

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS D'IROISE**
C.S. 10078
29290 LANRIVOARE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

NOMBRE DE DÉLÉGUÉS

L'an deux mille vingt quatre, le vingt deux mai
Les membres du Conseil Communautaire légalement convoqués se sont réunis à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise sous la présidence de Monsieur TALARMIN André, Plouarzel.

EN EXERCICE : 55

PRÉSENTS : 47

VOTANTS : 55

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur COLIN Guy, Brélès ; Madame APPRIOUAL Anne, Lampaul-Ploudalmézeau ; Monsieur JOURDEN Michel, Lampaul-Plouarzel ; Madame JAMET Brigitte, Lampaul-Plouarzel ; Monsieur COLIN Christophe, Landunvez ; Madame TANGUY Marie-France, Landunvez ; Monsieur BRIANT Jean-Noël, Lanildut ; Madame ANDRE Pascale, Lanrivoaré ; Monsieur RAGUENES Joseph, Lanrivoaré ; Monsieur MILIN Jean-Luc, Le Conquet ; Madame STORCK Christiane, Le Conquet ; Madame GODEBERT Viviane, Locmaria-Plouzané ; Monsieur MEON Philippe, Locmaria-Plouzané ; Madame CLECH Frédérique, Locmaria-Plouzané ; Monsieur RAULT Loïc, Locmaria-Plouzané ; Madame LAI Sylviane, Milizac Guipronvel ; Monsieur BRIANT Bernard, Milizac Guipronvel ; Madame PROVOST Véronique, Milizac Guipronvel ; Monsieur LANDURE Jean-Pierre, Milizac Guipronvel ; Monsieur DELHALLE Didier, Molène ; Monsieur TALARMIN André, Plouarzel ; Madame CONQ Anne-Marie, Plouarzel ; Monsieur BATANY Philippe, Plouarzel ; Madame CHENTIL Josiane, Plouarzel ; Madame LAMOUR Marguerite, Ploudalmézeau ; Monsieur CARREGA David, Ploudalmézeau ; Madame LAOT Anne, Ploudalmézeau ; Madame DAMOY Valérie, Ploudalmézeau ; Monsieur DENIEL Romain, Ploudalmézeau ; Monsieur VINCE Logann, Ploudalmézeau ; Monsieur PRUNIER Patrick, Plougonvelin ; Madame KUHN Audrey, Plougonvelin ; Monsieur CORRE Stéphane, Plougonvelin ; Madame CALVEZ Christine, Plougonvelin ; Monsieur THOMAS Philippe, Plougonvelin ; Madame LE GALL Chantal, Ploumogueur ; Madame LAINEZ Marie-Christine, Plourin ; Monsieur ROBIN Yves, Porspoder ; Madame LOQUET-LEGALL Myriam, Porspoder ; Monsieur MOUNIER Gilles, Saint Renan ; Madame ARZUR Claudie, Saint Renan ; Monsieur COLLOC Jean-Louis, Saint Renan ; Madame DUSSORT Fabienne, Saint Renan ; Monsieur LE CORRE Albert, Saint Renan ; Madame JAOUEN Armelle, Saint Renan ; Monsieur KEREBEL Lucien, Trébabu ; Monsieur TREGUER Reun, Tréouergat

ABSENTS EXCUSES :

Madame HUELVAN Annaïg, Le Conquet a donné pouvoir à Monsieur MILIN Jean-Luc
Monsieur GUENEUGUES Jean-Michel, Locmaria-Plouzané a donné pouvoir à Madame CLECH Frédérique
Monsieur QUILLEVERE Bernard, Milizac Guipronvel a donné pouvoir à Monsieur BRIANT Bernard
Monsieur BIVILLE Sébastien, Ploudalmézeau a donné pouvoir à Monsieur CARREGA David
Monsieur LE HIR François, Ploumoguier a donné pouvoir à Madame LE GALL Chantal
Monsieur COROLLEUR Antoine, Plourin a donné pouvoir à Madame LAINEZ Marie-Christine
Madame TALARMAIN Claire, Saint Renan a donné pouvoir à Madame DUSSORT Fabienne
Monsieur PRUVOST Alexandre, Saint Renan a donné pouvoir à Madame JAOUEN Armelle

Madame LAMOUR Marguerite a été élue secrétaire de séance.

CC2024_05_15 : CRÉATION DÉFINITIVE DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (ZAD) DE LA POINTE SAINT-MATHIEU - PLOUGONVELIN

Exposé

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a introduit la possibilité aux EPCI à fiscalité propre, compétents en matière de PLU, de créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) après avis des communes concernées (art. L.212-1 du Code de l'Urbanisme). La Communauté de Communes du Pays d'Iroise (CCPI) a la faculté décentralisée de création d'une ZAD pour constituer des réserves foncières nécessaires à la réalisation d'opérations d'intérêt communautaire. Le transfert des compétences du Syndicat mixte de la Pointe Saint-Mathieu au 1^{er} janvier 2018, confère à la CCPI la charge de l'aménagement du site mais aussi du foncier actif ainsi constitué.

Dès 2019, convaincus de la nécessité de mettre en cohérence les différentes actions qui se portent sur les lieux (ex. : classement/ inscription au titre des sites et monuments naturels par l'État, plans de protection et de gestion des Espaces Naturels protégés du Département du Finistère, Orientation d'Aménagement et de Programmation fixées au PLU communal de Plougonvelin, servitudes militaires, plan de gestion des routes départementales...), la CCPI et différents partenaires, dont la commune de Plougonvelin, se sont engagés dans une réflexion d'aménagement global avec comme principaux objectifs une meilleure lisibilité et un meilleur accueil sur site.

En compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays de Brest, un projet de réaménagement global se dessine notamment à travers l'étude programmatique étendue aux limites de l'ancien

village fortifié de Saint-Mathieu (*Loc Mahe*). Ce dernier comporte un volet foncier important qui sera mis en œuvre notamment grâce au droit de préemption que confère le statut de ZAD.

Par arrêté préfectoral n°29-2022-08-26-00003 en date du 26 août 2022, un périmètre provisoire de ZAD de la Pointe Saint-Mathieu, sur la commune de Plougonvelin, a été créé, désignant la CCPI comme titulaire du droit de préemption. Le droit de préemption instauré au bénéfice de la CCPI sur le secteur de la Pointe Saint-Mathieu vise à limiter toute spéculation liée au caractère exceptionnel du site pour favoriser la mise en œuvre d'un projet global, respectueux de la qualité paysagère et patrimoniale du site ainsi que de ses différents usages (touristique, scientifique et technique, culturel, agricole...).

Dans le prolongement de celle-ci, la CCPI organise le passage en ZAD « définitive » sur le même périmètre pour une durée de 6 ans (renouvelable une fois). Pour cela, elle a sollicité l'avis de la commune de Plougonvelin afin d'obtenir son approbation quant à l'instauration définitive du périmètre définitif de la ZAD et la mise en œuvre du droit de préemption.

