DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

COMMUNE DE ROSCOFF

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2000
Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 2 mars 2009
Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 avril 2010

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

COURRIER ARRIVÉ LE :
- 3 MAI 2010
SOUS-PRÉFECTURE DE MORLAIX

Exécutoire le 3 juin 2010

ALIDADE environnement
Aménager pour demain
La Grande Maison - 184 rue de Verdun - 29200 Brest
tel : 02 93 33 85 67 - fax : 02 98 425 199
e-mail : lagrandemaison-brest@orange.fr
site www.lagrandemaison-brest.com

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES **2**
I. LE CADRE JURIDIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE **3**
II. LA DEMARCHE **5**
Méthodologie 5
Les enjeux 5
III. RAPPEL DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT **6**
IV. LE PROJET GLOBAL : **8**
LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE **8**
I. En matière de développement économique 10
Les secteurs à développer ou à renforcer : 10
Le secteur de la zone du Bloscon 10
Le Centre de Perharidy 11
La consolidation et le développement de l'activité touristique 11
II. En matière d'aménagement de l'espace 13
Répondre aux besoins en urbanisation 13
Maintenir et renforcer l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels par un développement urbain réfléchi 15
Réhabilitation, restructuration et mise en valeur de certains secteurs ou quartiers : Préservation et mise en valeur du centre-ville et des quartiers centraux 15
Secteurs à conforter ou structurer 16
Traitement et aménagement des espaces publics et des entrées de ville 17
Amélioration du réseau de voirie du centre-ville 17
Amélioration des entrées de ville 18
Création de liaisons 20
III. En matière d'equipements et de services 21
Favoriser l'implantation des équipements répondant aux besoins de la population 21
Projet de prolongement de la jetée 21
Renforcement des activités nautiques 21
Développement du Jardin exotique 21
Extension du complexe sportif de Lagadennou 22
Equipements dans le secteur de Keraison 22
IV. En matière de preservation et de mise en valeur de l'environnement et des paysages 23
Protection de l'espace et de l'activité agricole et des espaces naturels 23
Protection et mise en valeur des espaces sensibles 24

I. LE CADRE JURIDIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La principale différence du Plan Local d'Urbanisme par rapport au Plan d'Occupation des Sols est l'obligation pour la commune d'intégrer un Projet d'Aménagement et de Développement Durable[1]. En effet, le PLU est désormais accompagné de ce nouveau document, le PADD.

La loi n°2000-1208, relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains, dite « loi SRU », du 13 décembre 2000, institue celui-ci au même titre que les autres documents constituant le PLU :

- un rapport de présentation,
- un règlement,
- **un projet d'aménagement et de développement durable,**
- un ou plusieurs documents graphiques,
- des annexes.

Au côté du rapport de présentation, le PADD constitue donc un élément distinct du dossier qui présente le projet communal.

ART. R.123-3 (D. NO 2001-260, 27 MARS 2001, ART. 1ER).-*Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.*
Dans ce cadre, il peut préciser :
1o Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
2o Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
3o Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
4o Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
5o Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 ;
6o Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

[1] Projet d'Aménagement et de Développement Durable = PADD

Le projet global exposé dans le PADD doit obligatoirement prendre en compte et déterminer les conditions permettant d'assurer le respect des principes généraux de la loi SRU :

Art.L.110

- assurer à la population existante et future des conditions d'habitat, d'emplois, de services et de transport répondant aux besoins et aux ressources,
- gérer le sol de façon économe,
- assurer la protection des milieux naturels et des paysages,
- assurer la sécurité et la salubrité publiques,
- promouvoir l'équilibre entre les populations urbaines et rurales,
- rationaliser la demande de déplacement.

Art.L.121.1

- assurer l'équilibre entre le développement de l'urbanisation et la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et des paysages,
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
- assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, la préservation de l'environnement (air, eau,...).

Le contenu du PADD a été modifié par les textes de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi « Urbanisme et Habitat » (JO 3 juillet 2003 p. 11176). Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal dans les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire). Il demeure en revanche obligatoire et il est précisé qu'il doit couvrir l'ensemble de la commune.

La loi « SRU » avait prévu que le PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, ce qui aurait été source de nombreux contentieux. La loi « Urbanisme et Habitat » a donc mis fin à cette situation. Mais l'importance du PADD n'est pas remise en cause. Il garde une place capitale dans le PLU. En effet, d'une part, les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec le PADD et d'autre part, il fixe désormais les limites entre les procédures de modification et de révision. A l'intérieur des zones urbaines et à urbaniser, la commune pourra désormais changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne remettra pas en cause les orientations générales du PADD.

Les orientations générales sont la traduction d'une politique d'ensemble répondant aux problèmes mis en évidence dans le diagnostic et l'état initial élaborés en première partie du rapport de présentation du dossier de révision.

II. LA DEMARCHE

METHODOLOGIE

C'est sur le fondement du diagnostic d'ensemble établi dans le rapport de présentation qu'une politique d'aménagement et de développement durable a pu être définie de manière cohérente.

Le document du PADD a été élaboré selon plusieurs étapes. La définition des grandes orientations du P.A.D.D. s'est basée sur les résultats de la grille de réflexion ayant servi à définir les objectifs du P.L.U., ces derniers étant inscrits dans le rapport de présentation. Cette grille de réflexion consistait en un questionnaire sur une dizaine de thèmes aussi variés que les activités et le développement économique, l'habitat, les équipements, les réseaux, l'environnement et les paysages. L'objectif étant de déterminer les projets d'aménagement de la commune de Roscoff.

L'étude de ces différents thèmes a ensuite permis de définir la trame générale du PADD, les objectifs globaux, ainsi que les projets que la commune envisage pour son territoire pour les 10 – 15 ans à venir.

