



Le SCoT : Un outil pour le développement du territoire Centre Ouest Bretagne

DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS



DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (DOO)

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Arrêt - octobre 2023

Approbation : Janvier 2025



Sommaire

1	Une structuration du territoire qui remet le centre-bourg / centre-ville au coeur du développement.....	4
1.1	<i>Un maillage renforcé d'équipements et services.....</i>	5
1.2	<i>Une répartition de la production de logements qui privilégie la proximité</i>	6
1.3	<i>L'amélioration et la diversification du parc de logements pour mieux répondre aux besoins.....</i>	9
1.4	<i>Le confortement des centralités des villes et bourgs</i>	11
1.5	<i>Une stratégie de mobilité adaptée à l'identité rurale du territoire</i>	12
2	Accélérer le développement économique pour nourrir l'emploi.....	15
2.1	<i>La structuration de l'accueil des activités économiques.....</i>	16
2.1.1	<i>La localisation des activités économiques</i>	16
2.1.2	<i>L'attractivité et la maîtrise de la consommation d'espaces des activités économiques</i>	18
2.1.3	<i>Un développement commercial cohérent avec l'armature territoriale</i>	21
2.2	<i>Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)</i>	27
2.2.1	<i>Le commerce dans les localisations préférentielles</i>	27
2.2.2	<i>Le commerce en dehors des localisations préférentielles</i>	28
2.2.3	<i>Les équipements logistiques commerciaux</i>	28
2.2.4	<i>La qualité des aménagements et des constructions</i>	29
	<i>Carte des localisations préférentielles du commerce et tableaux de synthèse</i>	32
2.3	<i>Une agriculture à conforter et à valoriser</i>	35
2.3.1	<i>La préservation de l'enveloppe foncière agricole</i>	35
2.3.2	<i>Le renforcement du potentiel de développement agricole et la diversification.....</i>	36
3	Préserver la qualité du cadre de vie	38
3.1	<i>Une trame verte et bleue préservée</i>	38
3.1.1	<i>Les sous-trames du territoire à intégrer dans les projets de développement et d'aménagement locaux</i>	39
3.1.2	<i>Éléments spécifiques aux réservoirs de biodiversité et aux différentes sous-trames</i>	39
3.1.3	<i>Préserver et remettre en état les corridors écologiques</i>	42
3.1.4	<i>Mettre en œuvre localement les composantes de la trame verte et bleue</i>	43
3.1.5	<i>Prendre en compte la trame noire.....</i>	51
3.2	<i>La qualité paysagère et patrimoniale</i>	52
3.2.1	<i>Insertion des projets dans le grand paysage</i>	52
3.2.2	<i>Qualité urbaine et aménagements</i>	53
3.2.3	<i>Qualité patrimoniale et architecturale.....</i>	55
3.3	<i>L'intégration de la transition énergétique</i>	56
3.3.1	<i>La performance énergétique du bâti</i>	56
3.3.2	<i>La production d'énergies renouvelables</i>	57
3.3.3	<i>Lutte contre les émissions territoriales de GES et de polluants atmosphériques.....</i>	58
3.3.4	<i>Accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels.....</i>	58
3.4	<i>La prévention des risques de toutes natures et des nuisances</i>	58
3.4.1	<i>Les risques naturels.....</i>	58
3.4.2	<i>Intégrer les risques technologiques et les nuisances</i>	61
3.5	<i>Une adéquation entre développement et ressources mobilisables</i>	62
3.5.1	<i>Prendre en compte la ressource en eau dans le SCot</i>	62
3.5.2	<i>Prendre en compte les ressources minérales</i>	63
3.5.3	<i>La prévention et la valorisation des déchets.....</i>	64



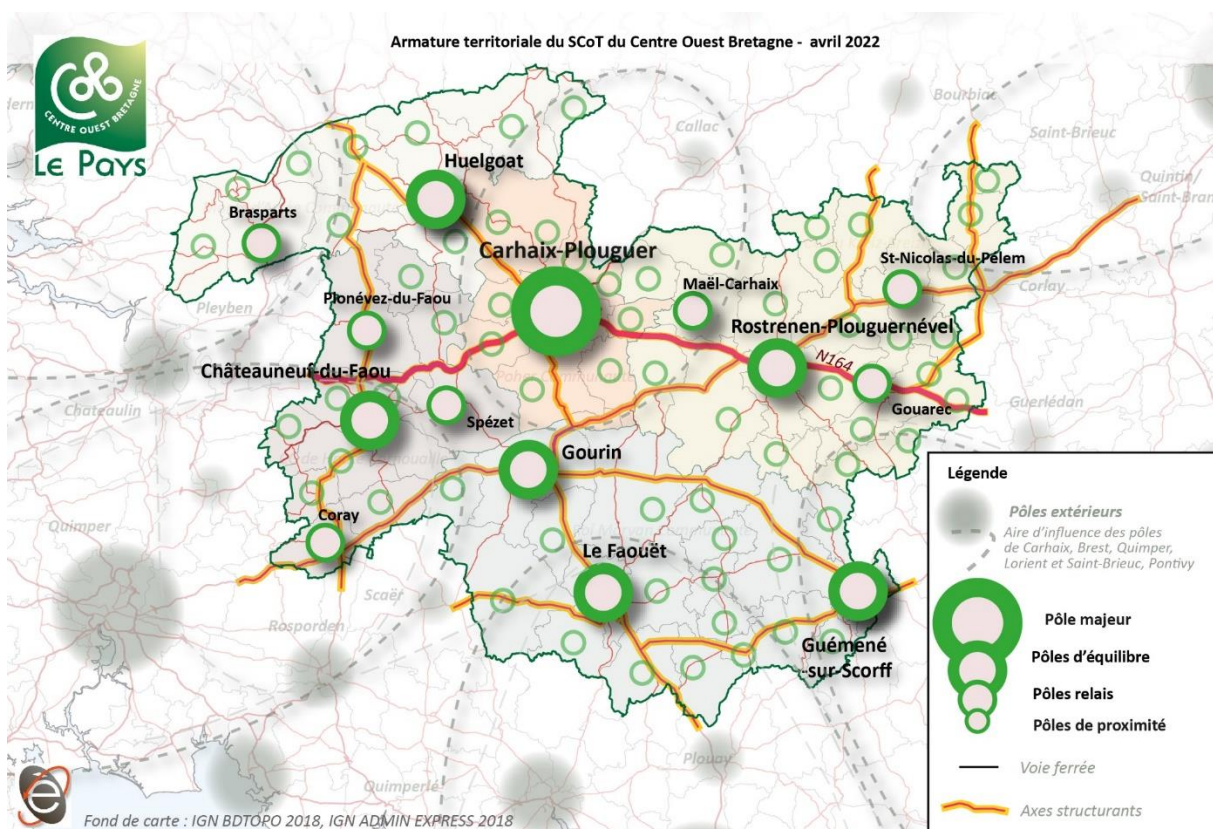
3.6	<i>Une consommation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers et une réduction de l’artificialisation des sols.....</i>	65
4	Annexes.....	66
4.1	<i>Liste des prescriptions et recommandations</i>	66
4.2	<i>Liste des acronymes utilisés.....</i>	68
4.3	<i>Liste des réservoirs de biodiversité règlementaires</i>	68
4.4	<i>Lexique.....</i>	76

1 UNE STRUCTURATION DU TERRITOIRE QUI REMET LE CENTRE-BOURG / CENTRE-VILLE AU COEUR DU DEVELOPPEMENT

Dans un souci de proximité et de qualité de vie pour l'ensemble des habitants du Pays, le territoire se donne pour objectif de maintenir une armature territoriale multipolaire et de structurer le territoire par des services à la population renforcés, notamment en ce qui concerne la santé.

Cette armature territoriale comporte 4 niveaux :

- Le **pôle majeur** constitué par Carhaix-Plouguer, pôle central, qui concentre des fonctions de centralité importantes sans pour autant polariser sur tout le territoire ;
- Les **pôles d'équilibre** constitués des polarités de Châteauneuf-du-Faou, Guémené-sur-Scorff, Gourin, Huelgoat, Le Faouët et Rostrenen-Plouguernevel qui jouent le rôle de pôles principaux pour leur bassin de vie respectif tout en équilibrant leurs relations avec Carhaix d'une part, et avec le pôle extérieur dont elles sont respectivement le plus proche ;
- Les **pôles relais** qui rassemblent 7 communes, Coray, Spézet, et Plonévez-du-Faou, complémentaires de Châteauneuf-du-Faou, Saint-Nicolas-du-Pélem et Gouarec, complémentaires de Rostrenen, Brasparts complémentaire d'Huelgoat et Maël-Carhaix à l'équilibre entre Carhaix et Rostrenen ;
- Les **pôles de proximité** formés des autres communes rurales, qui constituent elles aussi des lieux importants pour la vie locale, le lien social et l'intégration des nouveaux habitants.





1.1 UN MAILLAGE RENFORCE D'EQUIPEMENTS ET SERVICES

Le projet du territoire est de renforcer l'attractivité des centres par l'implantation prioritaire des nouveaux équipements et services (culturels, sportifs, administratifs, d'action sociale...) et par la qualité de l'espace public.

P1. Conforter et développer les équipements et services

Les documents d'urbanisme locaux identifient les sites et équipements existants et permettent leur évolution. Ils peuvent également autoriser la création de nouveaux équipements, dans le respect des autres dispositions du DOO.

Ces dispositions dans les documents d'urbanisme concourent au maintien et au renforcement de l'offre de santé, de l'offre culturelle, sportive et de loisirs et au développement de la formation.

P2. Localisation préférentielle des équipements et services

Les équipements et services seront localisés selon leur nature et leur rayonnement. Les plus structurants seront installés d'abord dans le plus haut niveau de l'armature territoriale.

Les équipements et services dont l'activité est compatible avec la proximité de l'habitat seront implantés au sein des enveloppes bâties. Ils se localiseront préférentiellement dans les centralités des enveloppes bâties.

R1. Desserte numérique performante et complète du territoire

Le développement et la diversification permanente des usages du numérique, dans des domaines variés tels que la santé, le travail, la formation, la culture, les services administratifs implique que le territoire dispose d'une desserte complète et performante.

Les études réalisées à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, des programmes locaux de l'habitat (PLH) et des opérations d'aménagement prévoient la desserte en réseaux de communications électroniques.

P3. Répartition des surfaces dévolues aux équipements et infrastructures par EPCI

Les documents d'urbanisme locaux limitent la consommation d'espaces agricoles et naturels pour le développement des équipements et infrastructures. Au maximum, ces derniers s'inscrivent dans les enveloppes de consommation d'espaces naturels et agricoles (ENAF) maximales suivantes :

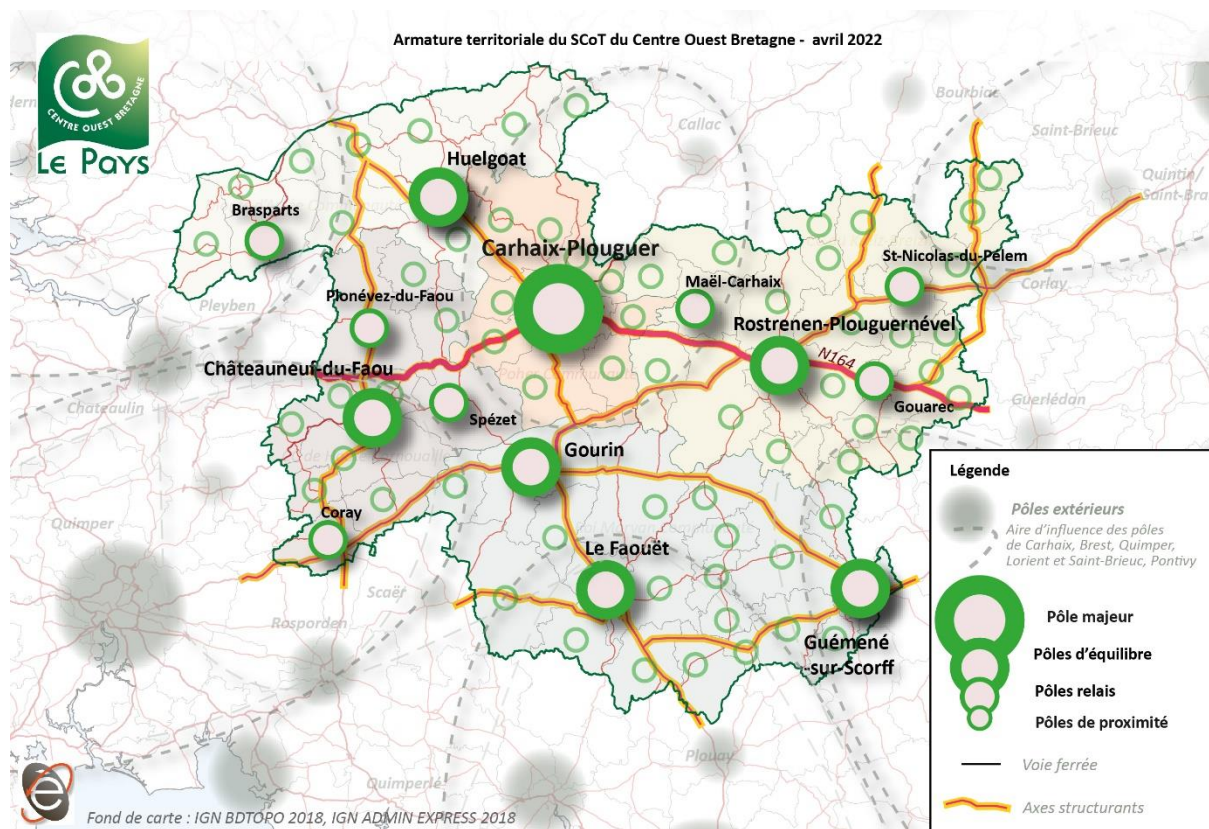
Enveloppes maximales de consommation d'ENAF dédiées aux équipements et infrastructures (hors projets d'envergure nationale, européenne ou régionale) par EPCI	
CC HAUTE CORNOUAILLE	12 ha
CC KREIZ-BREIZH	14 ha
CC POHER COMMUNAUTE	12 ha
CC MONTS D'ARREE	6 ha
CC ROI MORVAN CTE	21 ha
TOTAL SCoT	65 ha



1.2 UNE REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI PRIVILEGIE LA PROXIMITE

Au regard de l'évolution des ménages et du parc de logements, mais aussi des perspectives démographiques, le territoire a besoin de produire 3600 logements nouveaux.

Pour garantir la pérennité des services présents dans les pôles, l'offre nouvelle en logements est répartie en tenant compte des différents niveaux de l'armature territoriale et prendra place préférentiellement au sein des centralités.



P4. Renforcer l'armature territoriale

Le SCOT définit la répartition des logements nouveaux sur le territoire par niveau d'armature territoriale avec un renforcement des premiers niveaux de l'armature territoriale, en cohérence avec l'offre en équipements, services et mobilités. L'offre nouvelle en logements est répartie de la façon suivante :

DANS L'ARMATURE TERRITORIALE	Production de logements
TOTAL SCOT	3 600
Pôle majeur	460
Pôles d'équilibre	670
Pôles relais	500
Pôles de proximité	1 970



PAR EPCI	Production de logements
TOTAL SCOT	3 600
CC HAUTE CORNOUAILLE	765
CC KREIZ-BREIZH	680
CC POHER COMMUNAUTE	655
CC MONTS D'ARREE	495
CC ROI MORVAN CTE	1 005

Tout ou partie des logements susceptibles d'être produits par changements de destination sera pris en compte dans la réponse aux besoins.

P5. Tenir compte du tissu rural du Pays

Le territoire présente un habitat dispersé qui est un héritage à valoriser, tout en garantissant la proximité souhaitée.

Les documents d'urbanisme répartissent l'offre nouvelle en logements au sein de chaque commune en priorisant le renforcement des villes et bourgs. Certaines communes (communes fusionnées) disposent de plusieurs bourgs. Les documents d'urbanisme définissent la vocation de chacun des bourgs et précisent leurs fonctions à venir.

Si cela ne compromet pas l'objectif de renforcement prioritaire des villes et bourgs, les documents de planification peuvent prévoir, au regard des caractéristiques locales, de réaliser une partie de l'offre :

- dans les villages, entendus comme des ensembles bâtis d'au moins 30 constructions regroupées, de plus de 40 m² et sans usage agricole, disposant d'un lieu de vie collective ;
- dans les hameaux, entendus comme des ensembles d'au moins 10 habitations regroupées, proches d'une ville et/ou d'un bourg ;
- par changement de destination de constructions isolées, sous réserve du respect de la prescription P45, spécifique aux changements de destination.

Dans les villages et hameaux, la nouvelle offre doit se positionner au sein de l'enveloppe bâtie, avec, dans le cas des hameaux, une vigilance accrue quant à la sensibilité environnementale, l'activité agricole et les enjeux paysagers et patrimoniaux.

P6. Lutter contre l'étalement urbain

Les documents d'urbanisme identifient et caractérisent les ensembles bâtis des communes et privilégient la densification et le renouvellement de leurs enveloppes urbaines.

Afin de lutter contre l'étalement urbain, l'offre de logements supplémentaires s'implante de manière préférentielle dans les espaces déjà bâtis, avec l'accueil d'au moins 2 200 logements au sein de ces espaces, soit 60% des logements nouveaux.

Pour répondre à ces ambitions, les PLH organisent la répartition de cette offre nouvelle à l'échelle intercommunale et les documents d'urbanisme locaux garantissent la mise en œuvre de ces objectifs de densification et renouvellement, en se basant sur les déclinaisons suivantes :



LOGEMENTS A PRODUIRE au sein des enveloppes bâties	
CC HAUTE CORNOUAILLE	370
CC KREIZ-BREIZH	490
CC POHER COMMUNAUTE	400
CC MONTS D'ARREE CTE	300
CC ROI MORVAN CTE	640
TOTAL SCoT	2200

Les documents d'urbanisme mènent une analyse fine des capacités de densification et de mutation à l'intérieur des enveloppes urbaines. Pour ce faire, ils tiennent compte de la capacité à mobiliser effectivement les espaces disponibles (fonds de jardin, dents creuses...), les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.

P7. Répondre aux enjeux de sobriété foncière dans le développement de l'habitat

Le SCoT demande aux territoires d'exploiter de façon optimale leurs capacités de renouvellement urbain, tous modes confondus. Les documents d'urbanisme locaux ne peuvent prévoir, pour l'habitat, l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que lorsque la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés, en tenant compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée de mise en œuvre du document d'urbanisme.

La recherche de densification doit toutefois être compatible avec :

- Le maintien d'espaces nécessaires à la vie sociale ;
- La préservation et la valorisation des paysages et patrimoines ;
- Le maintien ou la restauration des continuités écologiques ;
- L'accueil d'entreprises, d'équipements et de services.

Après avoir exploité de façon optimale les espaces déjà urbanisés, les documents d'urbanisme locaux inscrivent l'offre nouvelle en logements permettant de répondre aux besoins résiduels dans les enveloppes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), en densification comme en extension, maximales suivantes :

Enveloppes maximales de consommation d'ENAF par EPCI	
CC HAUTE CORNOUAILLE	28 ha
CC KREIZ-BREIZH	19 ha
CC POHER COMMUNAUTE	24 ha
CC MONTS D'ARREE	17 ha
CC ROI MORVAN CTE	32 ha
TOTAL SCoT	120 ha



Enfin, pour garantir une optimisation de l'espace au sein des secteurs résidentiels, les documents d'urbanisme locaux prévoient les conditions pour que soient atteintes, pour chaque commune, les densités moyennes minimales suivantes :

Niveau dans l'armature territoriale	Densité moyenne brute en logements à l'hectare
Pôle majeur	25
Pôles d'équilibre	23
Pôles relais	19
Pôles de proximité	17

Pour le respect de ces objectifs, les documents d'urbanisme locaux peuvent prévoir des densités différentes d'un secteur de projet à l'autre. Cependant, aucun secteur de projet de plus de 2500 m² ne pourra se voir attribuer une densité inférieure aux seuils suivants :

Niveau dans l'armature territoriale	Densité brute minimale des secteurs de projet en logements à l'hectare
Pôle majeur	20
Pôles d'équilibre	18
Pôles relais	14
Pôles de proximité	12

1.3 L'AMELIORATION ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS POUR MIEUX REpondre AUX BESOINS

P8. Lutter contre l'habitat dégradé et la progression de la vacance

Le besoin en logements nouveaux est calculé sur l'hypothèse d'une réduction du taux de vacance dans le parc de logements à horizon des 20 ans du SCoT, ce qui suppose que les logements vacants cessent de progresser.

Pour cela, les politiques publiques de l'habitat programment la réhabilitation de 1200 logements vétustes existants, en priorité ceux localisés dans les villes et bourgs, en se basant sur les déclinaisons suivantes :

	REHABILITATION DE LOGEMENTS VETUSTES
CC HAUTE CORNOUAILLE	140
CC KREIZ-BREIZH	285
CC POHER COMMUNAUTE	225
CC MONTs D'ARREE CTE	205
CC ROI MORVAN CTE	345
TOTAL SCoT	1200



De même, afin de maintenir les logements existants à un niveau d'usage et de confort satisfaisants, les politiques locales de l'habitat :

- suscitent et accompagnent l'amélioration de la qualité technique et de la performance énergétique des logements existants ;
- favorisent la résorption des situations d'habitat indigne et inconfortable.

R2. Déployer des démarches de résorption de la vacance

Pour les logements et locaux vacants, les PLH et les documents d'urbanisme locaux sont encouragés à réaliser des études approfondies (inventaire, qualification, ...) sur la vacance et à établir une stratégie de remobilisation adaptée à l'évolution du contexte de chaque territoire.

L'objectif retenu en termes de lutte contre la vacance peut être justifié au regard de ces études.

P9. Diversifier le parc de logements

Pour répondre à la diversité des besoins de ses habitants et maintenir l'équilibre social et générationnel, le territoire souhaite diversifier son offre de logements.

La programmation de la production de logements doit intégrer les besoins propres à chaque secteur géographique pour adapter l'offre de logements à l'évolution de la structure des ménages, et ainsi répondre au plus près aux parcours résidentiels.

Les PLH et documents d'urbanisme définissent un projet de l'habitat sur leur périmètre qui propose une offre diversifiée :

- En typologies : appartements, logements individuels denses, maisons groupées, maisons individuelles... en visant un rééquilibrage de l'offre en termes de taille pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire ;
- En statuts d'occupation et en prix, en encourageant la production de logements locatifs et en fixant des objectifs de production de logements abordables sur les premiers niveaux de l'armature territoriale. Ces objectifs différenciés doivent être fixés en fonction de la typologie de la commune et contribuer à l'objectif régional d'atteindre 30% de logements abordables sur le nombre total de logements en Bretagne. Cette offre abordable doit être mise en œuvre dans une logique de proximité des équipements, commerces, services et emplois et, le cas échéant, de desserte en transports en commun.
- En publics cibles : jeunes actifs, saisonniers, personnes âgées..., en recherchant un renforcement de l'habitat adapté au vieillissement, au handicap et à la dépendance.

Ils permettent l'habitat léger aux conditions identiques de localisation et de conformité d'assainissement que les autres types d'habitat.