La commune de Plougonvelin a approuvé l'instauration du périmètre définitif la ZAD et la mise en œuvre du droit de préemption par la CCPI par délibération du Conseil Municipal du 15 avril 2024.

Délibération

Vu l'exposé de M. le président de la Communauté des Communes du Pays d'Iroise ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.212-1 à L.212-5 et R.212-1 à R.212-6 ;

Vu le SCoT du Pays de Brest approuvé le 19/12/2018, puis modifié le 22/10/2019 ;

Vu le PLU de Plougonvelin approuvé par délibération du Conseil municipal le 28/02/2018 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°29-2022-08-26-00003 du 26/08/2022 créant le périmètre provisoire de Zone d'Aménagement Différé dite du secteur de la Pointe Saint-Mathieu à Plougonvelin ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Plougonvelin du 15/04/2024 donnant un avis favorable à la création d'une ZAD « définitive » sur le secteur de la Pointe Saint-Mathieu ;

Vu la notice de présentation du projet de création de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) « définitive » dite du secteur « la Pointe Saint-Mathieu » annexée à la présente délibération ;

Considérant l'intérêt général de la création de la ZAD de la Pointe Saint-Mathieu, pour une durée de 6 ans (renouvelable une fois) et l'avis favorable de la commune de Plougonvelin sur laquelle elle se situe ;

Après en avoir délibéré, il est proposé :

- d'approuver la création « définitive » du périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) du secteur de la pointe Saint-Mathieu sur la commune de Plougonvelin ;
- de confier l'exercice du droit de préemption d'une durée de 6 ans qui en découle à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise.

Cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, soit :

- un affichage au siège de la CCPI à Lanrivouaré et en mairie de Plougonvelin durant un mois,
- une insertion dans 2 journaux diffusés dans le département (Le Télégramme et Ouest France).

Les effets juridiques attachés à la création de la ZAD ont pour point de départ, l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus.

En application de l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme, la CCPI ouvrira, dès institution de la ZAD, un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis. Toute personne peut consulter ce registre ou en obtenir un extrait.

En outre, en application de l'article R.212-2 du Code de l'Urbanisme, cette délibération sera transmise et/ou notifiée à :

- M. le Préfet du Finistère,
- M. le Président de la chambre départementale des notaires du Finistère,
- Barreau du tribunal judiciaire de Brest,
- Greffe du Tribunal judiciaire de Brest.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : ADOPTE A L'UNANIMITE – 1 ABSTENTION (LOIC RAULT)

Le Président,

M. TALARMIN André

MISE EN PLACE D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE
(ZAD) « DEFINITIVE » DANS LE SECTEUR DE LA POINTE
SAINT-MATHIEU
SUR LA COMMUNE DE PLOUGONVELIN

Notice de présentation



SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| SOMMAIRE | 2 |
| 1. CONTEXTE | 3 |
| 2. PERSPECTIVES EN MATIERE D'AMENAGEMENT | 4 |
| 3. OBJECTIFS ET INTERET DE LA ZAD | 7 |
| 4. PLAN DE DELIMITATION RETENU POUR LA CREATION DE LA ZAD « DEFINITIVE » DE LA POINTE SAINT-MATHIEU | 7 |
| 5. DESCRIPTION DU PERIMETRE DE LA ZAD DE LA POINTE SAINT-MATHIEU SUR BASE CADASTRALE | 8 |
| 6. COMPATIBILITE DU PROJET DE ZAD AVEC LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (DOO) DU SCOT DU PAYS DE BREST ET AVEC LE PLU DE PLOUGONVELIN | 13 |

1. CONTEXTE

Le syndicat mixte pour l'aménagement et la protection du site d'aménagement de la pointe Saint Mathieu a été créé en 1997 dans le but de contribuer à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur de ce site majeur du Finistère. Ainsi regroupés au sein d'un même organisme, le conseil général du Finistère (45%), Brest Métropole Océane (15%), la Communauté de communes du Pays d'Iroise (20%) ainsi que les communes du Conquet (5%) et de Plougonvelin (15%) avaient toute latitude pour mettre en œuvre un plan de développement local et engager les actions nécessaires à sa réalisation (études, travaux d'équipement, information, création de services, conventions, financement des équipements).

Par courrier en date du 5 septembre 2016, la présidente du conseil départemental a fait connaître à l'ensemble des membres du syndicat mixte ses intentions de retrait en proposant en conséquence de revoir la gouvernance et les modalités financières à opérer. Le 4 novembre 2016, les membres du syndicat mixte réunis ont examiné toutes les solutions possibles et ont décidé collectivement de dissoudre le syndicat mixte avec une reprise de sa compétence par la Communauté de communes du Pays d'Iroise (CCPI) à compter du 1^{er} janvier 2018.

Convaincus de la nécessité de mettre en cohérence les différentes actions qui se portent sur les lieux¹ la CCPI et différents partenaires se sont engagés dès 2019 dans une réflexion d'aménagement global du site étendue aux limites de l'ancien village fortifié de Saint-Mathieu (*Loc Mahe*) afin d'obtenir une meilleure lisibilité et un meilleur accueil sur site.

Pensé sur le long terme, ce projet comporte un volet foncier important. C'est pourquoi la collectivité a récemment décidé d'engager des démarches en vue de se doter d'outils de maîtrise foncière appropriés. La CCPI sera en mesure de mener à bien le projet de réaménagement global du site aux termes de l'étude programmatique grâce notamment au droit de préemption que lui confère le statut de ZAD.

Par arrêté préfectoral n°29-2022-08-26-00003 en date du 26 août 2022, une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) provisoire de la pointe Saint-Mathieu sur la commune de Plougonvelin a été créée, désignant la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (CCPI) titulaire du droit de préemption. Dans le prolongement de celle-ci, la présente notice demande le passage en ZAD définitive sur le même périmètre pour une durée de 6 ans (renouvelable une fois).

Le droit de préemption instauré au bénéfice de la CCPI sur le secteur de la pointe Saint-Mathieu visera à limiter toute spéculation liée au caractère exceptionnel du site pour favoriser la mise en œuvre d'un projet global, respectueux de la qualité paysagère et patrimoniale du site ainsi que de ses différents usages (touristique, scientifique et technique, culturel, agricole, etc.).

¹ Ex : Classement/ inscription au titre des sites et monuments naturels par l'Etat ; plans de protection et de gestion des Espaces Naturels protégés du Département du Finistère et du Conservatoire du Littoral et des rivages lacustres ; Orientation d'Aménagement et de Programmation fixées au PLU communal de Plougonvelin ; servitude militaire ; plan de gestion des routes départementales...