LES ENJEUX

Le PADD tente de traduire les enjeux de la commune en matière de développement de son territoire, en insistant sur :

- les secteurs à conforter de préférence dans l'avenir,
- les secteurs où les enjeux sont les plus forts et qu'il faut consolider ou développer (particulièrement le centre-ville),
- les espaces les plus sensibles qu'il faudra protéger et mettre en valeur afin de garantir l'équilibre du cadre de vie, entre le développement de l'activité économique et de l'urbanisation et la valorisation d'un environnement et d'un patrimoine riches.

III. RAPPEL DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Le rapport de présentation de la commune expose un diagnostic et un état initial de la commune. Ces éléments, prenant pour base les divers recensements disponibles, les études d'aménagement, le rapport de présentation de la précédente révision,... ont montré que ROSCOFF est une commune aux multiples caractères. Les orientations générales définies dans le PADD sont la traduction de la politique d'ensemble de la municipalité de ROSCOFF, visant à apporter des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic et mis en évidence par l'état initial de l'environnement. Ce sont d'une part les composantes et les particularités géographiques, sociales et économiques de la commune, et d'autre part ses potentialités culturelles ou patrimoniales que les orientations générales de développement et d'aménagement tentent de prendre en compte et de mettre en valeur.

La commune de ROSCOFF est une commune littorale à part entière, située sur une péninsule de la côte Nord-Finistérienne. Son organisation spatiale témoigne de ce caractère littoral où l'emprise agricole reste cependant forte. Ceci confère au paysage une structure particulière avec un « arrière-pays » à dominante rurale s'accompagnant d'un habitat dispersé et une côte urbanisée où se concentre l'ensemble des activités économiques.

Roscoff tend à suivre du point de vue démographique, le comportement des communes voisines. Elle commence, en effet, à connaître quelques difficultés à maintenir sa population. Mais grâce à un cadre de vie de qualité pouvant être attractif pour de nouveaux arrivants, elle reste plus dynamique que ses voisines. Les communes voisines sont davantage marquées par un caractère rural et par conséquent sont moins tournées vers le tourisme, excepté Saint-Pol de Léon, dont le patrimoine architectural est également très riche mais pas suffisamment mis en valeur dans le cadre d'une approche touristique.

Le centre-ville constitue un lieu économique attractif que la commune souhaite pérenniser. En dehors de l'agriculture, qui reste une activité importante de la commune, peut-être en raison de son caractère traditionnel et familial lui-même garant d'une certaine qualité, ROSCOFF présente un panel d'activités relativement important pour une commune de cette importance. L'activité touristique, étroitement liée à la qualité environnementale et architecturale de la commune représente un atout essentiel. De plus, les activités liées à la mer, associées à un aspect qualitatif majeur également, représentent un pilier important de l'économie, notamment sur le site du Bloscon offrant un potentiel encore peu exploité. Ces activités sont complétées par le secteur spécifique du médical et paramédical et la

thalassothérapie, cette dernière ayant joué un rôle très positif en terme d'image pour la commune.

La commune dispose en outre d'un patrimoine architectural remarquable. Consciente de ce potentiel touristique, la commune souhaite développer son attractivité. Les efforts consentis seront poursuivis pour améliorer l'accueil du public et mettre en valeur le patrimoine existant.

Ainsi, la préservation et la valorisation des paysages, et de façon générale de l'environnement, constitueront des priorités pour la commune.

En terme d'urbanisation, la commune présente un dynamisme de construction relativement important (en 10 ans, environ 19 permis déposés par an pour des constructions neuves (principales ou secondaires). L'essentiel de l'urbanisation est de type pavillonnaire ou sous forme de lotissement.

Compte tenu de l'urbanisation actuelle, une réflexion d'aménagement d'ensemble s'impose, afin de définir les secteurs qu'il sera opportun de densifier ou de renforcer dans les années à venir, en tenant compte des perspectives démographiques et économiques les plus favorables.

IV. LE PROJET GLOBAL :

LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE

Les objectifs majeurs de la commune sont de favoriser le développement économique de la commune tout en préservant et en améliorant le cadre de vie, l'environnement et le patrimoine historique, garants de la qualité de vie de la commune. Permettre le développement harmonieux de l'urbanisation avec la préservation d'un environnement de qualité s'appuie donc sur une action à plusieurs niveaux.

Le projet global de la commune s'inscrit dans cette démarche en définissant plusieurs orientations et objectifs à atteindre en matière d'aménagement et d'urbanisme :

- *le développement harmonieux du tissu urbain avec la préservation d'un environnement de qualité.*

  La présence d'un patrimoine bâti historique de qualité répertorié dans la ZPPAUP et la qualité du front de mer et des vues lointaines sur les îles de la baie de Morlaix sont des atouts à préserver sans pour autant figer les modes d'occupation du territoire communal dont l'évolution résulte du développement économique et du renouvellement des populations.

L'objectif est de proposer des opérations urbaines qui contribueront ensemble à un développement densifié et diversifié, en s'adaptant à la demande et au contexte.

- D'une part, il s'agira de concilier la demande pour l'habitat individuel avec la nécessité de lots de plus petite taille par la recherche de formes urbaines nouvelles, offrant le confort d'un jardin privatif dans le cadre de quartiers plus mixtes.
- D'autre part, il s'agira d'urbaniser en priorité les secteurs au sein et en continuité de l'agglomération et de favoriser la réhabilitation des logements anciens dans l'agglomération par des opérations de renouvellement urbain.