1.4 LE CONFORTEMENT DES CENTRALITES DES VILLES ET BOURGS

Les centralités (qui désignent les centres des villes ou des bourgs, mais aussi des lieux d'attraction plus locaux) accueillent, ou ont accueilli, des éléments de vie collective, place, école, église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie, bistrot...) ou service public.

P10. Identifier les centres-villes et centres-bourgs

Au sein des villes et bourgs, les documents d'urbanisme identifient le(s) centre-bourg(s) ou centre-ville(s) entendus comme les parties agglomérées les plus denses et où il est le plus souhaitable d'intensifier les usages et la mixité fonctionnelle.

Certaines communes n'ont pas de centres affirmés, dans ce cas, les documents d'urbanisme identifient les espaces préférentiels d'installation des plus fortes densités de logements et de commerces dans l'objectif de constituer une centralité dans le temps.

P11. Renforcer la dynamique des centres-villes et centres-bourgs

Au sein des centres-bourgs et centres-villes, les documents d'urbanisme doivent :

- Identifier les logements vacants ;
- Identifier les secteurs stratégiques (ilots, ensembles bâtis ou non bâtis) de renouvellement urbain et/ou de densification ;
- Renforcer l'offre de logements soit par remobilisation des logements vacants, soit par renouvellement urbain, soit par mobilisation des espaces sous bâtis dans ou à proximité directe du centre-bourg ;
- Y localiser préférentiellement les activités économiques et les équipements et services.

En cas d'impossibilité ou de non capacité à produire du logement dans le centre, les logements doivent préférentiellement être produits en densification ou en extension en fonction des capacités de chaque enveloppe bâtie et :

- Dans l'épaisseur du bourg pour atténuer les effets linéaires, c'est-à-dire notamment dans les fonds de jardins, à l'arrière des alignements sur rue.
- A une distance accessible en modes actifs.



1.5 UNE STRATEGIE DE MOBILITE ADAPTEE A L'IDENTITE RURALE DU TERRITOIRE

Dans le Centre Ouest Bretagne, territoire vaste, rural et peu dense, la voiture est un moyen de transport privilégié. Sans nier sa nécessité, le SCoT souhaite œuvrer pour en réduire la dépendance afin de diminuer les coûts transport pour les ménages, réduire l'isolement des personnes sans permis ou voiture et de lutter contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques.

Le projet d'aménagement du territoire porté par le SCoT privilégie la proximité en renforçant les centralités du territoire, dans un souci de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle. Cette proximité renforcée entre lieux de vie, de travail, d'achat, de services... vise à limiter les besoins de déplacements quotidiens.

P12. Organiser l'accès aux différents pôles de l'armature territoriale

Pour permettre aux habitants d'accéder aux équipements, services et emplois situés dans les différents niveaux de pôles de l'armature territoriale, les collectivités œuvrent à la diversification des mobilités.

Elles structurent le développement du pôle majeur de Carhaix-Plouguer et des pôles d'équilibres (Châteauneuf-du-Faou, Guémené-sur-Scorff, Gourin, Huelgoat, Le Faouët, Rostrenen-Plouguernevel) autour du réseau de transports en commun et des projets d'infrastructures.

Les documents d'urbanisme prévoient notamment les emprises nécessaires :

- A l'achèvement de la mise en 2x2 voies de la RN 164.
- A la réalisation de points d'arrêts multimodaux à proximité de la RN 164 notamment.

Dans les secteurs bénéficiant d'une desserte en transport en commun (actuelle ou à venir), les documents d'urbanisme doivent intégrer des objectifs renforcés en faveur :

- d'une gestion économe du foncier (densités et formes urbaines)
- de la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, équipements et aménagements, services).

P13. Développer les mobilités actives

Les politiques locales favorisent les mobilités actives aussi bien dans une optique de découverte et de loisirs que pour les usages du quotidien : accès à l'emploi, aux équipements et services, aux transports collectifs... Sont recherchés en particulier des circulations sûres et confortables, en prévoyant des aménagements adaptés (voiries et stationnement).

Dans cet objectif, les documents d'urbanisme locaux et les politiques de mobilité doivent :

- Identifier et organiser les liaisons entre lieux générateurs de déplacements : centres-villes et centres-bourgs, espaces d'activités, équipements et services, arrêts de transports publics, équipements scolaires...
- Offrir des capacités de stationnement adaptées aux vélos et engins de déplacement personnel.
- Poursuivre les aménagements types « vélo-routes », « voies vertes » ... ; en s'appuyant en particulier sur les itinéraires existants (Canal de Nantes à Brest, anciennes voies ferrées, ...). Les vélo-routes et les voies vertes sont principalement destinées aux déplacements touristiques mais peuvent être pertinentes pour des déplacements quotidiens.
- Renforcer les liaisons entre les voies vertes et les centralités ;
- Conforter l'aménagement et la continuité des chemins et itinéraires de randonnées ;
- Favoriser la création de boucles locales mettant en valeur le patrimoine et le paysage local ; en particulier vers les incontournables de la destination Kalon-Breizh.



Les documents d'urbanisme locaux s'appuient le cas échéant sur le schéma directeur mobilités actives

R3. Recommandation sur le développement des mobilités actives

L'élaboration de Schémas directeurs Mobilités actives, à l'échelle intercommunale, est encouragée, de même que le déploiement d'une offre de services en faveur des mobilités actives : mobilier, services vélos....

La création de liaisons actives peut s'appuyer sur des voies et/ou chemins existants, lorsque ces derniers sont appropriés (faible circulation motorisée) et en tenant compte des circulations agricoles.

P14. Organiser et diversifier l'offre de stationnement et de recharge et ravitaillement

Le SCoT entend promouvoir les politiques suivantes :

- Organiser et optimiser le stationnement résidentiel : pour les constructions nouvelles à usage résidentiel, les règles relatives au stationnement prévoient une offre tous modes, adaptée en quantité ;
- Offrir des capacités de stationnement aux engins de déplacement personnel et vélos ;
- Organiser et optimiser le stationnement automobile de manière proportionnée aux besoins réels et adaptée aux conditions urbaines existantes.
- Accompagner le développement des énergies alternatives : bornes de recharge, stations de ravitaillement GNV, etc.

Les besoins en stationnement tous modes sont à quantifier dans les documents d'urbanisme en particulier pour les besoins : dans le centre-ville et centre-bourg (besoins résidentiels et besoins fonctionnels), dans les espaces d'activités, dans les nouvelles opérations d'ensemble.

P15. Développer les usages partagés de la voiture

Les documents d'urbanisme et politiques de mobilité poursuivent le développement d'aménagements dédiés aux usages partagés de la voiture afin de limiter son usage individuel. Pour cela, ils :

- S'appuient sur une analyse des capacités et besoins de stationnement qui prend en compte les possibilités de mutualisation de l'offre ;
- Étudient les modalités de réalisation de nouveaux sites de covoiturage en priorité sur le pôle majeur et les pôles d'équilibre, en complément des aires existantes et à proximité des axes structurants (tels que RN 164), en priorité à proximité de ceux desservis par des modes alternatifs à la voiture individuelle existants ou à venir.
- Dans la mesure du possible, ces sites sont implantés dans les bourgs pour renforcer leur attractivité. Dans le cas contraire, ils peuvent être réalisés en dehors des bourgs le long des lignes de car structurantes, à condition de ne pas y développer d'aires de services et de commerces.
- Favorisent l'accessibilité et le stationnement tous modes à ces sites avec des itinéraires et parkings sécurisés.
- Favorisent les initiatives en faveur du développement de véhicules à énergies alternatives, notamment par l'aménagement d'équipements dédiés.

P16. Faciliter l'intermodalité

Les collectivités favorisent l'intermodalité en identifiant au sein de leurs documents de planification des lieux multimodaux.



L'intermodalité de la gare ferroviaire et des principaux arrêts de transport en commun est projetée pour créer des pôles d'échanges ou points d'arrêt multimodaux.

Sur ces lieux, les documents d'urbanisme et politiques de mobilité doivent :

- Prévoir les cheminements doux et cyclables pour les rejoindre ;
- Évaluer les besoins en stationnement tous modes et prévoir, si nécessaire, le développement d'une offre nouvelle en prenant en compte les possibilités de mutualisation ;
- Analyser et organiser l'intensification de l'urbanisation avec un projet tirant parti des capacités de densification et de renouvellement urbain à ses abords.



2 ACCELERER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE POUR NOURRIR L'EMPLOI

Pour assoir son développement démographique, le territoire souhaite s'engager de manière volontariste dans le développement de l'emploi.

Il s'agit également de lutter contre le chômage et de permettre aux entreprises de trouver, sur le territoire, les actifs qualifiés dont elles ont besoin pour assurer leur développement.

Ce projet passe par le développement d'un modèle économique cohérent avec le territoire basé :

- sur les filières historiques à valoriser dont notamment l'agriculture et l'agroalimentaire
- sur le confortement du dispositif d'accueil des entreprises
- sur la valorisation des filières émergentes dans la culture, le tourisme, les services à la personne, l'artisanat, les filières des transitions énergétique et climatique comme nouveaux moteurs économiques

Un développement des activités économiques qui privilégie les centralités et sites existants

Le développement économique du territoire est organisé en cohérence avec l'armature territoriale et à partir des sites existants, dans le souci de tirer le meilleur parti du foncier déjà aménagé.

Afin de créer les conditions d'accueil de nouveaux emplois à l'horizon du SCoT, le COB structure l'offre d'accueil des entreprises et des formations sur la base de quatre niveaux qui constituent les supports du développement économique.

Ces quatre niveaux sont :

- Les centralités des bourgs et villes
- Les zones d'activités économiques (ZAE) de développement
- Les ZAE de proximité
- Les autres ZAE et sites isolés

L'accueil d'entreprises devra s'inscrire dans une logique de maîtrise et de gestion économe du foncier.



2.1 LA STRUCTURATION DE L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES

2.1.1 La localisation des activités économiques

P17. Privilégier l'accueil des activités économiques et des formations au sein des villes et bourgs

Les centralités des villes et bourgs constituent les espaces d'accueil privilégiés des activités économiques dont la présence est compatible avec la proximité de logements.

Les activités économiques et sites de formation ne générant pas de nuisances (TPE d'artisanat, services...) doivent de façon prioritaire s'implanter au sein du tissu urbain ou à l'intérieur des axes de contournement, pour maintenir ou renforcer la mixité fonctionnelle des espaces.

P18. Identifier et hiérarchiser les ZAE

Les ZAE sont hiérarchisées et définies comme présentées ci-dessous.

Les ZAE de développement ont vocation à attirer et à recevoir les entreprises les plus importantes du territoire, notamment celles qui nécessitent des outils de travail de grande dimension et la présence sur sites d'équipements spécifiques qu'il n'est pas envisageable de proposer partout.

Les ZAE de proximité sont destinées à participer aux services rendus aux habitants, en accueillant notamment des activités artisanales et d'appui à l'agriculture, et contribuer au maintien de la proximité emploi-lieux de résidence.

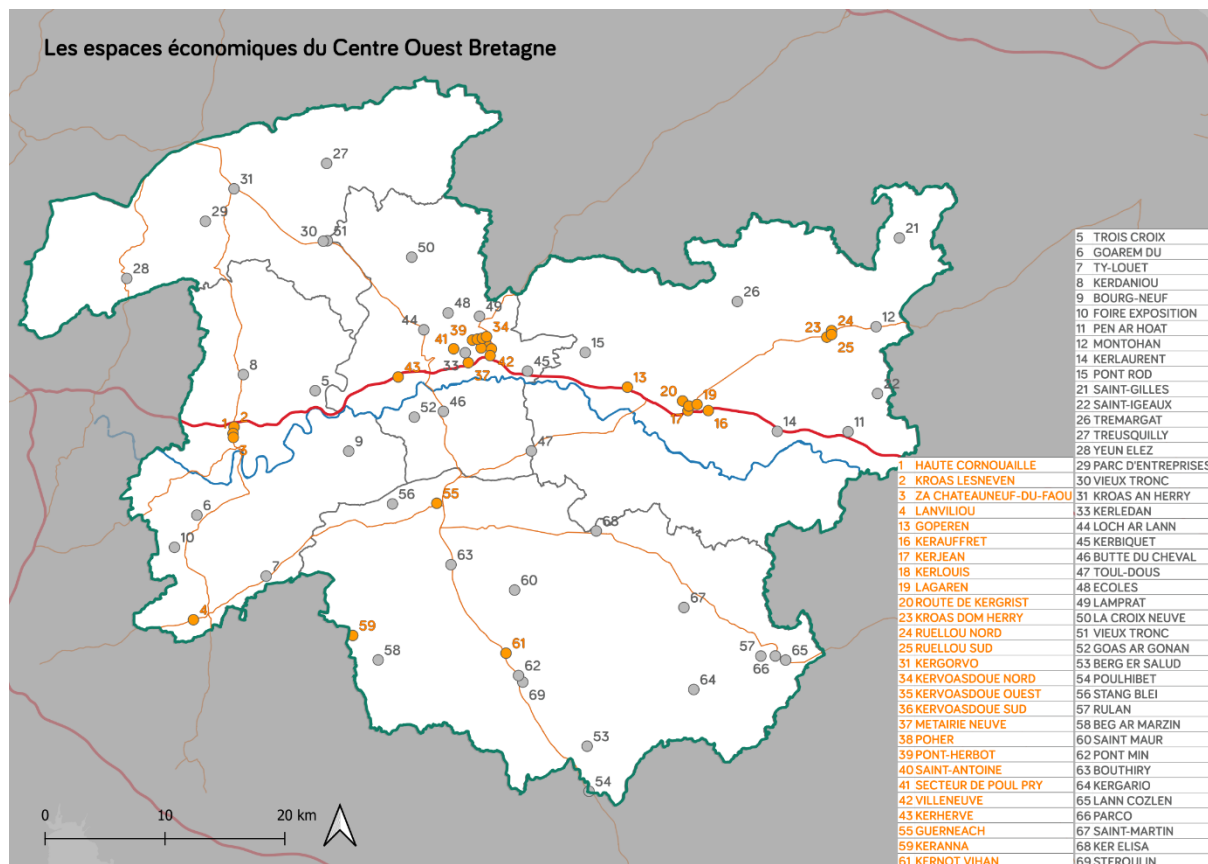
Les documents d'urbanisme peuvent prévoir l'extension de l'emprise des ZAE de développement et de proximité.

Les autres ZAE sont des espaces déjà existants, qui jouent pour certaines un rôle important dans le fonctionnement du territoire, pour d'autres un rôle plus modeste. Elles peuvent accueillir de nouveaux bâtiments, et les bâtiments existants peuvent y être agrandis, mais sans extension de l'emprise de la zone.

Les activités artisanales et industrielles, sources de nuisances ou consommatrices d'espaces, seront préférentiellement implantées au sein des ZAE définies.



Les ZAE de développement (en orange sur la carte) et de proximité (en gris) sont localisées à grande échelle de la façon suivante :



P19. Encadrer l'évolution des entreprises isolées

Les sites isolés accueillent des entreprises en dehors de ZAE, parfois pour des raisons d'incompatibilité avec d'autres activités (Seveso, nuisances sonores, etc.). Ces entreprises doivent pouvoir faire évoluer leur outil de travail sur leur site d'implantation, en limitant la consommation d'espace supplémentaire.

P20. Planifier les équipements et hébergements touristiques

Les documents d'urbanisme prévoient les projets d'équipements ou d'aménagements touristiques et veilleront au respect du compte foncier du SCoT.

Dans l'espace naturel et agricole, la création d'hébergement touristique par changement de destination de bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou historique est autorisée à la condition de :

- Ne pas compromettre l'activité agricole existante et ne pas empêcher la possibilité de réimplanter un siège d'exploitation
- Ne pas porter atteinte à la protection d'espaces naturels et forestiers.

R4. Stratégie de valorisation et de développement touristique

Dans la mesure où des projets d'équipements ou d'aménagements touristiques sont susceptibles de consommer/artificialiser les sols, le SCoT recommande de les anticiper, et de les inscrire en cohérence avec la stratégie de la Destination touristique Cœur de Bretagne – Kalon Breizh.

Cette stratégie concourt à :



- Valoriser les espaces naturels, tout en prenant en compte leurs enjeux de préservation, et plus spécifiquement la découverte des vallées, berges et grands paysages associés aux cours d'eau ;
- Valoriser le potentiel touristique du territoire tel que les sites patrimoniaux, les activités de sport nature ;
- Créer des « produits touristiques » générant des nuitées pour passer d'un tourisme « résidentiel » à une véritable filière économique ;
- Améliorer la lisibilité de l'offre par un découplage de l'information auprès du public ;
- Renforcer la coopération entre acteurs publics et privés du tourisme.

2.1.2 L'attractivité et la maîtrise de la consommation d'espaces des activités économiques

P21. Maîtriser la consommation d'espaces liée aux activités économiques

L'ensemble des ZAE à vocation à se requalifier le cas échéant et à se densifier, indépendamment des objectifs d'extension dont elles peuvent faire l'objet. Le Centre Ouest Bretagne fait de la densification des zones existantes une priorité.

Les projets de création ou d'extensions des entreprises seront préférentiellement implantés en densification des espaces déjà urbanisés dès lors que la nature du projet (gabarit du bâtiment, emprise nécessaire et fonctionnement du site) le permet.

Après avoir exploité de façon optimale les espaces déjà urbanisés, la consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à mettre en œuvre sur la durée du SCoT (20 ans) est de 98 ha de nouvelles surfaces aménagées, répartis par communauté de communes :

Enveloppes maximales de consommation d'ENAF dédiées au développement économique par EPCI (ha)	
HAUTE CORNOUAILLE	20 ha
KREIZ BREIZH	20 ha
POHER COMMUNAUTE	35 ha
MONTS D'ARREE COMMUNAUTE	5 ha
ROI MORVAN COMMUNAUTE	18 ha
Total SCoT	98 ha

Ces 98 ha permettent le développement des zones d'activités économiques de développement et de proximité mais également l'évolution, le cas échéant, des sites isolés, quand ces derniers nécessitent une extension sur des espaces naturels agricoles et/ou forestiers.

P22. Qualifier les friches d'activités

Les documents d'urbanisme déterminent pour chaque friche d'activité, y compris agricole :

- celles qui feront l'objet d'une remobilisation pour de l'activité économique, y compris agricole, ou pour tout autre type de destination si elle est adaptée aux caractéristiques du site ;
- celles qui feront l'objet d'une renaturation, sur tout ou partie de leur périmètre, en fonction de critères liés aux caractéristiques du site concerné et du projet porté ;
- celles qui accueilleront un projet de production d'énergies renouvelables.



P23. Renforcer la qualité des sites d'activité économique

L'accès aux ZAE par divers modes de mobilités est recherché, tout autant que l'accès au Très Haut Débit (THD).

Dans les ZAE existantes nécessitant une requalification ou extension et les ZAE à venir, les PLU établiront des règles d'aménagement qui concourent à :

- Organiser une desserte fonctionnelle, veiller à l'accessibilité et au stationnement tous modes ;
- Mettre en œuvre des principes de qualité dans l'aménagement des sites : traitement des questions énergétiques, gestion des déchets, limitation du ruissellement, aménagement paysager par une bonne insertion paysagère, notamment en entrée de ville, qualité des constructions et des abords, de la signalétique et des clôtures ;
- Favoriser la densification des installations de façon à répondre aux enjeux d'économie du foncier et d'optimisation de la capacité d'accueil ;
- Préserver ou renforcer la qualité environnementale : qualité des aménagements, gestion des eaux, économie de la ressource et assainissement...

Les collectivités veilleront à ce que la partie existante de la zone soit aménagée selon les mêmes exigences que l'extension projetée.

Les objectifs qualitatifs poursuivis sont précisés comme suit :

Orientations	Objectifs à mettre en œuvre dans les aménagements
Mettre en œuvre une desserte fonctionnelle et veiller à l'accessibilité et au stationnement	- Favoriser l'accessibilité des ZAE par des modes doux et les transports collectifs avec les centralités avoisinantes. - Encourager les parkings relais et les aires de covoiturage (<i>Cf partie Transports et Déplacements</i>).
	- Optimiser la gestion des flux de marchandises, des salariés et de la clientèle.
	- Réduire l'emprise des stationnements : mutualisation, en ouvrages, intégration au bâti...
Veiller à l'intégration paysagère, à la qualité architecturale, à la signalétique	- Optimiser les aménagements paysagers, la qualité architecturale : des bâtiments, des enseignes, du mobilier urbain, des espaces publics, l'éclairage. - Développer une signalétique harmonieuse et efficace. - Assurer une insertion de la ZAE avec le tissu urbain avoisinant.
Optimiser le foncier	- Densifier le bâti, assurer la mutabilité de l'immobilier et du foncier - Assurer un suivi de la consommation/artificialisation du foncier
Préserver l'environnement	- Gérer les eaux pluviales à la source (<i>cf. partie environnement</i>), - Développer des installations productrices d'énergies renouvelables, - Gérer les déchets.



Les documents d'urbanisme prévoient également des règles de nature à assurer la qualité environnementale et paysagère des sites isolés.

R5. Requalifier les zones d'activités existantes

Les zones d'activités existantes peuvent être requalifiées par des aménagements durables de qualité : stationnements paysagers, liaisons douces, gestion environnementale, ... Cette recommandation s'adresse en priorité aux ZAE de développement, véritables vitrines du territoire, sans pour autant exclure les autres types de ZAE le nécessitant.

R6. Ouverture à l'urbanisation d'une ZAE

L'ouverture à l'urbanisation d'une ZAE peut se faire sur les conclusions d'une étude du potentiel de densification des ZAE environnantes déjà urbanisées. Cette étude peut notamment s'appuyer sur l'inventaire des zones d'activité économique que les intercommunalités sont en charge d'établir conformément au code de l'urbanisme (Article L318-8-2).

L'ouverture à l'urbanisation d'une ZAE n'étant réellement envisageable que si cette étude démontre que la densification des ZAE existantes ne permet pas d'accueillir le développement envisagé et nécessite une création de ZAE.

La création des nouveaux sites d'activités n'est autorisée qu'à la condition de l'élaboration d'un projet d'aménagement d'ensemble qui privilégie :

- Les formes urbaines et la qualité architecturale ou paysagère, en favorisant une intégration optimale des bâtiments d'activités, etc.
- Les modalités de gestion du stationnement ;
- La mise en place d'aménagements permettant d'améliorer durablement la performance environnementale des zones d'activités économiques ;
- Le traitement qualitatif renforcé des espaces localisés le long des axes routiers structurants et secondaires, notamment par des aménagements paysagers de qualité ;
- La réalisation des espaces techniques (locaux de stockage, etc.) à l'arrière des bâtiments afin de les masquer depuis les voies routières.
- La desserte en réseaux divers, en liaisons douces et en réseau numérique ;
- La gestion des eaux notamment pluviales ;
- Les continuités urbaines, environnementales et paysagères avec les tissus urbains et les milieux existants.

Le projet d'aménagement comprenant phasage et modalités de mise en œuvre favorise la réalisation d'une densification des implantations de façon à répondre aux enjeux d'économie du foncier.

Le SCoT recommande la mise en œuvre d'outils complémentaires à l'offre de foncier d'activités comme, par exemple, des aménagements adaptés et de l'immobilier public ou privé destiné à l'accueil de petites structures économiques (bâtiments collectifs de bureaux, services mutualisés).