2. PERSPECTIVES EN MATIERE D'AMENAGEMENT

A L'ÉCHELLE DE LA POINTE

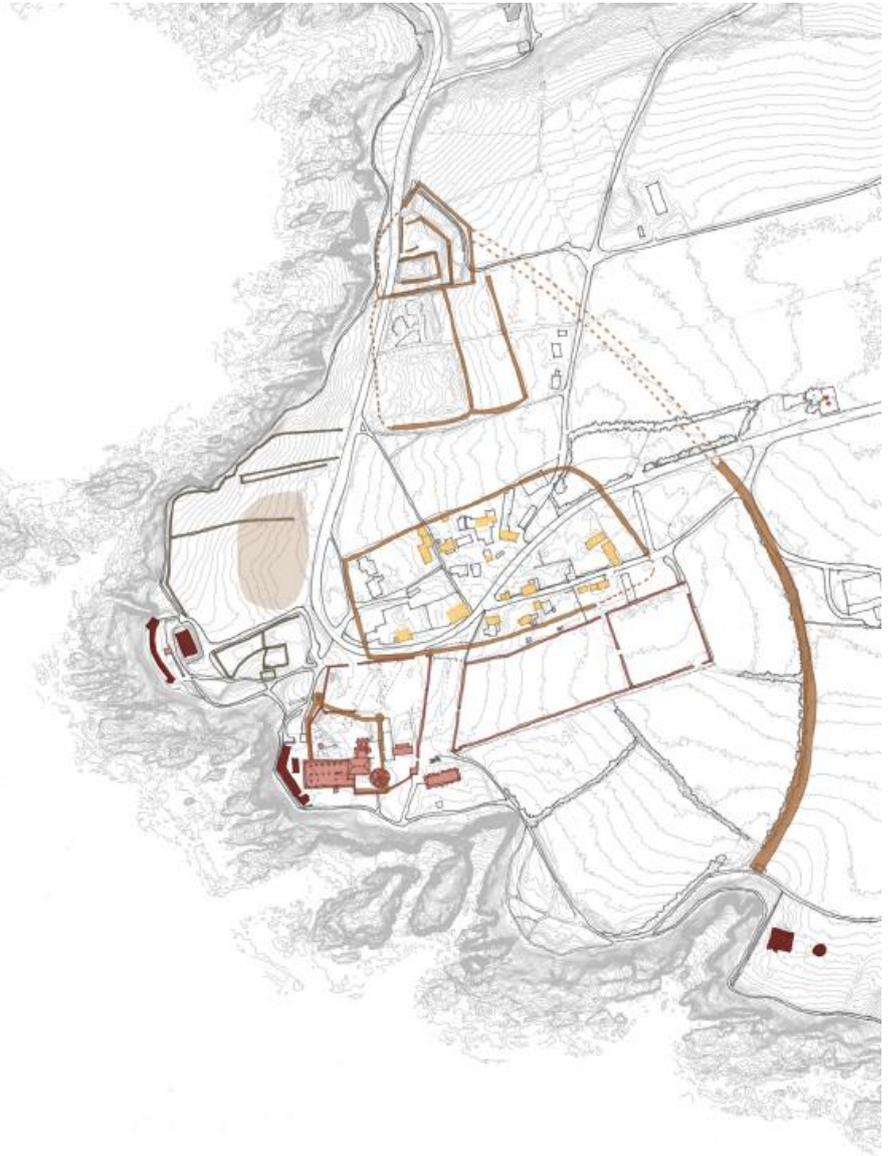
Les limites de l'ancienne ville fortifiée de Saint-Mathieu (*Loc Mahe*)

« Durant la deuxième moitié du Moyen-Âge, l'abbaye fait partie d'un pôle commercial et portuaire de dimension européenne, dans lequel l'administration vicomtale est bien sûr présente.

En outre, l'établissement monastique appartient à une agglomération qui se développe vers le nord et l'est, et qui est ceinte d'un enclos défensif dont les vestiges se discernent encore dans le paysage, le tout sous la protection d'un château installé à l'extérieur de la « ville de Saint-Mathieu », côté nord. En conséquence, il est évident qu'ici aussi, l'étude archéologique de l'espace du parking permettrait de comprendre la nature et l'évolution de structures et niveaux archéologiques liés à la mise en place et à l'expansion de l'abbaye et de la ville de Saint-Mathieu jusque dans le courant du XVe siècle. Elle apporterait des éclaircissements historiques inédits au niveau local bien sûr, mais aussi au niveau régional et plus encore.»

Extrait du rapport INRAP de 2017, sous la direction de Françoise Le Boulanger

- Ouvrage défensif
- Bâti monumental
- Bâti remarquable
- Murets / Devieds
- Fouilles enfouies
- Gisement médiéval



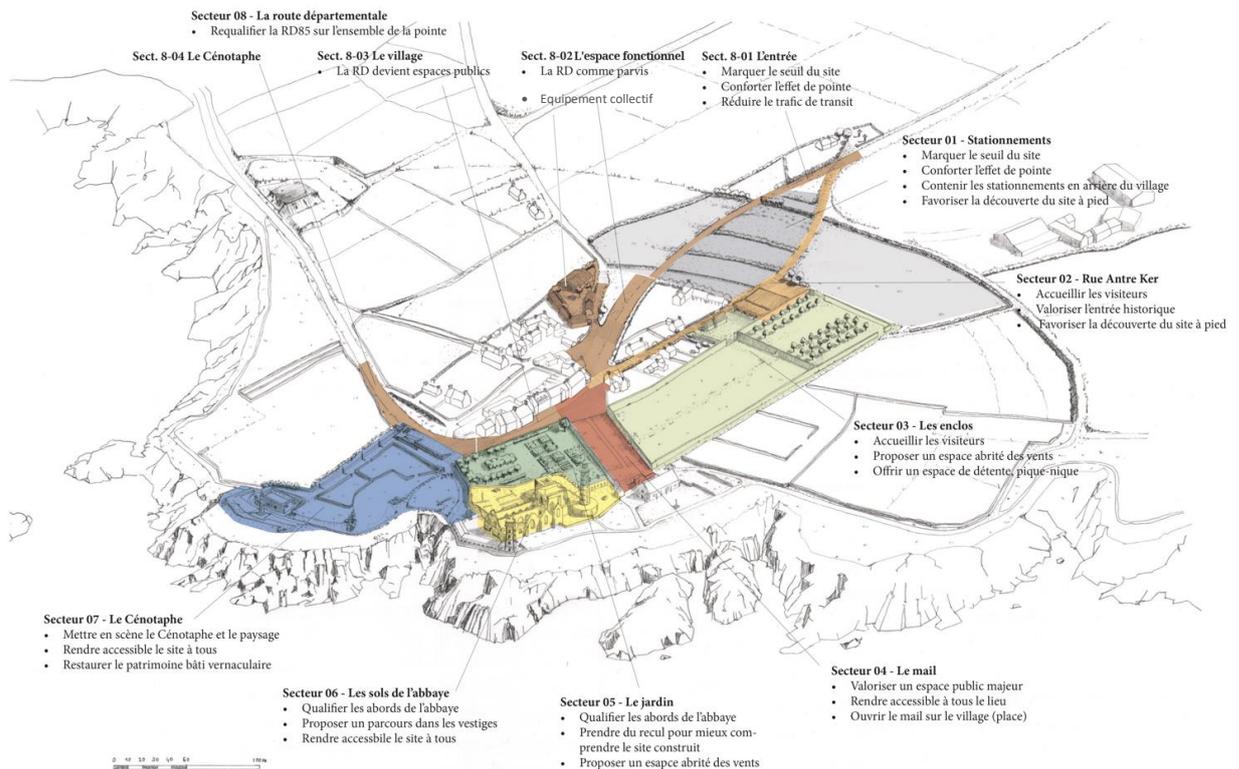
Extrait de l'étude « pointe Saint-Mathieu. Mission de programmation et de mise en valeur ». L'atelier des patrimoines. Nov 2022