- *la consolidation et le développement de l'activité touristique*, activité économique majeure, étroitement liée à la qualité environnementale et architecturale de la commune et aux activités liées à la mer (fret de passagers, navigation de plaisance, thalassothérapie, pêche et gastronomie locale de produits de la mer). Cette qualité est un atout à préserver en toutes circonstances ;

- *le déploiement des activités économiques liées à la présence de la mer* (commerce, pêche, plaisance) engagé de longue date sur le site de Bloscon avec notamment le port en eau profonde et la nouvelle criée. Ces activités, associées à un aspect qualitatif majeur, représentent un pilier important de l'économie. Le site de Bloscon mérite désormais une reconquête paysagère et nécessite des aménagements de couture urbaine avec le centre historique. L'évolution de ce secteur avec le projet de port de plaisance et un traitement paysager approprié va permettre de réunifier le territoire et de réconcilier cette partie de la commune avec la vocation touristique et environnementale de Roscoff.

- *la croissance des activités médicales et paramédicales, la thalassothérapie* ; qui constituent depuis ces dernières années un vecteur de développement important auquel le PLU doit laisser bonne place.

- *le maintien et le développement de l'activité agricole*, encore fortement implantée sur la commune, en partie du fait de son caractère familial ou traditionnel.
  Ce caractère agricole constitue une qualité du paysage qu'il faut préserver dans la mesure des exploitations encore en activité, sans hypothéquer l'évolution inéluctable de concentration des exploitations et de reconversion des terres en espaces naturels ou en zones urbanisables.

➔ L'objectif est donc de renforcer et développer l'attractivité de la commune, en vue de maintenir ou d'augmenter sa population et ce, afin de développer son économie en attirant de nouvelles activités.

➔ La poursuite de ces objectifs passe d'une part par le zonage tel qu'il est justifié dans le rapport de présentation mais également par des mesures ponctuelles traduites par la conduite de projets localisés.

Les grandes orientations définies peuvent se décliner en différents objectifs. La partie facultative permettra de préciser le cas échéant, les dispositifs particuliers contribuant à la réalisation de ces objectifs.

I. EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

LES SECTEURS A DEVELOPPER OU A RENFORCER :

Deux espaces sur la commune ont une centralité à renforcer ou à créer.

Le secteur de la zone du Bloscon

Le secteur de la zone du Bloscon, à l'Est de la commune, constitue un des enjeux en matière de développement économique et d'aménagement du territoire et sera probablement amené à se renforcer.

Le renforcement de la vocation maritime et portuaire de cette zone, s'inscrit dans une volonté de déployer les activités économiques liées à la présence de la mer, qui représentent un pilier important de l'économie. Cet objectif se matérialise déjà en partie par le développement du port actuel (port en eau profonde) et par le projet d'aménagement d'un port de plaisance (figure 1).

Ainsi, le secteur du port du Bloscon devra être réservés en priorité aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau et ayant un rapport direct avec le port lui-même (zones UP, 1AUP ; 1AUPs, 1AUPt, 1AUPa). Renforcer la vocation et les activités liées à la mer signifie également améliorer l'aménagement de la zone portuaire et les quartiers limitrophes comme un véritable morceau de ville, un quartier. Or, la notion de quartier signifie aussi que la coexistence de fonctions aussi diverses que la plaisance, les ferries, la pêche..., aux modes de fonctionnement différents, soit rendue possible par une meilleure gestion des différents espaces. Les actions futures se porteront donc sur cet effort de renforcement des liens entre les espaces de ce secteur.

La délimitation terrestre de la zone UP correspond globalement au périmètre administratif du port. La commune a souhaité créer différents sous-secteurs 1AUP dans le prolongement du port actuel permettant de favoriser un développement portuaire harmonieux.

Le Centre de Perharidy

D'autre part, il conviendra de renforcer ***le secteur du Centre de Perharidy*** dont les enjeux sont majeurs pour la commune en matière d'emplois. La création d'un zonage US correspondant aux secteurs liés aux activités de santé, renforce le caractère médical et paramédical de cette zone (figure 3).

Le projet d'extension du secteur US (parcelles n°50, n°157, n°167), au sud du périmètre occupé par le centre, représente une superficie limitée (0,65 ha). Ce site est actuellement artificialisé par la présence d'un parking. Il est destiné à répondre au besoin de croissance des activités médicales et paramédicales sur la commune.

L'impact paysager sera fortement atténué par la présence d'une ceinture végétale qui sera protégée par un classement N. Dans ce cadre, il est prévu d'intégrer en espace boisé classé les pins existants et les plantations récentes situés entre la zone US initiale occupée par le centre de santé de Perharidy, l'extension prévue actuellement utilisée comme parking et le littoral.

Ces deux objectifs répondent à une volonté :

- *de préserver les activités déjà en place,*
- *de les soutenir pour les aider à s'agrandir dans la mesure du possible, - particulièrement les activités de santé et les activités à tendance maritime et portuaire,*
- *de favoriser une démarche qualitative.*

En complément de ces deux secteurs, la commune souhaite soutenir la thalassothérapie dans tous ses projets. Cette activité représente le troisième pôle des activités liées à la mer et contribue à façonner une image de la commune que Roscoff voudrait valoriser. Cette activité bénéficie d'un cadre attractif en bordure de mer à Roch'Kroum et donne sur la baie du Laber. Elle bénéficie également d'une position géographique intéressante à proximité du centre-ville et des commerces et services nécessaires aux personnes résidant au centre de thalassothérapie. Une forme de tourisme s'est développée autour de cette activité, qui renforce l'attractivité de la commune en mettant en avant son cadre de vie agréable.

LA CONSOLIDATION ET LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE

L'enjeu touristique de la commune est important, les atouts dont disposent ROSCOFF étant nombreux. Ces atouts lui permettront de favoriser et développer un tourisme à l'image de la commune.

Elle bénéficie ainsi :

- d'un milieu naturel préservé et de paysages de qualité,
- d'un riche patrimoine historique et culturel,
- d'une situation géographique intéressante, sur une péninsule offrant des paysages naturels et des panoramas remarquables,
- d'un réseau de sentiers de randonnée littoraux,
- de lieux d'animation et de curiosités à visiter,
- d'un réseau de prestataires et d'une capacité d'accueil relativement développés.