2.1.3 Un développement commercial cohérent avec l'armature territoriale

Afin de contribuer au renforcement souhaité des centres-villes et centres-bourgs du territoire, et en cohérence avec l'armature territoriale définie par le SCoT, les projets commerciaux et les documents d'urbanisme locaux doivent mettre en œuvre les orientations exprimées dans le présent chapitre (2.2), ainsi que les conditions précisées dans le *Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique* (DAACL, 2.3).

Le propos préalable ci-après précise les projets concernés par ces orientations et les secteurs préférentiels choisis pour les accueillir.

Les orientations du DOO et du DAACL relatives au commerce concernent les activités suivantes² :

- les commerces de détail, qu'il s'agisse d'un magasin seul ou d'un ensemble commercial, mais également les points permanents de retrait par la clientèle (drives) et les commerces de véhicules automobiles et de motocycles³ ;
- les activités artisanales avec une activité commerciale de vente de biens⁴ ;
- les commerces complémentaires, qui proposent des biens à la vente au même titre qu'un commerce de détail⁵ ;
- les équipements cinématographiques car ils sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale ;
- les équipements de logistique commerciale.

Les orientations du DOO et du DAACL relatives au commerce ne concernent pas les activités suivantes :

- le commerce de gros⁶ n'est pas encadré dans le volet commerce du DOO car cette activité est dédiée principalement aux professionnels. L'implantation de ces commerces se fera préférentiellement au sein des zones d'activités économiques dédiées et renvoie au volet économie du DOO ;
- les activités de services avec accueil d'une clientèle⁷. Comme précisé au sein de la prescription P11- Renforcer la dynamique des centres-villes et centres-bourgs, elles seront localisées préférentiellement au sein des centres-bourgs et centres-villes ;
- Les restaurants, les hôtels et les hébergements touristiques. Les documents d'urbanisme locaux pourront préciser leurs implantations.

² Les commerces concernés sont ceux nécessitant une autorisation d'exploitation commerciale prévues à l'article L752-1 du code du commerce et/ou ceux listés dans le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 sur la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme, définissant les destinations et sous-destinations (mis à jour le 31 janvier 2020) et le lexique national d'urbanisme.

³ Cette catégorie recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

⁴ Cette catégorie recouvre l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

⁵ Le commerce complémentaire fait référence à la notion de local accessoire qui peut être à usage commercial, issue du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015. Il s'agit d'une activité faisant soit partie intégrante d'une construction principale, soit qui en constitue une annexe ou une extension. Le local accessoire est indissociable et complémentaire au fonctionnement de la construction principale.

⁶ Cette catégorie recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

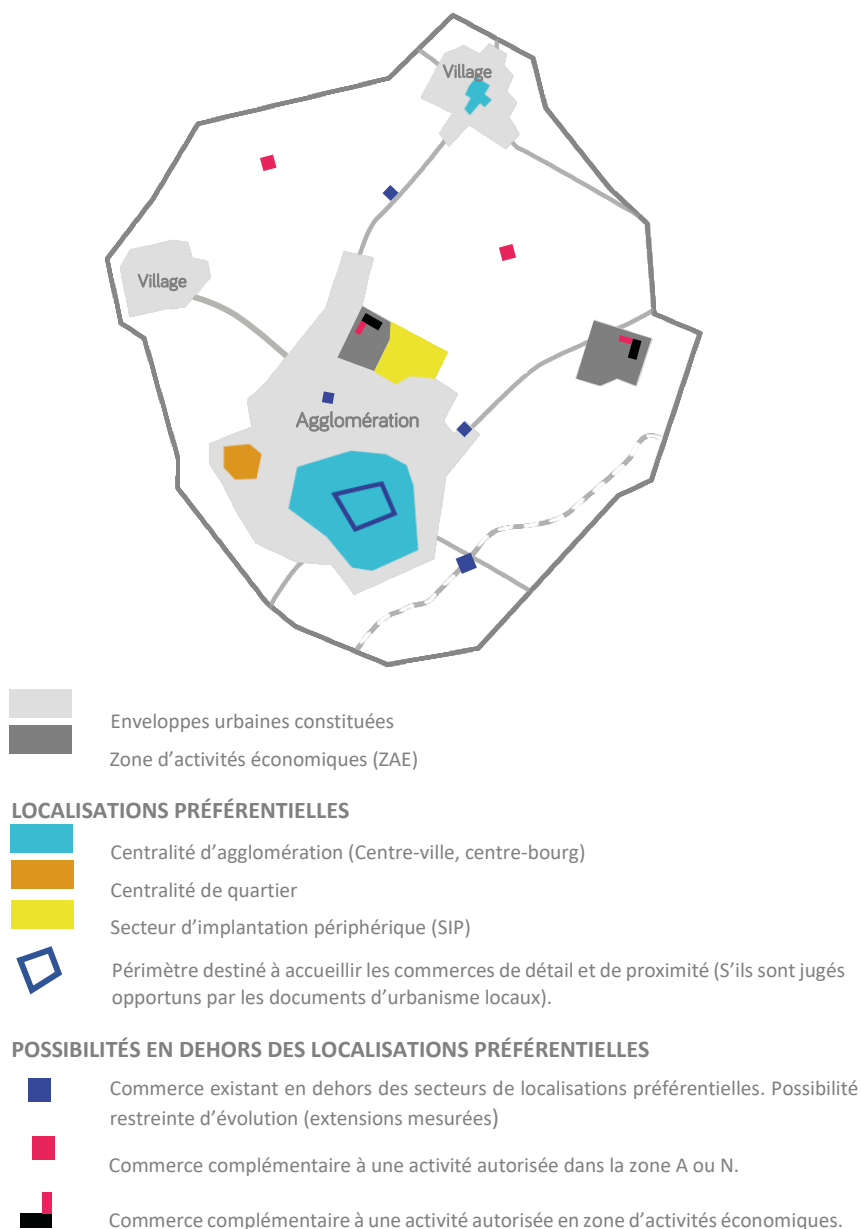
⁷ Cette catégorie recouvre les professions libérales (avocat, architecte, médecin...) ainsi que les prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa...).



Les orientations s'appliquent à ces activités commerciales dans le cadre :

- d'une implantation nouvelle (construction neuve, reprise d'un bâtiment vacant) ;
- d'une extension d'une activité existante ;
- d'un transfert d'activités existantes ;
- d'un changement de destination / sous destination vers une activité commerciale.

Schéma des différentes localisations préférentielles





Le SCoT définit une typologie d'activités commerciales sur laquelle les documents d'urbanisme locaux peuvent s'appuyer pour organiser l'offre commerciale de leur territoire.

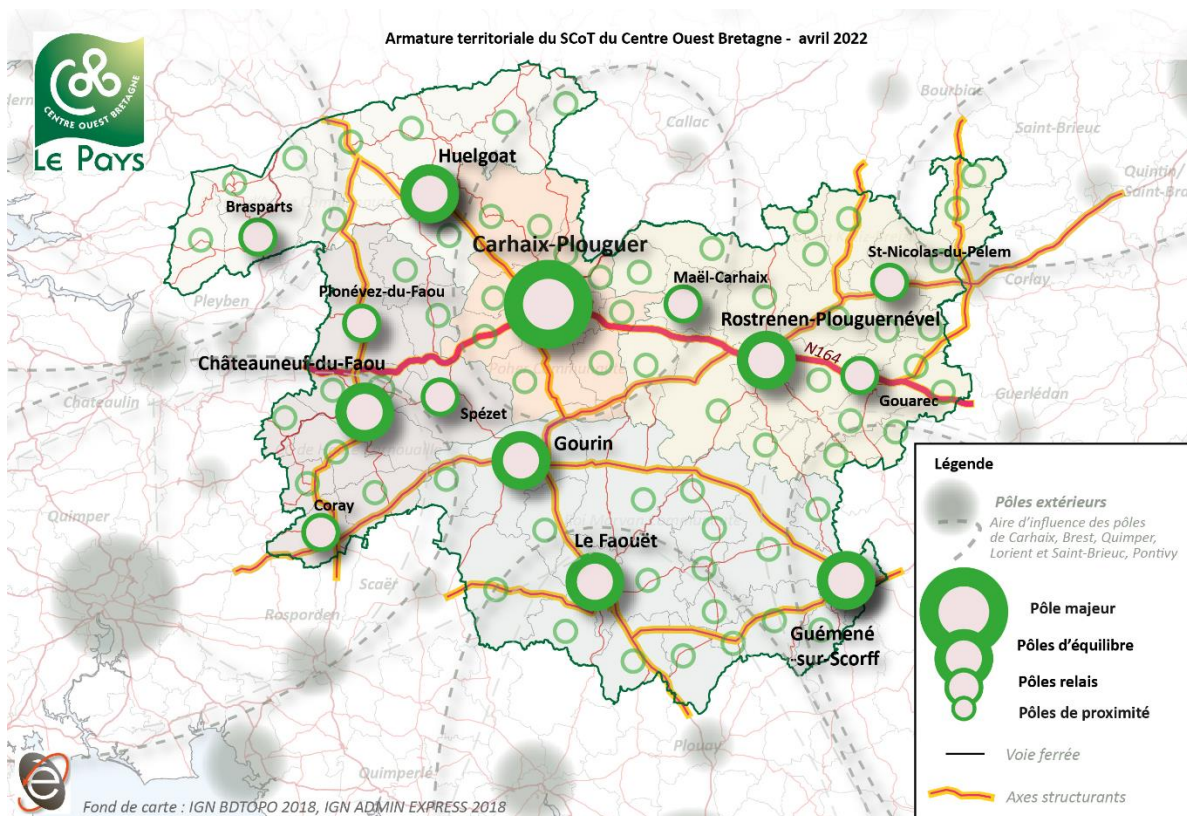
Le tableau suivant distingue les formats de commerce de détail et les activités artisanales selon la fréquence et l'encombrement des achats, la surface de vente, le type d'activité, le mode de transport, la localisation préférentielle, l'armature territoriale définis par le DOO du SCoT.

Formats de vente	Commerce de proximité	Grandes et moyennes surfaces alimentaires	Grandes et moyennes surfaces spécialisées	
Fréquence d'achat	Quotidien / régulier	Régulier	Occasionnel	
Volume d'achat	Produits légers	Produits légers	Produits légers	Produits encombrants
Surface de vente indicative	< 300m²	> 300 m² Souvent > 1000 m²	> 300 m² Souvent > 1000 m²	
Types d'activités	Presse, tabac, boulangerie, fleurs, prêt-à-porter, pharmacie, culture, téléphonie, alimentation, services, ...	Supermarché, hypermarchés, ...	Habillement, Articles de sport, ...	Bricolage, Jardinerie, ameublement, électro-ménager, ...
Modes de transport principaux	Mode doux, Voiture Transport en commun	Voiture Transport en commun	Voiture Transport en commun	Voiture
Aire d'influence indicative	> 1200 à 2500 habitants	> 8 000 habitants	> 10 000 habitants	
Localisation préférentielle	Centralités commerciales	Centralités commerciales (si pas de nuisances générées) Secteurs d'implantation périphériques (SIP)		
Niveaux de l'armature commerciale	Pôle majeur Pôle d'équilibre Pôle relais Pôle de proximité	Pôle majeur Pôle d'équilibre		



Les différents niveaux de l'offre commerciale à l'échelle du Pays du COB est identique aux pôles de l'armature territoriale définie par le SCoT. Les différents niveaux de pôles identifiés constituent l'armature commerciale du territoire.

L'armature territoriale du territoire



Niveaux de l'armature commerciale	Communes
1 pôle majeur	Carhaix-Plouguer
6 pôles d'équilibre	Rostrenen/Plouguernevel, Châteauneuf-du-Faou, Gourin, Guémené-sur-Scorff, Le Faouët, Huelgoat,
7 pôles relais	Saint-Nicolas-du-Pélem, Maël-Carhaix, Spézet, Coray, Plonévez-du-Faou, Brasparts, Gouarec
64 pôles de proximité	L'ensemble des autres communes, centralités avec ou sans commerce

Il est précisé que les fusions de communes susceptibles d'intervenir après l'entrée en vigueur du SCoT ne remettent pas en cause la reconnaissance des bourgs historiques, ni le niveau de classement de ces bourgs dans cette armature commerciale.



2.1.3.1 Le commerce dans les localisations préférentielles

P24. Localisation préférentielle des activités commerciales de toutes natures

Les activités commerciales de toutes natures ont vocation à s'installer préférentiellement à l'intérieur des centralités commerciales (centres-villes, centres-bourgs, centralités de quartier).

Certaines activités commerciales peuvent également s'installer dans des secteurs d'implantation périphérique (SIP), si elles justifient d'une activité commerciale incompatible avec une implantation dans les centralités commerciales, notamment en raison de la vente de produits pondéreux et encombrants, d'un besoin de stationnement et des flux automobiles induits incompatibles avec leur présence en centre-ville ou centre-bourg.

P25. Localisation préférentielle des commerces de proximité

Les commerces de proximité qui confortent les lieux de vie sociale et concourent à la mixité des fonctions urbaines ont vocation à être implantés dans les centralités commerciales. Ils s'inscrivent facilement dans ces espaces (volumétrie), au plus près des autres services, de l'habitat, des équipements, et des espaces publics.

En dehors des centralités commerciales, l'implantation de commerces de proximité doit être évitée, en particulier pour ceux recherchant à capter les flux routiers, au détriment de commerces installés en cœur de ville ou de bourg. Ces implantations commerciales, le long des grands axes routiers, aux abords des ronds-points, en entrées de ville sont préjudiciables au renforcement des centralités.

P26. Localisation préférentielle des grandes et moyennes surfaces

Les grandes et moyennes surfaces (GMS), aux constructions souvent plus volumineuses, peuvent s'implanter également dans les centralités commerciales si elles ne génèrent pas de nuisances excessives sur les flux routiers, l'environnement urbain en matière d'architecture, de paysage, le fonctionnement des autres activités économiques, la quiétude des habitations.

P27. Localisation préférentielle des équipements cinématographiques

La création de nouveaux équipements cinématographiques se fera exclusivement dans les centralités commerciales, afin de contribuer à leur animation.

P28. Précisions complémentaires pour les documents d'urbanisme locaux

Les documents d'urbanisme locaux devront déterminer leurs *centralités commerciales*, (cf. lexique).

À l'intérieur des centralités commerciales, les documents d'urbanisme locaux peuvent identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif (cf. article L151-16 du code de l'urbanisme). Il s'agira par exemple d'identifier des linéaires commerciaux où les changements de destinations ne sont pas autorisés pour les commerces existants, ou de prévoir des cellules commerciales en rez-de-chaussée dans les opérations de constructions nouvelles.

Les documents d'urbanisme locaux délimitent les SIP, identifiés et localisés par le *Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique* (DAACL) au chapitre suivant.



Ils doivent différencier dans leurs pièces règlementaires, les *Secteurs d'implantation périphérique* (SIP) des autres zones d'activités économiques.

Afin de maîtriser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, les enveloppes foncières de ces SIP sont limitées aux réels besoins identifiés et justifiés dans les documents d'urbanisme locaux.

Les extensions des SIP (secteurs d'implantation périphérique) s'inscrivent dans l'enveloppe globale des 98 hectares alloués aux activités économiques.

2.1.3.2 Le commerce en dehors des localisations préférentielles

P29. Adaptation des activités commerciales déjà existantes

Les espaces situés en dehors des centralités commerciales et des secteurs d'implantation périphérique n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations commerciales, que ce soit par création de nouveaux bâtiments ou par changement de destination de bâtiments existants.

Seuls peuvent être autorisés des travaux d'adaptation des activités commerciales déjà existantes, dans les conditions précisées par le *Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique* (DAACL) au chapitre suivant.

P30. Création d'un commerce complémentaire

À titre exceptionnel, des activités commerciales peuvent être autorisées en dehors des centralités commerciales et des secteurs d'implantation périphérique dans le cadre de la création d'un commerce complémentaire à une activité autorisée, qui doit être indissociable et secondaire au fonctionnement et à la destination de la construction principale.

Ce commerce complémentaire fait, soit partie intégrante de la construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. L'activité commerciale doit rester secondaire et ne peut en aucun cas devenir l'activité principale.

Ce commerce complémentaire peut compléter le fonctionnement et la destination des activités suivantes :

- un équipement touristique, un hôtel, un hébergement touristique ;
- une entreprise industrielle ou artisanale au sein d'une zone d'activités économiques à vocation industrielle et artisanale (magasin d'usine ou d'un show-room) ;
- une entreprise industrielle ou artisanale existante et isolée en dehors d'une zone d'activités économiques ou au sein d'un espace agricole ou naturel (magasin d'usine ou d'un show-room) ;
- une exploitation agricole, pour les productions directement issues de l'exploitation agricole. Dans le cas présent, un commerce complémentaire ne peut pas être dissocié d'une exploitation agricole. Ce local doit être implanté au sein des bâtiments de l'exploitation ou à proximité immédiate ;
- les restaurants.

P31. Précisions complémentaires pour les documents d'urbanisme locaux

À propos des commerces complémentaires, les documents d'urbanisme locaux définissent les destinations autorisées selon la zone d'implantation, autorisant ou non leur création suivant les orientations du SCOT et déterminent les droits à construire pour leur réalisation sous forme d'annexe ou d'extension.



2.2 DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

Le *Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique* vient préciser les modalités concrètes d'application des orientations présentées dans le DOO au chapitre précédent, dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de commerce.

Il définit notamment les conditions d'implantation des activités commerciales et leur surface de vente maximale. Les surfaces de vente visées dans ce chapitre s'appliquent à la création de nouveaux commerces, ainsi qu'à l'extension des commerces existants.

Le DAACL localise également les secteurs d'implantation privilégiés des équipements logistiques commerciaux.

2.2.1 Le commerce dans les localisations préférentielles

P32. Localisation préférentielle des activités commerciales de toutes natures

Les centralités commerciales, dont les documents d'urbanisme locaux ont délimité les contours :

- peuvent accueillir les activités commerciales de toutes natures et de toutes tailles, aucun seuil de surface de vente minimale ou maximale n'étant défini ;
- constituent les seuls espaces habilités à accueillir les commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² ;
- constituent des espaces d'accueil privilégiés pour les grandes et moyennes surfaces (GMS) si celles-ci ne génèrent pas d'incompatibilité avec les autres fonctions urbaines.

La délimitation des contours des centralités commerciales dans les documents d'urbanisme locaux des pôles majeur et d'équilibre doit être suffisamment resserrée autour des cœurs commerciaux historiques pour ne pas permettre l'implantation de commerces en sorties de villes. Ces dernières ne sont permises qu'au sein des *Secteurs d'implantation périphérique* (SIP).

P33. Localisation préférentielle des activités commerciales incompatibles avec les centralités commerciales

Les *Secteurs d'implantation périphérique* (SIP) sont identifiés et localisés dans le SCoT selon les niveaux de l'armature commerciale (cf. *Carte des localisations préférentielles*, ci-après) et sont dédiés uniquement aux activités commerciales :

- Le pôle majeur et les pôles d'équilibre peuvent accueillir des Secteurs d'implantation périphérique car ils jouent un rôle structurant majeur pour le territoire et disposent des infrastructures nécessaires à leur bon fonctionnement.
- Les pôles relais et les pôles de proximité ne peuvent prévoir de Secteurs d'implantation périphérique car leur structure urbaine et leur réseau viaire ne sont pas dimensionnés pour accueillir des équipements de grande dimension et générant des flux importants.

Dans le pôle majeur, les SIP peuvent accueillir des activités commerciales dont la surface de vente est supérieure à 300 m² en respectant les plafonds suivants :

- pour les grandes et moyennes surfaces alimentaires (GSA), le seuil maximal de surface de vente est de 4 000 m² ;



- pour les grandes et moyennes surfaces spécialisées (GSS), le seuil maximal de surface de vente est de 4 500 m².

Dans les pôles d'équilibre, les SIP peuvent accueillir des activités commerciales dont la surface de vente est supérieure à 300 m² afin de protéger les commerces de proximité et préserver la vitalité des centralités commerciales. Les magasins doivent respecter les plafonds suivants :

- pour les grandes et moyennes surfaces alimentaires (GSA), le seuil maximal de surface de vente est de 3 500 m² ;
- pour les grandes et moyennes surfaces spécialisées (GSS), le seuil maximal de surface de vente est de 3 500 m².

Les documents d'urbanisme prévoient pour les SIP une capacité d'accueil mesurée afin de contribuer aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace et de développement prioritaire des centralités.

2.2.2 Le commerce en dehors des localisations préférentielles

P34. Adaptation des activités commerciales déjà existantes et création de commerces complémentaires

En dehors des localisations préférentielles, l'implantation et le développement de commerces ne sont possibles que dans les cas et aux conditions suivants :

- Les commerces existants :
 - Pour les commerces existants situés en dehors des centralités commerciales et des Secteurs d'implantation périphérique (SIP) seules les extensions sont possibles dans la limite de 15 % maximum de la surface de vente à la date d'approbation du SCoT et sans que le projet après extension ne dépasse la surface de vente maximale de 2 000 m².
- Les commerces complémentaires :
 - Dans les zones d'activités économiques, pour les entreprises existantes et isolées, les équipements touristiques, les hôtels, les hébergements touristiques, les restaurants, les exploitations agricoles, seuls sont autorisés les commerces complémentaires dans la limite de 10% maximum de l'emprise au sol des bâtiments présents à la date d'approbation du SCoT et dans la limite de 300 m² de surface de vente.

2.2.3 Les équipements logistiques commerciaux

P35. Localisations préférentielles des équipements logistiques commerciaux

Il convient de distinguer, parmi les équipements logistiques commerciaux, entre :

- Les équipements de petites dimensions, comme les points relais, le « click and collect », les casiers de livraison, qui s'apparentent par leur activité et leurs dimensions aux commerces de proximité.
- Les équipements de grandes dimensions, le plus souvent constitué de grands entrepôts, qui nécessitent de grandes emprises foncières, un réseau viaire adapté au flux de poids-lourds, et un positionnement à proximité d'axes routiers principaux ou d'un embranchement ferroviaire.

Afin de prendre en compte ces particularités, les projets devront s'implanter :

- Pour les équipements de petite dimension, au choix :



- au sein des centralités commerciales pour les 4 niveaux de l'armature territoriale, et dans les conditions prévues pour les commerces de proximité ;
- au sein des Secteurs d'implantation périphérique (SIP) ;
- au sein des Zones d'activités économiques et des secteurs urbanisés.
- Pour les équipements de grande dimension, au choix :
 - au sein d'une centralité urbaine s'ils ne génèrent pas de nuisances excessives par les flux routiers et le bruit qu'ils induisent, si leur fonctionnement est compatible avec celui des autres activités économiques, et s'ils s'intègrent de façon satisfaisante à l'environnement urbain sur les plans architectural et paysager ;
 - au sein des Zones d'activités économiques, à l'exception des Secteurs d'implantation périphérique (SIP) dans lesquels leur implantation est interdite.

2.2.4 La qualité des aménagements et des constructions

Les projets d'équipement commercial soumis à autorisation au titre du Code de commerce et les documents d'urbanisme doivent mettre en œuvre les orientations suivantes.

P36. Utiliser en priorité les surfaces vacantes et générer une consommation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Les documents d'urbanisme locaux préciseront les contours des espaces de localisations préférentielles des commerces, en veillant à réduire le plus possible la consommation des ENAF, en particulier dans les secteurs d'implantation périphérique. Ils favoriseront l'utilisation prioritaire d'espaces et de bâtiments vacants, de dents creuses, la réhabilitation des constructions et la requalification des friches existantes dans les centralités commerciales et dans les secteurs d'implantation périphérique.