A L'ÉCHELLE ARCHITECTURALE

METTRE EN VALEUR LES QUALITÉS DU SITE, AVEC SOLENNITÉ

- Le site comme lieux de mémoire (cénotaphe, chapelle, stèle Saint-Jacques de Compostelle, etc.) ;
- Restaurer le patrimoine bâti dans toutes ses composantes (maritime, agricole, religieux, etc.) et en souligner la diversité des tailles et des formes ;
- Requalifier et revaloriser les espaces publics en jouant sur « le clos et l'ouvert ».

CARTE DES SECTEURS DE PROJETS



3. OBJECTIFS ET INTERET DE LA ZAD

La ZAD définitive permettra à la CCPI de disposer d'un droit de préemption de 6 ans renouvelable une fois sur l'unité foncière en vue de mettre en œuvre, dans un l'intérêt général, les actions ou opérations répondant aux objectifs définis à l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme à savoir :

- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ;
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- Réaliser des équipements collectifs ou locaux de recherche ou d'enseignement supérieur.

Le projet d'aménagement à réaliser sur l'unité foncière désignée devra être justifié au regard des objectifs précités.

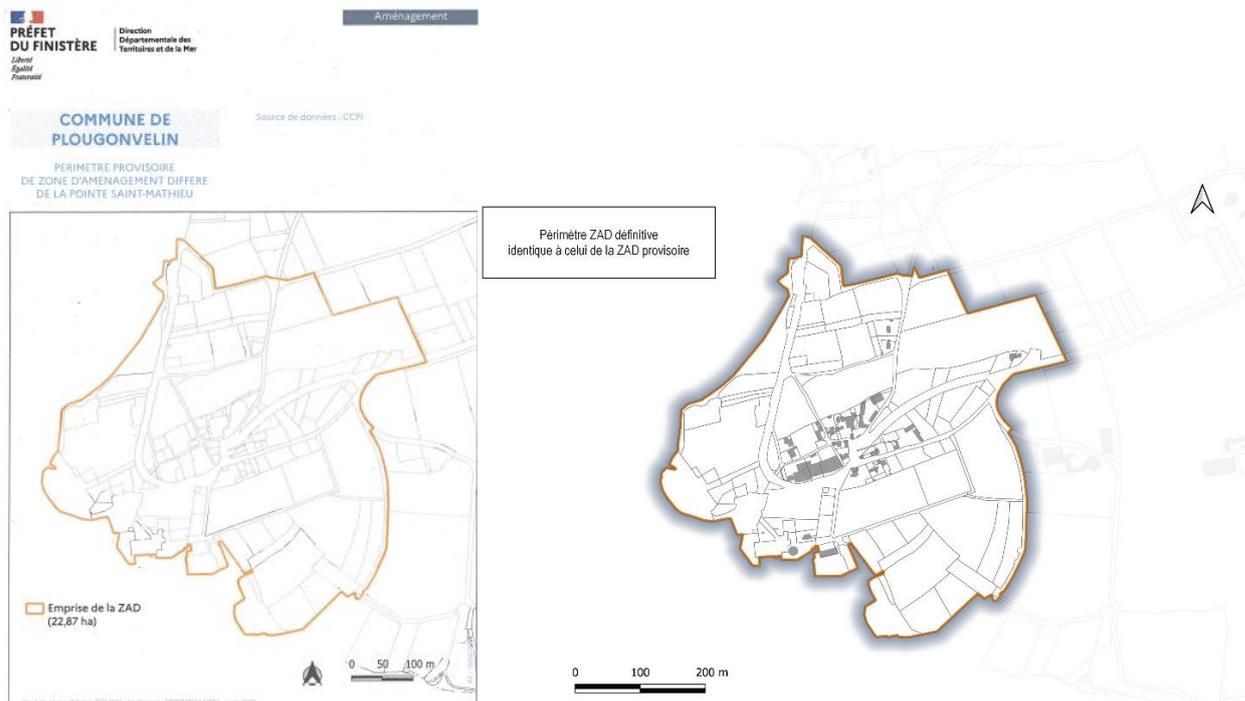
L'étude de programmation et de mise en valeur du site réalisée en 2022 par le mandataire « Atelier des patrimoines » répond déjà en partie à ces objectifs.

4. PLAN DE DELIMITATION RETENU POUR LA CREATION DE LA ZAD « DEFINITIVE » DE LA POINTE SAINT-MATHIEU

Dans ce contexte, et d'après les différentes études menées au préalable, il a semblé pertinent d'inscrire en Zone d'Aménagement Différé l'ensemble des parcelles correspondantes à l'ancienne ville fortifiée de Saint-Mathieu. En appui de l'ancienne emprise cadastrale du château médiéval dont le tracé en arc de cercle se perçoit encore dans le parcellaire à l'Est et au Nord (*cf. carte Les limites de l'ancienne ville fortifiée de Saint-Mathieu (Loc Mahe)*), un périmètre a clairement été délimité afin que le projet d'aménagement et de mise en valeur du site de la Pointe Saint Mathieu soit mis en œuvre.

Dans son arrêté préfectoral du 26/08/2022 portant création du périmètre provisoire d'une Zone d'Aménagement Différée sur le territoire de la commune de Plougonvelin, la délimitation était celle définie sur la carte présentée ci-dessous.

L'emprise de la ZAD provisoire équivaut à 22,8 ha avec dans le détail, environ 20,2 ha de parcelles et 2,6 ha d'espaces considérés dans le domaine public.