Le renforcement du pôle touristique constitue une opportunité pour ROSCOFF, pour faire valoir ses multiples atouts et comme activité complémentaire de l'agriculture et des activités liées à la mer notamment. La précédente révision avait été le point de départ de la prise en compte de cet intérêt. La commune a mis en avant son intention de mieux gérer le patrimoine existant et de le faire connaître.

La capacité d'accueil sur la commune semble relativement satisfaisante, comme en témoignent les nombreux hôtels, restaurants, locations, chambres d'hôtes et autres structures d'hébergement présents sur la commune. La commune ne peut, dans ce domaine, qu'encourager et favoriser les initiatives afin d'améliorer l'accueil des visiteurs et notamment des estivants.

La commune a obtenu le label « petite cité de caractère », qui est le meilleur garant de la qualité de ses espaces.

A terme l'activité touristique devra âtre consolidée et développée. Mais les actions à mener s'inscrivent dans un souci d'une conservation de la qualité du cadre de vie, garante d'un développement viable et pérenne, particulièrement dans un cadre bâti de grande qualité. La mise en place de la ***Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager***[2], témoigne également du souhait de préserver et mettre en valeur les espaces caractéristiques de la ville et de son environnement (figure 7). Les espaces littoraux présentent dans ce cadre également un intérêt fort pour l'exploitation touristique en offrant des panoramas et des points de vue intéressants à partir de la ville.

La valorisation du patrimoine peut se traduire par la gestion de l'entretien des sites ou la mise en place d'une signalétique dans les sites encore mal identifiés. La création ou la mise en valeur de sentiers de randonnée, d'itinéraires le long du littoral, de cheminements à l'intérieur de la ville ou encore par un aménagement et un traitement des voies et des stationnements favorisera la découverte de Roscoff à pied (point qui sera développé ultérieurement),. L'ensemble de ces actions permettra d'inciter à la promenade dans une cité de « caractère ».

[2] Z.P.P.A.U.P. : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

La Communauté de Communes du Pays du Haut-Léon, dont fait partie ROSCOFF, peut aider au développement du tourisme de découverte, à la fois en matière d'organisation d'actions de promotion, de protection de l'environnement et de mise en valeur du patrimoine.

II. EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

REPONDRE AUX BESOINS EN URBANISATION

La commune instruit environ 19 permis par an pour des constructions neuves. La demande est relativement importante. Le document précédent avait délimité de grandes zones d'ouverture à l'urbanisation. La commune assurera une ouverture à l'urbanisation dans les limites qu'elle s'était fixée pour gérer efficacement son développement.

Le zonage défini dans le PLU révisé ne correspond pas réellement à un développement des surfaces urbanisables par rapport au P.O.S. actuel. L'évolution est surtout liée à une redistribution des zonages du point de vue géographique et du point de vue de la ventilation U / AU.

Le Centre-ville est un espace ayant une fonction de centralité importante car il regroupe la quasi totalité des activités, services,... Son développement et son aménagement constituent donc un des enjeux importants pour la commune.

Poursuivre le développement et la densification du centre-ville et son agglomération est le choix d'aménagement retenu pour concentrer l'habitat, et donc éviter le *mitage* pouvant être nuisible à l'activité des exploitations agricoles.

La municipalité a choisi pour cela de poursuivre la ***densification du tissu urbain existant***, plutôt que d'ouvrir, dans la mesure du possible, de nouveaux secteurs à l'urbanisation ; cette densification concernera le centre-ville ainsi que la zone agglomérée s'étendant à partir de celui-ci. La commune a également souhaité développer modérément deux villages anciennement agricoles. Il s'agit des villages de Kerfissiec et de Bonne-Nouvelle.

Les zones à urbaniser sont quelques peu redimensionnées. Celles définies par le précédent POS sont conservées pour l'essentiel, certaines d'entre elles ont été diminuées. Elles seront à aménager pour répondre à la demande. 13 emplacements ont été réservés pour la création ou l'élargissement de la voirie. Ces emplacements traduisent les futurs aménagements prévus. Il reste encore de nombreuses possibilités de densification actuellement, notamment au cœur de l'agglomération, où une grande zone d'extension a été définie au plan et autour de quelques hameaux.

Ainsi, en dehors du centre-ville, deux villages seront amenés à poursuivre leur développement. Dans le but d'observer un respect réciproque entre développement urbain et agricole et d'économiser et gérer l'espace, les autres hameaux situés en dehors de l'agglomération ne seront pas amenés à s'étendre. De plus, dans un même souci de gestion économe de l'espace et de préservation des espaces naturels sensibles, l'essentiel des zones à urbaniser est situé en dehors des espaces proches du rivage où le principe de l'extension limitée s'applique.

L'objectif est donc bien de répondre aux besoins en terme d'urbanisation, mais également d'observer les principes d'aménagement de base, à savoir, la gestion économe de l'espace et des coûts liés au développement urbain.

CONCILIER DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE DENSITE URBAINE ET DE COHESION SOCIALE FIXES PAR LE SCOT

Il s'agit de favoriser l'équilibre social de l'habitat en :

- organisant l'accueil des nouvelles populations : en évaluant le nombre de constructions neuves nécessaires, en prévoyant les services à la population et leur localisation, en réfléchissant à l'agrandissement des écoles.
- équilibrant l'offre entre l'accession à la propriété et le locatif - dont le locatif financé par la programmation d'Etat - en terme de quantité et de localisation.
- Cherchant à maîtriser le foncier par la mise en place des outils communaux tel que le droit de préemption urbain.