Les projets d'équipement commercial situés en dehors des localisations préférentielles devront réaliser leurs projets d'extensions, le cas échéant, au sein de l'unité foncière existante ou au sein de l'enveloppe urbaine à la date d'approbation du SCoT, et ne pas entraîner de consommation d'ENAF supplémentaires.

P37. Limiter au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, intégrer la gestion des eaux pluviales

Les projets d'équipement commercial devront présenter des aménagements limitant au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols et proposer un dispositif de récupération, de stockage et d'utilisation des eaux pluviales ; il s'agit notamment de réduire les emprises au sol des constructions, de limiter les aires de stationnement de plain-pied tout en favorisant les parkings à étage, de proposer des matériaux et des revêtements de sol qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales.

Les documents d'urbanisme locaux pourront fixer une proportion minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables au sein des localisations préférentielles dédiées au commerce.

P38. Optimiser l'implantation et l'organisation des constructions

Les projets d'équipement commercial seront implantés de préférence à proximité de l'une des limites parcellaires, voire en limite de parcelle. Cette implantation favorisera des extensions futures sur site ou une densification ultérieure des parcelles par d'autres magasins.

Les documents d'urbanisme locaux pourront également agir sur la densification en définissant des règles de volume et de gabarits des constructions (hauteur, rapport aux limites parcellaires) et sur les règles de densité en prévoyant par exemple des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques aux secteurs d'implantation périphérique ou aux centralités commerciales.



P39. Optimiser les surfaces de stationnement

Les projets d'équipement commercial devront :

- Proposer des aménagements limitant le stationnement de plain-pied et favorisant autant que possible les parkings en ouvrage, sur plusieurs niveaux. Lorsque le stationnement est réalisé en plain-pied, il devra proposer un traitement paysager d'ensemble. Une attention particulière sera portée à la végétalisation et au choix des revêtements, pour favoriser l'insertion paysagère et environnementale des projets.
- Privilégier lorsque cela est possible la mutualisation de leurs aires de stationnements pour en limiter la surface. Le code de l'urbanisme définit des règles spécifiques en matière de stationnement pour les équipements commerciaux et les équipements cinématographiques. Tout projet devra à minima respecter ces règles.

Les documents d'urbanisme locaux pourront :

- Définir des prescriptions paysagères spécifiques au stationnement ;
- Favoriser une organisation du stationnement qui concourt à la gestion économe de l'espace.

P40. Garantir une bonne insertion paysagère des équipements commerciaux

Les projets d'équipement commercial devront garantir la bonne insertion paysagère des constructions et des aménagements, afin de participer à la qualité architecturale et paysagère du site d'implantation. Il pourra pour cela s'appuyer sur les composantes végétales existantes sur le site (talus, haies, bosquets, mares, arbres remarquables, ...), en les préservant et en les valorisant dans le plan d'aménagement.

Les documents d'urbanisme locaux pourront préciser les conditions garantissant cette bonne insertion paysagère, en définissant des règles de volume, de gabarits, de hauteurs des équipements commerciaux en lien avec les constructions environnantes, les aménagements existants, les éléments paysagers à préserver du secteur d'implantation.

P41. Favoriser la production d'énergie renouvelable et la performance énergétique des constructions

Les projets d'équipement commercial devront :

- rechercher la compacité des constructions, voire leur mitoyenneté, afin de limiter la déperdition d'énergie au sein et entre les volumes construits ;
- rechercher une orientation qui favorise le meilleur apport solaire possible, limite les masques solaires et les ombres portées, en privilégiant par exemple la forme d'un front bâti le long d'une rue ;
- rechercher la réalisation en toiture et/ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, d'un dispositif de production d'énergies renouvelables, et/ou d'un système de végétalisation garantissant une bonne isolation de la construction.

Les documents d'urbanisme locaux pourront :

- prévoir la réalisation d'équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à l'occasion des projets de création ou d'extension des équipements commerciaux ;
- définir des performances énergétiques et environnementales renforcées pour les équipements commerciaux.



P42. Garantir la desserte des équipements commerciaux par les transports collectifs

Les projets d'équipement commercial devront faciliter les déplacements entre les entrées de l'équipement commercial et les points d'arrêts des transports en commun sur l'espace public (fléchage, circulations piétonnes clairement identifiées, proximité entre les entrées et les points d'arrêt).

Les Plans de mobilité des Collectivités locales organiseront et favoriseront la desserte des centralités commerciales et des secteurs d'implantation périphérique par les transports en commun.

P43. Garantir l'accessibilité des équipements commerciaux pour les piétons et les cyclistes

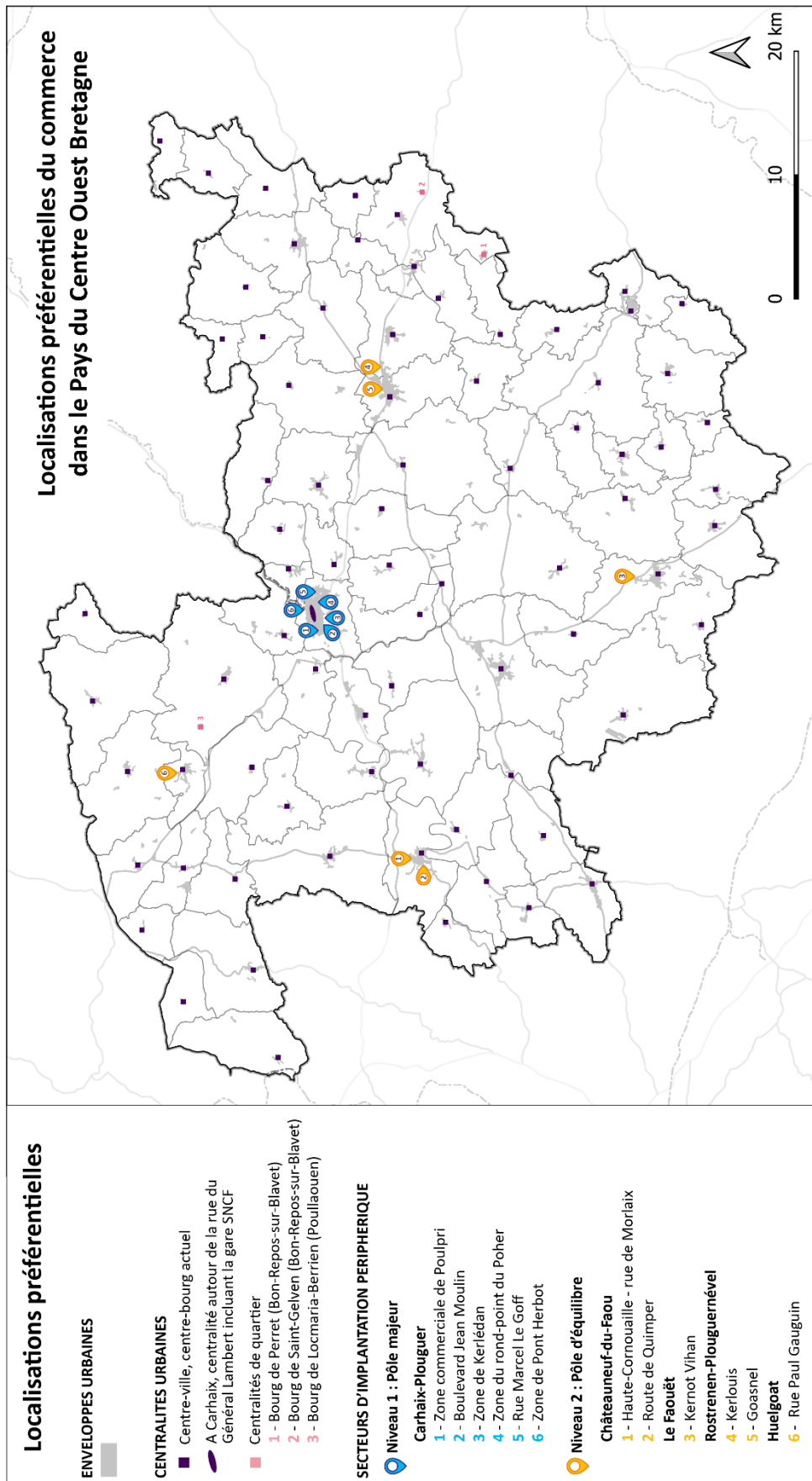
Les projets d'équipement commercial devront :

- contribuer au développement souhaité des mobilités actives, notamment de la marche et du vélo, en prévoyant les aménagements adéquats pour en assurer le confort (dispositifs d'attache-vélo à proximité des entrées, etc.) et la sécurité (voies dédiées, marquages au sol, etc.) ;
- rechercher la bonne connexion de ces aménagements avec les aménagements similaires, existants ou annoncés, sur l'espace public.

Les documents d'urbanisme locaux favoriseront, pour les piétons et cyclistes, un accès sécurisé et confortable aux équipements commerciaux en précisant pour chaque site les conditions à créer (voies dédiées, dispositifs d'attache vélo, etc.).



Carte des localisations préférentielles du commerce et tableaux de synthèse





Les seuils indiqués dans ce tableau expriment les surfaces de vente autorisées.

Les surfaces de vente incluent les espaces de vente couverts et, le cas échéant, découverts.

CONDITIONS DE CRÉATION ET D'EXTENSION DES ACTIVITÉS COMMERCIALES DANS LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES

		Commerces de détail et activités artisanales		Équipements de logistique commerciale		Équipements cinématographiques		
		Création de nouveaux commerces	Extension de commerces existants	Création	Extension	Création	Extension	
Centralité commerciale	Pôle majeur	Pas de seuil fixé pour une surface de vente minimale ou maximale		Oui		Oui	Oui	
	Pôles d'équilibre	Implantation privilégiée pour les grandes et les moyennes surfaces alimentaires et les grandes et les moyennes surfaces spécialisées et à défaut dans les zones commerciales		Petits équipements de logistique commerciale de proximité, du dernier kilomètre, etc.				
	Pôles relais	Seuil maximal de 300 m² pour tout commerce Pas de grandes et moyennes surfaces Alimentaires et de grandes et moyennes surfaces Spécialisées		Non				
	Pôles de proximité			Grands équipements de logistique commerciale pouvant générer des nuisances excessives				
Secteurs d'implantation périphérique	Pôle majeur	Seuil minimal de 300 m² pour tout commerce Seuil maximal de 4 000 m² pour les grandes et les moyennes surfaces Alimentaires Seuil maximal de 4 500 m² pour les grandes et les moyennes surfaces Spécialisées		Oui		Non	Non	
	Pôles d'équilibre	Seuil minimal de 300m² pour tout commerce Seuil maximal de 3 500 m² pour les grandes et les moyennes surfaces Alimentaires et pour les grandes et les moyennes surfaces Spécialisées		Petits équipements de logistique commerciale de proximité, du dernier kilomètre, etc.				
	Pôles relais	Pas de création de zone commerciale de périphérie et donc pas de commerce de périphérie	Extension mesurée des commerces existants 15 % maximum de la surface de vente à la date d'approbation du SCoT, dans la limite de 2 000 m² au total		Non			
	Pôles de proximité	Pas de création de zone commerciale de périphérie et donc pas de commerce de périphérie			Grands équipements de logistique commerciale pouvant générer des nuisances excessives			



CONDITIONS DE CRÉATION ET D'EXTENSION DES ACTIVITÉS COMMERCIALES EN DEHORS DES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES

	Commerces de détail et activités artisanales		Équipements de logistique commerciale		Équipements cinématographiques	
	Création de nouveaux commerces	Extension de commerces existants	Création	Extension	Création	Extension
Zones d'activités industrielles et artisanales	Pas de création de nouveaux commerces	Extension mesurée des commerces existants 15 % maximum de la surface de vente à la date d'approbation du SCoT, dans la limite de 2 000 m² au total	Oui pour les petits et les grands équipements de logistique commerciale		Non	Non
	Seuls sont autorisés les commerces complémentaires dans la limite de 10% maximum de l'emprise au sol des bâtiments présents à la date d'approbation du SCoT et dans a limite de 300 m² de surface de vente.					
Activité économique non commerciale isolée et déjà existante	Seuls sont autorisés les commerces complémentaires dans la limite de 10% max de l'emprise au sol des bâtiments présents à la date d'approbation du SCoT et dans a limite de 300 m² de surface de vente.		Non		Non	Non
Commerce isolé et déjà existant	Pas de création de nouveaux commerces	Extension mesurée des commerces existants 15 % maximum de la surface de vente à la date d'approbation du SCoT, dans la limite de 2 000 m² au total.	Non		Non	Non
Entrées de villes/bourgs	Pas de création de nouveaux commerces	Extension mesurée des commerces existants 15 % maximum de la surface de vente à la date d'approbation du SCoT, dans la limite de 2 000 m² au total.	Non		Non	Non
Complémentaire à un site ou un équipement touristique	Seuls sont autorisés les commerces complémentaires quand ils sont liés à un site ou un équipement touristique en activité, dans la limite de 10% maximum de l'emprise au sol des bâtiments présents à la date d'approbation du SCoT et dans la limite de 300 m² de surface de vente.		Non		Non	Non
Dans le reste des secteurs urbanisés, en dehors des centralités commerciales, des SIP et des entrées de ville/bourg	Pas de création de nouveaux commerces	Extension mesurée des commerces existants 15 % maximum de la surface de vente à la date d'approbation du SCoT, dans la limite de 2 000 m² au total.	Oui Petits équipements de logistique commerciale de proximité, du dernier kilomètre, ... Non Grands équipements de logistique commerciale pouvant générer des nuisances excessives		Non	Oui
Au sein d'une exploitation agricole	Seuls sont autorisés les commerces complémentaires quand ils sont liés à un siège d'exploitation agricole en activité, dans la limite de 10% maximum de l'emprise au sol des bâtiments présents à la date d'approbation du SCoT et dans a limite de 300 m² de surface de vente.		Non		Non	Non



2.3 UNE AGRICULTURE A CONFORTER ET A VALORISER

L'agriculture est l'activité historique du territoire du COB. Elle y a conservé une place prééminente, par le nombre d'emplois directs et indirects qu'elle génère, et par l'entretien des paysages identitaires qu'elle assure.

Ces activités doivent se préparer au vieillissement des exploitants, et aux transformations induites par la transition écologique. Les évolutions ont commencé. De plus en plus d'exploitations font évoluer leur modèle agronomique, diversifient leurs canaux de vente, s'inscrivent dans des démarches de labels...

Le Pays COB souhaite accompagner ces évolutions : généraliser les pratiques de l'agroécologie, faciliter la diversification des activités agricoles, contribuer au développement des circuits courts.

2.3.1 La préservation de l'enveloppe foncière agricole

Le Centre Ouest Bretagne cherche à affirmer une lisibilité à long terme pour les terres agricoles en se fixant comme objectif de maintenir le potentiel agricole.

P44. Préservation des espaces agricoles

Les documents d'urbanisme locaux délimitent les espaces agricoles et en assurent la préservation.

Dans les espaces agricoles ainsi délimités, peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;
- Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants, dès lors que les documents d'urbanisme prévoient les conditions pour que ces extensions ou annexes restent mesurées et ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité écologique et paysagère du site ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des bâtiments, dans les conditions développées dans la prescription P45-Prescription spécifique aux changements de destination.

Les nouveaux bâtiments et aménagements, quels qu'ils soient devront s'intégrer de façon qualitative dans le paysage (préservation des vues sur le grand paysage, traitement paysager des abords, qualité des façades visibles depuis les voies et cheminements).

L'extension des carrières existantes ou la création de nouvelles carrières doivent prendre en compte la qualité agricole des sols. Ainsi, les documents d'urbanisme locaux doivent protéger les meilleures terres agricoles du point de vue de la qualité agronomique ou du point de vue de la qualité d'exploitation (proximité des sièges, ...).



R7. Elaboration du diagnostic agricole pour l'élaboration des documents d'urbanisme locaux

Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, un diagnostic agricole favorise l'identification des espaces agricoles à préserver et à valoriser en tenant compte de leurs fonctions agronomiques, écologiques et paysagères.

P45. Prescription spécifique aux changements de destination

Dans l'espace naturel et agricole, les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre le changement de destination de bâtiments ayant perdu leur usage agricole à condition:

- De ne pas compromettre l'activité agricole ;
- De ne pas porter atteinte à la protection d'espaces naturels et forestiers ;
- De respecter les composantes de l'architecture existante pour l'aménagement des bâtiments considérés ;
- Que le bâtiment présente un intérêt architectural et/ou patrimonial pour les changements de destination à vocation d'habitation ;
- De ne pas générer la construction de nouveaux réseaux collectifs ;
- De ne pas compromettre l'objectif de renforcement prioritaire des villes et bourgs.

P46. Prescription spécifique au maintien de l'accessibilité aux parcelles

La création de nouvelles zones d'urbanisation conduisant à l'enclavement d'espaces agricoles ou au morcellement d'unités agricoles est à éviter, sauf à démontrer que cet ensemble ne présente plus de viabilité économique, en termes agricole, à moyen ou long terme.

Les voiries des urbanisations nouvelles et réaménagements de voies devront, le cas échéant, permettre le maintien des circulations agricoles et forestières. L'accès aux parcelles agricoles doit être maintenu.

2.3.2 Le renforcement du potentiel de développement agricole et la diversification

P47. Pour la préservation et le développement de bonnes conditions d'exploitation

Les documents d'urbanisme locaux prévoient la possibilité de développer, de façon justifiée, les infrastructures nécessaires à l'exercice de l'exploitation agricole en matière d'équipements, de bâtiments pour l'activité et de logements à destination des agriculteurs et saisonniers.

P48. Favoriser le développement des circuits courts

Le SCoT souligne l'intérêt de la création d'équipements nécessaires à la production, aire stockage, et à la transformation-valorisation des productions agricoles.

La diversification et le développement des circuits courts permettent de s'adapter aux changements économiques, énergétiques et climatiques et répondre à une forte demande sociale : limitation des transports, lien social producteurs-consommateurs, agriculture biologique.

Les documents d'urbanisme doivent faciliter les circuits courts par la possibilité d'aménager des lieux de transformation et de commercialisation des produits agricoles locaux, dans les limites prévues par le DAACL.

R8. Diversifier les activités agricoles



En cohérence avec la stratégie de renforcement de la trame Verte et Bleue, sont favorisés les équipements nécessaires à l'exploitation lorsqu'ils contribuent à la préservation et/ou la valorisation du bocage.

Le SCoT encourage la diversification des modes de commercialisation et de valorisation des productions agricoles à travers le développement de circuits courts, d'agritourisme, de vente à la ferme, etc., octroyant ainsi un complément de revenu d'activité pour les agriculteurs tout en pourvoyant le secteur de nouveaux emplois.



3 PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Le territoire compte une grande variété d'espaces naturels imbriqués avec les terres agricoles dans une mosaïque de milieux riches et favorables à la biodiversité. L'adaptabilité du territoire face aux changements climatiques passe par le maintien d'une biodiversité pérenne.

Les objectifs poursuivis par le Centre Ouest Bretagne dans son développement sont multiples :

- Préserver les valeurs et les fonctions écologiques, paysagères et économiques portées par les espaces intégrés dans la trame ;
- Assurer le maintien des écosystèmes par un réseau d'espaces naturels et agricoles favorables au maintien de sa biodiversité, mais aussi des activités dont elles sont pour certaines issues ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en considérant mieux leur fonction productive (paysages, produits agricoles, services écosystémiques, paysages et patrimoine) ;
- Adapter le mode de développement du territoire au changement climatique et aux risques naturels notamment.

Le COB souhaite préserver ce patrimoine, selon un double processus général de préservation et de valorisation.

Le projet du COB se traduit par :

- Une structuration de son territoire et de son développement autour d'une armature naturelle.
- Une préservation et la valorisation de son patrimoine naturel
- La gestion locale et durable de ses ressources naturelles vecteurs de son identité
- La réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols

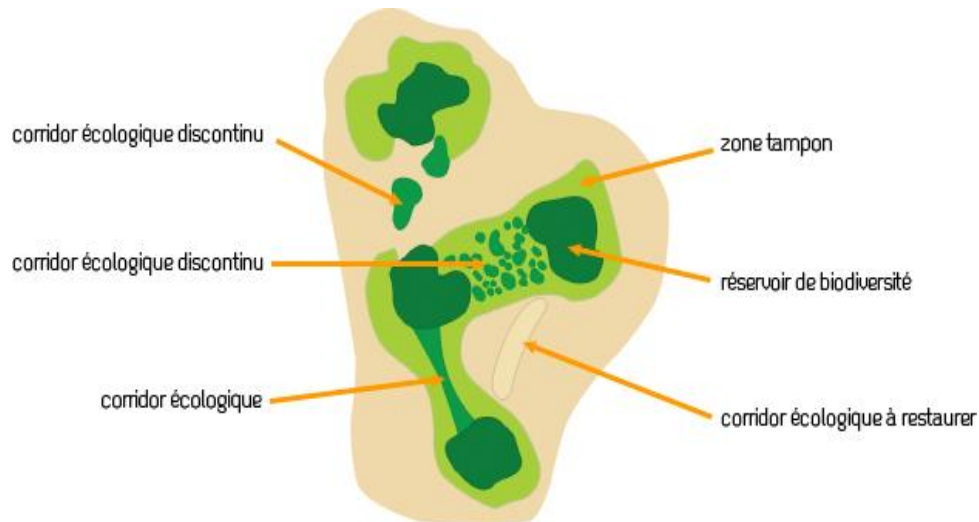
3.1 UNE TRAME VERTE ET BLEUE PRESERVEE

Les élus du Pays COB souhaitent inscrire leur projet dans une logique d'équilibre entre développement humain et préservation des espaces naturels et agricoles. Dans cette logique, le SCoT a identifié deux armatures :

- une armature des espaces naturels, agricoles et des paysages,
- une armature territoriale, qui valorise la multipolarité du territoire et la proximité des services.

Il s'agit de structurer le développement du COB par une armature d'espaces naturels qui à la fois :

- Préserve les écosystèmes grâce à l'identification des espaces du territoire qui participent activement aux écosystèmes qu'on appelle les continuités écologiques.
- Organise ces espaces en réservoirs de biodiversité et continuités écologiques, tel que le schéma ci-dessous le présente.
- Conditionne par composante et par grand type de milieu (dit sous-trame écologique), les activités compatibles, les mesures préventives ou les interdictions éventuelles, afin de maintenir les continuités écologiques de Centre Ouest Bretagne fonctionnelles et actives.



3.1.1 Les sous-trames du territoire à intégrer dans les projets de développement et d'aménagement locaux

P49. La prise en compte des sous-trames

Les projets et les documents d'urbanisme locaux justifient la bonne prise en compte des sous-trames écologiques, les identifient et favorisent le maintien des fonctionnalités écologiques des sous-trames suivantes sur leur territoire d'application :

- Sous-trame semi-ouverte, composée des landes, pelouses et tourbières ;
- Sous-trame bocagère comprenant prairies pâturées, terrains cultivés et petits bosquets ou haies, elle est associée aux secteurs à forte densité de haies ;
- Sous-trame boisée, il s'agit de toute surface arborée, toutes essences confondues ;
- Sous trame aquatique formée de l'ensemble du réseau hydrographique et des plans d'eau (mares, étangs, lacs de retenue, etc.) ;
- Sous-trame humide concernée par toutes les typologies de zones humides du COB, les ripisylves, les bordures de plans d'eau, les prairies et bois humides, etc.

