mixtes, mode d'intégration de type urbain des commerces, implantation des commerces en front de rue, anticipation des besoins en stationnement, éventuelle mise en place d'interdictions du changement de destination des locaux commerciaux...

Transcription dans les PLU :

Comme vu précédemment, les PLU respectent les objectifs de renouvellement urbain du SCoT, prévoient la densification des bourgs et centres-villes, et favorisent des extensions résidentielles en épaisseur du tissu urbain existant. Ils se font

écho de la volonté des communes de maintenir, voire dynamiser, le potentiel commercial de leurs cœurs de bourgs.

Le règlement écrit et les OAP définissent les modalités d'implantation des nouvelles constructions, leur intégration dans l'environnement existant, les stationnements à prévoir, etc.

La ville de Châteaulin a défini un périmètre de restriction de changement de destination commercial et de services sur les principales artères commerçantes du centre-ville (cf. figure 19).

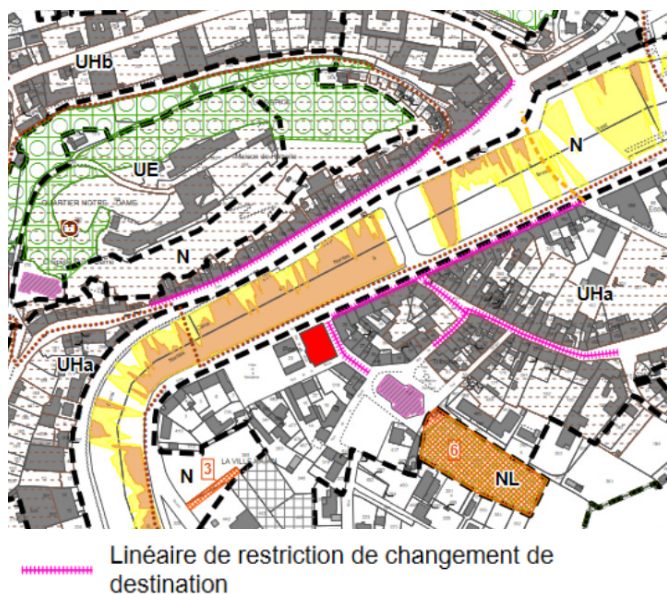


Figure 19. Extrait du règlement graphique du PLU de Châteaulin - Restriction de changement de destination

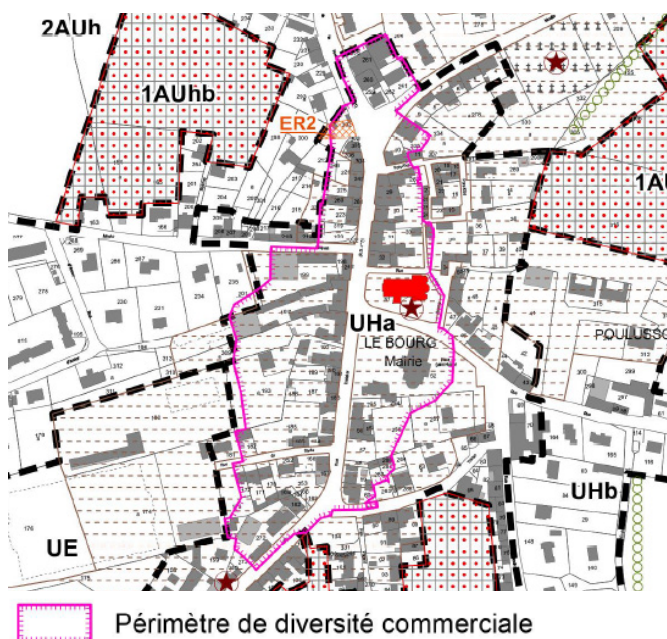


Figure 20. Extrait du règlement graphique du PLU de Cast - Périmètre de diversité commerciale

« 2.2.4. Organiser le centre-ville pour préserver la vitalité des centres et renforcer le pôle commercial structurant de Châteaulin »

Le SCoT prescrit :

- les PLU organisent l'implantation préférentielle du commerce en priorité dans les centres villes et centres de bourgs puis, en dehors des centres visés.
- les pôles de proximité ont vocation à accueillir préférentiellement des commerces de proximité (indicateur de format maximum : 1 000 m² de surface plancher, soit l'équivalent d'environ 800 m² de surface de vente)
- les polarités secondaires n'ont pas vocation à recevoir des commerces de plus de 2 000 m² de surface plancher (soit l'équivalent d'environ 1 600 m² de surface de vente)
- les PLU prévoient l'insertion soignée de l'espace commercial (gestion maîtrisée des flux, accessibilité, gestion morphologique et paysagère de qualité...)