Densité :

Les constructions nouvelles seront prioritairement implantées à l'intérieur des zones urbanisées (dents creuses) ou en continuité directe de ces dernières, de sorte à prolonger la trame urbaine existante.

A minima, les projets de développement de l'habitat devront respecter une densité moyenne différenciée selon leur situation, soit:

- de 25 logements par hectare en continuité directe du centre-ville ou de l'agglomération
- de 15 à 20 logements par hectare en extension périphérique du centre-ville,
- de 12 à 15 logements par hectare dans les villages à conforter.

La densité minimale devra être précisée pour chaque opération, par exemple dans un cahier des charges (contractuel).

Cohésion sociale :

Il s'agit d'intégrer des logements sociaux dans les programmes en cohérence avec les demandes locales :

- Proposer des logements sociaux.
- Rechercher l'équilibre entre location et accession dans chaque opération.

Au-delà du logement social, il convient de diversifier les formes d'habitat et la taille des lots au sein de chaque opération, afin de pouvoir répondre aux différents publics, favoriser le parcours résidentiel et éviter la ségrégation sociale.
La programmation des projets de développement devra favoriser la mixité sociale, de sorte à répondre à la demande de la population locale de rester sur place (jeunes, personnes âgées) et de loger à proximité des lieux d'emplois.
Dans toute nouvelle opération, un minimum de logements sociaux sera réalisé, en tenant compte des objectifs du PLH et de la demande locale. Selon les besoins, les collectivités mettront en place des lotissements communaux et le droit de préemption urbain.

MAINTENIR ET RENFORCER L'EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN ET PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PAR UN DEVELOPPEMENT URBAIN REFLECHI

Pour ce faire, comme il a été vu, les limites de « l'agglomération » resteront dans les mêmes proportions.

La commune souhaite quelques extensions urbaines et dans une moindre mesure le développement de deux villages. La création de nouveaux secteurs à ouvrir à l'urbanisation n'est pas envisagée. L'activité agricole étant une activité importante de la commune et les pratiques culturales qui lui sont liées garantissant le maintien d'une certaine qualité des paysages, il convient de la préserver.

Comme il a été vu précédemment, la recherche de cet équilibre se traduit par la volonté d'urbaniser en priorité les secteurs proches du centre-ville afin de conforter la zone urbaine existante en rattachant au centre les secteurs construits en périphérie et de renforcer la place du centre-ville.

REHABILITATION, RESTRUCTURATION ET MISE EN VALEUR DE CERTAINS SECTEURS OU QUARTIERS : PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU CENTRE-VILLE ET DES QUARTIERS CENTRAUX

L'amélioration de l'image de la centralité urbaine de la commune passe par l'exécution de différents projets.

Le centre-ville est un espace ayant une fonction de centralité importante qu'il conviendra de conforter à l'avenir, comme la municipalité tente déjà de le faire. Il concentre la majorité des commerces et services, les équipements touristiques,... Son développement et son aménagement constituent donc un des enjeux importants pour la commune.

Le renforcement de l'attractivité du centre-ville passe par une valorisation des espaces centraux, ce qui signifie préserver le centre-ville et une partie de la ***Zone de Protection du***

Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en raison de leur valeur architecturale et du caractère traditionnel des constructions. Concernant la ZPPAUP, il s'agit en l'occurrence de la partie terrestre du secteur urbain défini dans le périmètre global de ce document. Cela peut se traduire par une stratégie de valorisation forte.

La ZPPAUP est approuvée depuis le 18 septembre 2004. Dans ce cadre, des prescriptions architecturales sont édictées afin de préserver le centre ancien ainsi que les quartiers centraux qui le bordent. Cela s'inscrit dans la recherche d'une architecture de qualité, au regard du patrimoine existant.

Cet objectif peut se concrétiser par l'élaboration d'un cahier des charges précis de prescriptions architecturales qu'un pétitionnaire serait tenu d'observer pour toute construction dans un secteur bâti de qualité.

Cet aspect n'est pas incompatible avec la densification, dans le cadre d'un respect strict des règles de construction. En effet, cette idée fait écho au règlement, où, en zone UHa, les dispositions relatives aux règles d'implantation des constructions contraignent le cadre bâti et à bâtir, afin de respecter et mettre en valeur un tissu urbain ancien et dense.

Les monuments ou éléments remarquables isolés entrant dans le cadre de la ZPPAUP sont inventoriés sans toutefois faire l'objet d'une protection rigoureuse comme c'est souvent le cas dans cette procédure.

Par ailleurs, la mise en valeur de ces espaces centraux, outre le fait de préserver le bâti existant et son environnement, passe également par une réflexion sur les espaces publics, afin d'améliorer la lisibilité des espaces structurants, les conditions de circulation, les cheminements,... Ce point est détaillé dans la partie consacrée au traitement des espaces publics.

SECTEURS A CONFORTER OU STRUCTURER

En arrière du centre-ville, *le secteur de Roc'higou*, encore peu urbanisé, présente des enjeux pour l'avenir en matière d'urbanisation. Ce vaste îlot est situé en dehors des coupures d'urbanisation et à proximité immédiate du cœur historique de la ville de Roscoff.

Il sera donc intéressant de densifier un tel secteur, présentant de grandes possibilités de construction, dans la continuité directe d'un tissu urbain dense. La zone sera à aménager et à structurer afin d'éviter une urbanisation que la commune ne pourrait pas maîtriser.

L'emplacement réservé N°1 a été défini dans ce cadre. L'objectif est de créer une voie nouvelle d'environ 9 m de largeur parcourant le secteur de Roc'higou.

Cette voie s'ouvrira à l'Est sur un des principaux axes centraux du centre-ville de Roscoff (Rue Albert de Mun), et à l'Ouest de la zone 2AUca sur un parking existant. Sur ce

parking, un espace central de 7 m de largeur a été prévu dans la continuité du projet de voie afin d'assurer la liaison entre la rue Victor Hugo et la zone 2AUca.