Le SCoT organise ces sous-trames en quatre types de composantes :

- Les réservoirs de biodiversité réglementaires ;
- Les réservoirs complémentaires ;
- Les corridors écologiques ;
- Les secteurs à forte densité de haies.

3.1.2 Éléments spécifiques aux réservoirs de biodiversité et aux différentes sous-trames

Les réservoirs de biodiversité constituent les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Ces espaces de grande qualité écologique (à partir desquels les espèces peuvent se disperser) sont constitués à la fois de milieux naturels, agricoles et de zones humides fonctionnelles.

On distingue deux types de réservoirs de biodiversité :

- Les réservoirs de biodiversité réglementaires



- Les réservoirs de biodiversité complémentaires

Les réservoirs de biodiversité réglementaires sont pour la plupart couverts, en tout ou en partie, par des dispositifs de protection, de gestion, d'inventaire. Les types de périmètres identifiés comme étant des réservoirs de biodiversité réglementaires sont les suivants :

- Sites Natura 2000, directive Habitats
- ZNIEFF de type 1
- Espaces naturels protégés, acquis par le département du Finistère
- Espaces naturels sensibles et zones de préemption des espaces naturels sensibles.

Ainsi l'ensemble des sites répondant à cette nomenclature, sites existants actuellement ou futurs, sont identifiés comme réservoirs de biodiversité réglementaires. La liste actuelle des espaces constitutifs des réservoirs de biodiversité réglementaires du COB est présentée en annexe.

Les réservoirs de biodiversité complémentaires quant à eux, représentent des grands ensembles territoriaux dans lesquels les espèces animales du territoire réalisent tout ou partie de leur cycle de vie. Pour chaque composante de la trame verte et bleue du COB, c'est-à-dire pour chaque sous trame écologique, il est demandé au projet et aux documents d'urbanisme locaux de préserver l'intégrité fonctionnelle de ces réservoirs de biodiversité complémentaires et d'en assurer la pérennité.

P50. Réservoirs de biodiversité réglementaires

Les documents d'urbanisme locaux précisent les périmètres des réservoirs de biodiversité réglementaires à l'échelle parcellaire en intégrant une zone tampon autour de ces réservoirs afin de limiter les perturbations anthropiques liées à l'urbanisation.

L'objectif est de pérenniser les réservoirs de biodiversité réglementaires et de garantir le bon état des milieux et des fonctionnalités écologiques qu'ils supportent. Toute urbanisation doit y être interdite, ainsi que des constructions et aménagements à l'exception des constructions et aménagements nécessaires :

- à la gestion des risques naturels et la gestion écologique des milieux naturels ;
- à des activités pédagogiques, touristiques et récréatives en lien avec la découverte de la biodiversité
- à des équipements d'intérêt collectif de production d'énergie renouvelable,
- à des activités agricoles ou forestières existantes (plateforme et aménagement notamment pour la production de bois énergie ou d'agrivoltaïsme notamment).

Les documents d'urbanisme doivent garantir le maintien du fonctionnement global de l'écosystème.

P51. Les réservoirs complémentaires liés à la trame aquatique

Tous les cours d'eau présents sur le territoire du SCoT, identifiés ou non en réservoirs de biodiversité, sont des milieux favorables aux déplacements des espèces strictement aquatiques, mais également aux espèces inféodées aux zones humides (certaines espèces d'oiseaux, d'invertébrés, d'amphibiens, de mammifères ou encore de certaines chauves-souris).

Les documents d'urbanisme locaux interdisent toute nouvelle construction qui perturberait l'alimentation des cours d'eau.



R9. Recommandation liée aux cours d'eau

Pour l'identification et la préservation des cours d'eau, les documents d'urbanisme locaux peuvent se référer aux référentiels départementaux des cours d'eau disponibles sur les sites des préfectures.

P52. Les réservoirs complémentaires liés à la trame humide

Les documents d'urbanisme locaux identifient et garantissent la préservation des zones humides.

Les tourbières, milieux relictuels, doivent faire l'objet d'une attention particulière dans l'identification des zones humides et leur préservation au sein des documents d'urbanisme.

A titre exceptionnel, en l'absence d'évitement possible et en tenant compte des mesures de réduction susceptibles d'être mises en œuvre, les documents d'urbanisme locaux peuvent autoriser des travaux et opérations d'aménagement susceptibles de les modifier dans le strict respect des exceptions et mesures compensatoires précisées par les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

P53. Les réservoirs complémentaires liés la sous-trame bocagère

Les documents d'urbanisme locaux identifient l'ensemble des haies bocagères et talus présentant un intérêt hydraulique ou écologique et définissent des modalités de préservation adaptées aux enjeux locaux (maillage, possibilité de replantation...)

Les documents d'urbanisme locaux recherchent alors la préservation optimale de leur fonctionnalité au regard de leur projet de développement local, ou le maintien de ces espaces de façon pérenne.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent autoriser certains travaux susceptibles de les modifier, à condition de maintenir le bon fonctionnement écologique et hydraulique du secteur, ou même de l'améliorer. Les espaces de cette sous-trame identifiés comme réservoirs de biodiversité au sein des documents d'urbanisme locaux doivent alors faire l'objet d'une compensation quantitative et qualitative.

P54. Les réservoirs complémentaires liés à la-sous-trame boisée

Les documents d'urbanisme locaux identifient et délimitent les boisements à protéger au regard de leur intérêt écologique : qualité du boisement, connexion aux autres éléments de la trame... Ils prennent les dispositions adaptées pour les préserver. Ils veillent à ne pas prendre en compte les boisements développés au détriment d'habitats naturels et à prévoir une dérogation pour les opérations de restaurations de milieux naturels ouverts.

R10. Recommandations en faveur de la forêt

Les collectivités locales s'appuient sur des études spécifiques pour préciser les limites des réservoirs de biodiversité.

Dans le cadre de l'élaboration et de la révision du document d'urbanisme local, les associations locales et autres acteurs concernés (dont la profession agricole et forestière) peuvent être associés au travail de délimitation locale des réservoirs de biodiversité et de leur traduction réglementaire.

Les collectivités locales peuvent :

- mener des actions d'animation et de sensibilisation des usagers pour limiter les impacts des activités dans ces zones (activités touristiques et de loisirs notamment) ;
- promouvoir des actions d'exploitation et de gestion durable de la forêt en lien avec les territoires voisins (mettre en œuvre ou à jour des Plans Simples de Gestion, des Plans d'Aménagement Forestiers, etc.) ;
- mobiliser des outils fonciers et financiers pour renforcer la protection des réservoirs de biodiversité.



Les corridors et réservoirs de biodiversité d'échelle locale peuvent être préservés dans le cadre d'OAP le cas échéant.

P55. Les réservoirs complémentaires liés à la sous-trame semi-ouverte

Les communes définissent et adaptent les limites de ces espaces pour identifier des réservoirs de biodiversité locaux dans leur document d'urbanisme en lien avec leur projet de développement dans une logique de préservation optimale de leurs fonctionnalités écologiques.

Les landes et tourbières sont identifiées et protégées.

P56. Lisières des réservoirs complémentaires

Les documents d'urbanisme locaux intègrent des zones de transition en lisière des réservoirs de biodiversité complémentaires. Ces transitions se traduisent :

- Pour la sous-trame aquatique, des bandes inconstructibles le long des berges, choisies pour contribuer au maintien ou à la restauration des continuités écologiques, à la préservation de la qualité de l'eau et à la prévention des risques d'inondation.
- Pour la sous-trame humide, une marge de recul vis-à-vis des zones humides inventoriées ;
- Pour la sous-trame bocagère et la sous-trame boisée, par des marges de recul inconstructibles vis-à-vis des haies et boisements identifiés choisies pour préserver leurs systèmes racinaires et limiter les risques liés aux chutes d'arbres en cas de tempête.
- Pour la sous-trame semi-ouverte, des espaces tampons ou des franges, qui permettent de préserver des impacts liés aux activités urbaines et résidentielles.

3.1.3 Préserver et remettre en état les corridors écologiques

Pour garantir la préservation des continuités écologiques, les réservoirs de biodiversité doivent être reliés entre eux par des corridors écologiques qui permettent aux espèces de se déplacer. Cette dynamique écologique doit être prise en compte au sein des documents d'urbanisme locaux et des projets d'aménagement qui les intégreront dans leur projet.

En fin de compte, peu de corridors ont été identifiés à échelle du SCoT pour la simple raison que les secteurs à forte densité de haies font office de corridors surfaciques pour la sous-trame bocagère. De fait, le travail s'est limité à identifier des corridors écologiques pour la sous-trame boisée.

À ces corridors écologiques terrestres, s'ajoutent les corridors écologiques aquatiques constitués par les trames aquatiques et humides.

P57. La préservation et la remise en état des corridors écologiques

Les documents d'urbanisme locaux identifient et protègent :

- les corridors écologiques fonctionnels identifiés sur la carte des principaux corridors écologiques (en annexe).
- Les corridors écologiques dégradés dont ils précisent les conditions de remise en état des continuités écologiques

Les connexions écologiques avec les trames vertes et bleues des SCoT et des documents d'urbanisme locaux voisins doivent être maintenues



Tout nouveau projet d'infrastructure ou de bâtiment concernant un corridor écologique doit intégrer les besoins en déplacement des espèces et permettre le maintien des fonctions écologiques du corridor concerné.

P58. Conditionnalité dans les secteurs d'urbanisation susceptibles d'impacter un corridor écologique

La définition des secteurs d'urbanisation doit veiller à ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des corridors écologiques identifiés. Lorsque les secteurs d'urbanisation risquent d'impacter le fonctionnement d'un corridor, les documents d'urbanisme locaux doivent :

- Définir les limites de l'urbanisation ;
- Définir des conditions d'occupation ou d'utilisation des sols visant à préserver la fonctionnalité du corridor ;
- Favoriser la nature en milieu urbain (assurer une réflexion sur les clôtures, limiter l'imperméabilité des sols, utiliser les essences locales lors des aménagements paysagers, favoriser la végétalisation de l'espace urbain et travailler sur la palette végétale, préserver et valoriser les infrastructures agroécologiques présentes, notamment dans les espaces interstitiels, etc.) de sorte à permettre le maintien des fonctions de déplacements des espèces de l'espace urbain concerné ;
- Maintenir des espaces naturels ou agricoles non fragmentés (portions de corridors fonctionnels connectés à la trame verte et bleue) et d'une largeur suffisante pour le déplacement des espèces.

P59. La préservation des corridors de la trame bleue

Les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et leurs systèmes humides associés doivent être préservés au titre des corridors de la trame bleue.

P60. Zones préférentielles de renaturation

Les documents d'urbanisme locaux identifient les secteurs prioritaires de renaturation écologique en fonction de leur degré d'imperméabilité et de leur potentiel de gain écologique. Cette identification intègre les zones altérées de la Trame Verte et Bleue et les corridors dégradés.

P61. Maintenir les continuités écologiques en milieu urbain

Les documents d'urbanisme locaux devront prévoir des aménagements au sein des villes et bourgs permettant de préserver / valoriser la nature, de (re)créer des espaces de nature le cas échéant et de favoriser la présence de l'eau afin de renforcer la qualité du cadre de vie.

3.1.4 Mettre en œuvre localement les composantes de la trame verte et bleue

Les communes, par leurs documents d'urbanisme locaux, disposent d'une palette d'outils permettant de décliner la trame verte et bleue.

P62. Déclinaison locale de la trame verte et bleue

Les documents d'urbanisme locaux doivent décliner la Trame Verte et Bleue du SCoT en localisant précisément ou délimitant les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques identifiés dans le SCOT, selon les conditions précisées dans le présent chapitre 3.1 et en tenant compte des interconnexions avec les territoires limitrophes.

Pour traduire la trame verte et bleue à l'échelle locale, les documents d'urbanisme s'appuient sur les différentes sous trames.



Les continuités écologiques identifiées par le SCoT, peuvent être complétées par d'autres continuités d'intérêt local, de sorte à préserver et à renforcer leurs fonctionnalités écologiques.

Aucune urbanisation nouvelle, entendue comme la création ou l'extension d'un secteur urbanisé, n'est autorisée dans les secteurs de continuité écologique (réservoirs et corridors) identifiés par les documents d'urbanisme locaux.

R11. Intégration des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques, et des espaces de perméabilité bocagère

Dans le cadre de l'élaboration et de la révision des documents d'urbanisme locaux, le travail de délimitation locale des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques locaux peut être réalisé en recherchant la participation des acteurs concernés (associations locales, professions agricoles, forestières, etc.).

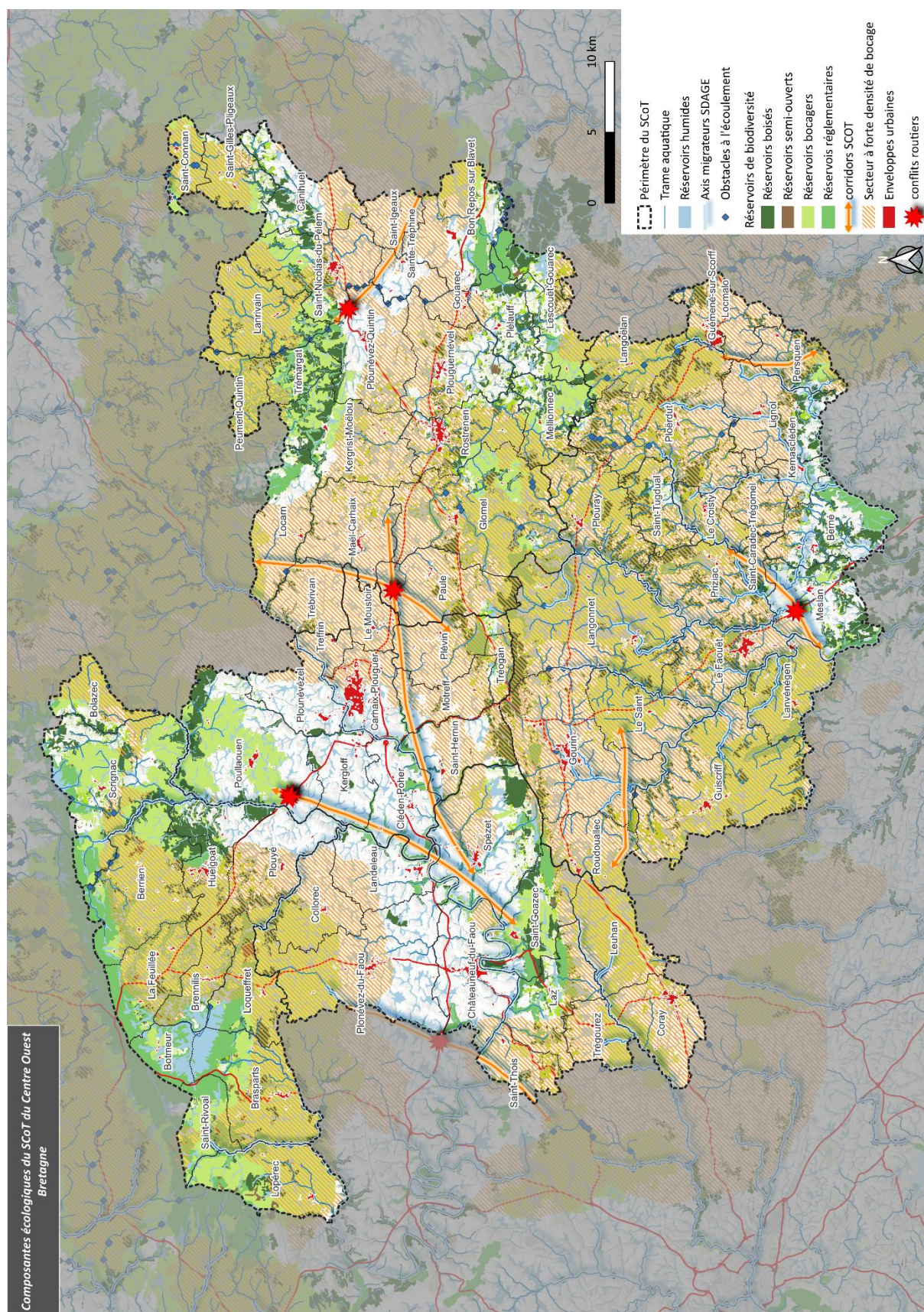
R12. Traduction de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme locaux

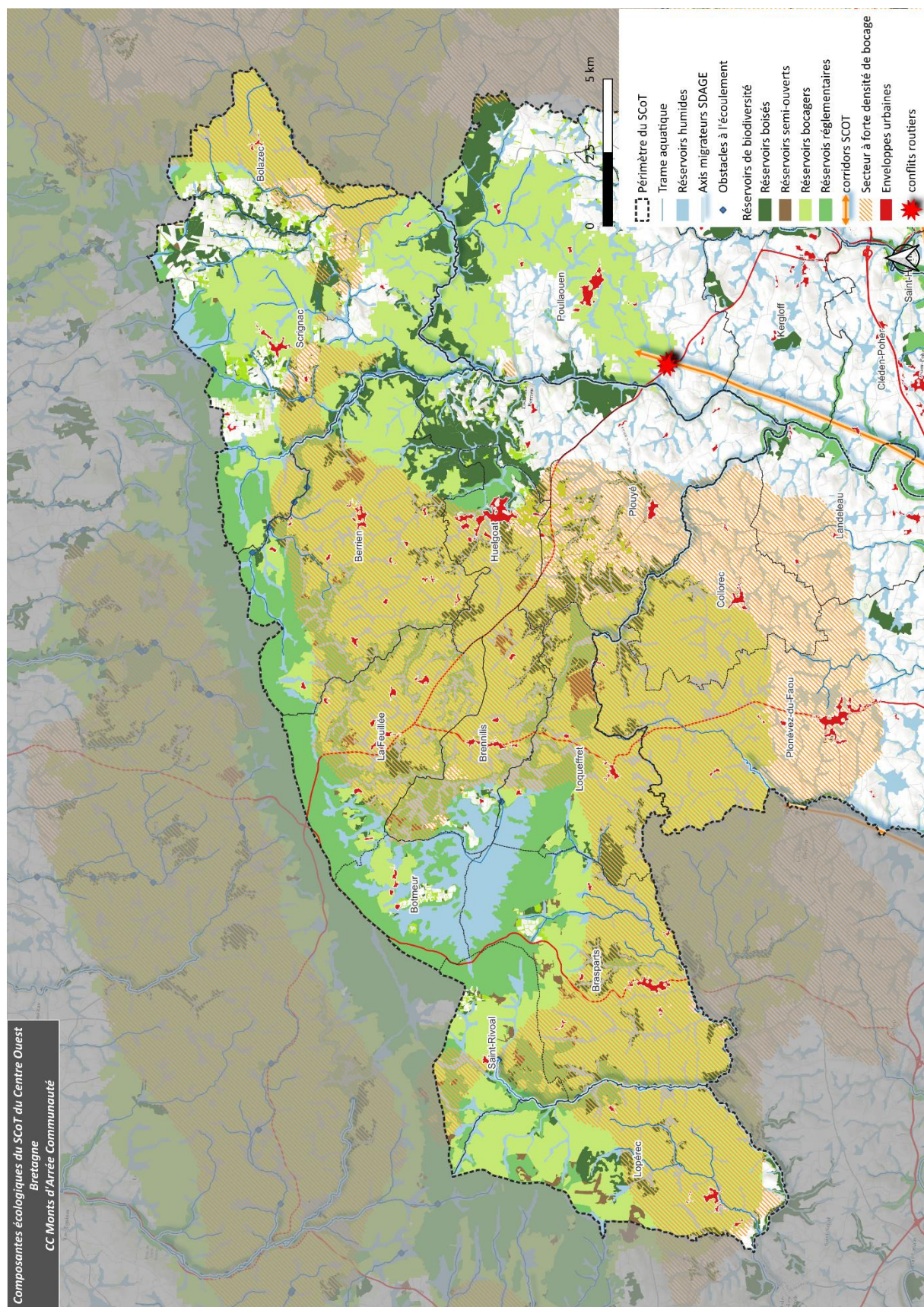
Dans les plans locaux d'urbanisme, les milieux constitutifs des réservoirs réglementaires (cours d'eau, zones humides, linéaires bocagers, landes...) peuvent être identifiés en tant qu'éléments de paysage, sites ou secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les éléments surfaciques (boisements, zones humides...) peuvent aussi être intégrés en zones naturelles permettant d'empêcher toute forme d'occupation des sols de nature à compromettre leurs fonctionnalités. Des orientations d'aménagement et de programmation peuvent également contribuer à la traduction de la trame verte et bleue.

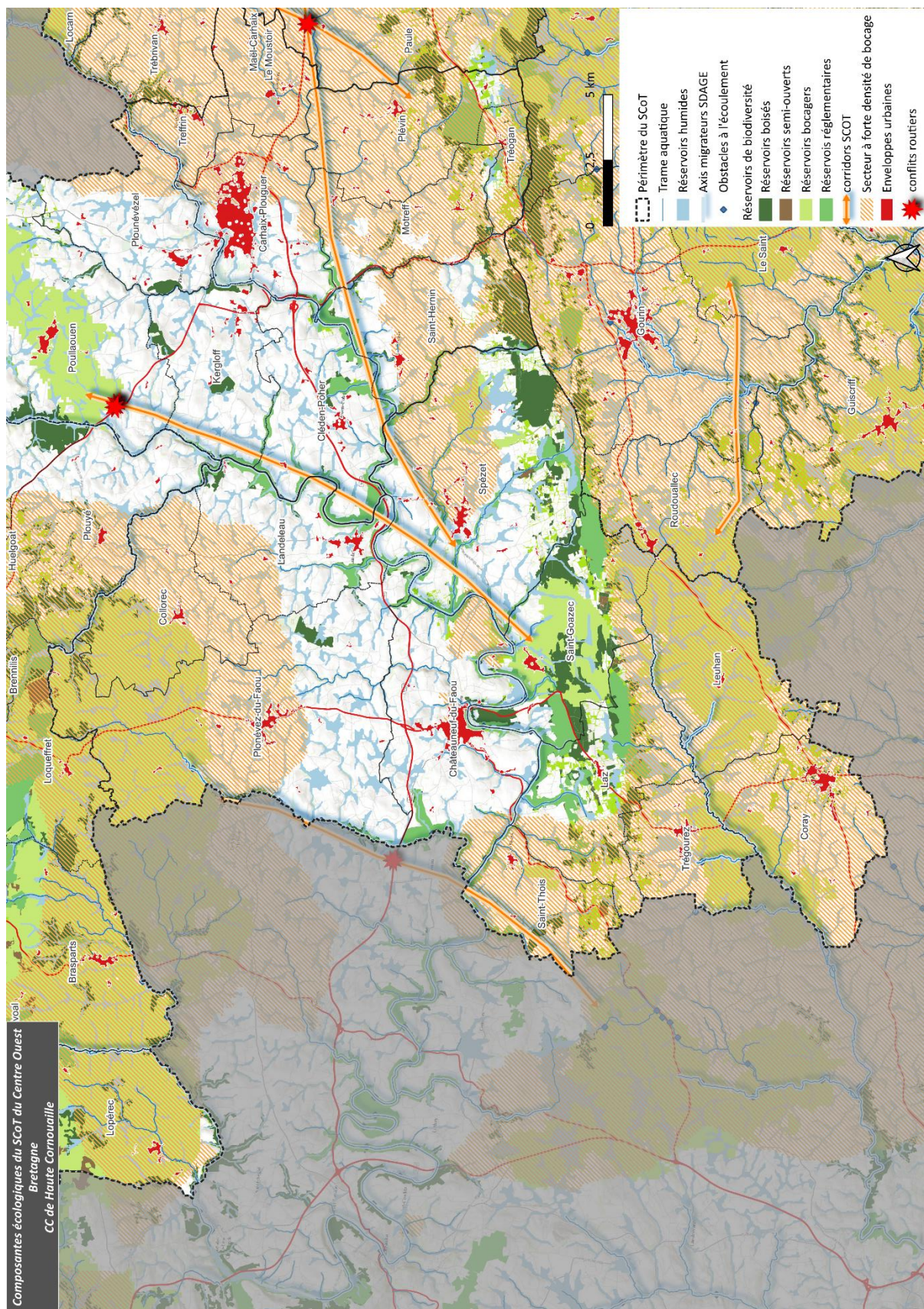
Le classement des espaces boisés en Espaces boisés classés doit faire l'objet d'une vigilance car ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) des parcelles inventoriées en zones humides peut par exemple être incompatible avec un objectif de reconquête des fonctionnalités de ces zones humides.