Transcription dans les PLU :

Les PLU encadrent l'implantation de commerces (localisation, modalités d'implantation, intégration dans l'environnement existant, stationnement à prévoir, etc.) mais ne fixent pas de surface de vente maximale.

Les communes favorisent l'installation de commerces dans les centres. Les communes de Cast et Ploëven ont notamment mis en place un « périmètre de diversité commerciale » en dehors duquel toute installation nouvelle de commerce est interdite (cf. figure 20).

La commune de Châteaulin a défini un linéaire de restriction du changement de destination commercial au sein de son hyper centre (les Quais, les abords de l'Eglise et la Grand Rue). Elle interdit également l'implantation de commerces de moins de 300m² dans les zones d'activités ainsi que certains commerces de détail (boucherie, charcuterie, boulangerie, pâtisserie...). Elle définit des règles spécifiques pour la zone de Penn ar Roz en matière d'emprise au sol des constructions, hauteur maximale des bâtiments, aspect extérieur et volumétrie des constructions, traitement des aires de stockage et espaces extérieurs, etc.

Orientation du DOO :

« 2.3. Optimiser les urbanisations pour proposer des espaces de qualité, fonctionnels et répondant aux nouveaux modes d'habiter et de travailler »

« 2.3.2. Développer la qualité des parcs d'activités dans une logique d'unité et de promotion de l'image du territoire et des entreprises »

Le SCoT prescrit :

- Optimiser l'implantation des parcs d'activités au regard des enjeux d'insertion éco-paysagère et des besoins des entreprises ;
- Organiser une composition urbaine appropriée aux flux et optimisant l'utilisation de l'espace ;
- Développer une gestion paysagère de qualité ;
- Accroître la qualité environnementale.

Transcription dans les PLU :

Les PLU encouragent dans leurs règlements écrits et leurs OAP :

- L'intégration environnementale, en demandant de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales et de minimiser les rejets dans les milieux. La conception des parcs doit également favoriser l'infiltration des eaux de pluie à travers la recherche d'une perméabilité des surfaces de circulation et de stationnement. Enfin, les nouvelles opérations doivent pouvoir contribuer à l'adaptation au changement climatique et à la production d'énergie renouvelable en favorisant les procédés de construction durable.
- L'intégration paysagère, en demandant de prendre en compte le traitement paysager des limites des parcs d'activité et accès principaux le cas échéant. Les mesures d'intégration paysagère des parcs ne doivent pas concourir à une élévation des espaces non constructibles et les constructions proposent un parti architectural qualitatif à travers des volumes, aspects et gabarits contribuant à l'identité d'ensemble du parc.

Bilan

Même si les PLU n'ont pas instauré de surfaces de vente maximale, ils encadrent le développement commercial et favorisent les implantations dans les centres.

L'offre commerciale du territoire du SCoT est en recul depuis 2013. Toutes les communes sont concernées, mais ce sont les communes de Châteaulin et de Plomodiern qui sont marquées par les reculs les plus importants avec une perte respective de 7 et 9 commerces depuis 2013. Cette baisse globale s'est toutefois nettement atténuée depuis 2017 (cf. figure 21).

En 2020, sur le périmètre du SCoT, l'offre commerciale globale est constituée de 175 commerces. Seules 2 communes sont dépourvues sur leur territoire d'une offre commerciale (Saint-Coulitz et Trégarvan). Les 3 pôles du SCoT sont les mieux dotés, Châteaulin concentrant 53,7% de l'offre commerciale globale, Plonévez-Porzay 18,9% et Plomodiern 12,6%. Le maillage commercial en commerces de base apparaît ainsi en cohérence avec la population des communes concernées. En effet, 62% de la population se trouve sur une commune à l'offre de base complète¹. Ce taux monte à 84% en intégrant la population dont l'offre est incomplète mais existante.

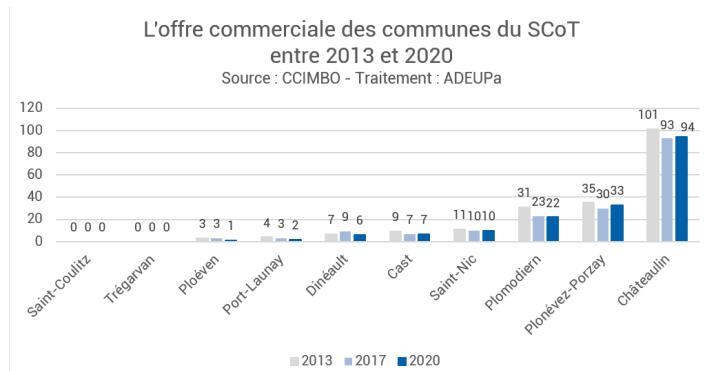


Figure 21. Evolution de l'offre commerciale des communes du SCoT entre 2013 et 2021

¹ Tissu commercial de base complet : au moins une grande surface alimentaire (GSA) de plus de 300m² de surface de vente ou chacun des trois commerces traditionnels alimentaires de base : alimentation générale, boulangerie et boucherie.