Le secteur est inscrit en zone 2AUca, impliquant une urbanisation relativement dense.

Cette réserve de terrains pourrait, dans l'avenir, accueillir une éventuelle extension de la station biologique dans la cas d'un éventuel développement de ces activités.

La partie Est du secteur 2AUca appartient au périmètre du secteur urbain de la ZPPAUP.

Les bâtiments remarquables, présentant un intérêt architectural, à l'exception de 2 ou 3 d'entre eux, présentent un relatif éloignement par rapport à la zone à aménager.

Actuellement, cette zone est essentiellement occupée par des champs cultivés (artichauts, choux-fleurs, pommes de terre ...) clos par de hauts murs-talus.

Le mur bordé par une voie charretière, traversant la zone 2AUca du nord au sud et matérialisant la limite occidentale du périmètre urbain de la ZPPAUP, est un bâtiment répertorié dans la ZPPAUP. Ces éléments structurants et caractéristiques du secteur (mur et chemin), seront conservés dans l'aménagement de la zone. L'ancienne voie charretière fera office de chemin piétonnier.

L'organisation spatiale et les constructions sur la zone prendront en compte la trame paysagère des lieux et les dispositions réglementaires spécifiques impliquées par la ZPPAUP (couleurs et matériaux à utiliser, hauteur maximale à respecter).

Dans un même ordre d'idée, la commune possède un vaste secteur où les possibilités d'urbanisation sont importantes. Cette zone se situe au cœur de l'agglomération, au sud du centre-ville. L'urbanisation devra être organisée et développée de façon cohérente pour optimiser des potentialités liées à la proximité du centre-ville et des activités. Comme précédemment, des emplacements réservés ont été définis afin de réserver des possibilités d'accès aux futurs secteurs urbanisés.

TRAITEMENT ET AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS ET DES ENTREES DE VILLE

Amélioration du réseau de voirie du centre-ville

Le traitement et l'aménagement des espaces publics occupent une place importante dans le développement du territoire communal. Ainsi, en dehors de la création des voies et accès liés au complexe de Lagadennou, des améliorations du réseau existant et du stationnement semblent nécessaires, notamment en centre-ville, afin de donner un caractère plus « architectural » à ce secteur central de la commune, qui lui permettrait d'obtenir le label

« petite cité de caractère », garant d'une certaine qualité architecturale et patrimoniale et attractif pour de potentiels visiteurs. L'amélioration de ce réseau passe également par le traitement des carrefours.

De plus, cette restructuration du réseau permettra d'améliorer les conditions de circulation dans les espaces centraux. Ce projet, déjà en cours de réalisation, se réalisera en trois tranches programmées sur les mois et les années à venir. Ces aménagements de voirie concernent les rues Réveillère et Gambetta (projet n°1), les rues Brizeux et Jules Ferry (projet n°2), la rue de Pontigou (projet n°3) et l'allée Tristan Corbière, place Tristan Corbière et place Tessier (projet n°4). L'aménagement de ces rues consiste en une amélioration de la sécurité de circulation des automobilistes et des piétons, un traitement paysager de ces voies (du point de vue esthétique, utilisation de matériaux de qualité, enrobage de couleurs, ...),...

Amélioration des entrées de ville

D'autre part, *l'amélioration de l'aménagement des abords du centre-ville* signifie un travail important sur les *« entrées de ville »* en définissant les conditions d'aménagement de certaines voies de circulation.

De plus, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur de Kerguennec en bordure de la RD769 en entrée de ville. Cet axe, classé route à grande circulation, est soumis aux dispositions de la loi « Barnier », soit un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe. Une étude paysagère a été menée afin de se soustraire aux reculs imposés. Des recommandations relatives à la qualité de l'urbanisme, la qualité des paysages, la qualité architecturale, la sécurité des usagers et les nuisances ont été prescrites. Ces recommandations sont retranscrites dans le règlement du PLU et le recul de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques apparaît également sur le document graphique.

- La qualité des paysages :

Le paysage actuel et les vues existantes notamment en direction de l'île de Batz actuelles seront maintenues. Pour cela, les haies à conserver ont été repérées sur le schéma général, la hauteur des constructions a été limitée dans le secteur de Kerguennec, des marges de recul ont été appliquées et des traitements paysagers seront réalisés. Ces mesures et l'obligation d'utiliser des essences locales, permettront de conserver un paysage végétal traditionnel de qualité. Il est rappelé le caractère obligatoire du volet paysager du permis de construire. La commune veillera à la réalité de sa mise en œuvre lors de la délivrance du certificat de conformité. Les marges de recul le long de la RD 769 seront traitées par des haies et un engazonnement.

Jusqu'à présent, au niveau du secteur de Kerguennec, la qualité du paysage était altérée par l'implantation du bâtiment du supermarché. Dans le sens de l'entrée de la ville, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone précédant cet édifice permettra de réduire son impact en l'intégrant dans l'espace arborisé. Le supermarché ne constituera plus l'entrée de la ville mais l'élément « classique » d'une zone agglomérée. L'image de marque de l'entrée de ville n'en sera qu'améliorée

- La qualité architecturale :

➢ L'implantation des constructions :

les futures constructions seront implantées de manière à respecter les articles UH5 et UH8 du règlement du PLU. Les reculs prescrits dans l'étude paysagère et traduit dans le document graphique et le règlement devront être respectées.

➢L'aspect des constructions :

les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux, les couleurs…., garante de la qualité générale des futures zones d'urbanisation. L'article UH11du règlement du PLU définit et précise ce qui est autorisé et ce qui ne l'est pas. Il définit également les règles relatives aux clotûres.