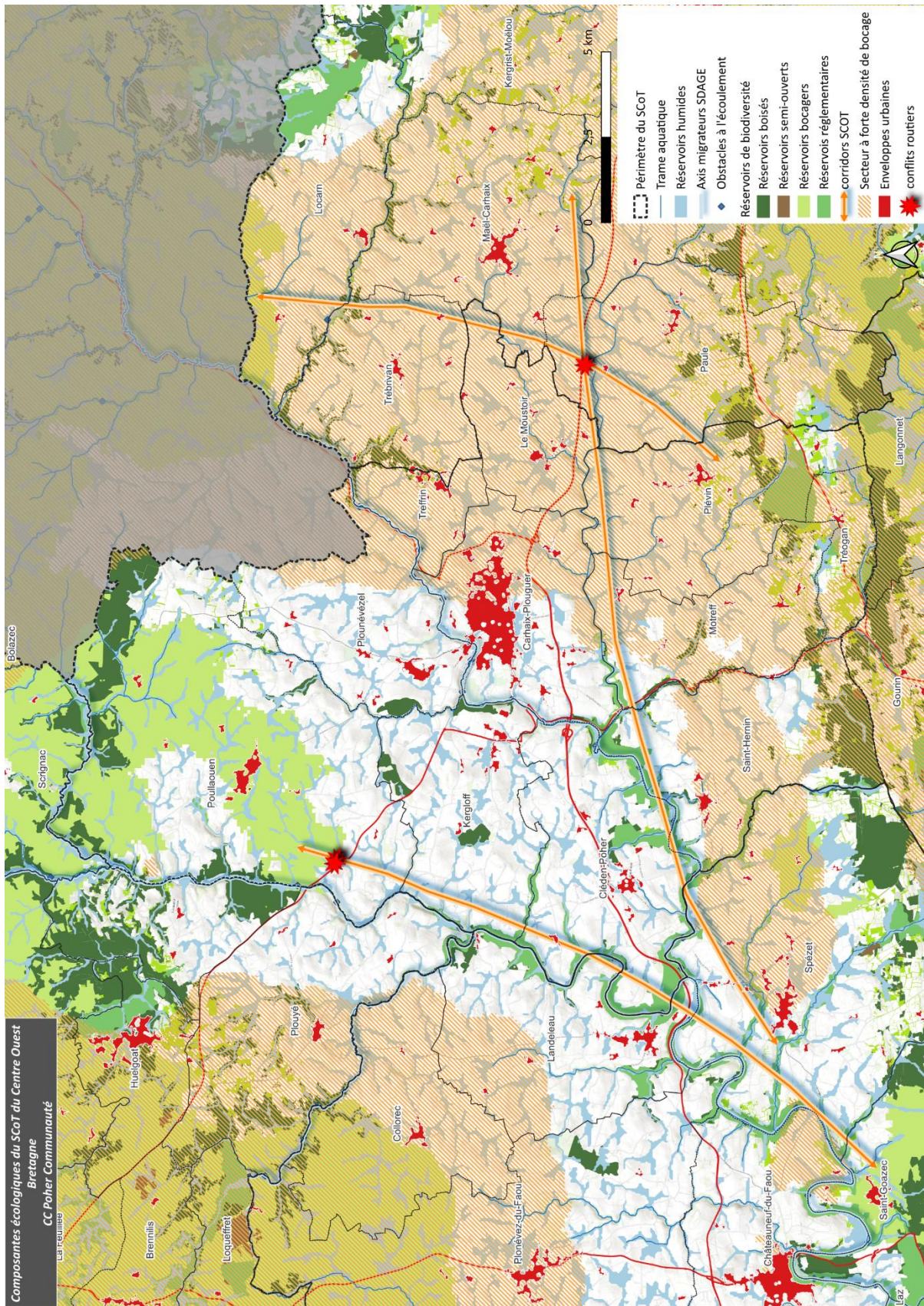
Dans les cartes communales, l'ensemble des milieux constitutifs des réservoirs réglementaires peut être préservé en les excluant systématiquement des zones constructibles.

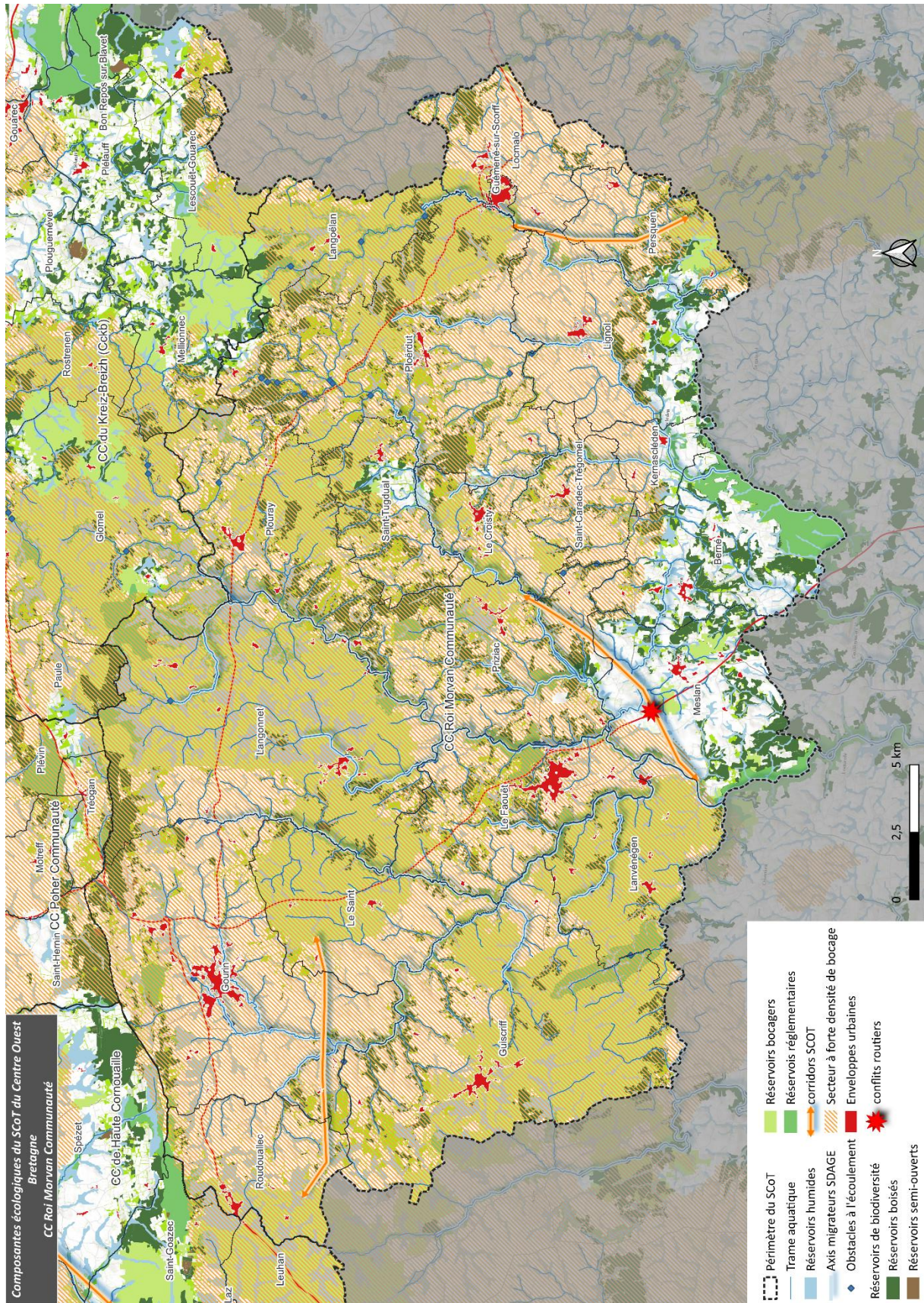
Représentation schématique de la trame verte et bleue du SCOT du Pays du Centre Ouest Bretagne

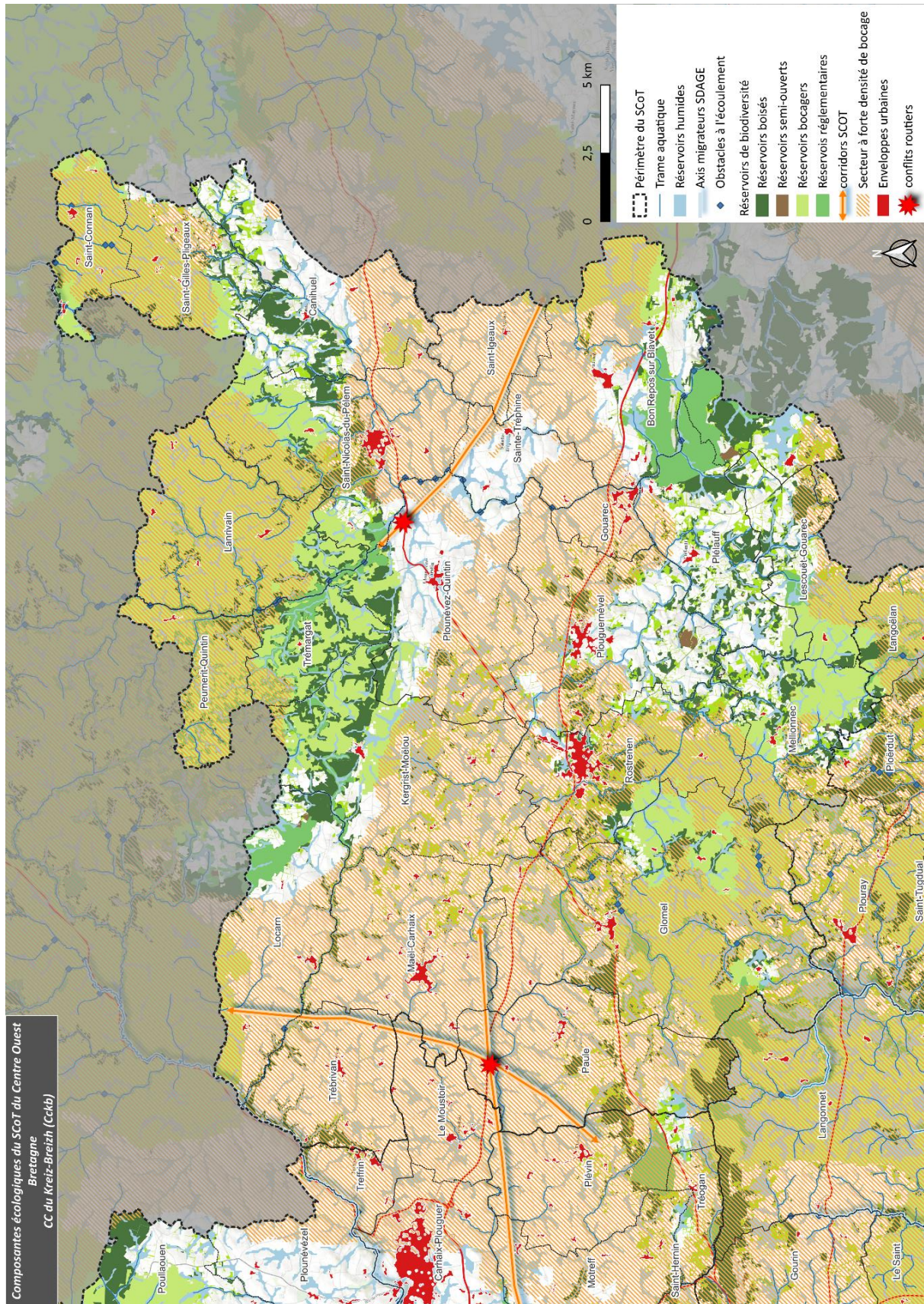














3.1.5 Prendre en compte la trame noire

La préservation et le renforcement des trames noires doivent être favorisés. Les documents d'urbanisme locaux accordent une attention particulière à la pollution lumineuse que peut engendrer les nouvelles urbanisations.

De plus, les politiques locales du climat, de l'air et de l'énergie :

- identifient, au sein des espaces constitutifs de la trame verte et bleue, les sources d'éclairage nocturne, et prévoient les dispositions et actions destinées à les réduire ou supprimer ;
- Identifient, au sein des espaces urbanisés, les sources d'éclairage nocturne, et :
 - définissent les secteurs dans lesquels celui-ci peut être maintenu pour garantir la sécurité des personnes, tout en ajustant sa période de fonctionnement aux plages horaires strictement nécessaires à cet objectif ;
 - prévoient dans les autres secteurs la suppression de cet éclairage.



3.2 LA QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

Pour préserver durablement la qualité de vie sur son territoire, le SCoT se donne des objectifs de préservation et valorisation des patrimoines et de qualité d'aménagement.

3.2.1 Insertion des projets dans le grand paysage

R13. Préalable à la prise en compte des paysages

Les documents d'urbanisme locaux pourront s'appuyer sur un diagnostic paysager pour justifier les choix de protection des éléments paysagers (identification et caractérisation des unités paysagères, des dynamiques...).

Sur le territoire du Parc Natural Régional d'Armorique, la cartographie des unités et sous unités paysagères sera prise en compte. Les données issues de la charte du paysage et de l'architecture permettront également d'alimenter les projets de planification à l'échelle communautaire. Les communes du Parc pourront solliciter l'appui des services du syndicat mixte pour l'évaluation des qualités paysagères de leur entrées de bourg et de ville.

P63. Prendre en compte les composantes naturelles

Les limites naturelles telles que les crêtes, les linéaires bocagers, les ruisseaux, les vallées, ou les zones humides, sont utilisées pour cadrer les nouvelles constructions.

Les documents d'urbanisme locaux définissent les règles permettant de préserver les éléments paysagers structurants : linéaires bocagers, chemins creux, points de vue...).

Les documents d'urbanisme définissent les règles permettant d'adapter les nouvelles constructions, dès leur conception, à leur site d'implantation, en s'appuyant sur les composantes végétales existantes et en prenant en compte la topographie des terrains. Pour ce faire, la réflexion doit notamment porter sur les caractéristiques des constructions et leur insertion dans la pente, l'absence de remblais ou d'enrochements excessifs.

P64. Garantir la bonne insertion paysagère des nouvelles constructions

Les documents d'urbanisme choisissent les zones à urbaniser et secteurs constructibles de manière à réduire l'impact sur le grand paysage et à maintenir des coupures d'urbanisation entre les villes, bourgs et villages.

Ils encadrent le traitement des limites entre les nouveaux secteurs d'urbanisation et les espaces agricoles et naturels. Ils s'appuient pour cela sur les éléments naturels présents quand ils existent ou prévoient leur création.

Dans l'espace agricole et naturel, ils prévoient également les règles nécessaires à la bonne insertion paysagère des constructions et installations de grande taille (agricoles, industrielles, touristiques, installations de production d'énergie...), particulièrement lorsqu'elles sont situées dans des sites sensibles et/ou visibles et/ou à proximité de milieux naturels remarquables.

R14. Recommandation liée la bonne insertion paysagère des nouvelles constructions

Pour le choix des zones à urbaniser et secteurs constructibles, les documents d'urbanisme locaux sont invités à :

- Etudier les covisibilités et l'inscription dans le grand paysage pour les zones à urbaniser



- Etudier a minima les perceptions et impacts depuis les points de vue à préserver ou valoriser (en lien avec la prescription P66. Préserver et valoriser les silhouettes et points de vue)

Concernant la bonne insertion paysagère des constructions et installations de grande taille, il est conseillé d'éviter les installations en lignes de crête, de s'inscrire dans le relief existant en évitant au maximum les déblais/remblais et de s'appuyer sur la végétation existante.

P65. Préserver et valoriser les silhouettes et points de vue

Les documents d'urbanisme identifient les silhouettes urbaines des villes, bourgs et villages à préserver et/ou à valoriser. Ces silhouettes sont identifiées en fonction de l'implantation de la ville ou du bourg dans le paysage (promontoire, panorama depuis un point de vue, etc..) ou de la qualité patrimoniale ce de dernier.

En fonction des enjeux définis sur chaque silhouette urbaine, les documents d'urbanisme définissent les conditions pour garantir la préservation de leurs qualités ou leur valorisation.

Les documents d'urbanisme définissent les points de vue à préserver et valoriser, selon les critères d'identification suivants :

- Points de vue remarquables offrant des panoramas sur les vallées, sites patrimoniaux, étangs...
- Points de vue en belvédères,
- Points de vue sur une silhouette urbaine identifiée,
- Points de vue vers et depuis des structures paysagères majeures telles que le Canal de Nantes à Brest, les incontournables touristiques...

Toutes les constructions à l'intérieur de ces périmètres doivent être parfaitement intégrées au paysage existant.

3.2.2 Qualité urbaine et aménagements

P66. Valoriser les villes et bourgs

Sur les villes et bourgs du territoire, les documents d'urbanisme devront intégrer les principes suivants :

- Valoriser les limites avec l'espace agricole ou naturel, en renforçant les qualités d'intégration paysagère et de gestion de ces limites ;
- Varier les densités pour diversifier les ambiances urbaines
- Prolonger la continuité du front bâti historique lorsque sa qualité architecturale ou patrimoniale est avérée
- Favoriser la mitoyenneté dans l'esprit des maisons de bourg traditionnelles.

Les entrées de villes et bourgs portent une responsabilité forte dans la qualité paysagère, et doivent être traitées et qualifiées à travers les aménagements futurs prévus et/ou en requalifiant l'existant.

Les documents d'urbanisme locaux doivent repérer dans le diagnostic les entrées de villes et identifier celles qui sont peu qualitatives pour prévoir leur valorisation.

Les documents de planification organisent les abords des urbanisations en entrée de ville en privilégiant notamment :



- Une organisation du bâti qui annonce le passage de la route à la rue : continuité des constructions, gabarit homogène, cohérence des hauteurs, accompagnement paysager du bâti et de l'espace public ;
- La sécurité et la gestion des aménagements de chaussées et d'espaces publics simples et soignés pour une meilleure intégration des usages piétons et vélos, et une harmonisation des aménagements paysagers.

Afin de renforcer la qualité des espaces publics au sein des villes et bourgs, les documents d'urbanisme définissent :

- La création d'espaces de centralité, de convivialité et de sociabilité, comme des places plantées et agrémentées de mobilier urbain (placettes de village, aires de détente, aires de jeux, etc.), en priorité dans les centralités et aussi en cœur d'opérations d'ensemble nouvelles (à vocation d'habitat ou économique). Leur localisation, leur nombre et leur taille sont justifiés au regard du projet urbain de l'opération.
- Une réflexion sur les abords des voies qui doivent faire l'objet de traitement qualitatif : végétalisation, noues paysagères pour le traitement des eaux pluviales, en cohérence avec les enjeux de sécurité routière etc.
- Des principes de réversibilité, de mutualisation des usages (capacité à offrir plusieurs usages), de végétalisation, de limitation de l'imperméabilisation des sols et de compatibilité avec l'objectif de réduction en besoin des produits phytosanitaires (emprise suffisante pour le passage d'engins de désherbage mécanique, limitation des zones de rupture au niveau des revêtements, retour à la végétation spontanée...) pour les aménagements d'espaces publics ;
- La place du stationnement des véhicules et autres modes (vélo, ...) et son traitement paysager.

R15. La qualité des entrées et traversées des villes et villages

Pour garantir la qualité des entrées de villes et de villages, les communes, notamment au travers de leur document d'urbanisme, peuvent :

- Identifier les parcours remarquables dans les villes et bourgs ;
- Mener des études spécifiques visant à assurer la prise en compte de la qualité architecturale ainsi que la qualité urbaine et paysagère tout au long de la traversée de la ville / du bourg ;
- Définir des actions visant à requalifier les espaces publics de voiries par des aménagements paysagers mettant en valeur les fronts bâtis ;
- Proposer des orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) visant à favoriser l'insertion des bâtiments en bordure de route (définition d'un alignement). Dans le cas d'enjeux cumulés d'entrée de ville et de franges urbaines, le secteur d'OAP pourra être étendu pour intégrer l'ensemble de ces espaces au vu de l'influence de la qualité des franges urbaines sur la qualité des entrées de ville ;
- Aménager des parkings pour limiter le stationnement sur les espaces publics ;
- Garantir la continuité et l'amélioration des cheminements doux dans les centres, mais aussi vers les espaces agricoles environnants et les sites remarquables.



P67. Garantir la qualité des nouvelles urbanisations

Les documents d'urbanisme identifient les secteurs de densification et renouvellement urbain les plus stratégiques et prévoient pour chacun d'eux un projet d'ensemble, paysager et urbain. Ce projet doit faciliter l'évolutivité du tissu urbain, son intensification et la qualité de l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant.

Pour tout secteur de projet, dans les enveloppes urbaines comme en extension, les documents d'urbanisme locaux définissent les conditions nécessaires permettant de :

- Prendre en compte le contexte urbain en greffant le projet d'aménagement aux espaces urbanisés existants, en prolongeant la trame viaire historique et en gérant de manière qualitative les coutures avec le bâti existant ;
- Concourir au développement des mobilités actives ;
- Eviter les impasses pour le réseau viaire, notamment en frange urbaine, afin d'anticiper les futures connexions et maintenir les connexions pour les modes actifs (vers les futurs quartiers ou les espaces agricoles naturels).
- Concourir à la valorisation du patrimoine bâti et du petit patrimoine ;
- Conforter la trame verte en milieu urbain et intégrer autant que possible les trames boisées et bocagères dans le projet ;
- Identifier et prendre en compte les cônes de vues vers les éléments du paysage lointain et les ouvertures paysagères.

3.2.3 Qualité patrimoniale et architecturale

P68. Préserver et valoriser les éléments d'intérêt patrimonial ou architectural

Les documents d'urbanisme identifient :

- les éléments témoins des épisodes historiques marquants, d'une identité à promouvoir : patrimoine préhistorique (mégolithes...), patrimoine archéologique, patrimoine ferroviaire...
- les éléments témoins des modes de vie d'antan : sites d'industries artisanales anciennes (forges, carrières, ...), petit patrimoine (fontaines, lavoirs...), édifices religieux, écoles...
- Les bâtis anciens présentant un intérêt architectural et/ou historique : châteaux, manoirs, fermes, maisons...