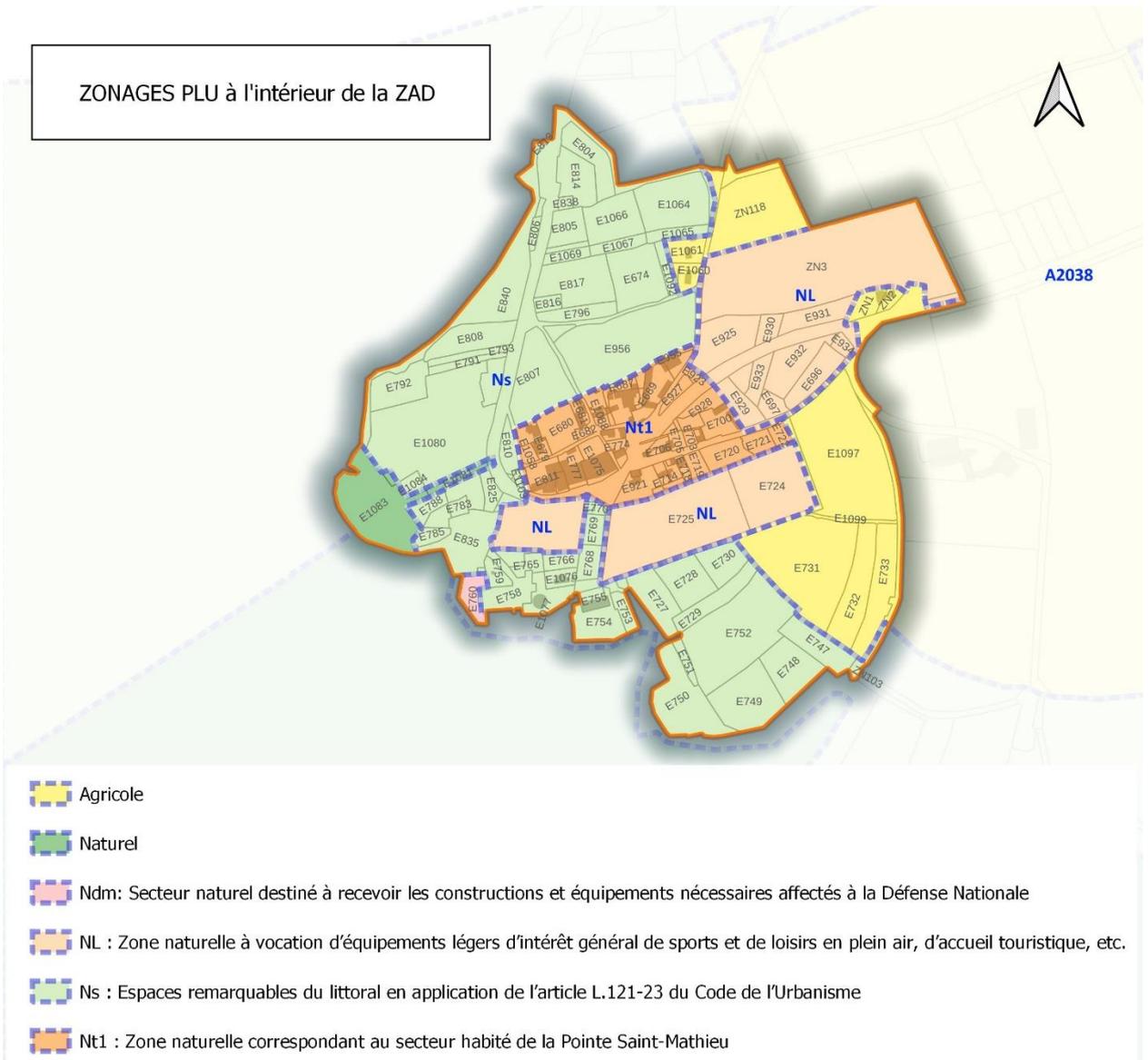
Le périmètre de la ZAD définitive reste inchangé par rapport à celui de la ZAD provisoire.

5. DESCRIPTION DU PERIMETRE DE LA ZAD DE LA POINTE SAINT-MATHIEU SUR BASE CADASTRALE

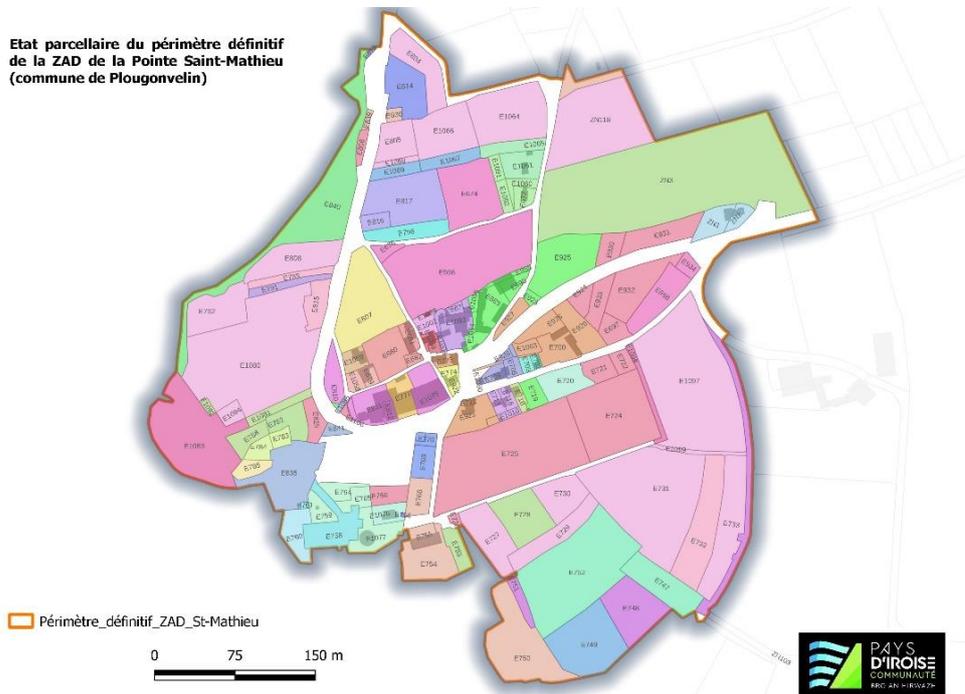
De son positionnement à la fois périphérique et stratégique en surplomb de la mer d'Iroise, le secteur de la pointe Saint-Mathieu a hérité de son histoire une multitude de fonctions :

- Éclairage et une surveillance militaire des côtes,
- Espace de nature préservé,
- Village habité de tradition rurale,
- Site à haute valeur patrimoniale et de mémoire,
- Accueil touristique et excursionniste.

De cette historique, il en résulte de multiples zonages au PLU en vigueur sur la commune de Plougonvelin.