Les règles applicables sur le secteur de Kerguennec ne diffèrent pas de celles appliquées dans les zones urbanisées de la commune, garantissant une homogénéité des constructions nouvelles avec le tissu urbain déjà existant.

- La sécurité

➢ Les flux de transit :

La fréquentation de la RD 789 était de 5897 véhicules par jour à l'entrée du rond-point de Bonne-Nouvelle en 2001 (donnée du comptage routier- Conseil Général), ce qui justifie le classement de la RD 769 en tant que voie à grande circulation.

➢ Les accès et la circulation automobile

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de Kerguennec n'engendrera pas une augmentation du trafic sur la RD 769. Les accès aux terrains seront interdits depuis la RD 769. Ceux-ci se feront par l'aménagement de nouvelles voies de desserte interne.

➢ Les points de conflits :

Afin de sécuriser l'entrée de l'agglomération au niveau du secteur de Kerguennec, un rond-point avec massifs bas végétaux sera aménagé. Cela permettra le ralentissement automobile au niveau du supermarché Casino et donc la sécurisation de ce secteur où se côtoient automobiles, cyclistes et piétons.

- Les nuisances

➢Les nuisances sonores :

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application du 9 janvier 1995 prévoient le classement des infrastructures de transport terrestres en 5 catégorie. Ces textes sont complétés par l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12/02/2004 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Finistère et déterminant les secteurs de la commune affectés par le bruit de ces infrastructures. Les nuisances visuelles et liées à la fréquentation routière sont traitées dans les points précédents et font l'objet de dispositions compensatoires. Un règlement local de publicité est en cours d'élaboration.

Ainsi, en respect des lois en vigueur, des dispositions paysagères existent.

L'aménagement de l'entrée de la ville permettra de favoriser un cadre agréable et non dégradé par des activités non compatibles avec l'habitat.

Création de liaisons

En complément de l'amélioration des entrées de ville, l'amélioration du réseau de voirie du centre-ville, notamment par l'élargissement et l'aménagement des voies et les traitements paysagers,... permettra d'autre part de favoriser les cheminements à l'intérieur du centre-ville. La commune pourra alors définir des itinéraires de préférence pour visiter et découvrir la ville et le littoral en tenant compte des rues les plus intéressantes et agréables pour les visiteurs.

Cette restructuration des espaces publics et des entrées de ville doit également concerner d'autres secteurs en dehors du centre-ville.

III. EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

Si les équipements semblent satisfaisants pour une commune de cette importance, certains d'entre eux ne répondent que partiellement aux besoins de la population, notamment en terme d'équipements sportifs et de loisirs.

FAVORISER L'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DE LA POPULATION

Projet de prolongement de la jetée

Le projet de prolonger la jetée située dans le vieux port permettra de fermer celui-ci dans l'optique d'une meilleure protection des bateaux (faire brise-lame).

Renforcement des activités nautiques

Développer les activités liées à la mer constitue un des objectifs de Roscoff. Dans ce cadre, l'école de voile, actuellement située sur le port, en centre-ville, pourra être délocalisée à l'extrême Est du quai d'Auxerre. Elle bénéficierait, en effet, à cet endroit des équipements du port du centre-ville. Il faudra pour cela envisager certains aménagements pour rendre ce site compatible avec une telle activité. Un zonage UL consacré à l'accueil des activités sportives, de loisirs et de tourisme et aux équipements légers qui leur sont nécessaires, a donc été mis en place afin d'accueillir l'école de voile. Ce secteur, d'une superficie limitée, est implanté entre la zone UHc, la zone UP terrestre et la zone UP maritime.

Développement du Jardin exotique

Le Jardin exotique présente un intérêt touristique et pédagogique et la commune souhaite réserver la possibilité aux propriétaires d'aménager ce site afin de le rendre plus attractif et de pouvoir répondre aux attentes du public. Le jardin exotique, identifié en espace remarquable Ns, présente quelques parcelles en zone N à l'Ouest de la zone.

Ces parcelles (n°122, n°219, n°220) largement artificialisées, correspondent à un parking existant.

Elles ne justifient donc plus leur présence en espace remarquable au titre de la loi « Littoral » et ont été localisées en zone N. L'objectif est de tirer profit du parking déjà existant, et, de permettre la création d'un bureau d'accueil et des sanitaires, améliorant l'accueil du public sur un site de découverte.

Cependant, afin de préserver l'environnement et de limiter l'impact visuel sur et depuis le littoral, les parcelles destinées à être aménagées sont envisagées vers l'intérieur des terres.

Extension du complexe sportif de Lagadennou

L'extension du complexe sportif de Lagadennou a été réalisée.

Equipements dans le secteur de Keraison

La commune a construit des vestiaires attenants au terrain de football du complexe sportif de Kéraison afin de compléter l'équipement de ce secteur, ainsi qu'un parking qui permet de favoriser le stationnement à proximité du terrain. Un emplacement a été réservé pour l'extension du complexe sportif. Le parking, en fonction de sa localisation, pourra également être utilisé par les visiteurs du Jardin exotique, situé à proximité du complexe sportif.

IV. EN MATIERE DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

PROTECTION DE L'ESPACE ET DE L'ACTIVITE AGRICOLE ET DES ESPACES NATURELS

Le maintien et le développement de cette activité restent un des enjeux primordiaux pour la commune. Elle reste en effet encore fortement implantée sur la commune en partie par son caractère familial et traditionnel. Ce secteur est très diversifié aujourd'hui entre la production de légumes, les primeurs, l'horticulture,... L'activité agricole roscovite pèse de plus en plus au niveau du canton, en raison notamment d'une diversification de produits qui n'existaient pas auparavant (brocoli, salade, tomate, artichaut violet,...).