Tissu commercial de base incomplet : Pas de GSA et présence de seulement 1 ou 2 des commerces alimentaires de base.

Focus sur l'offre commerciale des 3 pôles

Châteaulin :

Avec 94 locaux commerciaux en 2020, Châteaulin est le 1er pôle commercial du territoire du SCoT. Depuis 2013, Châteaulin a perdu des commerces, principalement dans le secteur des équipements de la maison, avec 5 commerces de moins, mais également dans le secteur de la culture et des loisirs (-3), de la santé, l'hygiène et la beauté (-2) et hôtel, café et restaurant (-1). À l'inverse, deux secteurs connaissent une croissance du nombre de commerces : les commerces alimentaires et les commerces divers, avec 2 unités supplémentaires chacun. L'offre commerciale de Châteaulin est fortement polarisée sur certains secteurs d'activité. Ainsi, les hôtels, cafés et restaurant représentent 30 % de l'offre en 2020. Viennent ensuite les unités commerciales de la santé, beauté, hygiène (18 %) et du commerce alimentaire (17 %).

L'effet de centralité de Châteaulin est relativement important : 78 % des commerces identifiés sur le territoire communal sont implantés en centralité. Pour autant, la part des commerces en centralité a reculé de 9 points entre 2013 et 2020. L'offre en périphérie s'est en effet accrue (+ 8 commerces) alors que celle de la centralité a diminué (- 15 commerces). La centralité de Châteaulin est ainsi marquée par un taux de vacance relativement important (27 %), avec notamment une dizaine de locaux vacants répartis dans la Grand Rue et sur le Quai Charles de Gaulle.

La commune a donc pour objectif de rééquilibrer l'offre commerciale de centre-ville et l'offre commerciale périphérique. Aussi, à l'issue de quelques implantations commerciales ou de services aux particuliers autorisées sur la zone d'activités de Penn Ar Roz (cabinet de kinésithérapie/sage-femmes et boulangerie-drive en 2011, salle de sport l'Orange Bleue en 2016, LIDL en 2018), la commune a émis en 2018 le souhait d'abandonner l'orientation commerciale de cette zone d'activités pour y privilégier l'implantation d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et de services aux professionnels. Initialement conçue comme un pôle commercial pensé pour regrouper autour d'une grande surface alimentaire plusieurs commerces de plus de 300 m² dans le domaine de l'équipement de la personne et de la maison, du bricolage, de l'automobile ou de l'alimentation spécialisée, la zone d'activités de Penn Ar Roz est ainsi finalement aujourd'hui majoritairement dédiée à des activités industrielles, artisanales, de services aux entreprises ou de négoce (75%),

contre 25% pour les activités de commerce de détail et de services aux particuliers.

Cette orientation est réaffirmée aujourd'hui dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H, dont le PADD débattu en mars 2022 prévoit l'interdiction de toute implantation commerciale dans les parcs d'activités de Châteaulin (hormis celles liées à des activités de production ou à des activités artisanales).

Plonévez-Porzay :

La commune de Plonévez-Porzay est considérée comme le deuxième pôle commercial du SCoT avec 33 locaux commerciaux en 2020. L'offre commerciale est relativement stable depuis 2013. Elle peut être considérée comme diversifiée et bénéficie une partie de l'année de l'influence touristique de la commune.

La communauté de communes de Pleyben Châteaulin Porzay a engagé en 2015 l'aménagement d'un nouveau parc d'activités de 2 Ha positionné en continuité de l'agglomération de Plonévez-Porzay, en entrée nord de la commune, le long de la route départementale 63 Quimper-Crozon. Ce nouveau parc d'activités a ainsi permis d'accueillir, de 2015 à aujourd'hui :

- La nouvelle jardinerie Gamm Vert de 850 m² environ, dont 600 m² de vente
- Un magasin de matériel médical
- Un ensemble d'activités artisanales : entreprises de plomberie POUDOLEC, entreprise de Couverture LAVANANT, entreprise de vidange-curage d'assainissement Vida'Fos, garage automobile + station de lavage LB Automobile
- Une maison de santé pluriprofessionnelle municipale de 400 m², regroupant 17 professionnels libéraux (médecins, infirmiers, kinésithérapeutes, ostéopathe, podologue, nutritionniste + permanences psychologue et urologue)

Avec un dernier lot de 1 250 m² disponible, ce parc d'activité est aujourd'hui en fin de commercialisation.