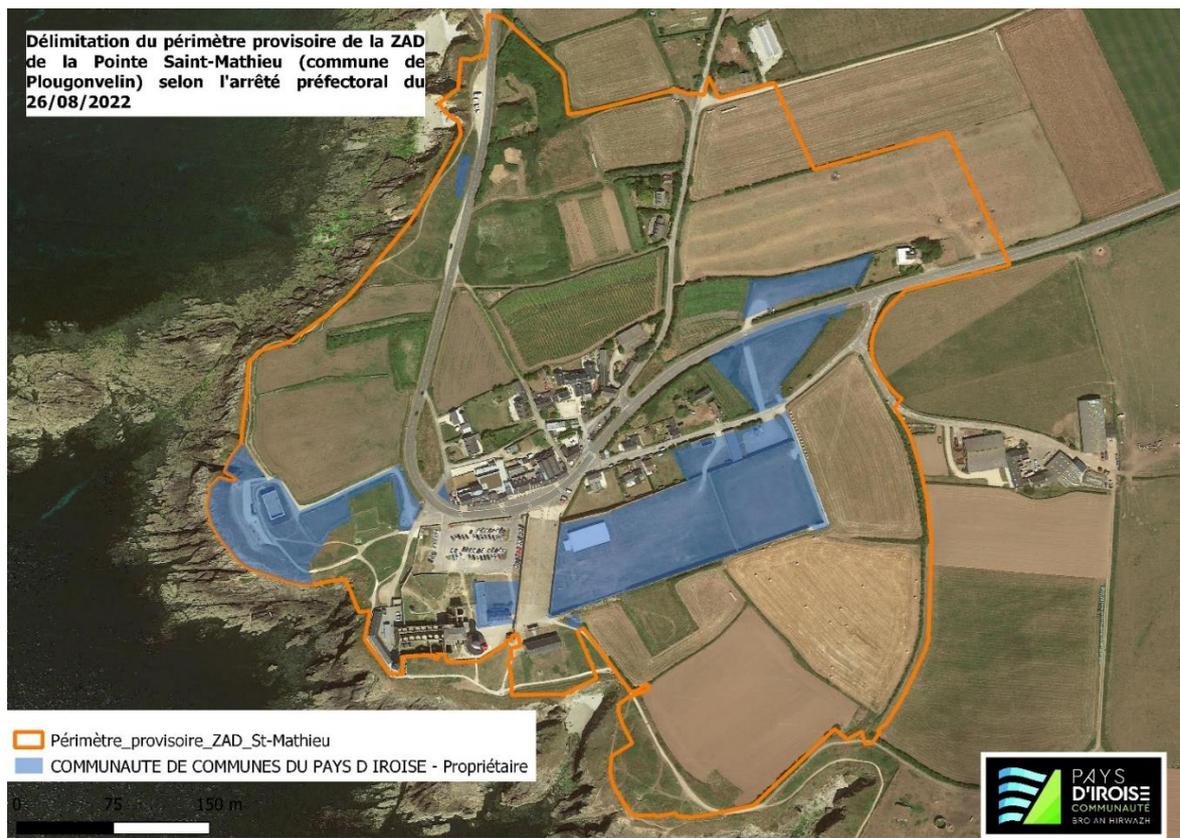
Etat parcellaire par propriété regroupée- mars 2024



En mars 2024, on compte 97 parcelles dans le périmètre de la ZAD. Un code couleur a été appliqué par propriété regroupée afin d'en faciliter la lecture. Nous avons procédé de la même façon pour le tableau suivant.

| Parcelle(s) cadastrale(s) | Surface en m ² |
|--|---------------------------|
| E0720, E1076 | 1641 |
| E0726,E0766,E0806,E0825,E1103,E0697,E0721,E0930 | 21964 |
| E0704,E0708,E0750,E0768,E0838,E0839,E1090,ZN0015,E0754 | 7857 |
| E0749,E1067 | 4571 |
| E0810,E1075,E1102,E1105,E0811 | 3198 |
| E0687 | 1271 |
| E0769,E0770,E0771 | 862 |
| E0840 | 5641 |
| E0758,E0761 | 1708 |
| E0756 | 14 |
| E0777 | 771 |
| E1002 | 323 |
| E0679 | 534 |
| E0784 | 724 |
| E0747 | 9040 |
| ZN0001 | 1158 |
| E0728,E0753,E0782,ZN0003 | 21500 |
| E0791 | 521 |
| E0759,E0764 | 2649 |
| E0760 | 1002 |
| E0680 | 1926 |
| E1089,E1004 | 289 |
| E1059 | 435 |
| E1061 | 1614 |
| E0774,E0922 | 351 |
| E0748,E0751,ZN0103 | 4610 |

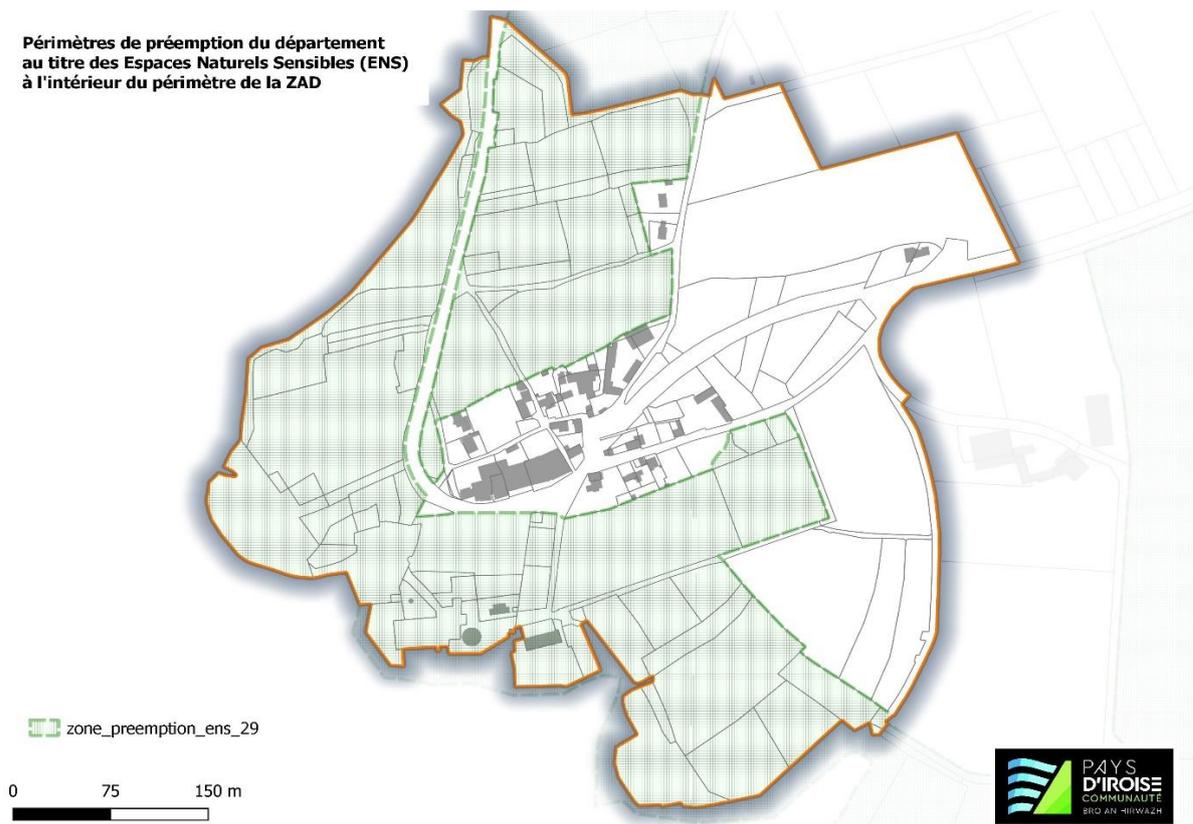
| | |
|--------------------------------|---------------|
| E0718 | 236 |
| E0705 | 706 |
| E0672 | 1215 |
| E0816 | 3462 |
| E0719,E0824,E0689,E0923 | 5257 |
| E0807 | 3817 |
| ZN0118,E0727,E0804,E0792 | 55089 |
| E0732,E0793,E0815 | 4378 |
| E0674,E0676,E0956,E0696 | 12841 |
| E0702 | 264 |
| E0713 | 643 |
| E0796 | 1054 |
| E0813,E0814 | 1806 |
| E0785 | 479 |
| E0775,E0927,E0700,E0712 | 4837 |
| E1083,E1098,E1104,E1106 | 5929 |
| E1082,E0788 | 1308 |
| E0835,E0841,E1086 | 3141 |
| total surface parcelles | 202636 |