La volonté actuelle s'inscrit dans une démarche de recherche de certains labels de qualité, notamment par le biais des AOC, ce qui permettra d'affirmer et de mettre en valeur les caractéristiques de l'agriculture roscovite et d'acquérir une certaine reconnaissance par la diversité et la qualité de ses produits.

La zone agricole couvre 46% du territoire et est destinée quasi-exclusivement aux pratiques agricoles et aux bâtiments agricoles. La préservation de ces espaces et de l'activité qui lui est liée passe donc avant tout par la mise en protection de ces espaces face à la construction.

Le classement en zone A favorise cette protection en ne tolérant dans ces espaces que les constructions liées aux activités mêmes de la zone définie (bâtiments agricoles), ainsi que les habitations des exploitants ou des personnes liées à ces activités. Ce classement permet donc de limiter le développement de l'urbanisation dans des secteurs où elle n'est pas justifiée. L'activité agricole, bien que suivant la tendance générale d'une diminution des effectifs, compte beaucoup de jeunes agriculteurs souhaitant s'installer ou s'agrandir. La commune a donc défini les possibilités de construction afin de ne pas nuire au développement des exploitants agricoles.

La préservation de la qualité des paysages ruraux et plus généralement des espaces naturels a été traduite dans le zonage et le règlement du PLU.

De plus, un zonage Nh a été mis en place afin de permettre la rénovation et l'extension limitée de certaines constructions en zone agricole. En effet, les zones A sont strictement réservées à l'activité agricole. Ainsi, l'extension limitée des habitations de tiers non exploitants agricoles ou des agriculteurs en retraite n'est pas autorisée en zone A. La zone NC permettait la rénovation et l'extension limitée des habitations.

Ce zonage Nh est circonscrit aux constructions existantes. Il n'autorise pas les constructions nouvelles. Ainsi, aucune extension de l'urbanisation n'est prévue en zone agricole. Il ne porte donc pas atteinte à l'espace agricole. Le changement d'affectation des bâtiments est autorisé en zone Nh permettant la préservation du patrimoine bâti agricole et la reconversion de l'activité agricole (gîtes ruraux, ...).

Les habitations des agriculteurs en activité ne sont pas concernées par ce zonage Nh puisque qu'elles sont considérées comme des logements de fonction et donc sont directement liées à l'activité agricole.

PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES SENSIBLES

La qualité des paysages est une des caractéristiques de la commune de ROSCOFF. Une mise en valeur de ses espaces naturels ou des espaces présentant un intérêt paysager ou patrimonial fort favorisera un meilleur attrait touristique de la commune auprès des visiteurs et garantira la pérennité de la qualité du cadre de vie et des paysages.

La commune dispose d'un patrimoine de qualité fragile. Ces espaces concordent avec ceux entrant dans les dispositions de la loi « Littoral ». Un des objectifs de la commune étant de préserver un cadre de vie de qualité pour ses habitants, certains espaces qui présentent un intérêt paysager ou un caractère naturel intéressant seront préservés de l'urbanisation.

Les « coupures d'urbanisation », qui représentent des ouvertures vers des points de vue, des « coulées vertes » dans le tissu urbain,... permettent ainsi de conserver une certaine diversité des espaces sur le territoire communal en s'intercalant entre des pôles d'urbanisation, villages,... Six grandes coupures d'urbanisation ont été définies sur le territoire communal : deux de ces coupures concernent la Pointe de Perharidy, deux autres coupures sont parallèles au littoral, l'une au niveau de Kerguennec, l'autre au niveau de la Palud s'étendant vers Kersulguen et Kerjestin. Les deux dernières coupures concernent l'Est du territoire communal. Elles sont situées perpendiculairement au littoral, l'une au Nord de Kerfissiec, l'autre au niveau de Poul Brohou et débouchent sur la plage dite de la Grande Grève.

La préservation passe également par la mise en protection de ces espaces face à la construction. Ces secteurs bénéficieront ainsi d'une protection réglementaire forte, déjà en partie mise en place dans le POS précédent : le classement en zones N induit une protection de ces espaces en limitant très strictement les possibilités de construction. Le classement en zone Nc couvrant en partie les coupures d'urbanisation prévues par l'article L.146-2 du code de l'urbanisme autorise uniquement les aménagements, extensions limitées, annexes des constructions existantes. Enfin, le classement en zone Ns constitue une protection plus forte pour les espaces les plus sensibles correspondant aux espaces remarquables identifiés dans le cadre de la loi « Littoral ».

Dans ce même souci de préserver un cadre de vie de qualité et de protéger les espaces remarquables, un des objectifs sera également de préserver et mettre en valeur la Pointe de Perharidy qui offre des espaces présentant un intérêt paysager fort. Les dispositifs permettant de mettre en oeuvre cette volonté n'ont pas été définis dans l'immédiat, cependant, des mesures de protection s'avèrent indispensables étant donné la fragilité du milieu naturel (plantations, barrières,...) et la fréquentation du site.

Un équilibre est à trouver entre la mise en valeur du patrimoine et la protection des sites les plus sensibles.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme sont :

- le bois de Kerestat, situé au centre de la commune ;
- les pins au nord du secteur de Perharidy : la délimitation des espaces boisés classés a été légèrement reconsidérée. D'une part, les parcelles bâties (mise à jour du cadastre), situées au niveau du centre de santé, ont été exclues des espaces boisés classés. D'autre part, le périmètre a été étendu vers la pointe nord-ouest de l'isthme de Perharidy ;
- les pins existants et les plantations récentes localisés entre le centre de santé de Perharidy et le secteur d'extension prévu au nord du hameau du Ruguel. Les deux secteurs Us seront séparés par un espace boisé classé atténuant l'impact paysager des bâtiments.

Ces espaces boisés sont reportés sur le document graphique.