Ils établissent les mesures nécessaires à leur préservation :

- Ils protègent le patrimoine non protégé au titre des Monuments Historiques et établissent les mesures nécessaires à la préservation de leur intégrité ;
- Ils définissent des modalités d'évolution du bâti ancien qui garantissent de ne pas dénaturer les éléments caractéristiques de ces édifices ;
- Ils peuvent permettre, dans l'espace naturel et agricole, le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou historique. Ils définissent alors les destinations et règles permettant le respect du point précédent, tout en respectant les orientations pour préserver l'enveloppe foncière agricole (2.4.1).

Les documents d'urbanisme autorisent l'innovation architecturale, notamment à des fins de construction économes et durable pouvant nécessiter des matériaux et des configurations spécifiques. Toutefois, les



secteurs protégés pour des motifs architecturaux ou paysagers (monuments historiques et leur périmètre de protection, sites inscrits et classés) peuvent justifier des dispositions architecturales particulières.

P69. Valoriser les éléments patrimoniaux

Les documents d'urbanisme établissent les mesures nécessaires à la mise en valeur des éléments d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés :

- Ils fixent les conditions permettant d'assurer la qualité paysagère des abords des éléments patrimoniaux qu'ils identifient.
- Ils prévoient, le cas échéant, les aménagements et équipements associés permettant leur découverte et valorisation.

3.3 L'INTEGRATION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

Le SCoT pose le cadre pour œuvrer à :

- L'amélioration de la performance énergétique du bâti pour réduire les consommations d'énergies mais aussi lutter contre la précarité énergétique des ménages les plus fragiles ;
- la production d'énergies renouvelables, en exploitant les ressources du territoire et en favorisant l'investissement local.

Le développement de la production d'énergies renouvelables doit être compatible avec les enjeux paysagers, naturels et de consommation d'espace et d'artificialisation des sols.

Dans le cas de grands projets de production d'énergies renouvelables, l'investissement local et/ou citoyen est recommandé pour que ces projets bénéficient au territoire.

3.3.1 La performance énergétique du bâti

P70. Prescription relative à la gestion de l'énergie sur les bâtiments existants

Sur le bâti existant, il s'agira pour les documents d'urbanisme locaux de permettre la rénovation énergétique (au niveau de la réglementation de l'aspect extérieur, du recul par rapport aux voies par exemple pour permettre l'isolation par l'extérieur ou l'utilisation de biomatériaux) et de ne pas compromettre la mise en œuvre de dispositifs individuels comme la végétalisation des murs ou toitures.

Pour les bâtiments identifiés comme présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial, il sera privilégié les techniques et dispositifs les plus respectueux des caractéristiques architecturales et historiques de l'édifice.

P71. Prescription relative à la gestion de l'énergie sur les nouveaux bâtiments

Les documents d'urbanisme locaux devront déterminer des règles en faveur des économies d'énergies et de la production d'énergies renouvelables et de leur utilisation, applicables aux opérations d'aménagement d'ensemble, aux équipements publics, et à toute construction.

R16. Recommandation relative à la gestion de l'énergie sur les bâtiments publics

Les collectivités favoriseront la construction de bâtiments passifs et/ou à énergie positive pour toutes les constructions publiques. Il s'agira aussi de favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés et favorisant les économies d'énergie et la conception bioclimatique.



Les projets de grande surface pourront se voir fixer une part minimale d'autoconsommation à partir d'énergies renouvelables produites sur le secteur de projet.

R17. Qualité des logements

Les documents qui sont compatibles avec le SCoT pourront fixer des objectifs de performance énergétique et environnementale renforcés aux logements nouvellement produits ou issus de réhabilitation. Ces mêmes documents pourront faciliter l'utilisation de matériaux biosourcés dans leurs règlements et mise en œuvre opérationnelle.

Il est recommandé de prévoir une double exposition pour tous les nouveaux logements afin d'améliorer le confort d'été.

3.3.2 La production d'énergies renouvelables

P72. Prescription relative au développement des énergies renouvelables

Les documents d'urbanisme locaux donnent la priorité aux installations de production d'énergie renouvelable facilement intégrables sur le bâti et les espaces artificialisés et/ou en friches, sous réserve du respect des prescriptions P22. *Qualifier les friches d'activités* pour ces dernières et P71. *Prescription relative à la gestion de l'énergie sur les bâtiments existants*.

En dehors des espaces déjà artificialisés, les documents d'urbanisme locaux doivent définir des conditions au développement des projets d'énergie renouvelable en s'assurant de répondre aux principes suivants.

- Pour l'ensemble des énergies :
 - Interdire ces installations dans les sites exposés à des risques naturels forts à très forts ;
 - Identifier les secteurs de moindre sensibilité écologique pour le choix définitif du projet et s'assurer de la préservation des fonctionnalités des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques ;
 - Identifier les secteurs de moindre sensibilité paysagère pour le choix définitif du projet et définir les prescriptions permettant de limiter les impacts visuels des infrastructures en favorisant l'insertion paysagère du projet ;
 - Prioriser les projets maximisant les externalités positives pour le territoire.
- Pour les projets photovoltaïques au sol :
 - Rechercher prioritairement les sols réputés incultes ou non cultivables, tels que les anciens sites d'activités, carrières, décharges, les délaissés routiers, les délaissés au sein des sites bâtis des exploitations agricoles, etc. ;
 - Rechercher dans un second temps les terres non exploitées depuis au moins 10 ans ;
 - Éviter leur implantation sur des parcelles agricoles, à l'exception des installations agrivoltaïques telles que définies par la loi.

R18. Recommandation relative au développement des énergies renouvelables

L'utilisation du bois local, que ce soit du bois de construction (permettant le stockage de carbone) ou du bois-énergie est recommandé, sous réserve que la production de bois soit soutenable et n'impacte pas les paysages et les milieux naturels.

Il est recommandé la mise en place de moyens de production d'énergie à usage individuel ou collectif local (micro éoliennes, chaufferies bois, géothermie, méthanisation, panneaux solaires, réseau de chaleur, etc.).



3.3.3 Lutte contre les émissions territoriales de GES et de polluants atmosphériques

Cf les prescriptions à la production des logements, à la densification du tissu urbain, à la maîtrise des extensions urbaines et des consommations foncières, aux conditionnalités des espaces à bâtir existants et futurs, aux transports et mobilités, etc.

3.3.4 Accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels

Cf toutes les prescriptions de la partie 3.

3.4 LA PREVENTION DES RISQUES DE TOUTES NATURES ET DES NUISANCES

Le DOO devra permettre de mettre en œuvre des mesures de réduction des aléas naturels présents sur le territoire et de contribuer à réduire l'exposition aux risques des biens et des personnes.

Il s'agira également de réduire l'exposition des populations aux nuisances, et, dans la limite des compétences des documents d'urbanisme, de réduire celles-ci à la source.

P73. Prescription pour la prise en compte générale des risques

Les aménagements futurs et les documents d'urbanisme locaux tiendront compte des éléments d'information relatifs aux risques qui sont portés à leur connaissance (par les dossiers départementaux des risques majeurs, DICRIM, atlas des zones inondables, études spécifiques locales, notamment celles réalisées dans le cadre des SAGE) au moyen de modalités urbanistiques et constructives adaptées ou de mesures de prévention et de lutte contre les risques permettant d'en maîtriser les effets sur les personnes et les biens. Les documents d'urbanisme locaux devront garantir :

- Que les conditions d'occupation du sol définies pour les sites bâtis existants n'augmentent pas les risques sur les personnes et les biens ;
- Que les nouveaux aménagements des espaces à urbaniser s'établissent dans le cadre d'un objectif général de réduction des risques.

Les conditions d'urbanisation du territoire doivent intégrer les objectifs des différents documents réglementaires existants (SDAGE, PGRI, SAGE, PAPI, PPR, etc.) ainsi que les documents de connaissance relatifs aux risques naturels et technologiques afin d'identifier les risques et les moyens de préventions nécessaires et envisageables.

Les documents d'urbanisme locaux devront :

- Prendre en compte les secteurs soumis aux risques (naturels et technologique) selon les connaissances et les études existantes et intégrer des marges de recul ;
- Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques ;
- Interdire les implantations humaines dans les zones d'aléa fort ;
- Limiter le ruissellement en zone rurale et en zone urbaine pour réduire les risques d'inondation.

Aucun aménagement ne devra contribuer à accroître l'exposition aux risques des populations et des activités économiques. Tout développement urbain entraînant une aggravation des risques existants sur d'autres secteurs est interdit.

3.4.1 Les risques naturels

Le Centre Ouest Bretagne est concerné par plusieurs types de risques naturels : ruissellement, crue de cours d'eau, remontées de nappes, mouvement de terrain, tempêtes, feux de forêts et de landes...



P74. Intégrer les risques naturels

Les documents d'urbanisme locaux intègrent dans leur projet d'aménagement les risques naturels et leur accroissement du fait des changements climatiques en cours par :

- Le repérage des zones exposées ;
- L'encadrement des constructions et aménagements par un règlement adapté.

P75. Gestion des eaux pluviales

Les documents d'urbanisme doivent :

- Limiter ou réduire l'imperméabilisation des sols ;
- Préserver les systèmes naturels favorables à l'infiltration et à la lutte contre les coulées de boues tels que les talus, les haies, les prairies...
- Privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ;
- Favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ;
- Faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, etc.) ;
- Mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire ;
- Favoriser la réutilisation des eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles.

Cette mise en œuvre doit être compatible avec les enjeux en matière de préservation du bon état des masses d'eau.

Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs eaux pluviales, puis dans le milieu naturel est opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement. Pour les nouveaux aménagements, ces rejets ne doivent pas excéder un débit de fuite de 3 L/s/ha en l'absence d'étude spécifique, conformément au SDAGE.

Les nouveaux projets d'aménagement présentant un rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles, sur le sol ou dans le sous-sol respectent l'objectif de réduction des volumes d'eaux pluviales rejetées dans les eaux douces superficielles.

Les bassins de rétention ne sont autorisés que s'il est démontré que les techniques alternatives de rétention ne sont techniquement ou économiquement pas réalisables.

R19. La gestion des eaux pluviales

Les documents d'urbanisme peuvent encourager la récupération des eaux de pluie, et encadrer leur réutilisation en fonction des études réalisées, notamment dans le cadre des Schémas de gestion des eaux pluviales.

P76. Prendre en compte le risque inondation

Les documents d'urbanisme locaux respecteront les dispositions des servitudes établies par les Plans de prévention des risques (PPR) et prendront en compte les informations issues des cartes d'aléas AZI. Les secteurs identifiés comme inconstructibles par les PPR feront l'objet d'une valorisation naturelle ou environnementale, contribuant à la préservation de l'environnement, de la biodiversité et de la trame verte et bleue.



Les documents d'urbanisme prennent dans leur champ de compétence les dispositions permettant de préserver de toute urbanisation nouvelle les zones inondables localisées en dehors des zones urbanisées. Par exception, dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, selon les conditions locales, dans des limites strictes et selon des prescriptions définies par les documents d'urbanisme ou les PPR visant notamment à préserver la sécurité des personnes :

- Les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à la suite d'une inondation), démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ;
- Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructure et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- Les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation et d'érosion. Dans les secteurs exposés à des risques très forts, notamment là où l'alerte et l'évacuation des personnes ne peuvent être assurées aisément, ces éventuelles dérogations doivent être examinées avec la plus grande rigueur.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses⁸ situées dans les secteurs déjà urbanisés, les documents d'urbanisme prennent dans leur champ de compétence les dispositions permettant d'interdire l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements. Les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatibles avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable.

Lorsque la puissance publique contribue à l'acquisition à l'amiable ou acquiert par expropriation des biens exposés à une menace grave pour les vies humaines liée aux risques d'inondation, ou des biens fortement endommagés et qui pourraient subir à nouveau des dommages s'ils étaient reconstruits sur place, les terrains acquis sont, dans les documents d'urbanisme, rendus inconstructibles ou affectés à une destination compatible avec le danger encouru dans un délai de trois ans maximums.

Les zones d'expansion de crue non urbanisées sont préservées de toute urbanisation nouvelle à l'exception des aménagements nécessaires à la gestion des risques et des espaces naturels et/ou indispensables au fonctionnement global du territoire, à la sécurité des personnes et des biens.

⁸ Selon la disposition 2-1 du PGRI, à défaut d'analyse locale spécifique (dont le PPR) justifiant la sécurité des personnes, une zone submergée par une hauteur de plus d'un mètre d'eau est considérée comme potentiellement dangereuse. Ce seuil est, au moins dans les zones de grand écoulement, abaissé à 50 cm. Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées, les interdictions prévues à la Prendre en compte le risque inondation s'appliquent. Les dérogations prévues, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.



Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition d'une zone naturelle d'expansion des crues, les mesures compensatoires doivent prévoir, dans le même bassin versant et en amont du projet, la création ou la restauration de zones naturelles d'expansion des crues permettant de retrouver un volume équivalent à celui retiré.

Les communes se baseront sur les travaux des SAGE pour définir leurs zones d'expansion des crues.

Lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme, les collectivités envisagent la possibilité de repositionner hors de la zone inondable les enjeux engendrant des risques importants.

R20. Recommandation pour l'identification des zones d'expansion des crues

Les zones encore naturelles ou agricoles reconnues comme inondables sont considérées comme zones d'expansion de crues fonctionnelles dans les documents d'urbanisme locaux.

3.4.2 Intégrer les risques technologiques et les nuisances

Transport de matières dangereuses, risques industriels (quatre sites Seveso), risque de fuite d'ammoniac, risque de rupture de barrage, le Centre Ouest Bretagne est exposé à divers risques technologiques. Il convient donc de les intégrer dans tous projets d'aménagement.

P77. Prescription pour la prise en compte des risques technologiques

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à garantir la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture, etc.) et de la vocation des espaces (touristiques, de loisirs, espaces naturels valorisés, etc.) au regard des installations pouvant engendrer des risques technologiques ou des nuisances élevées, en lien avec les études de danger des installations concernées.

Il s'agira notamment de :

- Prendre en compte les contraintes d'urbanisation et d'organisation des sites liées à la présence d'établissements ou structures pouvant générer des risques technologiques, comme notamment les établissements classés SEVESO et les silos soumis à autorisation préfectorale ;
- Considérer les extensions potentielles, et, le cas échéant, les implantations nouvelles des établissements à risque ou leur regroupement au regard des habitations existantes et des projets de développement des villes et bourgs.

P78. Prévenir l'exposition aux nuisances et pollutions

Pour toute opération d'aménagement située aux abords d'infrastructures et installations génératrices de nuisances et pollutions atmosphériques, les documents d'urbanisme locaux devront :

- Eviter les secteurs exposés pour la localisation des zones d'urbanisation. De même, l'implantation ou l'extension d'infrastructures et installations générant des nuisances et pollutions doit tenir compte des zones urbaines existantes et planifiées ;
- A défaut, intégrer les nuisances et pollutions comme des critères déterminants pour définir la vocation des secteurs exposés et y encadrer l'urbanisation par des principes d'aménagement adaptés.

R21. Recommandation pour la prise en compte des nuisances

Les documents d'urbanisme locaux peuvent prévoir, en fonction des nuisances prévisibles et des extensions possibles de l'activité, des zones tampons et imposer des dispositifs d'isolement (merlons végétalisés, etc.) entre secteurs d'habitat et activités à nuisances.



Des marges de recul par rapport aux infrastructures bruyantes pourront être imposées.

Il est recommandé de proscrire la construction de logements dans les 100 m de part et d'autre des lignes à haute tension.

3.5 UNE ADEQUATION ENTRE DEVELOPPEMENT ET RESSOURCES MOBILISABLES

Le SCoT doit s'assurer de la capacité du COB à accueillir de nouveaux habitants en matière de ressource en eau et d'assainissement. Les documents d'urbanisme locaux devront ensuite affiner localement dans le cadre de leurs prérogatives et de leurs annexes, ces demandes.

Quant à la ressource minérale, elle porte l'identité des territoires, car elle se retrouve sur les bâtiments anciens, et le patrimoine bâti culturel. En Bretagne en particulier, le granit, le grès, le schiste, font partie du patrimoine culturel, souvent oublié dans les nouveaux projets, alors qu'ils peuvent être valorisés en parements, ornements et pierres de construction, et pour l'entretien des ouvrages anciens.

De plus, l'exploitation des ressources minérales est génératrice d'activités et d'emplois, contribuant à la dynamique économique du territoire.

3.5.1 Prendre en compte la ressource en eau dans le SCoT

P79. Une gestion équilibrée de la ressource en eau et assainissement eaux usées

L'ensemble des collectivités locales intègre dans leur développement le besoin d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Les documents d'urbanisme locaux devront assurer l'adéquation entre le développement démographique et économique planifié et :

- la capacité d'adduction en eau potable : production, transport... ;
- la capacité de collecte et de traitement des eaux usées : capacités des STEP et des sols pour l'Assainissement Non Collectif ;
- la capacité des milieux récepteurs à recevoir des eaux usées traitées.

Cette adéquation prend en compte les risques d'évolutions de la ressource liés aux changements climatiques.

Le développement de l'urbanisation est conditionné à la capacité d'assainissement du territoire concerné. Ce développement est conditionné à la mise en conformité des installations le cas échéant.

La délimitation par les documents d'urbanisme des zones ouvertes à l'urbanisation et non desservies par l'assainissement collectif est compatible avec l'objectif d'absence de rejet direct d'eaux traitées au milieu superficiel.

P80. Protection des captages d'eau potable

Les documents d'urbanisme locaux assurent la protection des périmètres de captages d'eau potable existants et prennent en considération, le cas échéant, les possibles évolutions de ces périmètres et projets de réouverture de captages. Ils définissent les modes d'occupation et d'utilisation des sols compatibles avec l'objectif d'éliminer tout risque de pollution de l'eau



R22. Economies d'eau

Les collectivités porteuses de document d'urbanisme sont encouragées à se saisir de la problématique de l'eau, notamment au travers d'orientations pour la collecte et la réutilisation des eaux pluviales dans les projets d'aménagement que leur document d'urbanisme programme.

Les collectivités territoriales et leurs groupements sont fortement incitées à équiper leurs bâtiments publics de dispositifs économes en eau, et à mener une démarche d'économies d'eau dans la conception de leurs espaces publics. Elles assurent également une sensibilisation auprès des maîtres d'ouvrage dans le cadre de nouveaux aménagements d'espaces privés sur leur territoire.

R23. Adéquation entre les projets de développement et la ressource

Les communes ou leurs établissements publics locaux compétents sont encouragées à réaliser ou mettre à jour leurs schémas directeurs relatifs à l'eau potable, à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales, en coordination avec les SAGE, en amont ou en parallèle de la réalisation de leurs documents d'urbanisme locaux.

Les communes ou leurs établissements publics locaux compétents sont invités à réaliser des études de sol dans les secteurs d'extension de l'urbanisation potentiellement concernés par l'assainissement non collectif. L'étude de sol consiste à évaluer l'aptitude du sol à l'infiltration et à l'épuration des eaux usées.

3.5.2 Prendre en compte les ressources minérales

P81. Prescription en lien avec la gestion de la ressource minérale

Les documents d'urbanisme locaux assureront l'accessibilité à la ressource et la capacité des carrières existantes à poursuivre leur activité et à permettre, le cas échéant, leurs extensions dans les conditions suivantes :

- Tenir compte de la sensibilité environnementale et des enjeux de qualité de l'eau ;
- Prévoir la renaturation des sites en fin d'exploitation ;
- Ne pas créer de nuisances supplémentaires excessives ;
- Ne pas compromettre la pérennité de l'activité agricole ;
- Préserver les paysages.

Une attention particulière sera portée à la création de nouvelles carrières lorsque leur implantation est susceptible de porter atteinte de manière substantielle à la qualité des paysages, aux éléments constitutifs de la trame verte et bleue, à la ressource en eau ou de nuire à la pérennité de l'activité agricole.

Les documents d'urbanisme veilleront à promouvoir et favoriser les ressources locales. Ils devront en outre permettre l'usage de matériaux recyclés et alternatifs dans la construction, toujours dans le respect de l'identité patrimoniale du territoire.

R24. Recommandation en lien avec la gestion de la ressource minérale

Afin de favoriser la mise en place d'une économie circulaire des matériaux, les documents d'urbanisme locaux sont incités à prévoir des voies alternatives à l'utilisation de granulats en intégrant dans leur analyse l'espace nécessaire à la gestion des matériaux de substitution (installations de recyclage) dans le respect de la ressource en eau.

L'encouragement au recours à des formes de bâti compactes et à la réduction de l'étalement urbain permet d'économiser la ressource minérale.



Pour assurer l'accessibilité à la ressource minérale, les PLU(i) peuvent identifier sur les documents graphiques des secteurs protégés en raison de la richesse du sous-sol (R151-34 du code de l'urbanisme), dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

3.5.3 La prévention et la valorisation des déchets

P82. Prescription relative à la gestion des déchets

Les documents d'urbanisme anticiperont les besoins de création ou d'extension des équipements et installations pour permettre la collecte, le réemploi, le recyclage et la valorisation des déchets, en identifiant des espaces nécessaires pour ces besoins.

Le développement des secteurs urbanisés doit prendre en compte les besoins de logistiques urbaines liés à la gestion des déchets.

R25. Recommandation pour favoriser l'écoconception

Les collectivités sont invitées à intégrer l'écoconception dans le domaine de la construction dans leurs appels d'offres (écoconstruction, écoconception des bâtiments, chantiers propres, déconstruction sélective, etc.).

Elles pourront également inciter à la réutilisation des déchets du BTP, au réemploi des matériaux inertes sur les chantiers de construction et d'entretiens routiers, des matériaux du second œuvre sur les chantiers du bâtiment. Les collectivités pourront également encourager la valorisation des filières de matériaux recyclés ou biosourcés pour la construction et la rénovation dans une logique de préservation des ressources.

R26. Recommandations pour réduire les déchets à la source

Pour réduire la production de déchets verts, les collectivités sont invitées à sensibiliser les habitants sur le choix des espèces et déconseiller voire interdire les essences végétales à grand développement, engendrant beaucoup de déchets verts. Elles peuvent également prendre en compte la production de végétaux dans les aménagements de voirie.

R27. Recommandation pour la prise en compte de la gestion des déchets

Les documents d'urbanisme locaux pourront prévoir des emplacements permettant le développement de la filière le cas échéant. Ils pourront également inciter au regroupement des points de collecte (points d'apport volontaire) dans les nouveaux projets.

L'implantation d'aire de compostage individuelle ou semi-collective, ainsi que d'aires de points de collecte pourra être facilitée à proximité immédiate des espaces urbanisés à vocation principale d'habitation.

Les déchets d'entreprises du bâtiment et travaux publics, agricoles, agronomiques ou agroalimentaires, ainsi que l'ensemble des déchets verts, qu'ils soient dégradables ou inertes, devraient pouvoir être traités, stockés et valorisés sur le territoire.

Les collectivités pourront envisager la création d'unité de traitement de ces déchets (méthanisation, centre de traitement et de valorisation, etc.) sur leur territoire, notamment sur les sites des anciennes carrières ou les anciens sites et sols pollués.

La réutilisation locale des matériaux d'excavation issus des travaux nécessaires pour les projets d'aménagement est recherchée.