La CCPI par transfert des actifs de l'ancien syndicat mixte de la pointe Saint-Mathieu est devenue propriétaire de parcelles (en bleu sur la carte ci-dessus). Pour asseoir le projet d'aménagement global dans les secteurs identifiés par la programmation (cf. carte des secteurs de projet p.6), il faudra poursuivre les efforts d'acquisition de terrains.

L'instauration d'un droit de préemption dans le périmètre de la ZAD facilitera la mise en œuvre du volet foncier du projet.

**Périmètres de préemption du département
au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS)
à l'intérieur du périmètre de la ZAD**



Une vigilance sera toutefois apportée aux terrains sous périmètre de préemption des Espaces Naturels Sensibles du Département. Un dialogue constant entre l'EPCI et le Département sera entretenu dans le cadre de la gouvernance du projet sur ce sujet de la double préemption de ces parcelles.

6. COMPATIBILITE DU PROJET DE ZAD AVEC LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (DOO) DU SCOT DU PAYS DE BREST ET AVEC LE PLU DE PLOUGONVELIN

La création d'une ZAD doit être compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT (articles L.122-1-15 et R.122-5 du Code de l'Urbanisme). Aucune compatibilité ou conformité avec le PLU n'est requise. Le SCoT du Pays de Brest a été approuvé le 19/12/2018 puis a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 22/10/2019. Il est en cours de révision générale depuis le 30/04/2019.

Le projet de création de ZAD « définitive » de la Pointe Saint-Mathieu à Plougonvelin est compatible avec le DOO du SCOT du Pays de Brest en vigueur puisque le site a été identifié au SCOT comme un site d'intérêt patrimonial majeur à l'échelle du Pays de Brest.

De plus, conformément au 7° de l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Prémption Urbain (DPU) défini par les articles L.211-1 et suivants, **ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des ZAD, doivent figurer en Annexes du PLU des communes concernées.**

A la suite de l'approbation de la création de la ZAD « définitive », le Président de la CCPI prendra donc nouvel un arrêté (après celui pour le périmètre provisoire de ZAD) pour mettre à jour le PLU de la commune de Plougonvelin.

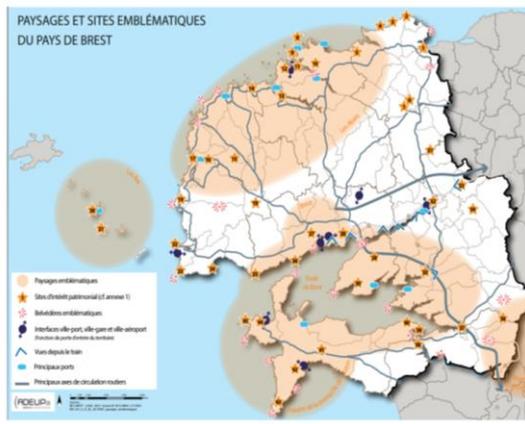
Les orientations du **DOO du SCoT en vigueur** sont déclinées ci-dessous :

1-5. VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE DU TERRITOIRE

Il existe également des sites emblématiques répartis sur l'ensemble du Pays qui appuient l'attractivité touristique du territoire : phares, patrimoines bâtis ou naturels, ports, belvédères... Ces paysages constituent un bien commun, vecteur d'identité et de qualité de vie. Leur préservation et leur valorisation sont essentielles pour l'attractivité résidentielle, économique et touristique du Pays de Brest. Dès lors, le SCoT précise les enjeux attachés à chaque entité et grand ensemble paysagers, en portant une attention particulière au littoral. Long de plus de 600 km, ce dernier occupe en effet une place prépondérante dans l'identité du Pays de Brest. Le SCoT identifie les coupures d'urbanisation à préserver au titre de la loi Littoral, pour leur rôle essentiel de valorisation paysagère, mais également de préservation du fonctionnement des milieux naturels. Il encadre également l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

I-5.1. Préserver et mettre en valeur les paysages et sites emblématiques

- Protéger, valoriser et préserver les sites d'intérêt patrimonial (bâtis ou naturels) identifiés sur la carte ci-dessous et nommés dans l'annexe 1 du DOO.
- Organiser leur fréquentation touristique en évitant leur altération ;
- Valoriser les belvédères emblématiques identifiés sur la carte ci-contre ;



Annexe 1 - Liste des sites d'intérêt patrimonial

| | | |
|------------------------------------|---|---|
| LENEVEN - CÔTE DES LÉGENDES | | |
| 1. Banc de Goulven | 20. Sémaphore de Maline | PRESQU'ÎLE DE CROIZON - AULNE MARITIME |
| 2. Phare de Pontnoval | 21. Réserve naturelle de l'Iroise | 36. Forêt du Cranou |
| 3. Village de Meneval | 22. Phare de Kermorvan | 37. Le Faou |
| 4. Chaix granitique de Kerlouan | 23. Phare et abaye de la pointe Saint-Mathieu | 38. Pont de Ténenez et estuaire de l'Aulne |
| 5. Menez du Coeur | 24. Fort de Bertheaume | 39. Abbaye de Landiveneuc |
| 6. Lesvenen | | 40. Sillon des Anglais |
| 7. Basilique du Falgott | BREST METROPOLE | 41. Sites géologiques de la presqu'île de Croizon |
| | 25. Fort et phare du petit Minou | 42. Morgat |
| PAYS DES ARBES | 26. Phare du Portzec | 43. Cap de la Chine |
| 8. Phare de l'île Virgée | 27. Brest | 44. Tour Souban |
| 9. Phare de l'île Waach | 28. Vallon du Stanglar | 45. Pointe du Toullouart |
| 10. Feu de Lanvaun | 29. Calvaire de Plougastel-Douglas | |
| 11. Aber Waach | 30. Sillon de l'Auberlach | |
| 12. Sémaphore de l'Aber Waach | PAYS DE LANDERNEAU-DACULAS | |
| 13. Aber Benoit | 31. Tourbière de Lann Gazel | |
| | 32. Landerneau | |
| PAYS D'IRROSE | 33. Château de la Roche-Maurice | |
| 14. Ouess de Trémpouan | 34. Ecoles de la Range | |
| 15. Château de Kergraslec | 35. Abbaye de Douzès | |
| 16. Aber Iduf | 36. Forêt du Cranou | |
| 17. Phare de l'Aber Iduf | | |
| 18. Saint-Rocher | | |
| 19. Phare de Trizien | | |