Plomodiern :

Avec 22 commerces en 2020, Plomodiern est positionné comme le troisième pôle économique du SCoT. L'offre commerciale locale y a fortement reculé entre 2013 et 2017, mais semble se stabiliser depuis. Ce recul a notamment concerné des hôtels, cafés et restaurant et des commerces alimentaires.

La commune est aussi marquée par une activité commerciale importante liée au tourisme.

La commune possède une zone d'activités, Kerharo, le long de la RD63. Elle n'a toutefois fait, depuis 2016, l'objet d'aucune opération d'aménagement de zone d'activités, ni d'aucune nouvelle implantation au-delà des entreprises déjà présentes (Point Vert, site secondaire de Breizelec, réparation de machines agricoles E. HASCOET).



Conclusion

La transcription des prescriptions du SCoT dans les PLU apparaît globalement bonne, et ne semble pas avoir soulevé de difficulté majeure. Seule la mise en place de surface de plancher maximale pour les commerces suivant l'armature urbaine ne semble pas avoir été reprise.

L'évolution la plus notable du territoire depuis l'approbation du SCoT concerne la baisse importante de la consommation d'espaces agricoles et naturels par l'urbanisation. Si cette tendance ne semble pas directement imputable aux seuls effets du document, les principes d'urbanisation qu'il définit (taux de renouvellement urbain et densité minimale imposés, consommation foncière maximale définir pour 20 ans, etc.) ont conduit à une réduction importante, dans les documents locaux d'urbanisme, des surfaces à urbaniser. Au global, ces dernières ont ainsi diminué de plus de 70% par rapport aux Plans d'Occupation des Sols (POS) antérieurs.

L'organisation commerciale du SCoT, centrée sur le pôle principal et les deux pôles secondaires, est toujours d'actualité. Le recul de l'offre commerciale a ralenti depuis 2017. Toutefois le centre de Châteaulin connaît un phénomène de vacance commerciale qui a amené les élus à revoir la destination de la zone de Penn ar Roz, identifiée comme ZACOM dans le SCoT et aujourd'hui ciblée pour des activités industrielles, artisanales, tertiaires et de services aux professionnels.

Une lente mise en compatibilité

Sur les 10 communes couvertes par le SCoT,

- 4 ont un PLU approuvé compatible avec le SCoT ;
- 2 ont un PLU approuvé avant l'entrée en vigueur du SCoT. Leurs élaborations ont toutefois été faites de manière plus ou moins concomitante avec le SCoT. Les documents ont donc pris en compte les mesures dont ils disposaient au moment de leur arrêt et respectent ainsi a minima le PADD du SCoT.

Parmi les 4 communes restantes, trois sont actuellement soumises au RNU et une dispose d'une carte communale. Deux procédures d'élaboration de PLU communal sont en cours.

Cette longue période de mise en compatibilité constitue ainsi la principale limite à l'évaluation du SCoT. Toutefois, la situation évolue favorablement, la communauté de communes de Pleyben Châteaulin Porzay ayant engagé l'élaboration d'un PLU intercommunal.

Vers un SCoT unique à l'échelle du Pays de Brest

Le pôle métropolitain du Pays de Brest a engagé le 30 avril 2019 la révision de son SCoT, afin d'y intégrer sa nouvelle adhérente, la communauté de communes de Pleyben Châteaulin Porzay.

La révision en cours devra tenir compte du bilan effectué ici. Le volet commercial du futur document par exemple devra ainsi prendre acte de l'évolution de la situation de la commune de Châteaulin. La révision sera également l'occasion de prendre en compte les évolutions législatives récentes (loi ELAN, loi Climat...) et les mesures du SRADDET de la Région Bretagne.

En attendant l'approbation de ce futur document à l'échelle de l'ensemble du Pays de Brest, il est important de maintenir en vigueur le SCoT du Pays de Châteaulin et du Porzay, afin que ses effets bénéfiques sur la préservation de l'environnement par exemple, ou encore sur la réduction de la consommation foncière, continuent de s'appliquer.

Envoyé en préfecture le 20/05/2022

Reçu en préfecture le 20/05/2022

Affiché le

ID : 029-200033736-20220512-2022_05_07B-DE

Envoyé en préfecture le 20/05/2022

Reçu en préfecture le 20/05/2022

Affiché le

ID : 029-200033736-20220512-2022_05_07B-DE

Pays de Brest
PÔLE MÉTROPOLITAIN



(ADEUPa
BREST • BRETAGNE

Pôle métropolitain du Pays de Brest

18 rue Jean Jaurès BP 61321 - 29213 Brest Cedex 1

02 98 00 62 30

contact@pays-de-brest.fr

www.pays-de-brest.fr