R28. Intégration des enjeux de l'économie circulaire

Le SCoT accompagne tous les besoins d'aménagement pour la prise en compte de l'économie circulaire. C'est-à-dire que les documents d'urbanisme communaux doivent anticiper les espaces et emplacements nécessaires aux filières de traitement des déchets de tous ordres. Les carrières sont par ailleurs des zones prioritaires pour la gestion des déchets du BTP.

3.6 UNE CONSOMMATION ECONOMIQUE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET UNE REDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

La surface en Espaces Naturels Agricoles et Forestiers évaluée comme consommée durant la **période 2011-2021 est estimée à 430,5 ha**. De plus, sur la période 2021-2031, le SRADDET Bretagne a attribué au territoire une enveloppe foncière de 199 ha.

Il ressort de ces éléments que la trajectoire de réduction de la consommation et de l'artificialisation destinée à atteindre le zéro artificialisation nette à 2050 fixe durant la période de 20 ans qui suit l'arrêt du SCoT à **283 ha maximum la surface mobilisable**.

Le SCoT s'inscrit dans une temporalité de 20 ans. Les 2 périodes décennales inscrites dans le PAS sont :

- 2023-2033 soit 8 ans de la période de « consommation » dérogatoire de 2023 à 2031 + 2 ans de période artificialisation sur la trajectoire ZAN
- et 2034-2043 soit 10 ans (100% trajectoire ZAN).

Ainsi les objectifs chiffrés sont répartis selon ces deux périodes, comme suit :

	Surface ENAF 2023-2033 (ha)	Surface ENAF 2033-2043 (ha)	Total 2023-2043 (ha)
Habitat, tissu urbain mixte et bâti divers	70	50	120
Activité et commerce	56	42	98
Equipements et infrastructures	37	28	65
TOTAL	163	120	283

R29. Déclinaison des objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation des sols par décennie

La déclinaison par tranche de 10 années des objectifs, présentée ci-avant, peut être utile à la déclinaison et à la programmation de la réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols dans les documents d'urbanisme locaux.



4 ANNEXES

4.1 LISTE DES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

- P1. Conforter et développer les équipements et services 5**
- P2. Localisation préférentielle des équipements et services 5**
 - R1. Desserte numérique performante et complète du territoire 5*
- P3. Répartition des surfaces dévolues aux équipements et infrastructures par EPCI 5**
- P4. Renforcer l'armature territoriale 6**
- P5. Tenir compte du tissu rural du Pays 7**
 - Lutter contre l'étalement urbain 7**
- P6. 7**
- P7. Répondre aux enjeux de sobriété foncière dans le développement de l'habitat 8**
- P8. Lutter contre l'habitat dégradé et la progression de la vacance 9**
 - R2. Déployer des démarches de résorption de la vacance 10*
- P9. Diversifier le parc de logements 10**
- P10. Identifier les centres-villes et centres-bourgs 11**
- P11. Renforcer la dynamique des centres-villes et centres-bourgs 11**
- P12. Organiser l'accès aux différents pôles de l'armature territoriale 12**
- P13. Développer les mobilités actives 12**
 - R3. Recommandation sur le développement des mobilités actives 13*
- P14. Organiser et diversifier l'offre de stationnement et de recharge et ravitaillement 13**
- P15. Développer les usages partagés de la voiture 13**
- P16. Faciliter l'intermodalité 13**
- P17. Privilégier l'accueil des activités économiques et des formations au sein des villes et bourgs 16**
- P18. Identifier et hiérarchiser les ZAE 16**
- P19. Encadrer l'évolution des entreprises isolées 17**
- P20. Planifier les équipements et hébergements touristiques 17**
 - R4. Stratégie de valorisation et de développement touristique 17*
- P21. Maîtriser la consommation d'espaces liée aux activités économiques 18**
- P22. Qualifier les friches d'activités 18**
- P23. Renforcer la qualité des sites d'activité économique 19**
 - R5. Requalifier les zones d'activités existantes 20*
 - R6. Ouverture à l'urbanisation d'une ZAE 20*
- P24. Localisation préférentielle des activités commerciales de toutes natures 25**
- P25. Localisation préférentielle des commerces de proximité 25**
- P26. Localisation préférentielle des grandes et moyennes surfaces 25**
- P27. Localisation préférentielle des équipements cinématographiques 25**
- P28. Précisions complémentaires pour les documents d'urbanisme locaux 25**
- P29. Adaptation des activités commerciales déjà existantes 26**
- P30. Création d'un commerce complémentaire 26**
- P31. Précisions complémentaires pour les documents d'urbanisme locaux 26**
- P32. Localisation préférentielle des activités commerciales de toutes natures 27**
- P33. Localisation préférentielle des activités commerciales incompatibles avec les centralités commerciales 27**
- P34. Adaptation des activités commerciales déjà existantes et création de commerces complémentaires 28**
- P35. Localisations préférentielles des équipements logistiques commerciaux 28**
- P36. Utiliser en priorité les surfaces vacantes et générer une consommation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) 29**
- P37. Limiter au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, intégrer la gestion des eaux pluviales 29**
- P38. Optimiser l'implantation et l'organisation des constructions 29**
- P39. Optimiser les surfaces de stationnement 30**
- P40. Garantir une bonne insertion paysagère des équipements commerciaux 30**



- P41. Favoriser la production d'énergie renouvelable et la performance énergétique des constructions 30**
- P42. Garantir la desserte des équipements commerciaux par les transports collectifs 31**
- P43. Garantir l'accessibilité des équipements commerciaux pour les piétons et les cyclistes 31**
- P44. Préservation des espaces agricoles 35**
R7. Elaboration du diagnostic agricole pour l'élaboration des documents d'urbanisme locaux 36
- P45. Prescription spécifique aux changements de destination 36**
- P46. Prescription spécifique au maintien de l'accessibilité aux parcelles 36**
- P47. Pour la préservation et le développement de bonnes conditions d'exploitation 36**
- P48. Favoriser le développement des circuits courts 36**
R8. Diversifier les activités agricoles 36
- P49. La prise en compte des sous-trames 39**
- P50. Réservoirs de biodiversité règlementaires 40**
- P51. Les réservoirs complémentaires liés à la trame aquatique 40**
R9. Recommandation liée aux cours d'eau 41
- P52. Les réservoirs complémentaires liés à la trame humide 41**
- P53. Les réservoirs complémentaires liés la sous-trame bocagère 41**
- P54. Les réservoirs complémentaires liés à la-sous-trame boisée 41**
R10. Recommandations en faveur de la forêt 41
- P55. Les réservoirs complémentaires liés à la sous-trame semi-ouverte 42**
- P56. Lisières des réservoirs complémentaires 42**
- P57. La préservation et la remise en état des corridors écologiques 42**
- P58. Conditionnalité dans les secteurs d'urbanisation susceptibles d'impacter un corridor écologique 43**
- P59. La préservation des corridors de la trame bleue 43**
- P60. Zones préférentielles de renaturation 43**
- P61. Maintenir les continuités écologiques en milieu urbain 43**
- P62. Déclinaison locale de la trame verte et bleue 43**
R11. Intégration des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques, et des espaces de perméabilité bocagère 44
R12. Traduction de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme locaux 44
R13. Préalable à la prise en compte des paysages 52
- P63. Prendre en compte les composantes naturelles 52**
- P64. Garantir la bonne insertion paysagère des nouvelles constructions 52**
R14. Recommandation liée la bonne insertion paysagère des nouvelles constructions 52
- P65. Préserver et valoriser les silhouettes et points de vue 53**
- P66. Valoriser les villes et bourgs 53**
R15. La qualité des entrées et traversées des villes et villages 54
- P67. Garantir la qualité des nouvelles urbanisations 55**
- P68. Préserver et valoriser les éléments d'intérêt patrimonial ou architectural 55**
- P69. Valoriser les éléments patrimoniaux 56**
- P70. Prescription relative à la gestion de l'énergie sur les bâtiments existants 56**
- P71. Prescription relative à la gestion de l'énergie sur les nouveaux bâtiments 56**
R16. Recommandation relative à la gestion de l'énergie sur les bâtiments publics 56
R17. Qualité des logements 57
- P72. Prescription relative au développement des énergies renouvelables 57**
R18. Recommandation relative au développement des énergies renouvelables 57
- P73. Prescription pour la prise en compte générale des risques 58**
- P74. Intégrer les risques naturels 59**
- P75. Gestion des eaux pluviales 59**
R19. La gestion des eaux pluviales 59
- P76. Prendre en compte le risque inondation 59**
R20. Recommandation pour l'identification des zones d'expansion des crues 61
- P77. Prescription pour la prise en compte des risques technologiques 61**
- P78. Prévenir l'exposition aux nuisances et pollutions 61**
R21. Recommandation pour la prise en compte des nuisances 61



P79. Une gestion équilibrée de la ressource en eau et assainissement eaux usées 62

P80. Protection des captages d'eau potable 62

R22. Economies d'eau 63

R23. Adéquation entre les projets de développement et la ressource 63

P81. Prescription en lien avec la gestion de la ressource minérale 63

R24. Recommandation en lien avec la gestion de la ressource minérale 63

P82. Prescription relative à la gestion des déchets 64

R25. Recommandation pour favoriser l'écoconception 64

R26. Recommandations pour réduire les déchets à la source 64

R27. Recommandation pour la prise en compte de la gestion des déchets 64

R28. Intégration des enjeux de l'économie circulaire 65

R29. Déclinaison des objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation des sols par décennie 65

4.2 LISTE DES ACRONYMES UTILISES

DAACL : Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique.

DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs.

GMS : Grandes et Moyennes Surfaces.

GMA : Grandes et Moyennes Surfaces Alimentaires.

GSS : Grandes et Moyennes Surfaces Spécialisées.

SIP : Secteur d'implantation périphérique.

ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

4.3 LISTE DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE REGLEMENTAIRES

Type de périmètre	Nom du site
Natura 2000	Chiroptères du Morbihan
Natura 2000	Complexe de l'est des Montagnes Noires
Natura 2000	Forêt de Huelgoat
Natura 2000	Forêt de Quénécan, vallée du Poulancré, landes de Liscuis, gorges du Daoulas
Natura 2000	Forêt du Cranou, Menez Meur
Natura 2000	Monts d'Arrée centre et est
Natura 2000	Rivière Ellé
Natura 2000	Rivière Scorff, forêt de Pont-Calleck, rivière Sarre



Type de périmètre	Nom du site
Natura 2000	Têtes de bassin du Blavet et de l'Hyères
Natura 2000	Vallée de l'Aulne
ZNIEFF 1	Aer
ZNIEFF 1	Aulne amont
ZNIEFF 1	Aven
ZNIEFF 1	Bois de Lestrezec — La Roche Tanguy
ZNIEFF 1	Canal de Nantes A Brest de part et d'autre du Port de Carhaix
ZNIEFF 1	Chaos de Saint-Herbot — Le Rusquec
ZNIEFF 1	Chaos du Huelgoat
ZNIEFF 1	Chateauneuf
ZNIEFF 1	Complexe de Landes et tourbières de Roc'h Gouino, Menez Blevara et Guernelohet
ZNIEFF 1	Confluence Aulne/Ellez
ZNIEFF 1	Cours moyen de l'Ellez, ruisseaux Roudoudour et Noster et Zones Humides Tributair
ZNIEFF 1	Étang Amont du Moulin de Kerduel
ZNIEFF 1	Étang de Beaucourt
ZNIEFF 1	Étang de Botcanou
ZNIEFF 1	Étang de Pelinec
ZNIEFF 1	Étang de Pont Callec
ZNIEFF 1	Étang de Priziac (du Bel Air)
ZNIEFF 1	Étang de Saint-Connan
ZNIEFF 1	Étang Des Forges Des Salles



Type de périmètre	Nom du site
ZNIEFF 1	Étang Des Salles
ZNIEFF 1	Étang du Corong
ZNIEFF 1	Étang du Fourneau et Vallon du Saut du Chevreuil
ZNIEFF 1	forêt de Pont-Calleck
ZNIEFF 1	forêt du Cranou
ZNIEFF 1	Goarem Lann Vraz — Kerservant
ZNIEFF 1	Gorges du Corong — Bois du Plessis
ZNIEFF 1	Gorges et Vallons Boises du Blavet du Moulin Saint-Georges A Kerlevene
ZNIEFF 1	Haut Aulne — Moulin Raget
ZNIEFF 1	Haute vallée de L'Elorn — Ouest Menez Kador
ZNIEFF 1	Inam
ZNIEFF 1	Kersalic
ZNIEFF 1	La Fonderie
ZNIEFF 1	La Sarre 1
ZNIEFF 1	Lan Bern et La Grande Tranchée
ZNIEFF 1	Lande et Tourbière de Minez Gligueric — Poulloudu
ZNIEFF 1	Lande tourbeuse de Nonnenou
ZNIEFF 1	Lande tourbeuse de Saint-Guen — Lann Restergant
ZNIEFF 1	Landes de Coat Liscuis et Gorges du Daoulas
ZNIEFF 1	Landes de Kermadou
ZNIEFF 1	Landes de Lann Ar Marrou et tourbières de Runeder et Pont Ar Varn
ZNIEFF 1	Landes de Locarn et tourbières du Corong et de Goarem Tronjoly



Type de périmètre	Nom du site
ZNIEFF 1	Landes et Carrière de Mines Cluon
ZNIEFF 1	Landes et Marais tourbeux de Clesseven
ZNIEFF 1	Landes et tourbières au sud du Roc'h Trevezel, de Roz du A Roz Ar Had
ZNIEFF 1	Landes et tourbières autour de Croas An Hent Cam
ZNIEFF 1	Landes et tourbières du Menez Keryeven
ZNIEFF 1	Landes et tourbières du Vergam
ZNIEFF 1	Landes humides de Lann Er Marechal
ZNIEFF 1	Landes tourbeuses de St-Herve
ZNIEFF 1	Landes tourbeuses et Prairies de Runellou — Ker Sainte-Anne
ZNIEFF 1	Landes, tourbières et Autres Zones humides du Venec
ZNIEFF 1	Le Corong ou Ruisseau de Follezou
ZNIEFF 1	Le Goaker-Rosily
ZNIEFF 1	Le Moulin de La Salle
ZNIEFF 1	Le Moustoir
ZNIEFF 1	Le Rick
ZNIEFF 1	Le ruisseau de Faoudel
ZNIEFF 1	Le Ster/Coat Queveran
ZNIEFF 1	Marais de Magoar — Penvern — Guernevan
ZNIEFF 1	Menez An Duc — Castel Ruphel, Le Queidel, Landes De Coat-Quilvern A Lentegant
ZNIEFF 1	Minez du — Calotte Saint-Joseph — Ker Agathe
ZNIEFF 1	Montagne de Laz
ZNIEFF 1	Moulin de Guinec — Bord du Fao



Type de périmètre	Nom du site
ZNIEFF 1	Plateau de Menez-Meur/Roc'h Caranoet
ZNIEFF 1	Reier de Laz
ZNIEFF 1	Rivière Le Kersault
ZNIEFF 1	Roche Saint Barnabe — haute Vallée du Mendy
ZNIEFF 1	Rochers et Landes du Roc'h Trevezel et de Ty Roz
ZNIEFF 1	Rochers Landes tourbières Étangs Nord Roch Tredudon Le Relec
ZNIEFF 1	Rochers, Landes et tourbières du Cragou
ZNIEFF 1	Rochers, Landes et tourbières Sud de Roc'h Tredudon — Roc'h Ar Feunteun
ZNIEFF 1	Ruisseau de Kerambellec
ZNIEFF 1	Ruisseau de Pont Mine
ZNIEFF 1	Ruisseau de Restmenguy
ZNIEFF 1	Ruisseau de Roz Millet
ZNIEFF 1	Ruisseau du Crann
ZNIEFF 1	Ruisseau du Moulin du Duc
ZNIEFF 1	Ruisseaux et étang du Loc'h
ZNIEFF 1	Scorff Amont
ZNIEFF 1	Scorff Median
ZNIEFF 1	Site de Kudel
ZNIEFF 1	Steir Goanes
ZNIEFF 1	Steir Goanes : Pont Ar Grossec
ZNIEFF 1	Ster Pont Ar C'hlaon
ZNIEFF 1	tourbière de Boudoubanal



Type de périmètre	Nom du site
ZNIEFF 1	tourbière de Coat Crenn
ZNIEFF 1	tourbière de Cosclunff-Saint Branda
ZNIEFF 1	tourbière de Gueurveur
ZNIEFF 1	tourbière de Kerforc'h
ZNIEFF 1	tourbière de Kernon
ZNIEFF 1	tourbière de Kerroc'h
ZNIEFF 1	tourbière de Liorz Margot — Gouloudic
ZNIEFF 1	tourbière de Roz An Eol et du Pont Matier
ZNIEFF 1	tourbière de Saint-Noay
ZNIEFF 1	tourbière de Stang Prat Ar Mel
ZNIEFF 1	tourbière et Landes humides de Le Faud et Crao Bihan
ZNIEFF 1	tourbière et Landes humides de Minez du Bihan — Guernourien
ZNIEFF 1	tourbières de Crec'h Lean — Kerlan - Prajennou
ZNIEFF 1	tourbières de Lan Kerfaven et Kervran
ZNIEFF 1	tourbières de Pont Ledan et Bigodou
ZNIEFF 1	tourbières des Sources du Rudalveget — Corn Ar Harz/Pen Ar Forest — Creac'h Pl
ZNIEFF 1	tourbières Nord de Minez du Braz et de Guernhir
ZNIEFF 1	Tronçon A Luronium natans sur L'isole Amont
ZNIEFF 1	Vallée boisée du Naic Aval Aux Roches du Diable
ZNIEFF 1	Vallée de L'elle et collines de Sainte Barbe du Faouet ¹⁶³
ZNIEFF 1	Vallée du Saint-Antoine
ZNIEFF 1	Vallées et Rochers de Reundu



Type de périmètre	Nom du site
ZNIEFF 1	Vallées et Rochers du Nod-Kerjean Saint Michel
ZNIEFF 1	Vallées DE LA RIVIÈRE DE SAINT-RIVOAL ET BOIS DU NIVOT
ZNIEFF 1	Yeun Ellez — Menez Mickel-Roc'h Cleguer
ZNIEFF 1	Zones humides de L'amont de la Fao et Landes de Quinoualc'h
ZNIEFF 1	Zones humides du ruisseau de Roudouhir — Le Libist
APPB	Combles de l'église Saint Telo
APPB	Combles de la chapelle de Saint Herbot
APPB	Église de Lopérec
APPB	Église paroissiale — commune de Kernasclédén
APPB	Haute vallée du Mendy
APPB	Landes de Locarn
APPB	Landes et tourbières de Plouneour Menez
APPB	Landes et tourbières du Ster Red et du Yeun/Lanneier ha taouarc'hegi Ster Red ha Yeun
APPB	Landes tourbeuses de Roudouhir et du Libist/Lanneier ha taouarc'hegi eus Ar Roudouhir hag al Libist
APPB	Mines de Locmaria-Berrien
APPB	Montagne de Botmeur/Menezioù Boneur
APPB	Montagnes et tourbières de la Feuillée
Réserve naturelle nationale	Vénec
Réserve naturelle régionale	Landes et marais de Glomel
Réserve naturelle régionale	Landes intérieures et tourbières du Cragou et du Vergam
Espace naturel sensible	29191



Type de périmètre	Nom du site
Espace naturel sensible	29034
Espace naturel sensible	29230
Espace naturel sensible	29278
Espace naturel sensible	29230
Espace naturel sensible	29071
Espace naturel sensible	Bois de Sainte-Barbe
Espace naturel sensible	Kermotten Vihan
Espace naturel sensible	Villeneuve Zinzec
Espace naturel sensible	Pont Neuf
Espace naturel sensible	Ez Goh Her
Espace naturel sensible	Villeneuve du Bois
Espace naturel sensible	Calotte Saint-Joseph
Espace naturel sensible	Zone de préemption à Langonnet
Espaces naturels protégés (Finistère)	15 sites



4.4 LEXIQUE

Centralité / Centralité commerciale :

Les **centralités** sont des lieux de regroupement et une diversité de fonctions urbaines, dans un périmètre relativement restreint (commerces, d'équipements collectifs, de services et de logements). Elles sont généralement constituées d'aménagements qui leurs confèrent une certaine urbanité (importance et qualité de l'espace public, bâti plus dense, etc.) et sont plus propices à engendrer une animation urbaine.

Le code de l'urbanisme (article L141-6) définit la centralité urbaine comme « tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines.

En matière de commerce, les **centralités commerciales** répondent aux besoins les plus courants de la population. La proximité des espaces habités permet généralement une accessibilité aisée pour les piétons et les cyclistes et implique une attention particulière sur l'aménagement des espaces publics, la programmation de projets urbains mixtes (habitat et commerce).

Secteur d'implantation périphérique :

Cette terminologie est issue de l'article L141-6 du code de l'urbanisme qui régit le DAACL pour désigner les espaces commerciaux en dehors des centralités commerciales.

Il s'agit de zones dédiées uniquement au commerce et implantées généralement le long des grands axes routiers, en limite des espaces urbanisés afin d'attirer un flux de clientèle conséquent et parfois éloigné, venant prioritairement en voiture. L'aménagement de ces zones est basé sur le modèle de la voiture, proposant de grandes surfaces de parkings gratuits et des constructions avec de grandes emprises au sol, des volumes imposants et généralement de plain-pied.

Ces zones répondent aux besoins des habitants généralement pour des achats quotidiens, réguliers ou occasionnels dans le cas des Grandes et Moyennes Surfaces Alimentaires (GSA) et d'achats occasionnels et exceptionnels, notamment pour des produits volumineux et pondéreux pour les Grandes et Moyennes Surfaces Spécialisées (GSS).

Commerce complémentaire :

Il s'agit d'une activité complémentaire dédiée au commerce de productions réalisée sur place par une autre activité économique. Cette activité commerciale ne peut pas devenir l'activité principale, elle doit rester complémentaire. Ce type de commerce se rapproche de la définition du local accessoire (définition du lexique national d'urbanisme). Cette activité commerciale fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit elle constitue une annexe ou une extension à la construction principale. Ce commerce complémentaire est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Densité brute / Densité nette :

La densité « brute », correspond à une surface de référence « tout compris ». Elle prend en compte l'ensemble des emprises considérées sans exclusion : équipements collectifs (bâti ou non), espaces verts, voirie principale et infrastructures.

La densité « nette », correspond à une surface de référence qui exclut les espaces qui ne sont pas directement liés à l'aménagement effectué (exemple : équipements, espaces publics ou voirie de liaison pour une extension d'urbanisation, voirie interne ou espaces communs à plusieurs opérations pour une opération donnée)

Destinations et sous destinations :

Définitions issues du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 définissant les destinations et sous-destinations :



- **Artisanat et commerce de détail** : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **Commerce de gros** : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Entrepôt** : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Restaurant** : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Hôtel et autres hébergements touristiques** : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **Équipement cinématographique** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Extension mesurée (définition du lexique national d'urbanisme) :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Villes et bourgs :

Les villes et bourgs correspondent à l'agglomération la plus importante d'une commune.

C'est un ensemble urbanisé, caractérisé par un regroupement de constructions, comprenant habitat, et, selon les communes, services, commerces, activités, équipements administratifs et scolaires.

Un bourg est une agglomération plus petite qu'une ville