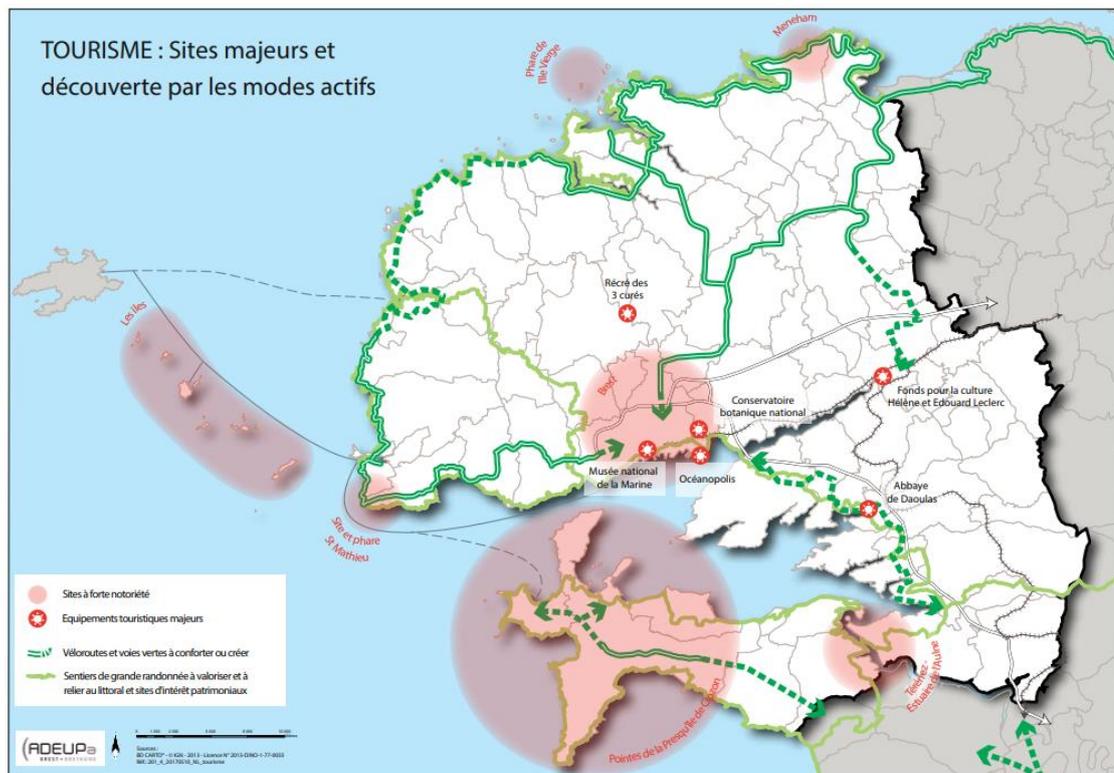
I-5.2. Préserver et mettre en valeur les particularités paysagères locales

Les documents d'urbanisme locaux concourent de manière générale à :

- maintenir, voire améliorer, la qualité des silhouettes urbaines ;
- favoriser l'intégration du bâti existant dans son environnement ;
- préserver le bâti d'intérêt patrimonial ;
- veiller à l'intégration paysagère et à la qualité architecturale des nouvelles constructions ;
- limiter le développement linéaire de l'urbanisation le long des routes ;
- valoriser les belvédères le cas échéant ;
- préserver les vallons.

II-5. DEVELOPPER LE TOURISME, UN LEVIER D'ATTRACTIVITE

Dans le Pays de Brest, le tourisme représente 4 700 emplois en moyenne dans l'année, soit 3,5 % de l'emploi total. La mise en place du groupement d'intérêt public « Brest terres océanes » a permis une définition de la stratégie touristique du territoire, et donc un développement de l'attrait touristique de la destination (...). Les paysages préservés et l'aspect maritime de la destination sont les principales raisons de la venue des touristes dans le Pays de Brest. (...). Le SCoT identifie également des équipements touristiques majeurs (Océanopolis, Fonds pour la culture Hélène et Edouard Leclerc...) et des sites à forte notoriété (Ménéham, pointes de la Presqu'île de Crozon...), qui attirent chaque année plusieurs milliers de visiteurs sur le territoire. Il permet leur développement et encourage leur accessibilité par différents modes de transport.



II-5.2. Organiser la fréquentation touristique

Les documents d'urbanisme locaux concourent à permettre l'amélioration du stationnement et de l'accessibilité de l'ensemble des sites touristiques de leur territoire, dans une optique de préservation des paysages environnants. L'accessibilité par les modes actifs et, dans la mesure du possible, une desserte en transport collectif sont à rechercher, particulièrement pour les équipements touristiques majeurs et sites à forte notoriété cités plus bas.

Le SCoT identifie 6 équipements touristiques majeurs et 7 sites à forte notoriété dans le Pays de Brest (**dont le site de la pointe Saint-Mathieu**).

Les documents d'urbanismes locaux peuvent permettre leur développement, mais également la création de nouveaux équipements et la mise en valeur d'autres sites, dans le respect de l'ensemble des orientations du SCoT, notamment paysagères et environnementales.

Concernant la révision du ScoT en cours, le projet de PAS présenté en janvier 2024 fait état des orientations suivantes :

1.6. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES, VECTEURS DE QUALITE D'UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL

1.6.1. Protéger les paysages « emblématiques », porteurs d'identité et vitrines du territoire.

2.5 DEVELOPPER LE TOURISME SOUS TOUTES SES FORMES, COMME LEVIER D'ATTRACTIVITE, EN VEILLANT A PRESERVER LES EQUILIBRES

2.5.1. Poursuivre la valorisation touristique des atouts du territoire

2.5.2. Développer les activités touristiques en veillant aux équilibres

2.8 PORTER UN PROJET D'AMENAGEMENT INTEGRANT LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA BIODIVERSITE

2.8.1. Protéger l'environnement et la biodiversité, supports de toute vie et activités

2.8. Porter un projet d'aménagement intégrant la préservation de l'environnement et de la biodiversité

2.8.2. Préserver et restaurer la fonctionnalité de la trame verte et bleue

Ces dernières guideront le projet dans sa mise en œuvre au regard de la préservation de l'environnement et de la biodiversité ainsi que du respect de l'équilibre des dynamiques touristiques en place dans le Pays de Brest.

Vu les éléments justificatifs déclinés, on peut noter que les objectifs d'intérêt général fixés par l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme justifiant la création de la ZAD définitive de la Pointe Saint-Mathieu, sont compatibles avec les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT du Pays de Brest en vigueur et avec le projet de PAS du ScoT à venir.